Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 544/2025

Data udienza: 24-09-2026

promossa da:

OMISSIS - OMISSIS

contro:

OMISSIS

OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli
Codice fiscale: RNCLRD64H06A794E
Partita IVA: 02297860161
Studio in: Via Longo Guglielmo 8 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 226757
Email: alfronca@gmail.com
Pec: alfredo.roncalli@archiworldpec.it

Gruppo Edicom spa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

Beni in Verdello (BG), Via Garibaldi/Piazza Chiodi n.29

Lotto: 1 - Appartamento con cantina e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 6

Identificativo corpo: A – Appartamento 6

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), Via Garibaldi/Piazza Chiodi n.29 Note: (vedansi Allegati 01-02-03) 6

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento (vedansi allegati 02, 04 e 05) 6

2. DESCRIZIONE 7

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 7

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A - Appartamento 8

Descrizione: Autorimessa [C6] di cui al corpo B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento 10

3. PRATICHE EDILIZIE 12

Identificativo corpo: A - Appartamento 12

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento 12

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 13

Identificativo corpo: A - Appartamento 13

4. CONFORMITA' URBANISTICA 14

Identificativo corpo: A - Appartamento 14

5. CONFORMITA' CATASTALE 16

Identificativo corpo: A - Appartamento 16

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 16

Identificativo corpo: A - Appartamento 16

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento 17

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vedasi Allegato 11 per tutti i dettagli e le note) 17

Identificativo corpo: A - Appartamento 17

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento 18

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 19

Identificativo corpo: A - Appartamento 19

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento 19

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 20

Identificativo corpo: A - Appartamento 20

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento 21

Gruppo Edicom spa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' Giudizio di comoda divisibilità: Trattandosi di appartamento con cantina e box non necessita di suddivisione del lotto. 22
11. STATO DI POSSESSO 22
Identificativo corpo: A - Appartamento 22
Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento 22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 22
12.1. Criterio di stima 22
12.2. Fonti di informazione 22
12.3. Valutazione corpi 22
Identificativo corpo: A - Appartamento 22
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 23
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 24
12.6. Regime fiscale della vendita 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2026 alle 10:50
Creditore Procedente: OMISSIS – OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS - OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: n.d

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli
Data nomina: 05-02-2026
Data giuramento: 12-02-2026
Data sopralluogo: 03-03-2026
Cronologia operazioni peritali: Primo sopralluogo andato deserto il 03.03.2026; secondo sopralluogo con rilievo in data 13.03.2026. Incontro con ufficio tecnico per accesso atti in data 02.07.2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Verdello (BG), Via Garibaldi/Piazza Chiodi n.29

Lotto: 1 - Appartamento con cantina e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A – Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), Via Garibaldi/Piazza Chiodi n.29
Note: (vedansi Allegati 01-02-03)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione di Beni
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni
OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS per 1/2 diritto di proprietà e OMISSIS per 1/2 diritto di proprietà, foglio 9, particella 4743, subalterno 87, indirizzo Via Garibaldi/Piazza Chiodi n.29, piano Secondo e interrato, comune VERDELLO, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 VANI, superficie 75, rendita 268,56 EURO
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile di acquisto vedasi Allegato 12) In base all'atto di acquisto i millesimi di proprietà dell'appartamento con cantina sono 9,45.
• Derivante da: Costituzione del 16.02.1998 in atti dal 16.02.1998
• Confini: A nord con piazza, a est con sub. 74 e 73 a sud con via Garibaldi, a ovest con sub. 1 e 726
• Espropriazioni per pubblica utilità: In base a quanto dichiarato dall'ufficio tecnico NON sono in corso procedure espropriative

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

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento (vedansi allegati 02, 04 e 05)

Autorimessa [C6] sito in Verdello (BG), Piazza Chiodi.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione di Beni
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS per 1/2 diritto di proprietà e OMISSIS per 1/2 diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni, foglio 9, particella 4743, subalterno 124, indirizzo Via Garibaldi/Piazza Chiodi, piano Interrato, comune VERDELLO, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq., superficie 21 mq, rendita 44,47 €
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) In base all'atto notarile di compravendita i millesimi di proprietà del box sono 1,13
• Derivante da: Costituzione del 16.02.1998 in atti dal 16.02.1998
• Confini: A nord con area di manovra, a est con sub. 123, a sud con subb. 32 e 31, a ovest con sub. 125 8vedasi anche Allegato 05)
• Espropriazioni per pubblica utilità: In base a quanto dichiarato dall'ufficio tecnico NON sono in corso procedure espropriative

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di appartamento con ingresso da Piazza Chiodi n.29 sito al piano secondo con sottotetto, cantina e box pertinenziale. L'appartamento è composto da: a) soggiorno/cucina di mq. 31,65 - con scala abusiva di accesso al piano sottotetto - b) disimpegno di mq. 3,31 c) bagno di mq. 5,26 d) camera di mq. 14,68 e) ripostiglio all'ingresso di mq. 1,35 f) terrazzo coperto di mq. 18,25 g) ripostiglio di mq. 4,78 h) sottotetto di mq. 34,08 utilizzato come camera senza i necessari requisiti igienico sanitari**. Va precisato che il sottotetto NON è mai stato ceduto ufficialmente dalla società costruttrice OMISSIS ai sigg. OMISSIS (vedasi Allegato 12) e pertanto NON è oggetto di cessione/pignoramento.**
All'appartamento compete anche una cantina al piano interrato di netti mq. 3,87. Con l'appartamento viene pignorato anche il box (vedasi CORPO B)

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: BIBLIOTECA COMUNALE
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Nessuno in particolare
Attrazioni paesaggistiche: Nessuno in particolare
Attrazioni storiche: Nessuno in particolare
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A - Appartamento

Trattasi di appartamento (**vedasi documentazione fotografica Allegato 06 e rilievo dei beni Allegato 08**) costruito a seguito dell'approvazione nel 1985 del P.I.R. Colobiolo di Sotto e successive Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Verdello con le quali è stato ristrutturato l'intero complesso che si affaccia sulla corte centrale (piazza Chiodi) utilizzata come parcheggio. L'appartamento si affaccia su via Garibaldi e ha l'ingresso comune da Piazza Chiodi n.29 e si trova al piano secondo. L'appartamento è composto da a) soggiorno/cucina di mq. 31,65 - con scala abusiva di accesso al piano sottotetto - b) disimpegno di mq. 3,31 c) bagno di mq. 5,26 d) camera di mq. 14,68, e) ripostiglio all'ingresso di mq. 1,35 f) terrazzo coperto di mq. 18,25 g) ripostiglio di mq. 4,78 h) sottotetto di mq. 34,08 utilizzato come camera senza i necessari requisiti igienico sanitari **(NB il sottotetto NON risulta mai stato ceduto ufficialmente dalla società costruttrice OMISSIS ai sigg. OMISSIS – vedasi Allegato 12 - per cui non può essere oggetto di cessione/pignoramento anche se si può verosimilmente ritenere che sia possibile attivare la procedura di usucapione).**
All'appartamento compete anche una cantina al piano interrato di mq. 3,87.
Con l'appartamento e la cantina viene pignorato anche il box (vedasi CORPO B).
Complessivamente l'appartamento si trova in stato di conservazione buono.

È posto al piano secondo
L'edificio è stato costruito nel 1995-1998
L'unità immobiliare si trova in Piazza Chiodi n.29; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 mt
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra, piano primo e piano secondo + sottotetto) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Da come si può vedere dalla documentazione fotografica (Vedasi Allegato 06) l'appartamento si trova in uno stato di manutenzione buono se si eccettuano i serramenti in legno da sostituire in quanto in legno ammalorato. La caldaia necessita di sostituzione. Si accede all'appartamento tramite una scala comune condominiale con ascensore.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Riferito limitatamente a: Pavimentazione in ceramica solo nell'appartamento
Componenti edilizie e costruttive	
Scala comune (con ascensore)	posizione: a tre rampe rivestimento: ceramica condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente o a doppia anta materiale: legno protezione: inesistente condizioni: scarse

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Componenti edilizie e costruttive	
Plafoni	materiale: laterocemento con stabilitura condizioni: sufficienti - Riferito limitatamente a: plafoni appartamento
Componenti edilizie e costruttive	
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: porte a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Impianti	
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Impianti	
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: cemento armato condizioni: da ristrutturare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995-1998
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive modifiche	NO
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	sufficiente
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995-1998
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori o montacarichi	L'ascensore è del tipo condominiale e quindi si presume a norma
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: Autorimessa [C6] di cui al corpo B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento

Trattasi di box posto al piano Interrato (**vedasi documentazione fotografica Allegato 07 e rilievo dei beni Allegato 08**) della superficie netta di mq. 16,78 costruito a seguito dell'approvazione nel 1985 del P.I.R. Colobiolo di Sotto e successive Concessioni Edilizie con il quale è stato ristrutturato l'intero complesso che si affaccia sulla corte centrale – Piazza Chiodi - utilizzata come parcheggio.

È posto al piano interrato
L'edificio è stato costruito nel 1995-1998
L'unità immobiliare si trova in Piazza Chiodi n.29; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 mt
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra, piano primo e piano secondo + sottotetto) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Da come si può vedere dalla documentazione fotografica il box si trova in uno stato di manutenzione buono.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	Battuto di cemento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Componenti edilizie e costruttive	
Murature	Blocchi di cls (prisme)
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	Saracinesca manuale in alluminio
Componenti edilizie e costruttive	
Plafoni	Lastre tipo Predalles
Componenti edilizie e costruttive	
Rivestimento	nessuno
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	nessuno
Impianti	
Idrico	inesistente
Impianti	
Gas	inesistente
Componenti edilizie e costruttive	
Impianto elettrico	Fuori traccia – da collaudare
Caratteristiche strutturali	
Intonaci	inesistenti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995-1998
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive modifiche	NO
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori, montacarichi e carri ponte	

Gruppo Edicom spa
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), Via Garibaldi/Piazza Chiodi n.29

Numero pratica: Concessione Edilizia e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione immobile in Piazza Chiodi
Presentazione in data 18/04/1985 al n. di prot. 2543
Rilascio in data 21/04/1985 al n. di prot. 1651

Numero pratica: Concessione Edilizia e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variazione copertura e prospetto
Oggetto: variante
Presentazione in data 09/06/1995 al n. di prot. 3844
Rilascio in data 24/06/1995 al n. di prot. 1653

Numero pratica: Concessione Edilizia e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante lavori di ristrutturazione
Oggetto: variante
Presentazione in data 30/04/1997 al n. di prot. 3126/97
Rilascio in data 25/03/1998 al n. di prot. 33/98

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: variante alle precedenti concessioni
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/06/1998 al n. di prot. 4616
Abitabilità/agibilità presentata in data 10/08/1998 al n. di prot. 6364. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento

Autorimessa [C6] sito in Verdello (BG), Piazza Chiodi

Numero pratica: Concessione Edilizia e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione immobile in Piazza Chiodi
Presentazione in data 18/04/1985 al n. di prot. 2543
Rilascio in data 21/04/1985 al n. di prot. 1651

Numero pratica: Concessione Edilizia e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variazione copertura e prospetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Oggetto: variante
Presentazione in data 09/06/1995 al n. di prot. 3844
Rilascio in data 24/06/1995 al n. di prot. 1653

Numero pratica: Concessione Edilizia e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante lavori di ristrutturazione
Oggetto: variante
Presentazione in data 30/04/1997 al n. di prot. 3126/97
Rilascio in data 25/03/1998 al n. di prot. 33/98

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: variante alle precedenti concessioni
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/06/1998 al n. di prot. 4616
Abitabilità/agibilità in data 10/08/1998 al n. di prot. 6364L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), Via Garibaldi/Piazza Chiodi n.29

Informazioni sulla Conformità Edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano del sottotetto è stato collegato con il piano secondo dove si trova l'appartamento con una scala mai autorizzata (vedasi Allegato 12 e Allegato 13). Inoltre il piano sottotetto risulta adibito a camera senza i necessari requisiti igienico sanitari sia di altezza che di rapporti aeroilluminanti.
Si segnala che il sottotetto (vedasi Allegato 08 e Allegato 13) NON è mai stata ceduto dalla società costruttrice OMISSIS ai sigg. OMISSIS (vedasi Allegato 12) e pertanto NON può essere oggetto di cessione/pignoramento ed è stato indicato nei beni rilevati solo per opportuna conoscenza e in quanto si ritiene ipotizzabile avviare la procedura per una eventuale usucapione.

Regolarizzabili mediante: Trattandosi di edificio storico non risulta possibile effettuare una sanatoria e dovrà essere ripristinata la situazione autorizzata (vedasi Allegato 13) che prevedeva una semplice botola di accesso al sottotetto
Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione scala esistente con ripristino della botola esistente. Si ritiene che i costi di rimozione della scala e il ripristino della situazione originaria sia pari a 6.000,00.

Oneri di regolarizzazione	
Demolizione scala con rispristino botola di accesso	€ 6.000,00
Totale	**€ 6.000,00**

NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento

Autorimessa [C6] sito in Verdello (BG) in Piazza Chiodi

Si dichiara la conformità edilizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), Via Garibaldi/Piazza Chiodi n.29

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	delibera di C.C. n.38 del 16.10.2024
Zona omogenea:	Zona A - Ambito impianto storico - Art. 34
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 NTA
Strumento urbanistico Vigente:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	delibera di C.C. n.38 del 16.10.2024
Ambito:	Zona A - Ambito impianto storico - Art. 34
Norme tecniche di attuazione:	Art.34
Immobile soggetto a convenzione:	**NO**
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**NO**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	**VA SEGNALATO CHE IL SOTTOTETTO NON E' MAI STATO UFFICIALMENTE CEDUTO DA PARTE DELLA SOCIETA' COSTRUTTRICE OMISSIS AI SIGG. OMISSIS E PERTANTO NON PUO' ESSERE OGGETTO DI CESSIONE UFFICIALE ANCHE SE SI RITIENE IPOTIZZABILE MA DA APPROFONDIRE UNA EVENTUALE PROCEDURA DI USUCAPIONE RELATIVA AL MEDESIMO SOTTOTETTO.**
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	**Esistente**
Rapporto di copertura:	Esistente
Altezza massima ammessa:	Esistente
Volume massimo ammesso:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Informazioni sulla Conformità Urbanistica

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano del sottotetto è stato collegato con il piano secondo dove si trova l'appartamento con una scala mai autorizzata. Inoltre il piano sottotetto risulta adibito a camera senza i necessari requisiti igienico sanitari sia di altezza che di rapporti aeroilluminanti.

Si segnala che il sottotetto (vedasi Allegato 08 e Allegato 13) NON è mai stata ceduto dalla società costruttrice OMISSIS ai sigg. OMISSIS (vedasi Allegato 12) e pertanto NON può essere oggetto di cessione/pignoramento ed è stato indicato nei beni rilevati solo per opportuna conoscenza e in quanto si ritiene ipotizzabile avviare la procedura per una eventuale usucapione.

Gruppo Edicom spa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regolarizzabili mediante: Trattandosi di edificio storico non si ritiene sanabile l'abuso esistente

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note conformità urbanistica: E' presente un sottotetto abusivo utilizzato come camera.
Si ribadisce che il sottotetto NON è mai stata ceduto dalla società costruttrice OMISSIS ai sigg. OMISSIS (vedasi Allegato 12) e pertanto NON può essere oggetto di cessione/pignoramento.

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento
Autorimessa [C6] sito in Verdello (BG), Piazza Chiodi.

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	delibera di C.C. n.38 del 16.10.2024
Zona omogenea:	Zona A - Ambito impianto storico - Art. 34
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 NTA
Strumento urbanistico Vigente:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	delibera di C.C. n.38 del 16.10.2024
Ambito:	Zona A - Ambito impianto storico - Art. 34
Norme tecniche di attuazione:	Art.34
Immobile soggetto a convenzione:	**NO**
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:	**Esistente**
Rapporto di copertura:	Esistente
Altezza massima ammessa:	Esistente
Volume massimo ammesso:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), Via Garibaldi/Piazza Chiodi n.29

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale NON riporta la scala di accesso al sottotetto e il sottotetto attualmente utilizzato abusivamente come camera in assenza dei necessari requisiti igienico sanitari e in difformità dagli atti autorizzativi. Si precisa che allo stato attuale il sottotetto NON è mai stato ceduto dalla società costruttrice OMISSIS (vedasi Allegato 12) ai sigg. OMISSIS ma si ritiene che possano essere presenti elementi per una eventuale procedura di usucapione in quanto l'atto di compravendita risulta in data 07.11.2002
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale per l'inserimento della botola prevista dagli atti autorizzativi (vedasi allegato 13 e 14)
Descrizione delle opere da sanare: Scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
aggiornamento scheda catastale	€ 600,00
Totale	**€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale dell'appartamento.
Note conformità catastale: La scheda catastale NON riporta la scala di accesso al sottotetto (da rimuovere) e il sottotetto attualmente utilizzato abusivamente come camera in assenza dei necessari requisiti igienico sanitari e in difformità dagli atti autorizzativi.

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento

Autorimessa [C6] sito in Verdello (BG), Piazza Chiodi.

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NO

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), Via Garibaldi/Piazza Chiodi n.29

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS (per 1/2) e OMISSIS (per 1/2) in regime di comunione dei beni proprietario/i ante ventennio ad oggi.
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio OMISSIS, in data 07/11/2002, ai nn. 47753/13476; trascritto a Bergamo, in data 09/11/2002, ai nn. 49245/35408.
Note: Vedasi Allegato 12
Si ribadisce che il sottotetto NON è mai stata ceduto dalla società costruttrice OMISSIS ai sigg. OMISSIS (vedasi Allegato 12) e pertanto NON può essere oggetto di cessione/pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Vedasi Allegato 12

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento

Autorimessa [C6] sito in Verdello (BG), Via Garibaldi/Piazza Chiodi n.29

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS (per 1/2) e OMISSIS (per 1/2) in regime di comunione dei beni proprietario/i ante ventennio ad oggi.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 07/11/2002, ai nn. 47753/13476; trascritto a Bergamo, in data 09/11/2002, ai nn. 49245/35408.
Note: Vedasi Allegato 12.
Dati precedenti estesi ai seguenti corpi: A - Appartamento

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Vedasi Allegato 11 e 12

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vedasi Allegato 11 per tutti i dettagli e le note)

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), Via Garibaldi/Piazza Chiodi n.29

Altra limitazione
- Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata fra il venditore OMISSIS e gli acquirenti OMISSIS (per 1/2) e OMISSIS (per 1/2) in regime di comunione dei beni. A rogito di Notaio OMISSIS in data 07/11/2022 ai nn. 47753/13476. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2002 ai nn. 49245/35408. Note: Nelle note è specificato che i millesimi di proprietà sono 9,45 per l'appartamento e 1,13 per il box e che sono ricomprese le parti comuni. E' importante notare (vedasi Allegato 11 e 12) che il sottotetto non è mai stato ufficialmente ceduto ai sigg. OMISSIS.
Dati precedenti estesi ai seguenti corpi: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento

Altra limitazione
- Descrizione onere: Il mutuo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS viene frazionato sugli immobili di cui al Fg. 9 mappale 4743 subalterni da 1 a 187 (inclusi quelli oggetto di pignoramento. A rogito di Notaio OMISSIS in data 08/06/1998 ai nn. 81169/4367. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/09/2004 ai nn. 50711/2452.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Annotazione a Iscrizione del Notaio OMISSIS rep. 52780 relativa a restrizione dei beni (vedasi Allegato 11). A rogito di OMISSIS in data 12/11/2002 ai nn. 52780. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/11/2010 ai nn. 61089/14350. Note: Annotazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS relativa quote di ipoteca da cancellare (vedasi Allegato 11).

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, , a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: Atto notarile notaio Picone Giovanni. A rogito di Notaio Picone Giovanni in data 07/11/2002 ai nn. 47754/13477. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2002 ai nn. 49246/13344. Importo ipoteca: € 278000. Importo capitale: € 139000.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca legale, cancellata, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: ATTO AMMINISTRATIVO del 21.01.2009 (vedasi Allegato 11). Importo ipoteca: € 68667.34. Importo capitale: € 34333.67. Note: Atto amministrativo OMISSIS. repertorio 754/22 iscritto in data 13.02.2009 reg. Gen. 8007 reg. Part. 1283. NB l'ipoteca è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stata cancellata il 26.01.2023.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca legale, cancellata, contro OMISSIS. Derivante da: ATTO AMMINISTRATIVO OMISSIS del 30.06.2010 (vedasi Allegato 11). Importo ipoteca: € 24809.12. Importo capitale: € 12404.56. Note: ATTO amministrativo di OMISSIS in data 30.06.2010 rep. 12588/22 trascritto in data 05.07.2010 Reg. Gen. 36952 Reg. Part. 6952 cancellata il 26.01.2023.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca legale, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: Atto di OMISSIS in data 09.08.2012 (vedasi Allegato 11). Importo ipoteca: € 55592.12. Importo capitale: € 27796.06. Note: Atto di OMISSIS in data 09.08.2012 Rep. 618/2212 trascritto in data 13.08.2012 Reg. Gen. 37439 Reg. Part. 5917.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: Atto notarile del Notaio OMISSIS in rinnovazione di Ipoteca Volontaria dell''originaria Ipoteca a favore di OMISSIS , ora OMISSIS (vedasi Allegato 11).. A rogito di Notaio OMISSIS in data 07/11/2002 ai nn. 47754/13477. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/10/2022 ai nn. 60463/10063. Note: Vedasi Allegato 11.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: Atto giudiziario del 15.12.2025 rep. 9509 (vedasi Allegato 11). Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/01/2026 ai nn. 2567/1890. Note: Vedasi Allegato 11. Si segnala che in data 05.06.2016 il sig. OMISSIS è deceduto e con decreto emesso dal Giudice OMISSIS è stata nominata quale curatore dell'eredità giacente del sig. OMISSI, la dott.ssa OMISSIS .

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento

Autorimessa [C6] sito in Verdello (BG), Piazza Chiodi.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata fra il venditore OMISSIS e gli acquirenti OMISSIS (per 1/2) e OMISSIS (per 1/2) in regime di comunione dei beni. A rogito di Notaio OMISSIS in data 07/11/2022 ai nn. 47753/13476. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2002 ai nn. 49245/35408. Note: Nelle note è specificato che i millesimi di proprietà relativi al box sono 1,13 e che sono ricomprese le parti comuni.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Il mutuo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS viene frazionato sugli immobili di cui al Fg. 9 mappale 4743 subalterni da 1 a 187 (inclusi quelli oggetto di pignoramento. A rogito di Notaio OMISSIS in data 08/06/1998 ai nn. 81169/4367. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/09/2004 ai nn. 50711/2452.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Annotazione a Iscrizione del Notaio OMISSIS rep. 52780 relativa a restrizione dei beni (vedasi Allegato 11). A rogito di Notaio OMISSIS in data 12/11/2002 ai nn. 52780. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/11/2010 ai nn. 61089/14350. Note: Annotazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS relativa quote di ipoteca da cancellare (vedasi Allegato 11).

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: Atto notarile notaio OMISSIS. A rogito di Notaio OMISSIS in data 07/11/2002 ai nn. 47754/13477. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2002 ai nn. 49246/13344. Importo ipoteca: € 278000. Importo capitale: € 139000.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca legale, cancellata, a favore di OMISSI contro OMISSIS. Derivante da: ATTO AMMINISTRATIVO del 21.01.2009 (vedasi Allegato 11). Importo ipoteca: € 68667.34. Importo capitale: € 34333.67. Note: Atto amministrativo OMISSIS repertorio 754/22 iscritto in data 13.02.2009 reg. Gen. 8007 reg. Part. 1283. NB l'ipoteca è stata cancellata il 26.01.2023.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca legale, cancellata contro OMISSIS. Derivante da: ATTO AMMINISTRATIVO OMISSIS del 30.06.2010 (vedasi Allegato 11). Importo ipoteca: € 24809.12. Importo capitale: € 12404.56. Note: ATTO amministrativo di OMISSIS in data 30.06.2010 rep. 12588/22 trascritto in data 05.07.2010 Reg. Gen. 36952 Reg. Part. 6952 cancellata il 26.01.2023.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca legale, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: Atto di OMISSIS in data 09.08.2012 (vedasi Allegato 11). Importo ipoteca: € 55592.12. Importo capitale: € 27796.06. Note: Atto di OMISSIS in data 09.08.2012 Rep. 618/2212 trascritto in data 13.08.2012 Reg. Gen. 37439 Reg. Part. 5917.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: Atto notarile del Notaio OMISSIS in rinnovazione di Ipoteca Volontaria dell''originaria Ipoteca a favore di OMISSIS ora OMISSIS (vedasi Allegato 11).. A rogito di Notaio OMISSIS in data 07/11/2002 ai nn. 47754/13477. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/10/2022 ai nn. 60463/10063. Note: Vedasi Allegato 11.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: Atto giudiziario del 15.12.2025 rep. 9509 (vedasi Allegato 11). Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/01/2026 ai nn. 2567/1890. Note: Vedasi Allegato 11. Si segnala che in data 05.06.2016 il sig. OMISSIS è deceduto e con decreto emesso dal Giudice OMISSIS è stata nominata quale curatore dell'eredità giacente del sig. OMISSIS la dott.ssa OMISSIS

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), Via Garibaldi/Piazza Chiodi n.29

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
In base a quanto comunicato dall'ufficio tecnico del Comune di Verdello non sono presenti gravami da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale (VEDASI ALLEGATO 09 – NB incluso box):
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **2.260,47 euro.**
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
- Spese complessive arretrate (NB incluso box): **18.488,33 €**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedasi Allegato 09 (Dichiarazione attuale amministratore)

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 9,45 millesimi
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore Condominiale
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 risultano vincoli di prelazione
Avvertenze ulteriori: In base a quanto dichiarato dall'ufficio tecnico non risultano presenti atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento

Autorimessa [C6] sito in Verdello (BG), Piazza Chiodi

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In base a quanto comunicato dall'ufficio tecnico del Comune di Verdello non sono presenti gravami da censo, livello o uso civico

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:
- **vedasi Allegato 09**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Vedasi Allegato 09**

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 1,13 millesimi
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno in particolare
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 risultano vincoli di prelazione
Avvertenze ulteriori: In base a quanto dichiarato dall'ufficio tecnico non risultano presenti atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), Via Garibaldi/Piazza Chiodi n.29

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Si considera il valore della superficie lorda pari a mq. 60 dell'appartamento mentre il terrazzo con ripostiglio di m. 24 viene considerato con riduzione a 1/3. La cantina viene considerata pari a 0,4 mq considerando la riduzione al 10%. **Il sottotetto di mq. 36 lordi NON viene considerato in quanto mai ufficialmente ceduto dalla società costruttrice OMISSIS ai sigg. OMISSIS.**

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
terrazzo coperto e ripostiglio	sup lorda di pavimento	24,00	0,33	7,92
cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,1	0,4
Totale		**88,00**		**68,32**

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: 2-2025
Zona: Verdello
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Appartamento di tipo popolare
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 750
Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori:
Nessuno in particolare

Accessori

Nessuno

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento

Autorimessa [C6] sito in Verdello (BG), Piazza Chiodi

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Si considera il valore della superficie lorda pari a mq.18

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
Totale		**18,00**		**18,00**

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: Autorimesse e box
Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2025
Zona: Verdello
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Box
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 530

Gruppo Edicom spa
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di mercato max (€/mq): 670

Accessori:
Nessuno in particolare

Accessori

Nessuno

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Trattandosi di appartamento con cantina e box non necessita di suddivisione del lotto.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), Via Garibaldi/Piazza Chiodi n.29

Occupato da OMISSIS (**vedasi Allegato 10**) senza alcun titolo.

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento

Autorimessa [C6] sito in Verdello (BG), Piazza Chiodi
Occupato da OMISSIS (**vedasi Allegato 10**) senza alcun titolo.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Criterio di stima sintetico

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Verdello;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Verdello;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino Immobili Camera di Commercio 2025;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 1.000 €/mq;

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), Via Garibaldi/Piazza Chiodi n.29

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.736,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
residenziale	60,00	€ 1.050,00	€ 63.000,00
terrazzo coperto e ripostiglio	7,92	€ 1.050,00	€ 8.316,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cantina	0,4	€ 1.050,00	€ 420,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.736,00
Valore corpo			€ 71.736,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.736,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.736,00

Identificativo corpo: B - box di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento
Autorimessa [C6] sito in Verdello (BG), Piazza Chiodi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.060,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
	18,00	€ 670,00	€ 12.060,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.060,00
Valore corpo			€ 12.060,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.060,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.060,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: A - Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annessa cantina	68,32	€ 71.736,00	€ 71.736,00
Identificativo corpo: B - box	Autorimessa [C6] con annesso	18,00	€ 12.060,00	€ 12.060,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione valore di mercato praticata per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%)	€ 4.189,80
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita.	€ 20.749,30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale	€ 6.600,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.256,90

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile ARROTONDATO al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova incluse parti comuni escluso sottotetto	**€ 52.256,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: Fuori campo IVA

ALLEGATI

ALLEGATO 01 - Visura storica appartamento fg.9 mappale 4743 sub 87
ALLEGATO 02 - Elaborato Planimetrico
ALLEGATO 03 - Scheda catastale appartamento fg.9 mappale 4743 sub 87
ALLEGATO 04 - Visura storica box fg.9 mappale 4743 sub 124
ALLEGATO 05 - Scheda catastale BOX fg.9 mappale 4743 sub 124
ALLEGATO 06 - Foto appartamento
ALLEGATO 07 - Foto Box
ALLEGATO 08 - Rilievo beni oggetto di pignoramento
ALLEGATO 09 - Prospetto rate condominiali insolute
ALLEGATO 10 - Certificato Stato famiglia occupanti
ALLEGATO 11 - Formalità
ALLEGATO 12 - Atto di acquisto da cui NON risulta acquistato il sottotetto esistente
ALLEGATO 13 - Estratto Piano Secondo allegato alla D.I.A. del 06.06.1998
ALLEGATO 14 - Estratto Piano Sottotetto allegato alla CE n.33 del 1998
PLANIMETRIE E FOTO IN FORMATO ZIP
SUCCINTA
PERIZIA PRIVACY
PROSPETTO DEI BENI
CHECK-LIST

Bergamo, 21/08/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Alfredo Roncalli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009