



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 71/2022



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sara Riva



Codice fiscale: RVISRA70L56A246J
Partita IVA: 02613110168
Studio in: Via Tre Armi 7a - 24129 Bergamo
Telefono: 348-8702754
Email: sara.archriva@gmail.com
Pec: sara.riva@archiworldpec.it

Beni in **Montello (BG)**
 Località/Frazione
 Via Bartolomeo Colleoni 1

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione con soffitta

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Abitazione con solaio.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Abitazione con solaio.....	4
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Abitazione con solaio.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Abitazione con solaio.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Abitazione con solaio.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Abitazione con solaio.....	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Abitazione con solaio.....	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13

Valutazione corpi.....	13
Adegamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita.....	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-11-2022
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sara Riva
Data nomina: 01-06-2022
Data giuramento: 01-06-2022
Data sopralluogo: 07-07-2022
Cronologia operazioni peritali: Date udienze 27-03-2024 - ultima 26-03-2025

Lotto: 001 - Abitazione con soffitta

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione con solaio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montello (BG) CAP: 24060, Via Bartolomeo Colleoni 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 248, subalterno 701, scheda catastale t242994, indirizzo Via Colleoni 34, piano 1, comune Montello, categoria A/3, classe 1, consistenza 7, superficie 125, rendita € 412,65

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 248, subalterno 12, scheda catastale t242997, indirizzo Via Colleoni 34, comune Montello, categoria C/2, classe 1, consistenza 10, superficie 41, rendita € 14,98

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

Dalla visura storica risulta che il foglio 5 particella 248 subb 701/12 sono trasformati in Foglio 3 particella 248 subb 701/12 (Vedere allegato grafico Mappa non Vicente - Inoltre nella scheda catastale si evidenzia l'estratto di mappa dove sono riportati i vari mappali del terreno successivamente unificato dal Catasto. L'unificazione è rappresentata nell'estratto di mappa del 2022 e il successivo ingrandimento)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

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 Abitazione con solaio**

L'appartamento è situato al piano primo e si accede tramite scala esterna.

Si entra in uno spazio adibito ad ingresso, dalla porta al soggiorno/cucina, l'appartamento ha altre tre stanze ed un bagno.

Inoltre è presente un balcone da cui si affacciano dalle camere da letto.

Al piano secondo sono presenti due spazi di soffitta, da cui si accede da un balcone comune.

Al terra è presente un cortile di pertinenza condominiale.

In Origine ogni appartamento aveva una porzione specifica assegnata con una particella a Catasto terreni (Mappale 1264 per l'appartamento oggetto di stima), ma nel 2021 il Catasto dopo un rilievo aerofotogrammetrico li ha unificati e graffiati all'edificio.

Si allega documentazione storica dei passaggi.

A causa di tale variazione Catastale, il precedente ha inoltrato l'istanza di rinuncia nel gennaio 2024 relativa al sopra citato mappale e chiede la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare limitata mente al bene censito al Catasto terreni a Foglio 9, part 1264. Nel marzo 2025 il Giudice dichiara l'estinzione parziale e ordina di procedere alla cancellazione della trascrizione del relativo pignoramento.

Superficie complessiva di circa mq **156,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: Non pervenuta la data

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 34; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,70

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è inserito in ambito storico, l'accesso al singolo appartamento al piano terra è promiscuo con gli altri proprietari.

L'intero edificio avrebbe bisogno di un intervento di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Solai	tipologia: solai in legno e solai in c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti Note: Il cancello è fruibile solo pedonalmente.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Plafoni	materiale: in gesso

	condizioni: scarse Note: Sono presenti zone con muffa, tra pareti verticali e soffitto.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: scarse conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: legna diffusori: stufa condizioni: scarse conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Stufa a legna
Stato impianto	logoro
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Soggiorno foto del 2022



Cucina foto 2024 prima dello sgombero

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno foto 2022

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Soffitta foto 2022

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera foto 2024

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione con solaio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montello (BG) CAP: 24060, Via Bartolomeo Colleoni 1

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

Note: Da ricerca nominativa e di indirizzo non risultano presentate pratiche edilizie relative a trasformazioni. La planimetria catastale è stata aggiornata 11-04-2007 e l'appartamento risulta conforme, tranne per il piano sottotetto che non risultano presenti i tavolati tra i vari subalterni.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione con solaio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montello (BG) CAP: 24060, Via Bartolomeo Colleoni 1

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale del 10-04-2019 Dcc 11/2019
Ambito:	A - Ambito di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	Inserito in vincolo tutela paesaggistica, area relativa al sistema collinare di Comonte, Brusaporto e Monte Tomenone, ricadente nel

	perimetro del Nucleo di antica formazione (scheda edificio n°33) (Inserito nella variante PGT del 2018). Il vincolo è di tipo territoriale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Mantenimento dello stato di fatto
Altezza massima ammessa:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	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: Abitazione con solaio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montello (BG) CAP: 24060, Via Bartolomeo Colleoni 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel solaio posto al piano secondo, non sono presenti i tavolati interni, che dividono i subb. 12/5 e 6.

Regularizzabili mediante: Costruzione dei tavolati divisori

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/04/1997 al 03/05/2007. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/05/2007 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.

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: Garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a dal Notaio Baratteri in data 14/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Decreto Ingiuntivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Tribunale di Bergamo in data 29/04/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con solaio

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: Abitazione con solaio

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Bartolomeo Colleoni 1

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: Abitazione con solaio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00
balcone	superf. esterna lorda	6,00	0,25	1,50
Soffitta	sup lorda di pavimento	40,00	0,30	12,00
		156,00		123,50

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: 2021

Zona: Montello

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Attualmente l'immobile è libero a seguito dell'ordinanza di sgombero effettuata da Comune di Montello in data 15.03.2024. A causa di questa occupazione senza titolo la perizia immobiliare viene ripresentata per valutare nuovamente l'immobile alla luce del nuovo stato di fatto. Dagli atti comunali, infatti risulta l'inabitabilità dell'immobile, a causa dello stato non salubre in cui si presenta attualmente l'unità abitativa.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

E' stata svolta un'indagine presso le agenzie immobiliari della zona, attraverso le piattaforme informatiche e l'osservatorio immobiliare 2021, al fine di ricavare il valore reale al mq dell'immobile.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Montello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La valutazione è stata condotta consultando le agenzie della zona, anche se lo stato attuale dell'immobile lo rende non in linea con i parametri degli appartamenti proposti dalle agenzie.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione con solaio. Abitazione di tipo economico [A3]

Montello (BG), Via Bartolomeo Colleoni 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.750,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	110,00	€ 500,00	€ 55.000,00
balcone	1,50	€ 500,00	€ 750,00
Soffitta	12,00	€ 500,00	€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.750,00
Valore Finale			€ 61.750,00

Valore corpo	€ 61.750,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 61.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 61.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione con solaio	Abitazione di tipo economico [A3]	123,50	€ 61.750,00	€ 61.750,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.262,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Decurtazione del valore dell'immobile a causa dello stato di fatto circa il 15% del valore. Tale riduzione è stata valutata dall'analisi dello stato di fatto dell'immobile dopo l'occupazione avvenuta nel 2023, considerando la non salubrità degli ambienti che necessiteranno d'interventi ulteriori, sia per quanto concerne l'impianto elettrico che il ripristino dell'intonaco interno a causa della presenza diffusa di muffe, per cui bisognerà provvedere al picchettamento e quindi all'eliminazione dell'intonaco presente che al successivo ripristino.	€ -10.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 42.487,50
Valore diritto e quota	€ 42.487,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.487,50
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro con aliquota 9% (Beni immobili in genere)

Allegati

Gli allegati sono quelli presentati con l'ultima perizia marzo 2024

27-05-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Sara Riva