



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 531/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Gianluca Fiori Bellotti  
**Codice fiscale:** FRBGLC71A09A794N  
**Studio in:** Via Leopardi n. 3 - 24127 Bergamo  
**Telefono:** 035-243041  
**Fax:** 035-0444450  
**Email:** fiorib@labduezero.it  
**Pec:** gianluca.fioribellotti@archiworldpec.it



**INDICE****Lotto: 001 - Abitazione+Cantina**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS



## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Gianluca Fiori Bellotti

**Cronologia operazioni peritali:** Richiesta di accesso agli atti in data 11/02/2025

Accesso all'immobile in data 30/04/2025



Beni in **Cologno Al Serio (BG)**  
Località/Frazione **///**  
Via Torquato Tasso n. 1-3

### **Lotto: 001 - Abitazione+Cantina**

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

**Identificativo corpo: Appartamento Residenziale.**

**sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055 frazione: ///, Via Torquato Tasso n. 1-3**

Note: Appartamento al piano rialzato comprensivo di cantina al piano terra.

**Quota e tipologia del diritto**

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà:

foglio 8, particella 3111, subalterno 2, scheda catastale non conforme, indirizzo Via Torquato Tasso n. 1-3, piano 1, comune Cologno al Serio, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,00, superficie 83,00, rendita € 255,65

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Antonio d'Amico, con sede a Milano (MI) repertorio n. 1198

Confini: Nord: vano scale condominiale Sud: cortile interno Est: cortile interno Ovest: cortile interno

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

Corrispondenza tra i dati catastali e dell'atto di pignoramento confermati.

#### **2. DESCRIZIONE**

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

Appartamento posto a piano rialzato di una palazzina di tipo popolare, inserita in zona di prima periferica del comune di Cologno al Serio.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Centro storico di Cologno al Serio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuno.

**Attrazioni storiche:** Nessuno.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

##### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: di cui al corpo **Appartamento Residenziale**

Appartamento posto al piano rialzato di palazzina di tipo popolare con relativa cantina di proprietà posta al piano terra. L'appartamento è costituito da ingresso collegato direttamente alla cucina dotata di piccolo balcone; dall'ingresso si accede al soggiorno dotato di terrazzo che si affaccia sul cortile interno di proprietà condominiale; dal corridoio si accede al reparto notte costituito da n. 2 camere da letto e ampio bagno. Di pertinenza una cantina di piccole dimensioni, sottostante l'appartamento e accessibile da cortile interno. L'appartamento sebbene posto in un contesto popolare di scarsa qualità, ha finiture normali, con uno stato manutentivo scarso.

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: Rialzato + Piano terra (cantina)

L'edificio è stato costruito nel: 1960 (data indicativa)

L'edificio è stato ristrutturato nel: ///

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Subalterno 2; ha un'altezza utile interna di circa m. appartamento: h. 2,76 m. / cantina: h. 2,10 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato manutentivo del condominio è abbastanza mediocre, con finiture di bassa qualità e conformi al periodo di esecuzione dell'interno fabbricato (1960)

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>scarse</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b>

	conformità: <b>non a norma</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>ventilatori</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</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>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Foto 1: soggiorno

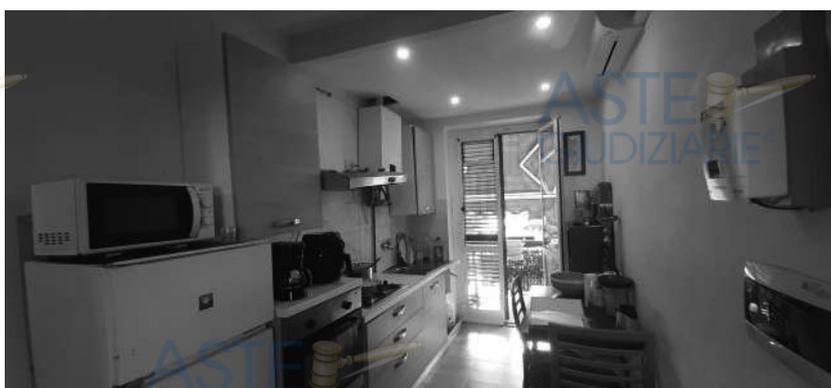


Foto 2: cucina





Foto 3: bagno



Foto 4: camera da letto





Foto 5: cantina

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento Residenziale.**

**sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055 frazione: ///, Via Torquato Tasso n. 1-3**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unica irregolarità riscontrata tenendo come riferimento la scheda catastale è la divisione tra cucina e disimpegno.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria interna

Descrizione delle opere da aggiornare: Sanatoria per opere difformi rispetto alla scheda catastale.

Oneri di regolarizzazione	
Cila in sanatoria	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Note: A seguito di accesso agli atti presso il comune di Cologno al Serio, non sono stati reperiti documenti comprovanti la regolarità interna; si prenderà come riferimento la scheda catastale del 1961, risalente all'epoca della costruzione del fabbricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: A seguito di accesso agli atti presso il comune di Cologno al Serio, non sono stati reperiti documenti comprovanti la realizzazione dell'immobile (concessioni, Licenze, ecc.) nè la regolarità interna; si prenderà come riferimento la scheda catastale del 1961, risalente all'epoca della costruzione del fabbricato.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento Residenziale.**

**sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055 frazione: ///, Via Torquato Tasso n. 1-3**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Città Consolidata prevalentemente residenziale ad alta concentrazione
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:	Nessuno
Rapporto di copertura:	Nessuno
Altezza massima ammessa:	Altezza attuale
Volume massimo ammesso:	Volume attuale
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Complesso immobiliare risalente indicativamente al 1960 realizzato da Gestione INA con sede in Roma.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento Residenziale.**  
**sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055 frazione: ///, Via Torquato Tasso n. 1-3**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A livello catastale è stata riscontrata una piccola irregolarità relativa alla divisione tra soggiorno e cucina che ad oggi non è presente. Inoltre le altezze dell'appartamento e cantina indicate sulla scheda catastale, non sono corrette anche non inficiano l'abitabilità.

Regolarizzabili mediante: Sostituzione della scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento della scheda catastale in base alla distribuzione attuale e correzione delle altezze dell'appartamento e della cantina.

Oneri di regolarizzazione	
<i>scheda catastale</i>	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: E' necessaria la sostituzione scheda catastale con aggiornamento della distribuzione interna e correzione delle altezze.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

## 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: Appartamento Residenziale**  
**sito in , Via Torquato Tasso n. 1-3**

Nulla da dichiarare.

**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:** Trattandosi di fabbricato con sole 6 unità non è dotato di amministratore. Ad oggi nessuna spesa condominiale da segnalare.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità immobiliare è posta al piano rialzato e il fabbricato non è dotato di ascensore nè di servoscale.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla da segnalare.**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** A3**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nulla da segnalare**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento Residenziale**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

In termini di consistenza, l'appartamento viene valutato al mq.; i balconi sono valutati al 30% mentre la cantina al 40%, le misurazioni sono verificate in base alle quote catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	9,00	0,30	2,70
Cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,40	2,40
		<b>93,00</b>		<b>83,10</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% 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

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2024

Zona: Cologno al Serio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500 €/mq.

Valore di mercato max (€/mq): 1000 €/mq.



## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Unità immobiliare unica e non divisibile dalla cantina.

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Immobiliare abitato dal Sig. Ndiaye Cheikh Bara.



## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

I criteri di stima e valutazione utilizzati sono la media ponderale tra il Listino dei Prezzi Immobili n. 29/2023 e Listino OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

### 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;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei Prezzi Immobili n. 29/2023  
Listino OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2-2024;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino dei Prezzi Immobili n. 29/2023: minimo 500€/mq - massimo 900 €/mq.

Listino OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2-2024: minimo 700€/mq - massimo 1000 €/mq.

Il parametro che verrà utilizzato sarà la media ponderale arrotondata tra le due valutazioni: €/mq. 800.

### 12.3 Valutazione corpi:

### Appartamento Residenziale.

Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso n. 1-3

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	78,00	€ 800,00	€ 62.400,00
Terrazzo	2,70	€ 800,00	€ 2.160,00
Cantina	2,40	€ 800,00	€ 1.920,00
Valore corpo			€ 66.400,00
Valore accessori			€ 0
Valore complessivo intero			€ 66.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.400,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------



Appartamento Residenziale		83,10	€ 66.400,00	€ 66.400,00
------------------------------	--	-------	-------------	-------------

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 0

Valore diritto e quota € 0

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.400,00

**Allegati**

- a) fotografie
- b) visure catastali
- c) schede catastali
- d) certificazione energetica
- e) perizia privacy
- f) succinta
- g) check list
- h) riassuntivo

08-05-2025

L'Esperto alla stima  
Arch. Gianluca Fiori Bellotti