



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 92/2025

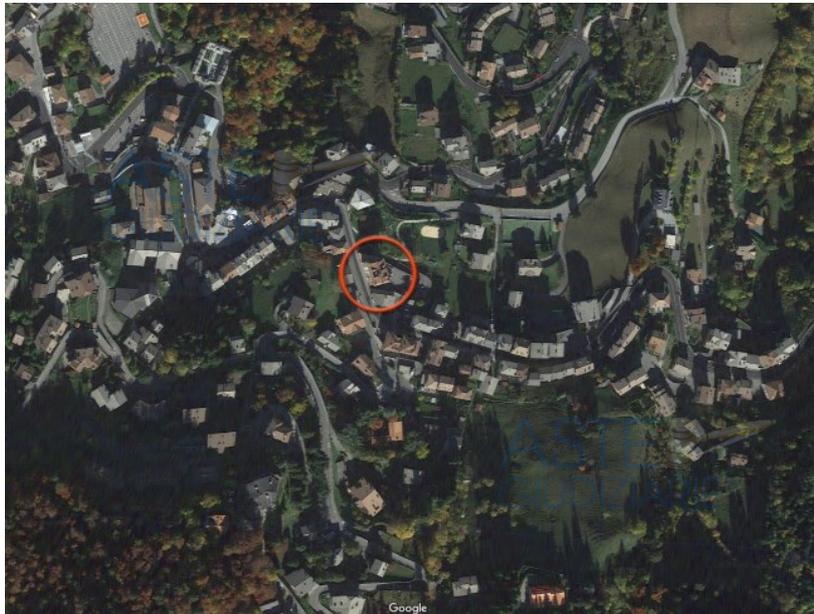


PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Sergio Moroni  
**Codice fiscale:** MRNSRG60D20A794R  
**Studio in:** Via S. Tomaso 88 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035-248994  
**Fax:** 035-4227656  
**Email:** moroni@arch-mom.it  
**Pec:** sergio.moroni@archiworldpec.it



Beni in **Oltre Il Colle (BG)**  
Località/Frazione  
via Roma, n.439

**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento Monolocale e Posto auto**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A - Appartamento Monolocale piano terzo.....	5
Corpo: B -Posto auto .....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A - Appartamento Monolocale piano terzo .....	6
Corpo: B -Posto auto .....	9
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	10
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: A - Appartamento Monolocale piano terzo .....	10
Corpo: B -Posto auto .....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: A - Appartamento Monolocale piano terzo .....	10
Corpo: B -Posto auto .....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: A - Appartamento Monolocale piano terzo .....	11
Corpo: B -Posto auto .....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo: A - Appartamento Monolocale piano terzo e B -Posto auto .....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
Corpo: A - Appartamento Monolocale piano terzo .....	12
Corpo: B -Posto auto .....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
Corpo: A - Appartamento Monolocale piano terzo .....	13
Corpo: B -Posto auto .....	14
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	15
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	15
Corpo: A - Appartamento Monolocale piano terzo .....	15
Corpo: B -Posto auto .....	15

<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	15
Criterio di stima .....	15
Fonti d'informazione .....	15
Valutazione corpi .....	16
Adegamenti e correzioni della stima .....	17
Prezzo base d'asta del lotto .....	17



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 17-07-2025 alle 11:05  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Sergio Moroni  
**Data nomina:** 16-04-2025  
**Data giuramento:** 17-04-2025  
**Data sopralluogo:** 30-05-2025

### Cronologia operazioni peritali:

Premesso che, in data 16 APRILE 2025, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Angela Randazzo, conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Sergio MORONI, con studio professionale in Bergamo, via S. Tomaso nr.88, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1037 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°175.

Nella giornata del 17/04/2025 il sottoscritto Esperto Stimatore, sottoscriveva il verbale di accettazione incarico e giuramento esperto, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 17/07/2025 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

L'Esperto Stimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, la verifica della documentazione agli atti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni. In data 16 maggio 2025 effettuava primo sopralluogo senza potere accedere all'immobile.

Il giorno 18 maggio 2025 effettuava l'accesso all'Ufficio Tecnico per presa visione delle licenze edilizie riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

Infine in data 30 maggio 2025 effettuava accesso forzoso congiuntamente con il Custode.

Beni in **Oltre Il Colle (BG)**  
via Roma, n.439

## **Lotto: 001 - Appartamento Monocale e Posto auto**

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento Monocale piano terzo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Roma, n.439**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 35, particella 6057, subalterno 22, indirizzo via Roma, n.439, piano 3, comune OLTRE IL COLLE (G050) (BG), categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, superficie Totale: 37 mq Totale escluse aree scoperte: 36 mq, rendita € 149,77

Derivante da: -VARIAZIONE del 19/06/2025 Pratica n. BG0175949 in atti dal 20/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2685914.19/06/2025 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 175949.1/2025) -COSTITUZIONE del 02/03/2012 Pratica n. BG0060509 in atti dal 02/03/2012 COSTITUZIONE (n. 744.1/2012); -Atto del 22/12/2015 Pubblico ufficiale TURCONI FLAVIO Sede OMISSIS (BG) Repertorio n. 41977 Registrazione Volume 1T - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 479.1/2016 Reparto PI di OMISSIS in atti dal 11/01/2016.

Confini: Da Nord in senso orario: vano scala comune, altra unità immobiliare, prospetto, prospetto.

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

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

**Identificativo corpo: B -Posto auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Roma, n.439**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 35, particella 6057, subalterno 43, indirizzo via Roma, n.439, piano S2, comune OLTRE IL COLLE (G050) (BG), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie Totale: 12 mq, rendita € 18,59

Derivante da: -COSTITUZIONE del 02/03/2012 Pratica n. BG0060509 in atti dal 02/03/2012 COSTITUZIONE (n. 744.1/2012); -Atto del 22/12/2015 Pubblico ufficiale TURCONI FLAVIO Sede OMISSIS (BG) Repertorio n. 41977 Registrazione Volume 1T - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 479.1/2016 Reparto PI di OMISSIS in atti dal 11/01/2016.

Confini: Da Nord in senso orario: altro posto auto, corsello comune, altro posto auto, altra proprietà.

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

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

**2. DESCRIZIONE**

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

L'edificio che ospita le unità immobiliari oggetto di pignoramento è posto nella parte Nord/Est del centro storico del Comune di Oltre il Colle (BG), in zona centrale e nelle strette vicinanze della chiesa Parrocchiale e del vicino Oratorio, del Palazzo Comunale, dell'ufficio Postale e di tutta una serie di attività turistiche, alberghiere, di ristoro e negozi vari. L'edificio rasenta la strada pubblica che costituisce la strada Provinciale SP27 che dalla Valle Serina, in collegamento con la Val Brembana, attraversa il centro del Comune di Oltre il Colle e prosegue a monte in direzione della frazione del Passo di Zambra Alta per scendere poi verso la Valle del Riso in direzione della Val Seriana. Altre strade laterali raggiungono le varie frazioni del Comune di Oltre il Colle in prossimità della catena montuosa delle Alpi Orobie dove spiccano il Monte Alben, il Pizzo Arera, il Pizzo Grem, per citare le cime più alte immerse nel territorio circostante del Parco regionale delle Orobie Bergamasche. Il nucleo abitativo in cui è inserito l'edificio gode di una pregevole vista panoramica. Nelle strette vicinanze dell'edificio si estende un parco pubblico attrezzato con giochi e punti di sosta, posto in posizione panoramica, collegato direttamente al vicino parcheggio pubblico che riserva, in prossimità dell'edificio condominiale un'area con posti auto esclusivi a servizio di alcuni condomini sotto la quale sono state poste le autorimesse interrate a servizio del condominio di via Roma nr.439. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è disciplinata dal PGT in Ambito Residenziale consolidato, nel Comparto residenziale edificato di contenimento R3, (art. 45 delle N.T.A.), dove sono consentiti interventi di completamento (ammesso solo l'ampliamento) da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno e non sono ammesse nuove costruzioni.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**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 civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento Monolocale piano terzo**

Appartamento monolocale posto al piano terzo con ascensore, composto da ingresso, vano soggiorno/letto con angolo cottura, bagno e balcone.

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

E' posto al piano: terzo

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale e privo di ogni arredamento.

Le parti comuni condominiali, ingresso principale, ingresso secondario, scala, ascensore, vano caldaia e accesso carrabile da strada pubblica, si presentano in un buono stato di manutenzione e pulizia generale.

Fabbricato condominiale di tipo isolato, con sviluppo su cinque piani fuori terra e due piani sottostrada, con facciata principale, posta a Sud, collegata direttamente alla strada pubblica di via Roma al civico n° 439. Edificio con destinazione d'uso residenziale, che presenta un vano scala interno centrale di collegamento ai vari piani, munito di ascensore. La facciata principale, lato strada, rasenta un marciapiede, rialzato rispetto la sede stradale, pavimentato in lastre irregolari di pietra di porfido, colore grigio marrone, posate a opus incertum con cordolo in granito grigio.

La facciata Ovest presenta alla base, in corrispondenza dei due piani sottostrada un porticato e un loggiato intervallati da pilastri in c.a. a vista, sezione 40x40 cm, con ampia terrazza di copertura a quota stradale, pavimentata in gres porcellanato antiscivolo (15x15 cm), color cotto antico, con scala esterna in c.a. che dalla quota stradale porta al primo

sottostrada corrispondente al loggiato. La facciata Nord presenta al secondo piano sottostrada un ingresso secondario comune, collegato al vano scala comune con ascensore, e ai lati dei giardinetti esclusivi recintati che si sviluppano anche alla base delle due facciate laterali (Est e Ovest). Antistante la facciata Nord un ampio parcheggio in parte con posti auto esclusivi per alcune unità abitative condominiali e per la maggiore a parcheggio pubblico con vialetti a rampa che si collegano a monte alla strada pubblica di via Roma.

Sotto i posti auto esclusivi un piano interrato di autorimesse ad uso esclusivo di alcuni condomini, raggiungibile pedonalmente da una scalinata esterna e con corsello e vialetto di collegamento al parcheggio superiore, posti sul versante Ovest a valle a confine con il parco pubblico. Attorno all'edificio e ai parcheggi si articolano, a valle, dei terrazzamenti contenuti da muri di terrapieno in c.a. rivestiti in conci di pietra locale.

Il Corpo A è costituito da appartamento posto al terzo piano, lato Est dell'edificio condominiale, raggiungibile dal vano scala centrale con ascensore idraulico elettrico della Ditta BREVI, Matricola BM 7741 del 2011, portata 480 Kg, capienza n° 6 persone, fermate n.7.

L'unità abitativa è composta da un unico locale soggiorno, angolo cottura e camera, un bagno, un disimpegno d'ingresso e antibagno e da un balcone esterno.

**Caratteristiche Strutturali:** Edificio costruito tra il 2009 e il 2011 con la demolizione di un precedente edificio e la costruzione di uno fabbricato completamente nuovo con fondazioni in c.a. a plinti verso valle posti a diverse profondità da 480 cm a 360cm, quelli di estremità BxLxH=300x300x60 cm, centrali e adiacenti BxLxH=260x260x60 cm, ed intermedi BxLxH=280x280x60 cm, tutti armati con staffoni e ferri piegati incrociati con richiami per i muri. Centralmente vani scala, ascensore con due platee adiacenti e disassate armate con staffoni incrociati. In aderenza al preesistente muro trave continua di collegamento in c.a. come pure tra i plinti laterali e la platea centrale. Per la nuova autorimessa interrata fondazioni continue perimetrali con n.5 plinti centrali, dove i plinti sono tra loro collegati con travi armate in c.a.

Strutture in elevazione: con muri su tutto il perimetro in c.a. da fondazione fino al piano strada e nelle zone vano scala e vano ascensore fino alla copertura. Da quota piano terra fino al piano strada come controspinta setti in c.a. di getto armati con ferri verticali e orizzontali. Nei muri sono ricavati pilastri d'angolo o centrali fino al piano strada 60x30cm, per proseguire fino alla copertura con dimensioni 50x30cm. Pilastri 100x30cm fino al piano strada per proseguire fino alla copertura con dimensioni 60x30cm. Pilastri per terrazzi da fondazione e direttamente a piano strada 50x30cm, mentre per quelli da fondazione al piano primo 40x30cm. Le scale e le due rampe con pianerottoli intermedi sono in c.a. di getto con soletta di spessore 15cm e i pianerottoli di spessore 15cm.

Strutture orizzontali: primo orizzontamento costituito da platea di spessore 20cm in c.a. Secondo e terzo orizzontamento o piano strada con travi perimetrali 30x45cm a tre campate. Travi del terrazzo dei due orizzontamenti si differenziano per luci diverse in c.a. di getto spessore 20cm. Terzo orizzontamento o piano strada travi perimetrali 30x45cm a tre campate. Quarto, quinto e sesto orizzontamento travi perimetrali 30x45cm. Per la nuova autorimessa interrata fondazioni continue perimetrali in c.a. BxH=100x40cm. Muri perimetrali in c.a. di getto, spessore 35 cm. I muri proseguono oltre l'impalcato per contenimento terra, con cordoli in c.a. 50x32cm. La soletta piana ha funzione di parcheggio è costituita da lastre prefabbricate tipo predalles H=5+22+5=32cm contenenti cordoli di ripartitori armati, con travi ribassate a tre o quattro campate, con trave ortogonale avente funzione di trave d'ingresso pedonale e trave ingresso autorimessa a L con luce 600cm. La scala di collegamento al piano terra ha una larghezza di 120cm la soletta con spessore 10cm armata. La copertura è costituita da travi coree in c.a. Due travi uguali centrali in c.a.

per sostentamento trave di colmo, vincolate ai muri del vano scala e alle travi del vano ascensore di sezione BxH=30x60cm.

Soppalchi costituiti da travi d'acciaio UPN 160 vincolate ai muri con ancorante chimico e inoltre appese con tiranti in ferro vincolati alla trave di colmo e ai travetti del tetto. Ortogonalmente travi in acciaio IPE 240mm poste ad interasse 85cm e piano costituito da tavole in legno massello d'abete con spessore 5cm. Tetto a due falde con due abbaini per ogni falda, di tipo ventilato con la struttura portante e le gronde in legno lamellare d'abete, costituito da trave di colmo in legno lamellare d'abete con sezione 20xh.84cm, colmi abbaini con travi di sezione 16xh.36cm, con arcarecci di sezione 16xh.28-32cm e 12xh.24cm. Pareti perimetrali di tamponamento, spessore 44cm, compreso il cappotto termico esterno.

**Componenti edilizie e costruttive:** Le facciate presentano una fascia marcapiano a delimitazione del piano terra e dei due piani sottostrada con contorni decorativi delle aperture (porte e finestre) in stile inizio 1900, realizzati con elementi prefabbricati alleggeriti con anima in polistirolo espanso tagliata su disegno e un rivestimento spruzzato in resina e minerali, con rete di rinforzo in fibra di vetro, con un grado di finitura simile all'intonaco e con spigoli ben marcati, una decorazione pittorica floreale in prossimità del tetto e un cassonetto di gronda con mensole in materiale leggero, colore grigio perla e canali e scossaline in lamiera preverniciata color testa di moro.

Facciate rivestite con cappotto termico con pannelli di Stiferite classe 5, spessore 10 cm, con intonachino finale in granulato fine, a base di silicati, colore grigio perla per il piano terra e i due piani sottostrada e giallo Siena per i piani superiori. Alla base una fascia di zoccolatura in lastre di porfido, spessore 2cm, con altezza 20cm.

Aperture con serramenti in legno massello d'abete, spessore 70mm con doppi vetri termoisolanti, verniciati color avorio, con ante esterne di oscuramento a persiana in legno massello d'abete, spessore 45mm, verniciate color verde salvia. Le aperture al piano terra non presentano le ante di oscuramento ma inferiate metalliche a disegno semplice, verniciate grigio ferromicaceo.

Balconi aggettanti con solaio in c.a. e barriere in profilati metallici a disegno semplice, color grigio micaceo. Tetto a doppia falda inclinata, con quattro rilevanti abbaini e diversi lucernari a servizio delle unità abitative del piano quarto o sottotetto, con orditure, primaria e secondaria, in legno lamellare d'abete (travi e travetti) e assito in legno massello d'abete con strato isolante superiore in pannelli di polistirene Roof Mate SL-A, spessore 12 cm e manto di copertura in tegole a canale (coppi) anticate e opere di lattoneria in lamiera preverniciata colore testa di moro.

Al quarto piano o sottotetto si colloca un locale, ad uso di centrale termica, in parte aperto, con accesso dal vano scala, dove è stato collocato il gruppo termico murale a condensazione con caldaia a gas metano della Ditta RIELLO mod. Relaxs 7200/3F G20 20 mbar, da 1.500 HV, con potenza termica effettiva 45 kW, con supporto di pannelli solari, Cod. CURIT 845136812303 -Regione Lombardia, con rispettivi accumulatori e pompe per il riscaldamento centralizzato delle unità abitative che presentano un sistema di riscaldamento radiante a pavimento e produzione di acqua calda sanitaria.

Dall'ingresso principale rivolto alla via Roma si accede ad un androne che conduce al vano scala e all'ascensore a servizio dei quattro piani fuori terra e dei piani sottostrada. La scala comune condominiale centrale ed i pianerottoli intermedi e di piano presentano una struttura in c.a. con alzate e pedate dei gradini rivestite in lastre di granito grigio, pedate spessore 3cm e alzate spessore 2cm, con pavimentazione dei pianerottoli intermedi in lastre di granito grigio (59x34cm), con zoccolino scale in lastre di granito grigio, spessore 1cm con altezza 8cm. Scale con parapetto in profilati metallici, a disegno semplice, verniciati color grigio micaceo. L'androne d'ingresso e i pianerottoli di piano presentano pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato antiscivolo (30x30cm), color grigio perla e simile allo zoccolino con altezza di 8cm. Pareti del vano scala e solai limitati al vano scala e vano ascensore sono intonacati a civile con pareti tinteggiate con pitture lavabili, color giallo chiaro e soffitti color bianco. In prossimità degli ingressi alle unità abitative i soffitti presentano dei travetti in legno lamellare d'abete, sezione 14xh.21cm, e assito ligneo d'abete, trattato al naturale.

Ascensore con contorni delle aperture in lastre di granito grigio, spessore 3cm, e porte di piano a due ante scorrevoli.

Portoncino dell'ingresso principale da via Roma a vetrata con unica anta con serramento in legno massello d'abete, spess. 70mm, verniciato color avorio, munito di elettro-serratura a comando dei citofoni. Nei pianerottoli intermedi del vano scala sono presenti delle aperture con serramenti ad unica anta, con apertura a vasistas, in legno massello d'abete, spess. 70mm, con vetrate termoisolanti, verniciati color avorio.

A quota del secondo piano sottostrada, sulla facciata Nord prospiciente in parcheggio, in parte ad uso esclusivo delle unità abitative condominiali e in buona parte ad uso pubblico, e posto un secondo ingresso di servizio con un portoncino d'ingresso simile a quello posto sulla via Roma.

**APPARTAMENTO corpo A:** i locali interni dell'unità abitativa del piano terzo presentano pareti intonacate a civile, tinteggiate color bianco, con soffitti che mostrano l'orditura lignea in travetti di legno lamellare d'abete, sezione 14xh.21 cm, e assito in legno massello d'abete, trattati con impregnanti neutri effetto naturale.

Pavimentazioni di tutti i locali compreso il bagno in piastrelle di ceramica con disegno effetto legno chiaro (14x59 cm), con bagno che presenta un rivestimento piastrelle di ceramica (20xh.40 cm) posate con lato lungo in orizzontale con listello decorativo floreale superiore, fino all'altezza di 2,03 mt, con doppia tonalità di colore rosa effetto marmo nella fascia bassa e bianco con effetto marmo bianco nella fascia superiore, con finitura degli intonaci superiori delle pareti intonacate a civile e tinteggiate color bianco.

Le aperture esterne presentano contorni sagomati realizzati con elementi prefabbricati alleggeriti con anima in polistirolo espanso tagliata su disegno e un rivestimento spruzzato in resina e minerali, con rete di rinforzo in fibra di vetro, con un grado di finitura simile all'intonaco e con spigoli ben marcati. Serramenti in legno massello d'abete, spessore 70mm, con vetrate termoisolanti, verniciati color avorio con ante esterne di oscuramento a persiana in legno massello d'abete, spessore 45mm, verniciate color verde salvia.

Porta blindata d'ingresso a doppia serratura di sicurezza con frontali sui due lati definiti con telaio fodrinato, porte interne con telaio a tamburato con pannelli esterni in laminato effetto legno di ciliegio con zoccolini in legno impiallacciati in essenza di ciliegio, con altezza 8 cm.

Riscaldamento centralizzato posto in apposito locale, al piano quarto o sottotetto, con funzione di centrale termica, accessibile dal vano scala, dove è stato collocato il gruppo termico murale a condensazione con caldaia a gas metano della Ditta RIELLO mod. Relaxs 7200/3F G20 20 mbar, da 1.500 HV, con potenza termica effettiva 45 kW, con supporto di pannelli solari, Cod. CURIT 845136812303 -Regione Lombardia, con rispettivi accumulatori e dispositivi di pompaggio per il riscaldamento radiante a pavimento e produzione di acqua calda sanitaria a servizio controllato delle unità abitative. L'unità abitativa oggetto di pignoramento presenta una Classe Energetica EPH 57.92 kWh/m<sup>2</sup>a.

La fornitura del gas metano per l'angolo cottura è interrotta dall'ente fornitore.

Impianto elettrico a norma di legge realizzato e certificato nel 2011, attualmente non funzionante in quanto disattivato il contatore dall'ente fornitore.

Impianti domestici funzionanti (idrico, fognatura, videocitofono e antenna centralizzata TV) e a norma rispetto all'anno di realizzazione 2011 e s.m.i.

Viene segnalato a lato della porta d'ingresso in corrispondenza del vano scala sono evidenti alcune fessurazioni, non strutturali, per murature d'intercapedine per impianti addossate ad elementi strutturali verticali.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B -Posto auto**

Posto auto singolo posto nel cortile dell'edificio.

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; trattasi di posto auto

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale.

Le parti comuni condominiali, ingresso principale, ingresso secondario, scala, ascensore, vano caldaia e accesso carrabile da strada pubblica, si presentano in un buono stato di manutenzione e pulizia generale.

POSTO AUTO ESCLUSIVO corpo B: è posto a quota del secondo piano sottostrada ed è costituito da un'area a parcheggio esclusivo, indicata dal condominio come posto auto nr. 8, di proprietà e riservato esclusivamente a servizio dell'unità abitativa posta al terzo piano, oggetto di pignoramento.

Il posto auto è delimitato da segnaletica stradale color giallo e presenta una pavimentazione in asfalto bituminato che si estende sui due piazzali e sui corselli e le vie di collegamento a monte con la via Roma SP27.

Il posto auto è affiancato da altri posti auto ad uso esclusivo di alcuni condomini e in prossimità del grande parcheggio pubblico contenuto da terrazzamenti con murature di terrapieno in c.a. rivestite in conci di pietra locale che si articolano verso valle, strettamente connessi e a confinando con il parco pubblico pano-

ramico, attrezzato di giochi per bambini e attrezzature a servizio di ristoro turistico che si estendono più a valle

Il posto auto usufruisce in parte dell'illuminazione condominiale e in buona parte dall'illuminazione pubblica e relativi servizi di pubblica utilità.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Roma, n.439**

**Numero pratica: PdC 4/2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Ristrutturazione Edificio esistente

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia

Rilascio in data 10/12/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/03/2012 al n. di prot. 933

NOTE: Si precisa che il PdC 4/2009 riguardava la Ristrutturazione dell'edificio esistente. Con il PdC 5/2010 del 24-06-2010 in variante al PdC 4/2009 l'oggetto diventa Ristrutturazione per demolizione e ricostruzione. Si sono reperite le seguenti successive varianti: -DIA in variante n.3 al PdC 4/2009 del 25-05-2011 prot. 2442; -DIA POSTUMA per opere in difformità n.23/2011 prot. 2441 del 25/05/2011, Autorizzata il 17/06/2011 prot.2853. Attestamento di rilascio agibilità con lettera del Comune di Oltre il Colle in data 30-09-2012 prot.4377 con riferimento alla domanda presentata in data 05-03-2012 prot.933.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento Monolocale piano terzo e B -Posto auto

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Appartamento Monolocale piano terzo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Roma, n.439**

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

**Identificativo corpo: B -Posto auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Roma, n.439**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Appartamento Monolocale piano terzo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Roma, n.439**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n.18 del 04/06/2013
Zona omogenea:	Ambito Residenziale Consolidato R3 - Comparto residenziale edificato di contenimento (art.45 PdR NTA)
Norme tecniche di attuazione:	art.45 - comparti residenziale edificati di contenimento R3 Il PGT individua i comparti edificati, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale mediante cioè interventi di completamento (è ammesso solo l'ampliamento) da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno. In tale comparto non sono ammesse nuove costruzioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - comparti residenziale edificati di contenimento R3 Uf indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,35 mq/mq Rc rapporto di copertura % 33 % Ro Rapporto di occupazione % 70 % Ip Rapporto di permeabilità % 30 % H altezza mt 8,50 mt

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

**Identificativo corpo: B -Posto auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Roma, n.439**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n.18 del 04/06/2013
Zona omogenea:	Ambito Residenziale Consolidato R3 - Comparto residenziale edificato di contenimento (art.45 PdR NTA)
Norme tecniche di attuazione:	art.45 - comparti residenziale edificati di contenimento R3 Il PGT individua i comparti edificati, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale mediante cioè interventi di completamento (è ammesso solo l'ampliamento) da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno. In tale comparto non sono ammesse nuove costruzioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - comparti residenziale edificati di contenimento R3 Uf indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,35 mq/mq Rc rapporto di copertura % 33 % Ro Rapporto di occupazione % 70 % Ip Rapporto di permeabilità % 30 % H altezza mt 8,50 mt

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Appartamento Monolocale piano terzo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Roma, n.439**

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

Note: L'Esperto Stimatore ha depositato Docfa per esatta rappresentazione grafica in quanto nella planimetria catastale del 02-03-2012, presente agli atti, non era rappresentato il balcone autorizzato con DIA postuma n.23/2011 prot.2441.

**Identificativo corpo: B -Posto auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Roma, n.439**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al 12/09/1942.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/09/1942 al 29/04/1972. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: avente ad oggetto l'originaria consistenza del fabbricato demolito.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/04/1972 al 17/08/1983. In forza di Riconoscimento di proprietà - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: avente ad oggetto le seguenti unità originarie: terreno foglio 9 particella 2748 e particella 2749.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/08/1983 al 27/10/2009. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: avente ad oggetto le seguenti unità originarie: terreno foglio 9 particella 2748 e particella 2749, fabbricato foglio 35 particella 2621.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/10/2009 al 12/02/2015. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: avente ad oggetto le seguenti unità: terreno foglio 9 particella 2748 e particella 2749, fabbricato foglio 35 particella 2621 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 e sub 701

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/02/2015 al 22/12/2015. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/12/2015 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: Certificazione Notarile Sostitutiva, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento Monolocale piano terzo e B -Posto auto

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario per Unep Tribunale di Bergamo del 17/02/2025 n. rep. 1196 iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/03/2025 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro ; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento Monolocale piano terzo e B -Posto auto

## 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 Monolocale piano terzo**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oltre Il Colle (BG), via Roma, n.439**

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

**Identificativo corpo: B -Posto auto**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oltre Il Colle (BG), via Roma, n.439**

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

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A - Appartamento Monolocale piano terzo**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oltre Il Colle (BG), via Roma, n.439**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 900,00.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Sistemazione a livello antincendio e manutenzione ascensore: 800,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** €3.879,90.

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** CLASSE B 57,92 Kwh/mqa**Note Indice di prestazione energetica:** Attestazione di Prestazione Energetica scaduto il 10/04/2022. Redatto dall'Ing. Duilio Albricci, codice identificativo 16146-000031/12 del 10/04/2012.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: B -Posto auto****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oltre Il Colle (BG), via Roma, n.439****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** vedi corpo A.**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:** vedi corpo A.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** CLASSE B 57,92 Kwh/mqa**Note Indice di prestazione energetica:** Attestazione di Prestazione Energetica scaduto il 10/04/2022. Redatto dall'Ing. Duilio Albricci, codice identificativo 16146-000031/12 del 10/04/2012.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A - Appartamento Monolocale piano terzo**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P3- APPARTAMENTO MONOLOCALE (disimpegno, soggiorno/cottura/letto, bagno)	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
		<b>37,00</b>		<b>37,00</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: 2-2024

Zona: Oltre il Colle

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780,00

Valore di mercato max (€/mq): 980,00

**Identificativo corpo: B -Posto auto**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
POSTO AUTO	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		<b>12,00</b>		<b>12,00</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: 2-2024

Zona: Oltre il Colle

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780,00

Valore di mercato max (€/mq): 980,00



## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

trattasi di monolocale con posto auto non divisibile



## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Appartamento Monolocale piano terzo**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oltre Il Colle (BG), via Roma, n.439**

**Libero**

Note: L'esperto Stimatore con il Custode hanno proceduto con l'accesso forzoso all'immobile per irreperibilità dell'esecutato.

**Identificativo corpo: B -Posto auto**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oltre Il Colle (BG), via Roma, n.439**

**Libero**



## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Albino (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terreni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.



### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Oltre il Colle.



## 12.3 Valutazione corpi:

**A - Appartamento Monocale piano terzo. Abitazione di tipo civile [A2]  
Oltre Il Colle (BG), via Roma, n.439**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.150,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P3-APPARTAMENTO MONOLOCALE (disimpegno, soggiorno/cottura/letto, bagno)	37,00	€ 950,00	€ 35.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.150,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 35.150,00</b>
Valore corpo			€ 35.150,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.150,00

**B -Posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Oltre Il Colle (BG), via Roma, n.439**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO	12,00	€ 500,00	€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.000,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 6.000,00</b>
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento Monocale piano terzo	Abitazione di tipo civile [A2]	37,00	€ 35.150,00	€ 35.150,00
B -Posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00



**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.000,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 39.150,00

Valore diritto e quota € 39.150,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 39.150,00



**Allegati**

LOTTO 1

01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;

02) PLANIMETRIE;

03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

04) ESTRATTO PGT - CONCESSIONI EDILIZIE;

05) CERTIFICATI ANAGRAFICI;



23-06-2025



L'Esperto alla stima  
Arch. Sergio Moroni

