



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 564/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Dario Zamboni
Codice fiscale: ZMBDRA71B22Z133C
Studio in: Passaggio Canonici Lateranensi 12 - 24121 BERGAMO
Telefono: 035-704018
Email: dario.zamboni@bendottizamboni.it
Pec: dario.zamboni@geopec.it





Beni in Cologno Al Serio (BG)
Località/Frazione
Via Donizetti 10



INDICE

Lotto: 001 - Appartamento piano SECONDO

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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-06-2025 alle 11:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Dario Zamboni
Data nomina: 06-01-2025
Data giuramento: 13-01-2025
Data sopralluogo: 09-04-2025
Cronologia operazioni peritali: Ispezioni catastali marzo 2025 Ispezioni ipotecarie maggio 2025 Accesso atti al Comune di Cologno al Serio: maggio 2025



Beni in Cologno Al Serio (BG)
Via Donizetti 10



Lotto: 001 - Appartamento piano SECONDO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano SECONDO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Donizetti 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Divorziata dal 07/12 - Ulteriori informazioni sul debitore: Data morte: 16.01.2025

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: E' intercorsa la morte dell'esecutata in data 16.01.2025.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 24, particella 198, subalterno 705, indirizzo VIA DONIZETTI n. 10, piano 1-2, comune COLOGNO AL SERIO, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte: 63 m2, rendita € € 207,87

Derivante da: VARIAZIONE del 18/02/2008 Pratica n. BG0059980 in atti dal 18/02/2008 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3866.1/2008) . VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2011 Pratica n. BG0302951 in atti dal 02/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 82611.1/2011) . VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/02/2009 Pratica n. BG0055054 in atti dal 18/02/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4138.1/2009) . Intestazione Atto del 06/02/2009 Pubblico ufficiale CATRI RAFFAELE Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 639740 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5197.1/2009 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 26/02/2009

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): //

Confini: NORD - via G. Marconi EST - mappale 204 SUD - corte interna OVEST - mappale 197

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

CORRISPONDONO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento piano SECONDO**

Il fabbricato residenziale in cui si trova l'u.i. oggetto della presente è ubicato nel nucleo antico del centro storico di Cologno al Serio.

Di tipo economico, risulta mantenuto negli anni 2005/2009, a seguito di manutenzione straordinaria.

L'appartamento, posto al piano secondo, con accesso da sola scala esterna, è così composto:

loggiato, ingresso diretto in area soggiorno con zona cottura, disimpegno, un bagno con la sola presenza di un lucernario, due camere da letto.

Caratteristiche dell'u.i.,

- intonaco a civile tinteggiato;
- serramenti in legno con ante esterne oscuranti in legno;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico;
- riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio;
- climatizzazione con split,

E' da notare che l'unico accesso all'unità immobiliare è costituito da due rampe di scale, di cui una comune ed una privata, quest'ultima di particolare inclinazione e con risicato pianerottolo di arrivo, rende impegnativa la sua percorrenza.

Superficie complessiva di circa mq **83,30**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005/2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65 / 3,95

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: E' visibile una forte infiltrazione di acqua dal soffitto, localizzata in una delle camere da letto che, da tempo, impregna le strutture orizzontali e verticali.

Stessa cosa nella parte alta del soffitto del bagno.

Le pareti intonacate delle camere mostrano segni di presenza di umidità.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005/2009
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a termosifoni
Stato impianto	non rilevabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005/2009
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 2005_10792**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria - modifiche interne

Presentazione in data 15/02/2005 al n. di prot. 10792

NOTE: l'agibilità non è stata richiesta

Numero pratica: 2009_11915

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Fusione unità immobiliari

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/01/2009 al n. di prot. 11915

NOTE: l'agibilità non è stata richiesta

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**ASTE
GIUDIZIARIE®**Identificativo corpo: Appartamento piano SECONDO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Donizetti 10****Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rilevate le seguenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia reperita presso l'ufficio tecnico: - difformità delle misure interne dei locali, diminuendo complessivamente la consistenza (superficie utile) dell'unità immobiliare - difformità delle altezze interne - assenza di travi a vista della struttura del tetto - presenza di controsoffitto nella zona giorno, bagno e disimpegno

Regolarizzabili mediante: SANATORIA, fatto salvo la verifica volumetrica sull'edificio nel suo complesso (considerando la presenza di altre uu.ii estranee alla presente procedura)

Descrizione delle opere da aggiornare: vedasi irregolarità

Oneri di regolarizzazione	
Sanatoria dell'u.i.	€ 4.500,00
Rilievo di dettaglio	€ 1.500,00
Sanzioni, a partire da un minimo di:	€ 1.000,00
Totale oneri: € 7.000,00	

Note: Gli importi indicati sono da considerarsi oltre oneri (cassa previdenza e I.V.A.)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 6
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento piano SECONDO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Donizetti 10

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT approvato con delibere di Consiglio Comunale n°53 del 29 Ottobre 2008 e n°54 del 30 Ottobre 2008, Variante Parziale n° 4 al PGT: Adozione: delibera n° 11 del 05.06.2020, Approvazione: delibera n°
Ambito:	Nuclei Storici - pr25
Norme tecniche di attuazione:	art. pr 25. Città Storica: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico ambientale Questa zona è costituita da aree su cui insistono costruzioni storiche, rurali ed ex-rurali, queste ultime oggi prevalentemente residenziali, di particolare pregio ambientale. La stessa è definita "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti della Legge 5 agosto 1978 n. 457. Essa inoltre è individuata, per quanto concerne il nucleo storico principale, quale ambito in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera e) quinquies della l.r. 12/2005. In tutta la città storica, ai sensi del comma 1 dell'art. 40 bis della l.r. 12/05, al fine della tutela del valore storico e paesaggistico dei beni in essa inclusi, è esclusa l'applicazione dei commi da 5 a 10 del medesimo articolo. In essa inoltre, ai sensi del comma 5 quater dell'art. 11 della l.r. 12/05, per maggior coerenza con le finalità di rigenerazione urbana, sono esclusi gli incrementi volumetrici e le deroghe di cui al medesimo comma 5. Nelle tavole grafiche è segnalata la classificazione degli edifici con particolare attenzione a quelli aventi caratteristiche storico-ambientali significative. Destinazioni d'uso non ammissibili Produttive : b1, b2, b4,b5, b6, b7 Commerciali : c2 (ad eccezione dell'ampliamento di esercizi di vicinato fino a 400 mq di Sv), c3, c4 Agricole : f1, f2, f3, f4, f5, f6 Di servizio: g4 Sono vietati nuovi insediamenti avicunicoli anche a carattere familiare. Tavole di riferimento vincolanti: n2_t2 Indagine sullo stato di fatto dei centri storici n2_t3 Mappa delle previsioni e delle norme per i nuclei storici n2_t4 Classificazione degli edifici nel centro storico n2_t5 Abaco guida agli interventi nel centro storico n2_t6 Prescrizioni specifiche di intervento nel centro storico Il PGT, all'interno del piano delle regole nelle tavole di riferimento per la città storica, fissa i perimetri del centro storico principale e dei nuclei storici del Comune di Cologno al Serio che si riferiscono ai nuclei di Muratella, delle Fornasette e di Castel Liteggio. Sugli edifici e sui luoghi compresi in tali perimetri saranno attuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale compresa la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione al "grado d'intervento" determinato in funzione della qualità degli immobili di cui trattasi. Se non esplicitamente escluso, sugli stessi immobili potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con il grado d'intervento stabilito. L'esistente tessuto urbanistico - edilizio sarà conservato e migliorato anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. Gli interventi sopracitati comprenderanno sempre la demolizione di singoli elementi in contrasto con l'ambiente, aggiunti in epoca recente e che risultino privi di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati nelle singole schede. Entro il perimetro della città storica, il PGT, nelle tavole di riferimento e nelle schede delle unità edilizie, individua e definisce: a) le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere; b) le trasformazioni interne ed esterne e le ricostruzioni prescritte ed ammesse, oltre che l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di edifici esistenti; c) gli edifici o parti di essi ed i manufatti da demolire o trasformare perché in contrasto con l'ambiente; Entro il perimetro della città storica, il PGT, nel-



le tavole di riferimento e nelle schede delle unità edilizie individua e definisce: a) l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi di parcheggio al fine di favorire la mobilità pedonale; b) i beni immobili da destinare ad impianti, attrezzature e opere pubbliche e di interesse generale e le loro modalità attuative. Entro il perimetro della città storica, ogni intervento edilizio dovrà rispettare le destinazioni d'uso, ad eccezione dell'uso commerciale di vicinato al piano terreno che è sempre ammesso ai sensi dell'art. 51 comma 1 della Lr 12/2005, i gradi d'intervento per gli edifici e per le facciate come individuati nelle tavole di riferimento e come previsti nelle schede sopracitate insieme ad eventuali prescrizioni specifiche, nel rispetto dei materiali previsti nell' "Abaco guida agli interventi". Entro lo stesso perimetro, il PGT individua gli ambiti subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero, per alcuni di essi sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica. L'amministrazione ha facoltà di individuare, eventualmente anche dietro idonea richiesta motivata dagli interessati, all'interno della città storica, ulteriori ambiti da assoggettare al Piano di Recupero tramite deliberazione consiliare. Gli edifici assoggettati a Piano di recupero fino all'approvazione dello stesso non potranno subire alcuna modificazione volumetrica; saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le previsioni progettuali individuate in piani di recupero in vigore prima dell'approvazione del presente strumento urbanistico valgono fino alla scadenza decennale di validità del piano di recupero stesso. Gli interventi consentiti dal presente articolo dovranno, in ogni caso, garantire il rispetto dei requisiti igienico - edilizi di cui al Titolo III del R.L.I., ricorrendo, se del caso, all'istituto della deroga o delle soluzioni tecniche alternative conformemente a quanto previsto dall'art. 3 dello stesso R.L.I. Di seguito vengono riassunti gli strumenti per l'attuazione degli interventi edilizi ed i tipi d'intervento previsti dal PGT. STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE L'attuazione degli interventi nella città storica avviene, salvo gli ambiti assoggettati a Piano di Recupero, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento ai gradi di intervento previsti per gli edifici e per le facciate, come individuati nelle tavole di riferimento per la città storica, alle prescrizioni specifiche ed alle destinazioni indicate nelle relative schede. Il piano promuove lo sviluppo della locazione sociale e moderata nel nucleo antico principale che si attuerà sia mediante la realizzazione dello studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui all'art. 8bis comma 1 della Lr 12/05 che con la redazione del Regolamento per l'incentivazione alla locazione sociale o moderata. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO SUGLI EDIFICI - GRADI D'INTERVENTO: (segue stralcio) a) Interventi di conservazione Grado 4 - Conferma dello stato di fatto GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI I gradi d'intervento edilizio obbligatorio su ciascun edificio classificato dal PGT. Nella città storica, sono i seguenti: A. Interventi di conservazione Si applica agli edifici di pregio architettonico, costituenti patrimonio storico in quanto testimoni della storia e dell'architettura antica o perché parte essenziale del tessuto urbano-storico di Cologno al Serio. Le operazioni di consolidamento degli edifici con grado d'intervento 1 e 2 saranno effettuate nel rispetto delle strutture originarie, provvedendo alla sostituzione dei manufatti soltanto in caso di assoluta necessità ed utilizzando tecniche e materiali tradizionali. GRADO 4 - CONFERMA DELLO STATO DI FATTO Si applica a tutti gli edifici pervenuti recentemente (negli ultimi dieci anni) ad un assetto architettonico compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo ed ambientalmente inseriti, attraverso operazioni di: - restauro - risanamento conservativo riqualificazione edilizia - operazioni di ristrutturazione interna che abbiano adeguato il manufatto alle moderne esigenze abitative. - Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché le trasformazioni interne non comportino alterazione compositiva delle facciate. Per completezza, vedasi NTA. Attenzione: Variante in corso dal 2023

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanisti- NO



co:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	vedasi N.T.A. del PGT

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento piano SECONDO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Donizetti 10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rilevate le seguenti difformità con la planimetria catastale depositata: le altezze dichiarate non sono conformi a quanto rilevato

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da aggiornare: vedasi difformità

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 450,00
Diritti catastali	€ 70,00
Totale oneri: € 520,00	

Note: Gli importi si intendono oltre cassa previdenziale e IVA, ove applicabili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Immobili: COLOGNO AL SERIO (BG) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 198 Subalterno 4 - DECRETO DI TRASFERIMENTO EMESSO IN DATA 15/01/2004 DAL G.E. DOTT. M. MARONGIU NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 111/2002. LOTTO 6?.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Immobili: COLOGNO AL SERIO (BG) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 198 Subalterno 703 - DECRETO DI TRASFERIMENTO EMESSO IN DATA 15/01/2004 DAL G.E. DOTT. M. MARONGIU NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 111/2002. LOTTO 7?.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/05/2005 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Immobili: COLOGNO AL SERIO (BG) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 198 Subalterno 4

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/05/2005 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Immobili: COLOGNO AL SERIO (BG) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 198 Subalterno 703

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Immobili: COLOGNO AL SERIO (BG) - Catasto FABBRICATI Foglio 24 Particella 198 Subalterno 705 - E' COMPRESA NELLA TRASCRIVENDA VENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI ED ENTI COMUNI DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE QUANTO IN CONTRATTO, A' SENSI DI LEGGE E PER DESTINAZIONE

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 contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di OMISSIS in data 09/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 156.600,00; Importo capitale: € 86.000,00; Note: Immobili: COLOGNO AL SERIO (BG) Catasto FABBRICATI Foglio 24 Particella 198 Subalterno 4 Foglio 24 Particella 198 Subalterno 703.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/02/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 162.225,00; Importo capitale: € 108.150,00; Note: Immobili: COLOGNO AL SERIO (BG) Catasto FABBRICATI Foglio 24 Particella 198 Subalterno 705.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 03/12/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/12/2024 ai nn. OMISSIS; Immobili COLOGNO AL SERIO (BG) Catasto FABBRICATI Foglio 24 Particella 198 Subalterno 705.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano SECONDO

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 piano SECONDO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Donizetti 10
non noti

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessun elemento presente che riconduca ad un condominio costituito.

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 noti

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 noto

Avvertenze ulteriori: Si fa presente che l'accesso all'u.i. avviene da scala esclusiva che parte dal piano primo. Tale scala si raggiunge attraverso la scala di accesso da piano terra, corte interna, al pianerottolo del piano primo, NON DI PROPRIETA'. Non risultano comproprietà né servitù di passo riportate in atto.



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Appartamento piano SECONDO

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Secondo	sup lorda di pavimento	59,30	1,00	59,30
Piano Secondo - loggiato	sup lorda di pavimento	24,00	0,25	6,00
		83,30		65,30

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

L'immobile non ha necessità di divisione.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****Opponibilità ai terzi: SI**

Note: L'appartamento risulta completamente arredato, con presenza di oggetti personali.

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

La stima è del tipo parametrica semplificata, ottenuta attribuendo all'immobile un valore a mq di superficie commerciale in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

La valutazione è stata ottenuta tramite la consultazione dei valori OMI e di siti e bollettini accreditati.

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: Banca dati OMI - 2024 semestre 2
Listino F.I.M.A.A. Bergamo 2024
sito web Immobiliare.it e altri;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI - Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: BERGAMO Comune: COLOGNO AL SERIO Fascia/zona:Centrale/CENTRO ABITATO
Codice zona: B2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale
> Abitazioni civili - Normale - €/mq 1100/1600
> Abitazioni di tipo economico - Normale - €/mq 700/1000
> Ville e Villini - Normale - €/mq 1100/1600

Listino F.I.M.A.A. Cologno al Serio 2024

- > Appartamenti Nuovo cl. A (fino a 5 anni) - €/mq 2.000/2.300
- > Appartamenti Recenti (da 5 a 20 anni) - €/mq 1.200/1.600
- > Appartamenti Datato (da 21 a 50 anni) - €/mq 500/1.000
- > Appartamenti Da Ristrutturare (interno-esterno) - €/mq 200/400

Immobiliare.it

prezzo medio di vendita ottobre 2024 €/mq 1.650 (da 384,00 a 2.887,00)

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano SECONDO. Abitazione di tipo economico [A3]
Cologno Al Serio (BG), Via Donizetti 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.505,00.

Oltre allo stato di manutenzione, grava sulla valorizzazione anche l'accesso all'unità immobiliare dalla sola scala esterna, attraverso i loggiati, di non facile percorrenza.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano Secondo	59,30	€ 1.000,00	€ 59.300,00
Piano Secondo - loggiato	6,00	€ 1.000,00	€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.300,00
accessibilità detrazione del 15.00%			€ -9.795,00
infiltrazioni detrazione di € 5000.00			€ -5.000,00
Valore Finale			€ 50.505,00
Valore corpo			€ 50.505,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.505,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.505,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento piano SECONDO	Abitazione di tipo economico [A3]	65,30	€ 50.505,00	€ 50.505,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.050,50

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.520,00

arrotondamento € 65,50

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 38.000,00

Valore diritto e quota € 38.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 38.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La cessione del fabbricato, nello stato di fatto, essendo di proprietà di privati "persone fisiche" è esente da iva ai sensi del D.P.R. 633/72 e s.m.i.

Allegati

- documentazione fotografica
- estratti google maps di inquadramento
- visure catastali
- estratto di mappa catastale, planimetria
- risultanze d'ispezione ipotecaria completa di note
- estratto di PdR (PGT comunale) planimetria, legenda e NTA
- concessioni edilizie ed elaborati grafici allegati all'ultima variante
- certificato di stato civile

15-05-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Zamboni

