



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 446/2025



PROMOSSA DA

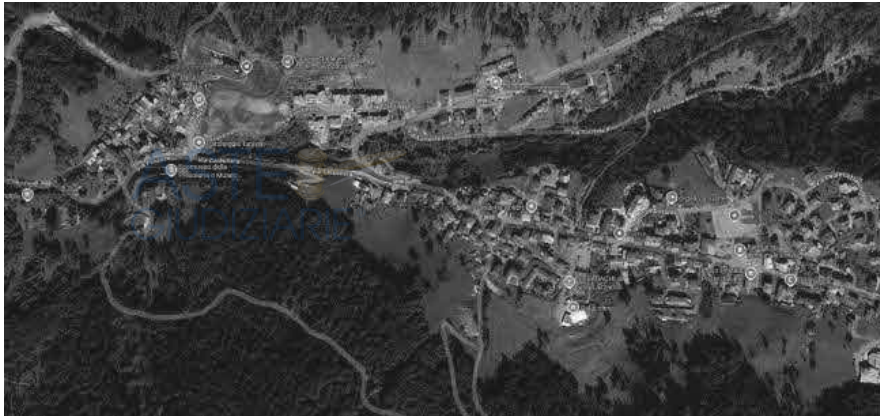
omissis

CONTRO

omissis

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

omissis



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: *omissis*

Codice fiscale: *omissis*

Studio in: *omissis*

Telefono: *omissis*

Fax: *omissis*

Email: *omissis*

Pec: *omissis*



INDICE

Lotto: 001 - Appartamento a piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - Appartamento a piano terra con camminamento esclusivo.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A - Appartamento a piano terra con camminamento esclusivo.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A - Appartamento a piano terra con camminamento esclusivo.....	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A - Appartamento a piano terra con camminamento esclusivo.....	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A - Appartamento a piano terra con camminamento esclusivo.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: A - Appartamento a piano terra con camminamento esclusivo.....	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A - Appartamento a piano terra con camminamento esclusivo.....	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
Criterio di stima	10
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: *omissis*

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2026 alle 11:20

Creditore Procedente: *omissis*

Esecutato: *omissis*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: *omissis*

Data nomina: 11-12-2025

Data giuramento: 12-12-2025

Data sopralluogo: 15-01-2026

Cronologia operazioni peritali:

13-12-2025: estrazione documentazione catastale

15-12-2025: deposito domanda di accesso documentale al comune di Colere

15-12-2025: ricevimento atto di compravendita dallo studio del Notaio *omissis*

13-01-2026: accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colere

15-01-2026: sopralluogo presso gli immobili

22-01-2026: ricevimento certificati storici di residenza e certificato di stato civile

03-02-2026: richiesta di allineamento toponomastico

04-02-2026: ricevimento documentazione spese condominiali

09-02-2026: evasione richiesta di variazione toponomastica

Lotto: 001 - Appartamento a piano terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - Appartamento a piano terra con camminamento esclusivo.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Frassineto 1****Quota e tipologia del diritto****1/1 di omissis - Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

omissis, Proprieta' 1/1,

foglio 9, particella 5054, subalterno 3, scheda catastale omissis, indirizzo via Frassineto 1, piano T, comune COLERE, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale:67 mq Totale escluse aree scoperte: 64 mq, rendita € 189,80

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2026 Pratica n. BG0035680 in atti dal 09/02/2026 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35680.1/2026) Variazione su istanza di parte del 03/02/2026 acquisita agli atti al prot. n. BG0031508 del 2026 ; Classamento e rendita validati

Confini: da nord in senso orario: terrapieno, mappale 5054 sub 4, mappale 5054 sub 1 BCNC cortile e scale**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il lotto si trova a Colere in località Carbonera, in zona residenziale di espansione prossima agli impianti di risalita, decentrata rispetto allo sviluppo originario del paese di Colere. Si tratta di un condominio in linea accessibile da via Frassineto, con sviluppo dall'alto verso il basso, affacciato a sud su via Piantoni e verso valle, con panorama ampio e aperto. L'accesso pedonale avviene da via Frassineto e distribuisce gli immobili attraverso una serie di percorsi e scale dai più alti ai più bassi. I parcheggi, comodi e numerosi, si trovano su via Frassineto.

Caratteristiche zona: di espansione di pregio**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:**

Scuola elementare (650 m - 9 minuti a piedi),
 Scuola materna (850 m - 11 minuti a piedi),
 Parrocchia San Bartolomeo Apostolo (700 m - 10 minuti a piedi),
 Municipio (850 m - 11 minuti),
 Farmacia Comunale (800 m - 11 minuti a piedi),
 Impianti di risalita (450 m - 8 minuti a piedi)
Caratteristiche zone limitrofe: boschive
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Fermata dell'autobus 600 m - 8 minuti a piedi

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento a piano terra con camminamento esclusivo**

Si tratta di un piccolo appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno, dispensa e intercapedine. L'appartamento ha una superficie lorda di circa 56 mq, mentre l'intercapedine direttamente collegata ha una superficie lorda di circa 13 mq. Completa l'appartamento un camminamento esclusivo con affaccio verso valle della superficie complessiva di circa 29 mq. All'appartamento si accede da una scala esterna che scende da via Frassineto fino ai cancelli pedonali d'ingresso dell'immobile oggetto di pignoramento e dell'immobile sub 2. Il cancellino da accesso al camminamento esclusivo sul quale si apre il soggiorno con angolo cottura. L'immobile costituisce in piano più basso di un condominio che si sviluppa dall'alto verso il basso da via Frassineto verso via Piantoni sfruttando il dislivello collinare. Su via Frassineto c'è ampia possibilità di parcheggio.

Superficie complessiva di circa mq **98,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2011/2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55 m

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni a meno di alcuni fenomeni di umidità di risalita nel soggiorno/angolo cottura in prossimità della porta finestra d'ingresso dal camminamento esclusivo.

La portafinestra d'ingresso necessita di manutenzione alla verniciatura del legno esposto ai fenomeni atmosferici.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola e/o doppia a battente materiale: legno protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: da carteggiare e riverniciare esternamente
Infissi interni	tipologia: a battente e scorrevole

Manto di copertura	materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: tegole in cemento coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: travetti in legno a vista condizioni: ottime
Scale	posizione: esterna rivestimento: porfido condizioni: ottime
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio + stufa condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011-2012
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	34,7 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011-2012
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1 - Permesso di costruire n. omissis

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: costruzione nuove unità abitative PA1 comparto n. 1 - corpo A

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis*

Rilascio in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

Numero pratica: 2 - Permesso di costruire n. omissis

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante al PC *omissis* per la costruzione di nuovo complesso residenziale nell'ambito del PA1 - COM-

PARTO 1 - CORPO A

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Rilascio in data *omissis*

Numero pratica: 3 - Permesso di costruire n. omissis

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Opere di urbanizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data *omissis*

Numero pratica: 4 - Permesso di costruire n. omissis

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Opere di urbanizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data *omissis*

Numero pratica: 5 - Permesso di costruire n. omissis

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Opere di urbanizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data *omissis*

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento a piano terra con camminamento esclusivo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Frassineto 1

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento a piano terra con camminamento esclusivo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Frassineto 1

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 11 del 25/02/2011
Ambito:	DESTINAZIONI RESIDENZIALI - ZONA RESIDENZIALE TURISTICA CON PIANO ATTUATIVO A VOLUMETRIA DEFINITA
Norme tecniche di attuazione:	<p>Norme Tecniche speciali PA1 - Volume complessivo 38.000 mc. - H massima mt.12,00 limitatamente ai comparti 3-4-5. - Piani 4 fuori terra oltre al seminterrato e/o interrato. - Distanze minime dai confini: 5 mt - Distanze minime dalle strade: 5 mt dalle strade Comunali (nuova strada del "Magnone", Circonvallazione tra Via Piantoni e Via Carbonera e strada provinciale di Via Piantoni); - in fregio alle strade private interne al PA 1; - in fregio alle strade Comunali per le autorimesse interrate di pertinenza (nuova strada del "Magnone" e Circonvallazione tra Via Piantoni e Via Carbonera). - Distanze minime tra fabbricati: 3 mt. tra pareti finestrate e non di fabbricati all'interno della lotizzazione. - Distanze tra fabbricati e muri: Le distanze tra fabbricati e muri di contenimento di terreno da fronti finestrate e non, a monte o a lato dei fabbricati non potrà essere inferiore a mt. 1,50 indipendentemente dall'altezza dei muri medesimi. - All'interno della perimetrazione del PA 1/P A2 è possibile la previsione di un'area necessaria al posizionamento di una centrale di produzione di calore finalizzata al teleriscaldamento con l'utilizzo di combustibile alternativo al metano/petrolio e derivati. Tale manufatto non sarà computato all'interno della volumetria definita; la realizzazione di tali impianti potrà tuttavia avvenire solo previo rilascio di idoneo titolo abilitativo edilizio da parte del Comune, nel rispetto delle norme speciali in materia e previo parere di ASL ed ARPA. - Coerentemente a quanto disposto all'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di igiene, il calcolo della superficie drenante sarà comprensiva delle aree previste in cessione e comunque non inferiore al 25% della superficie dell'intero comparto attuativo. - Il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 40% della superficie complessiva dell'intero comparto attuativo. Superficie minima degli alloggi: La superficie degli alloggi per tutto il periodo di validità del P. A. potrà avere la misura minima di 25 mq utili, ciò anche in caso di variazione delle NT A vigenti da parte dell'Amministrazione Comunale, fatto salvo modifiche alla normativa Nazionale o Regionale. Le coperture dei passaggi pubblici e condominiali non saranno conteggiate ai fini volumetrici. I porticati e loggiati pertinenziali alle residenze aventi una profondità fino a mt. 2,50 non saranno computati ai fini volumetrici.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	notaio , . . rep. 56650 del 27.06.2011 registrata a Bergamo il 07.07.2011 al n. 11123 e trascritta a Bergamo l'11/07/2011 ai nn. 36301/20879
Obblighi derivanti:	Opere di urbanizzazione del primo lotto: obblighi ottemperati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: A - Appartamento a piano terra con camminamento esclusivo.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Frassineto 1**

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

Note: Il perito stimatore ha provveduto alla richiesta di variazione toponomastica approvata in data 09/02/2026



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

omissis, proprietà 1/1

proprietario/i ante ventennio al 01/06/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio *omissis*

Titolare/Proprietario:

omissis, Proprieta' 1/1 dal 01/06/2006 al 11/04/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio *omissis*

Note: Si tratta dell'atto di compravendita del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili facenti capo al Condominio Neviland 1A di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte

Titolare/Proprietario:

omissis, Proprieta' 1/1 dal 01/04/2007 al 11/01/2017. In forza di Atto - VERBALE DI ASSEMBLEA - Voltura - a rogito di Notaio *omissis*

Titolare/Proprietario:

omissis, proprieta' 1/1 dal 11/01/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio *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 FONDIARIO; A rogito di Notaio *omissis*;

Importo ipoteca: € 202.500,00; Importo capitale: € 135.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis* contro *omissis*;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo *omissis*

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento a piano terra con camminamento esclusivo



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 - Appartamento a piano terra con camminamento esclusivo
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG), Via Frassineto 1**



I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €750,00 circa.

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: € 7.097,00 di cui

€ 3.319,00 spese condominiali ordinarie maturate al 30/11/2025

€ 3.778,00 spese condominiali straordinarie maturate al 30/11/2025 di cui al bilancio consuntivo 01/12/2023 - 30/11/2024 relative al ripristino della tratta fognaria

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: art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004: TORRENTE "RINO"

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento a piano terra con camminamento esclusivo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
intercapedine	sup lorda di pavimento	13,00	0,50	6,50
Camminamento esclusivo	sup reale netta	29,00	0,33	9,57
		98,00		72,07

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per le sue caratteristiche tipologiche, l'Immobile non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile

stesso, inclusa la proprietà sulle aree esterne pertinenziali e le opere murarie esterne.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici lorde o nette rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la zona di espansione prossima agli impianti di risalita e comunque vicina ai principali servizi, il contesto residenziale di pregio in cui è sito il bene, la tipologia dell'immobile, la sua esposizione, la condizione dell'immobile nel suo complesso, la sua età piuttosto recente, le sue caratteristiche tecnico-costruttive, le sue finiture ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, risulta essere buono.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di COLERE;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;
Uffici del registro di BERGAMO;
Ufficio tecnico di COLERE.

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento a piano terra con camminamento esclusivo. Abitazione di tipo civile [A2] Colere (BG), Via Frassineto 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.726,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	56,00	€ 1.800,00	€ 100.800,00
intercapedine	6,50	€ 1.800,00	€ 11.700,00
Camminamento esclusivo	9,57	€ 1.800,00	€ 17.226,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 129.726,00
Valore Finale			€ 129.726,00
Valore corpo			€ 129.726,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 129.726,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 129.726,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento a piano terra con camminamento esclusivo	Abitazione di tipo civile [A2]	72,07	€ 129.726,00	€ 129.726,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 12.972,60

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



Valore di stima:

Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota



€ 116.753,40
€ 116.753,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **116.753,40**

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.



12-02-2026



L'Esperto alla stima

