

## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 369/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Stefano Spagnolo

**Codice fiscale:** SPGSFN59T16B180S

**Studio in:** Piazza Giovanni XXIII 2 - 24068 Seriate

**Telefono:** 035-0633194

**Fax:** 347-8354269

**Email:** stefano.spagnolo@utaa.it

**Pec:** stefano.spagnolo@archiworldpec.it

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**  
Località/Frazione  
Via Papa Giovanni XXIII, 5

## INDICE

**Lotto: 001 - Casa a schiera per civile abitazione unifamiliare, giardino con autorimessa e piscina.**

<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> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	9
Corpo:.....	9
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	9
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	11
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	11
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	11
Criterio di stima.....	11
Fonti d'informazione .....	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 26-02-2026 alle 11:00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervento:** Avv. OMISSIS



## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Stefano Spagnolo  
**Data nomina:** 03-11-2025  
**Data giuramento:** 05-11-2025  
**Data sopralluogo:** 27-11-2025  
**Cronologia operazioni peritali:** Analisi della documentazione ed atti di causa. Accessi e consultazioni telematiche al Catasto e Conservatoria. Contatti e accesso il 19/12/2025 presso ufficio tecnico Comune di Colognoal Serio - BG per atti amministrativi, verifica conformità edilizia e urbanistica. Sopralluogo presso l'unità immobiliare il 27/11/2025, verifiche preliminari, misurazioni e documentazione fotografica. Attività di adempimento dell'incarico. Redazione perizia di stima.



Beni in **Cologno Al Serio (BG)**  
Via Papa Giovanni XXIII, 5

## **Lotto: 001 - Casa a schiera per civile abitazione unifamiliare, giardino con autorimessa e piscina.**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Papa Giovanni XXIII, 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: stato libero

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS (CF OMISSIS), foglio 8, particella 4489, subalterno 701, indirizzo VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 5, piano T-S1 - 1, comune COLOGNO AL SERIO, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 172 m2, rendita € Euro 834,08

**Derivante da:** COMPRAVENDITA

**Confini:** a nord mappale 345, ad est mappale 4490 e piazzale di manovra comune al mappale 4491, a sud mappale 5378, 5377, 5376 e 6373, ad ovest mappale 5365, salvo altri;-----

Note: con aggraffata la particella 4495 sub 701

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS (CF OMISSIS), foglio 8, particella 6373, indirizzo VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 5, piano T, comune COLOGNO AL SERIO, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq., superficie 31 mq., rendita € Euro 52,06

**Derivante da:** COMPRAVENDITA

**Confini:** a nord con mappale 4489, ad est mappale 4489, a sud mappale 5376, ad ovest mappale 5365, salvo altri;

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale Romano di L. (buono), Farmacie (buone), Banche (buone), Scuole di vari ordini (buone), Supermercati (buoni)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/artigianali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Serio.

**Attrazioni storiche:** Borgo murato con il suo fossato, La Rocca, Castello di Liteggio.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto 15 km., Stazione Ferroviaria 15 km., Autostrada A4 15 km., Autostrada A35 14 km.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A**

- casa a schiera di testa per civile abitazione unifamiliare, composta al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, al piano primo da tre camere, bagno, disimpegno e due balconi a livello, con locale sgombero, locale impianti, cantina, deposito e disimpegno al piano interrato, il tutto collegato da scala interna esclusiva, nonchè da scala esterna; con circostante giardino esclusivo di pertinenza su cui insiste piscina interrata a cielo aperto,  
 - autorimessa pertinenziale posta al piano terra, in angolo di sud-ovest del giardino;

Superficie complessiva di circa mq **471,30**

E' posto al piano: T - S1 - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** Sufficienti ma sono necessari interventi manutentivi.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola e anta doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: zona giorno, scale
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: zona notte
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: piano interrato
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>controsoffitto</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: soggiorno
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b>

	condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1983
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI



L'immobile



Soggiorno



Bagno notte



Camera matrimoniale



Piscina

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 996/bis**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Civile abitazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/10/1983 al n. di prot. 3401

Abitabilità/agibilità in data 03/11/1983 al n. di prot. 996/bis

NOTE: Variante alla concessione edilizia n. 996 del 29-6-1982

**Numero pratica: 1999/890671**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di piscina interrata a cielo aperto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/12/1999 al n. di prot. 10438/99

**Numero pratica: 12989-2014**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche piano interrato e piano terra

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2014 al n. di prot. 6501

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Papa Giovanni XXIII, 5**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella pertinenza esterna dell'immobile sono presenti una ampia veranda esterna e un capanno attrezzi non autorizzati.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Oneri di regolarizzazione	
Demolizione e smaltimento a corpo	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Note: L'ufficio tecnico consultato sulla possibile regolarizzazione si è espresso negativamente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: N.B. nella relazione notarile si dà atto che in data 03/06/2021 è stato trascritto a Bergamo ai numeri 32087/22442, un atto di convenzione in deroga a distanze legali tra confinanti, autenticato dal notaio Elisabetta Tataranno di Treviglio, sottoscritto dai sig.ri OMISSIS (CF OMISSIS) e dai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] proprietari dell'unità abitativa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cologno al Serio, foglio 8, particella 3336, sub 5 e particella 3989 sub 1: con l'atto di convenzione i signori prestano reciproco consenso a realizzare e mantenere le rispettive autorimesse a confine in deroga alle distanze legali e in conformità all'art 11 delle norme tecniche del Piano di Governo del Territorio del Comune di Cologno al Serio, per l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, formalità non pregiudizievole alla procedura esecutiva in corso.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Papa Giovanni XXIII, 5**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	art. pr 27. Città consolidata prevalentemente residenziale a media densità
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,4 mq./mq. Sf
Rapporto di copertura:	40% Sf
Altezza massima ammessa:	9,50 m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Papa Giovanni XXIII, 5**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/04/1988 al 21/03/2018. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/03/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

#### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/03/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 423.263,60; Importo capitale: € 211.631,80 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a Bergamo

in data 01/10/2025 ai nn. OMISSIS.

**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 in villini [A7] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Papa Giovanni XXIII, 5****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La stima del valore commerciale dell'immobile è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento il valore commerciale riportato dall'indice dei prezzi dei fabbricati "non recenti" di Valore Casa & Terreni 2025 – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia e i valori dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento Piano Terra	sup lorda di pavimento	78,85	1,00	78,85
Appartamento Piano Primo	sup lorda di pavimento	62,70	1,00	62,70
Appartamento Piano Interrato	sup lorda di pavimento	61,85	0,70	43,30
Balconi al 1° p.	sup lorda di pavimento	10,90	0,33	3,60
Pertinenza esterna/giardino	sup lorda di pavimento	257,00	0,10	25,70
		<b>471,30</b>		<b>214,14</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% sot-

totetti 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.

**Accessori:**

A 1. Box doppio in parallelo	Posto al piano Terra Sviluppa una superficie complessiva di 29.00 mq Valore a corpo: € <b>15000</b>
A 2. Piscina esterna di pertinenza.	Posto al piano Terra Sviluppa una superficie complessiva di 40.00 mq Valore a corpo: € <b>10000</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La comoda divisibilità non è ritenuta percorribile in quanto la tipologia propria dell'immobile, con vetustà di circa 40 anni, necessiterebbe di un intervento di importante rigenerazione sia dal punto di vista distributivo, impiantistico e di messa a norma che porterebbe a un intervento di rilevanza economica assai considerevole e non agevole.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa & Terreni 2025 – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

**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 - BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa - Immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1000,00.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione in villini [A7] con annesso Box doppio in parallelo, con annesso Piscina esterna di pertinenza.**

**Cologno Al Serio (BG), Via Papa Giovanni XXIII, 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 214.150,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento Piano Terra	78,85	€ 1.000,00	€ 78.850,00
Appartamento Piano Pri-	62,70	€ 1.000,00	€ 62.700,00

mo				
Appartamento Piano In-terrato	43,30	€ 1.000,00	€ 43.300,00	
Balconi al 1° p.	3,60	€ 1.000,00	€ 3.600,00	
Pertinenza esterna/giardino	25,70	€ 1.000,00	€ 25.700,00	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 214.150,00	
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 214.150,00</b>	
Valore corpo			€ 214.150,00	
Valore accessori			€ 25.000,00	
Valore complessivo intero			€ 239.150,00	
Valore complessivo diritto e quota			€ 239.150,00	

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in vil- lini [A7] con an- nesso Box doppio in parallelo, con annesso Piscina esterna di per- tinenza.	214,14	€ 239.150,00	€ 239.150,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 35.872,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 201.277,50

Valore diritto e quota € 201.277,50

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 201.277,50

**Allegati**

Cartella zip - Planimetria e documentazione fotografica

Identificativi catastali - 369-2025

N. 1.1 - Visura per immobile.

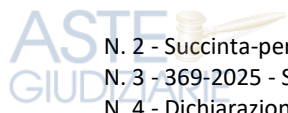
N. 1.1p - Visura per immobile. Privacy

N. 1.2 - Planimetrie catastali.

N. 1.3 - Planimetria e concessione edilizia.

N. 1.4 - PGT e NTA

N. 1.5 - Documentazione fotografica



N. 2 - Succinta-perizia\_369\_2025\_ei  
N. 3 - 369-2025 - Scheda\_di\_controllo\_esecuzioni\_immobiliari  
N. 4 - Dichiarazione trasmissione perizia  
perizia\_369\_2025\_ei\_privacy



25-01-2026



L'Esperto alla stima  
**Arch. Stefano Spagnolo**

