



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 52/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Codice fiscale: SNTPLA55P18E704Z
Studio in: VIA CARDUCCI 308 - 24127 BERGAMO
Telefono: 035253128
Email: paolosantus@libero.it
Pec: paolo.santus@archiworldpec.it



Beni in Verdellino (BG)
Via Oleandri n.2

INDICE

Lotto 01 - Abitazione + autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: 01	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: 01	5
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: 01	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: 01	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: 01	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: 01	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: 01	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi	13
Adeguamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto	14
Regime fiscale della vendita	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-09-2025 alle 10,45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Data nomina: 27-02-2025
Data giuramento: 28-02-2025
Data sopralluogo: 18-04-2025

Cronologia operazioni peritali: Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che risale ad un atto di compravendita trascritto in data antecedente i venti anni dalla trascrizione del pignoramento, indica inoltre i dati catastali degli immobili al momento del pignoramento. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto il documento non è reperibile, l'esecutato risulta residente nel Regno Unito come evidenziato nel "Certificato di residenza AIRE" (all. I) ed è rappresentato con procura dall'Avv. OMISSIS (all. L). Accettata in data 28/02/2025 la nomina di esperto stimatore venivano effettuate le prime ricerche e si recuperavano i documenti all'Agenzia delle Entrate relativi alla situazione catastale ed alle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie degli immobili. I sopralluoghi dell'immobile venivano effettuati in data 11/04/2025 senza possibilità di accesso e in data 18/04/2025 unitamente al Custode dove si eseguiva la documentazione fotografica ed il rilievo strumentale della proprietà che evidenziava la corrispondenza con la planimetria catastale dell'immobile. In seguito si effettuava l'accesso agli atti nel Comune di Verdellino per le verifiche relative alle pratiche edilizie che confermavano la corrispondenza con lo stato reale dei luoghi emerso durante il sopralluogo.

Beni in Verdellino (BG)
Via Oleandri n.2

Lotto: 01 - Abitazione + autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo Lotto 01

Abitazione e autorimessa site in Verdellino Via Oleandri n.2

Quota di 1/1 di piena proprietà di abitazione più autorimessa poste in Verdellino (BG) Via Oleandri n.2
(all. A documentazione fotografica)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: OMISSIS
- Residenza: certificato di residenza AIRE - Regno Unito (all. I)
- Stato Civile: dall'atto di acquisto dell'immobile risulta che il debitore è coniugato secondo la legge Ghanese.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione abitazione: OMISSIS, foglio 3, particella 1305, subalterno 716, piano 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie mq.104, rendita € 253,06

Confini: da nord in senso orario con appartamento sub.715, affaccio su area comune, enti comuni (scala condominiale sub.717).

Intestazione autorimessa: OMISSIS, foglio 3, particella 1305, subalterno 5, piano T, categoria C/6, classe U, consistenza mq.19, rendita € 29,44

Confini: da nord in senso orario con autorimessa sub.12, autorimessa sub.6, cortile comune, enti comuni (scala condominiale sub.718).

Derivanti da:

- Atto di compravendita del 22/07/2002 a rogito Notaio OMISSIS con sede in Opera (MI) Rep. n.1621, Trascrizione n.27063.1/2002 a Bergamo in data 10/02/2003.
- Gli immobili comprendono la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero stabile.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari sono ubicate in Comune di Verdellino (BG) in località Zingonia Via Oleandri n.2, si tratta di un'appartamento al piano quarto con autorimessa al piano terra. Fanno parte di un edificio residenziale ultimato nell'anno 1973 e di cui sono state rifatte le facciate con messa in opera di cappotto di coibentazione ultimato nell'anno 2023. L'immobile è sito in quartiere residenziale, la zona è contraddistinta da condomini anche di grandi dimensioni con vari servizi commerciali. Il centro del Comune di Verdellino con tutti i servizi pubblici e le attività commerciali risulta distante km. 2 circa.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con buoni parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna (distante km. 0,5), Scuola primaria (distante km. 2,5), Scuola secondaria di primo grado (distante km. 0,5), Attività commerciali (distanti km. 2,5), Banche (distanti km. 2,5), Farmacia (distante km. 2,5), Ufficio postale (distante km. 1,5), Ospedale (distante km. 1,0), Municipio (distante km. 2,0)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a Km. 18.

Attrazioni paesaggistiche: no.

Attrazioni storiche: no.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 20, Stazione ferroviaria di Verdellino Km. 3, Fermata autobus Km. 0,5

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione Lotto 01: Abitazione + autorimessa

Le unità immobiliari oggetto di perizia consistono in un'abitazione al piano quarto e un'autorimessa al piano terra, parti di un edificio residenziale di cinque piani fuori terra ultimato nell'anno 1973 e oggetto di rifacimento e coibentazione facciate nell'anno 2023. L'edificio è sito in Comune di Verdellino località Zingonia con accesso da Via Oleandri n.2, è posto in zona residenziale contraddistinta da condomini di grandi dimensioni e attività commerciali.

L'abitazione al quarto piano è così composta:

- vano ingresso;
- soggiorno;
- cucina con piccolo ripostiglio;
- n.2 camere;
- bagno;
- disimpegno notte;
- balcone.

L'autorimessa al piano terra:

- ampia e adeguata al ricovero di un'autovettura di grandi dimensioni.

Superficie complessiva di circa mq **131,00**

Le unità immobiliari sono poste ai piani 4° e Terra

L'edificio è stato costruito nel 1973 e sono state rifatte le facciate nel 2023

Le unità immobiliari hanno un'altezza utile interna di circa mt. 2,80 l'abitazione e mt. 2,15 l'autorimessa

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi tutti fuori terra

Stato di manutenzione generale: buone le facciate e sufficienti gli interni

Condizioni generali dell'immobile:

- le facciate esterne dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia sono state completamente rifatte negli anni 2021/22/23 con la messa in opera di cappotto di coibentazione con nuovo rivestimento in cotto e nuovi serramenti;
- gli interni dell'appartamento oggetto di perizia non sono stati fatti oggetto di ristrutturazione, mantengono le caratteristiche costruttive del 1973 e non si trovano in buono stato di conservazione come dimostrato dalla documentazione fotografica (all. A);
- l'autorimessa ha usufruito di miglioramenti con rifacimento pavimentazione, impianto elettrico e nuova basculante.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: piana con pannelli solari e fotovoltaici materiale: solaio in c.a. con pavimento galleggiante condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: sufficienti

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a. condizioni: sufficienti
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: pvc protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: vecchia muratura di mattoni forati con nuova parete ventilata coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: pareti ventilate in cotto condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente all'autorimessa il pavimento è in battuto di cemento
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc accessori: serratura di sicurezza condizioni: ottime Riferito limitatamente all'autorimessa la basculante è in metallo
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: scarse
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da mettere a norma Riferito limitatamente all'autorimessa è stato messo in opera nuovo impianto con canaline a vista
<i>Gas</i>	tipologia: tubazioni a vista mascherate dalla facciata ventilate alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative L'autorimessa è priva di impianto idrico
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato

	alimentazione: pannelli solari e pompe di calore rete di distribuzione: tubo multistrato coibentato diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo L'autorimessa è priva di riscaldamento
--	--

Impianti

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione	1973
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto centralizzato con caloriferi alimentati da pannelli solar
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	impianto caloriferi 1973, impianto pannelli solari 2023
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Autocertificazione	Verbale di verifica n.001/212 del 04/08/2023
Contratto manutenzione	del 31/07/2023 ditta Cron Up s.r.l. di Villa di Serio
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

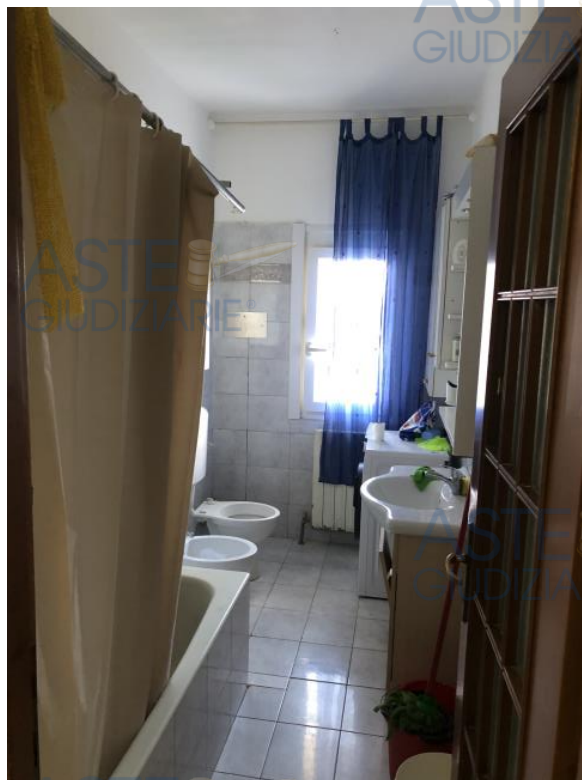


Cucina



Camera 1





Bagno



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: n. 214

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuovo edificio residenziale

Presentazione in data 04/10/1968

Rilascio in data 10/10/1968 n. di prot. 214

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: fine lavori anno 1973

Numero pratica: n. 17/21

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Oggetto: rifacimento facciate

Presentazione in data 18/06/2021 al n. di prot. 17/21

Rilascio in data 18/06/2021 al n. di prot. 17/21

NOTE: All. E1

Numero pratica: n. 35/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Oggetto: rifacimento facciate

Presentazione in data 25/06/2021 al n. di prot. 35/2021

Rilascio in data 25/06/2021 al n. di prot. 35/2021

Fine lavori in data 14/12/2023

(All. E2 - E3)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo Lotto 01

Abitazione e autorimessa site in Verdellino Via Oleandri n.2

In riferimento al Lotto 01 si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo Lotto 01

Abitazione e autorimessa site in Verdellino Via Oleandri n.2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.2 del 21/02/2011
Zona omogenea:	R1 insediamento residenziale ad alta densità connotato da fabbricati di rilevante dimensione
Norme tecniche di attuazione:	Art.17 - Ambiti residenziali esistenti non si prevede incremento volumetrico
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di G.C. n.114 del 09/10/2020 variante n.3
Ambito:	R1 insediamento residenziale ad alta densità connotato da fabbricati di rilevante dimensione

Norme tecniche di attuazione:	Art.17-18-33 - Ambiti residenziali esistenti non si prevede incremento volumetrico
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:	SLP esistente
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	SLP esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

In riferimento al Lotto 01 si dichiara la conformità urbanistica

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo Lotto 01

Abitazione e autorimessa site in Verdellino Via Oleandri n.2

In riferimento al Lotto 01 si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario:

- OMISSIS che acquista da OMISSIS in forza di atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS in data 22/07/2002 rep. nn. 1621/760, registrato a Milano in data 30/07/2002 al n. 3856 Serie 1T, trascritto a Bergamo in data 10/08/2002 ai nn. 27063/37803 (all. H).

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS derivante da Mutuo ipotecario a rogito Notaio OMISSIS in data 22/07/2002 ai nn. 1622, iscritto a Bergamo in data 22/06/2022 ai nn. 37082/6088, importo ipoteca € 185.400.00, importo capitale € 92.700.00 (all. F).

Note: si tratta di ipoteca di rinnovazione all'iscrizione numeri RG 37804 e RP 10348 del 10/08/2002.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo in data 21/07/2020 rep. n. 2193, iscritto a Bergamo in data 15/10/2020 ai nn. 43887/6903, importo ipoteca € 70.000.00, importo capitale € 194.826.36 (all. F1).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS derivante da Verbale di pignoramento immobili in data 13/02/2025 rep. n. 324 trascritto a Bergamo in data 14/02/2025 ai nn. 6996/4989 (all. G).

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 Lotto 01

Abitazione e autorimessa site in Verdellino Via Oleandri n.2

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.500,00 circa compreso riscaldamento .

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: € 2.935,91

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: gli immobili oggetto di perizia usufruiscono degli spazi condominiali con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'intero stabile.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo Lotto 01

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi alle unità immobiliari sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni ed esterni, i muri confinanti con le parti comuni e altre proprietà sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione piano quarto	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
balconi mq. 18	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
autorimessa piano terra	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
		131,00		126,98

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: il debitore risulta residente con Certificato di Residenza AIRE in Comune di Bedford (Regno Unito) all'indirizzo OMISSIS (all. I)

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

Per la valutazione delle unità immobiliari in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto gli immobili oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Verdellino;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate (O.M.I.);
- Borsino immobiliare.

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

- € 725/mq. per tipologia d'abitazione simile all'unità edilizia in oggetto.
- € 550/mq. per tipologia d'autorimessa simile all'unità edilizia in oggetto.

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:

- Agenzia delle Entrate (O.M.I.) abitazione € 700/mq. - autorimessa € 530/mq.
- Borsino Immobiliare abitazione € 750/mq. - autorimessa € 570/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari in Verdellino e limitrofe.

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo Lotto 01 - Abitazione e autorimessa site in Verdellino Via Oleandri n.2

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano quarto	98,00	€ 725,00	€ 71.050,00
balconi mq. 18	1,98	€ 725,00	€ 1.435,50
autorimessa piano terra	27,00	€ 550,00	€ 14.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.335,00
le facciate sono state rifatte nel 2023 ma l'edificio è stato ultimato nel 1973, detrazione del 20.00%			€ -17.467,00
Valore Finale			€ 69.868,00
Valore complessivo intero			€ 69.868,00

Valore complessivo diritto e quota				€ 69.868,00
Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 01	Abitazione + autotimessa	126,98	€ 69.868,00	€ 69.868,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ -6.986,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -2.935,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.947,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta.

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Santus