



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 347/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

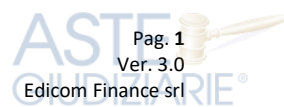
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Ing. Bruno Colleoni
Codice fiscale: CLLBRN54P08B434Z
Studio in: Piazza S. Vittore 41 - 24040 Bottanuco
Telefono: 035 906388
ing.colleoni@cheapnet.it
bruno.colleoni@ingpec.eu



Beni in **Castel Rozzone (BG)**
Via San Bernardo n. 8

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione al 1° piano

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Abitazione	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Abitazione	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Abitazione	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Abitazione	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: Abitazione	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: Abitazione	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: Abitazione	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi	11
Adeguamenti e correzioni della stima	11
Prezzo base d'asta del lotto	12
Regime fiscale della vendita	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-02-2026 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Bruno Colleoni

Data nomina: 01-10-2025

Data giuramento: 02-10-2025

Data sopralluogo: 13-10-2025

Cronologia operazioni peritali:

- Accettazione incarico 2 ott. 2025;
- Accessi telematici Ufficio del Territorio (AdE) 2 ott., 3 nov. e 5 dic. 2025;
- Richiesta del certificato di stato civile al Comune di Cologno Monzese 2 ott., 17 e 18 nov. 2025;
- Contatti ed accordi con il custode avv. Minotti 3, 7, 10 ott., e 5 dic. 2025;
- Contatti e richiesta copia atto Notaio Tartaglia 3, 6 e 7 ott. 2025;
- Richiesta di accesso al SUE del Comune di Castel Rozzone del 4 e 7 ott. 2025;
- Richiesta e solleciti per copia atto all'Archivio Notarile di Bergamo 6, 8 ott., 19, 22, 24 nov. e 5 dic. 2025;
- Ricognizioni esterne dell'immobile e recapito avviso 7 e 10 ott. 2025;
- Accesso al bene pignorato e rilievi 13 ott. 2025;
- Accesso al SUE di Castel Rozzone del 31 ott. 2025;
- Accesso telematico all'Ufficio Urbanistica del Comune di Castel Rozzone 4 dic. 2025;
- Accesso alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del 5 dic. 2025;
- Accesso telematico al Catasto energetico regionale 5 dic. 2025;
- Redazione della perizia e selezione degli allegati 9 dic. 2025.

Beni in **Castel Rozzone (BG)**
Via San Bernardo n. 8

Lotto: 001 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Bernardo n. 8

Note: Il portico al piano Terra è gravato nello stato di fatto da diritti di passaggio a favore di altre proprietà confinanti.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Lo stato libero risulta dal Certificato Anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di OMISSIS in data 18-11-2025 (vedi certificato allegato).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, particella 141, subalterno 3, indirizzo Via San Bernardo, piano T-1, comune CASTEL ROZZONE, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,0, superficie 68, rendita € 117,75

Confini: Ruotando intorno in senso orario: a Nord cortile interno comune ad altri fabbricati, a Est fabbricato del mappale 139, a Sud fabbricato di altro subalterno dello stesso mappale e a Ovest altro fabbricato in aderenza.

Note: L'unità immobiliare urbana è graffata con la particella 148 dello stesso foglio 2.

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

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

A pochi passi dal centro (chiesa e municipio) di Castel Rozzone, mediante un cortile aperto su via San Bernardo, si accede ad un sottoportico e ad un ampio cortile interno di origine agricola su cui si affacciano diversi fabbricati in aderenza. Dal lato Sud del cortile, tramite una scala esterna in legno, si raggiunge la porta dell'abitazione al primo piano.

Caratteristiche zona: Fabbricati su cortile nel centro storico di Castel Rozzone

Area urbanistica: Nucleo di antica formazione 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 dell'obbligo, chiesa e municipio nelle immediate vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe: Aree agricole della bassa bergamasca.

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Principali collegamenti pubblici:

Bus Linea F per Treviglio e Bergamo - Fermata a 300 m,

Bus linea F10 per Treviglio e Verdellino FS - Fermata a 300 m,

Bus linea T20 per Treviglio - Fermata a 300 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 nel centro storico di Castel Rozzone. Al n. 8 di via San Bernardo si apre un cortile sul fregio stradale che comunica con un ampio cortile interno su cui prospettano diversi fabbricati. Una porzione del portico a sinistra, per chi accede da via San Bernardo, è quello dell'abitazione staggita.

Dal cortile interno, una scala esterna in legno conduce al balcone (3,0 mq) di accesso ai locali dell'abitazione al primo piano. La prima stanza è una cucina di superficie utile 10,4 mq. Dalla cucina si accede ad un locale rettangolare, senza finestre, di 17,2 mq, chiamato "camera" nella planimetria catastale. La "camera" è collegata mediante una porta ad un bagno di 4,5 mq. La cucina prende la luce dalla porta a vetri verso il balcone. Il bagno è fornito di finestra verso lo stesso balcone. La superficie totale, al netto dei muri, dei locali abitativi del primo piano è 32,1 mq.

Al piano Terra, in corrispondenza dell'abitazione al piano superiore, c'è un portico di 28,2 mq aperto su due lati, un ripostiglio di 7,5 mq utili con finestra verso il cortile interno e un secondo portico chiuso di circa 8,9 mq di altezza pari a due piani (5,0 m), raggiungibile da una porta di collegamento col primo portico. Si nota che il portico maggiore è parte di un passaggio libero tra il cortile su strada e quello interno e, di fatto, è gravato da servitù di passaggio a favore di altra proprietà.

Superficie complessiva commerciale (compresi i muri) di circa **110,20 mq.**

È posto al piano Primo con accessori al piano Terra.

L'edificio è di antica formazione di origine agricola.

Ha un'altezza utile interna di circa 2,80 m per i vani al primo piano e 2,65 m per il piano Terra.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, entrambi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: non buono.

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione è ingombra di masserizie e rifiuti. Non abitata da moto tempo, è in uno stato di abbandono, come si constata anche dalle foto del sopralluogo. Richiede interventi edilizi consistenti per raggiungere condizioni di abitabilità.

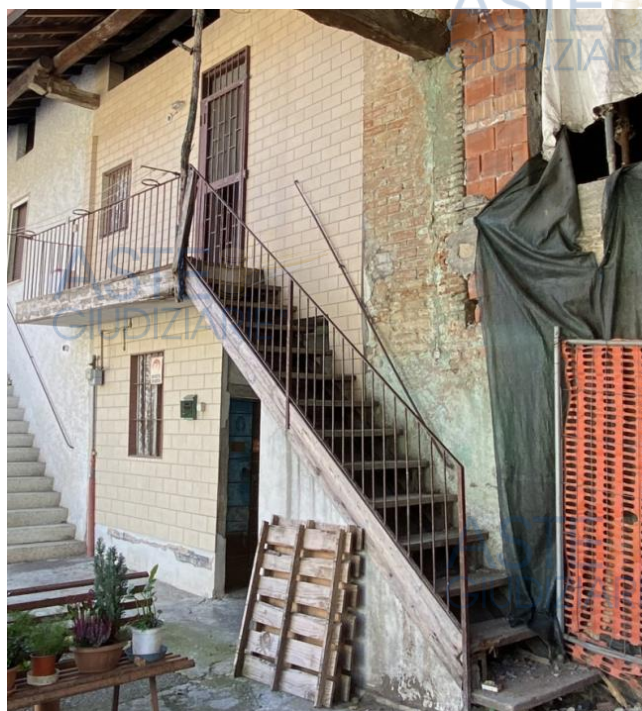
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Scale</i>	tipologia: a rampa unica materiale: legno ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: da normalizzare Note: Con parapetto in ferro in continuità col balcone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio su travature in legno condizioni: da normalizzare Note: Dal portico si nota l'orditura in legno dei solai
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: metallo condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: Porta di accesso dal balcone alla cucina
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battenti materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: metallo condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: Finestre del bagno e del ripostiglio

<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da normalizzare
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Facciata verso il cortile interno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: Vani al primo piano
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmette di cemento condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: Pavimento del ripostiglio a piano Terra
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: Pavimentazione dei portici al piano Terra
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: da normalizzare

Impianti (conformità e certificazioni)

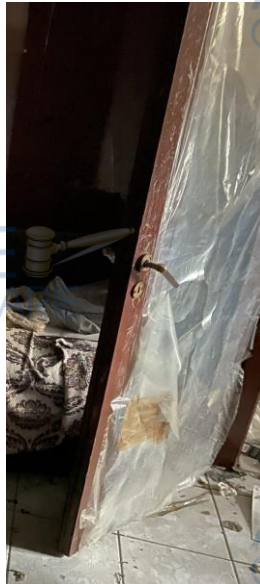
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non è noto.
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO



Scala esterna in legno



Porta d'ingresso protetta da cancello



Serramento interno



Pavimento del ripostiglio

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Bernardo n. 8

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

Note: Dall'accesso al Comune di Castel Rozzone non è emersa alcuna pratica edilizia riguardante l'immobile pignorato. Negli atti di provenienza dell'ultimo ventennio la parte venditrice ha dichiarato che l'unità immobiliare pignorata è stata edificata in data anteriore al primo settembre 1967 e che, successivamente, non vi sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto licenza, autorizzazione, concessione o permesso di costruire.

Note generali: Si nota che la mancanza di finestra del locale di maggiori dimensioni dell'alloggio costituisce un grave pregiudizio circa l'abitabilità, nelle attuali condizioni, dell'immobile.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Bernardo n. 8

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 8 in data 13/4/2024 del Consiglio Comunale
Zona omogenea:	Ambito A Nucleo Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto dell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione l'intero Nucleo di antica formazione è da considerarsi ambito di rigenerazione urbana ai sensi della Legge regionale 26 novembre 2019 n. 18.
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 San Bernardo n. 8

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

Note: La pianta in Catasto rappresenta un tratto di muro al limite Sud del portico maggiore non riscontrato nello stato di fatto. La difformità non incide, però, sulla consistenza e sulla rendita catastale e, pertanto, non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale. Si evidenzia che lo stesso portico è gravato di fatto dal diritto di passaggio a favore di altre proprietà confinanti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, **proprietari ante ventennio** fino al **27/10/2006**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Bergamo, in data 20/02/2006, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 01/04/2006, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS dal 27/10/2006 al 28/06/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Raffaele TARTAGLIA, in data 27/10/2006, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 31/10/2006, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS dal 28/06/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco FIGLIOLI, in data 28/06/2007, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 17/07/2007, 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: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Francesco FIGLIOLI in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritta a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 75000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza in data OMISSIS ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo in data OMISSIS 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 Castel Rozzone (BG), Via San Bernardo n. 8

Non risultano gravami quali censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

L'abitazione non è in condominio.

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per via della scala di accesso all'alloggio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Dalla ricerca effettuata presso il Catasto energetico regionale non risultano certificazioni rilasciate per l'unità immobiliare pignorata.

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 lorde 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 al 1° piano	superficie lorda di pavimento	46,40	1,00	46,40
Portici e ripostiglio	superficie lorda di pavimento	60,80	0,25	15,20
Balcone all'accesso	Superficie lorda di pavimento	3,00	0,30	0,90
		110,20		62,50

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: 30% dei balconi e 25% dei portici e ripostiglio.

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° semestre 2025

Zona: Castel Rozzone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660

Valore di mercato max (€/mq): 820

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nel caso in esame non ha interesse la divisibilità dell'immobile.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Dalle ripetute visite compiute dal sottoscritto e dalle informazioni assunte dai vicini i locali pignorati risultano disabitati da tempo.

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 di Bergamo;
 Uffici del registro di Treviglio;
 Ufficio tecnico di Castel Rozzone;
 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]
Castel Rozzone (BG), Via San Bernardo n. 8

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.750,00.

La detrazione operata partendo dal valore base, conforme ai parametri dell' Osservatorio immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, tiene conto della riduzione di valore per la mancanza di finestra del locale di dimensioni maggiori al primo piano e della dimensione eccessiva, rispetto all'utilità ricavabile, dei portici al piano Terra.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali al 1° piano	46,40	€ 660,00	€ 30.624,00
Portici e ripostiglio	15,20	€ 660,00	€ 10.032,00
Balcone all'accesso	0,90	€ 660,00	€ 594,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.250,00
Riduzione per finestra mancante e sproporzione portici detrazione del 20 %			€ -8.250,00
Valore Finale			€ 33.000,00
Valore corpo			€ 33.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.000,00

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]	62,50	€ 33.000,00	€ 33.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10 %) € 3.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Arrotondamento € +300,00



Valore di stima:

Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota



€ 30.000,00
€ 30.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 30.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Essendo il debitore esecutato proprietario quale soggetto privato, 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 - Visura catastale
- 4 - Atto di compravendita del 28-6-2007
- 5 - Atto di compravendita del 27-10-2006
- 6 - Estratto PGT del Comune di Castel Rozzone
- 7 - Certificato di Stato Civile dell'esecutato
- 8 - Scheda di controllo secondo il modello del Tribunale



Bottanuco, 13-12-2025



L'Esperto alla stima
Ing. Bruno Colleoni

