

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 474/2025

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. LUCA VERZENI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo Del Giacco  
**Codice fiscale:** DLGVCN62L30L411O  
**Studio in:** Via Guarneiro 14 - 20056 Trezzo sull'Adda  
**Telefono:** 02-90963566  
**Email:** vincenzo@studiodelgiacco.it  
**Pec:** delgiacco.6206@oamilano.it

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**  
Località/Frazione  
VIA XXV Aprile, 51

## INDICE

### Lotto: 001 - Unità immobiliare Residenziale

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA VERZENI

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo Del Giacco

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**  
VIA XXV Aprile, 51

## **Lotto: 001 - Unità immobiliare Residenziale**

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

**Identificativo corpo:** Appartamento con annessa autorimessa.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, VIA XXV APRILE, 51**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 12, particella 8294, subalterno 4, indirizzo VIA XXV APRILE, 51, piano T, comune Cologno al Serio, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 56mq, rendita € 289,22

Derivante da: Costituzione del 16/05/2007 pratica n BG165766 in atti dal 16/05/2007 n 1492.1/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 70,73 per l'unità abitativa

Confini: Da Nord a Sud in senso orario: Vuoto su corsello, altra U.i. Mapp.8294 sub.5, BCNC Mapp.8294 sub.2, BCNC Mapp.8294 sub.1, altra U.i. Mapp.8294 sub.3,

Note: OMISSIS, nato in [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] C.F. OMISSIS ha modificato le proprie generalità in OMISSIS C.F. OMISSIS. I due codici fiscali sono "collegati" all'anagrafe tributaria.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 12, particella 8294, subalterno 15, indirizzo VIA XXV APRILE, 49, comune Cologno al Serio, categoria C/6, classe 2, consistenza 14mq, superficie 15mq, rendita € 30,37

Derivante da: Costituzione del 16/05/2007 pratica n BG165766 in atti dal 16/05/2007 n 1492.1/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 9.80 per il box

Confini: Da Nord a Sud in senso orario: BCNC Mapp.8294 sub.1, BCNC Mapp.8294 sub.2, altra U.i. Mapp.8294 sub.3, altra U.i. Mapp.8294 sub.14.

Note: OMISSIS, nato in [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] C.F. OMISSIS ha modificato le proprie generalità in OMISSIS C.F. OMISSIS. I due codici fiscali sono "collegati" all'anagrafe tributaria.

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

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

### **2. DESCRIZIONE**

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta in zona residenziale periferica del comune di Cologno al Serio (BG) a ridosso dell'area artigianale/industriale. Buona la presenza di parcheggi e del verde.

**Caratteristiche zona:** periferica 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:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto di Orio al Serio 14,00 km, Casello Autostradale BREBEMI 8,20 km, Casello autostradale di Bergamo 14,50 km, stazione ferroviaria di Morengo-Bariano 6,50 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento con annessa autorimessa**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenza, parte di più vasto complesso condominiale ubicato come sopra descritto. l'unità si compone da; soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e camera da letti, annessi balcone ed area verde in uso esclusivo. Al PS1 autorimessa ad uso privato con corsello a cielo aperto. il complesso di cui l'unità è parte è costituito da edificio in linea a tre piani fuori terra oltre interrato ad uso autorimesse.

Le finiture sono le seguenti; pavimenti in ceramica, serramenti in legno con doppio vetro, porte interne in legno, riscaldamento autonomo, impianto elettrico sottotraccia, tramezzi in muratura intonacata e tinteggiata, struttura in cemento armato.

Superficie complessiva di circa mq **79,40**

E' posto al piano: Terra (appartamento), Interrato (autorimessa)

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Mapp. 8294 sub.4 per l'appartamento, sub.15 per l'auto-rimessa; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70m (appartamento), 2.50m (autorimessa)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel corso del sopralluogo l'immobile si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione

### Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico:                                  |                |
|------------------------------------------------------|----------------|
| Esiste impianto elettrico                            | SI             |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                   | 2006           |
| Riscaldamento:                                       |                |
| Esiste impianto di riscaldamento                     | SI             |
| Condizionamento e climatizzazione:                   |                |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI             |
| Note                                                 | impianto split |
| Ascensori montacarichi e carri ponte:                |                |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi       | SI             |
| Esistenza carri ponte                                | NO             |





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: DIA 05/10899**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Costruzione nuovi edifici residenziali plurifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/06/2005 al n. di prot. 10899

Abitabilità/agibilità in data 17/05/2007 al n. di prot. 6626

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento con annessa autorimessa.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, VIA XXV APRILE, 51**

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

Note: Sulla della documentazione in atti si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento con annessa autorimessa.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, VIA XXV APRILE, 51**

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

Note: Sulla della documentazione in atti si dichiara la conformità urbanistica

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento con annessa autorimessa.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, VIA XXV APRILE, 51**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/11/2007 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.

Note: OMISSIS, nato in [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] C.F. OMISSIS ha modificato le proprie generalità in OMISSIS C.F. OMISSIS. I due codici fiscali sono "collegati" all'anagrafe tributaria. Precedentemente l'immobile era intestato a OMISSIS che ne era proprietario per averlo edificato con DIA 5/10899 del 2005 e successive varianti

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

#### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/11/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 226.800,00; Importo capitale: € 126.000,00.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 21.679,36; Importo capitale: € 10.839,68; Note: ISCRIZIONE IN BERGAMO ALLA FORM.N.5733 REG GEN. N° 866 PART.DEL 02/02/2009 DI IPOTECA LEGALE DI EURO 21.697,33 A FAVORE DI EQUITALIA ESATRI SPA CONTRO OMISSIS PER LA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' DERIVANTE DA IPOTECA LEGALE EMESSA IN DATA 30/01/2009 REP. N. 1179/2009 A GARANZIA DI UN CREDITO TRIBUTARIO DI EURO 10.839,68 .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 141.743,66; Importo capitale: € 70.871,83; Note: ISCRIZIONE IN BERGAMO ALLA FORM.N.34017 REG GEN. N° 5664 PART.DEL 13/08/2013 DI IPOTECA LEGALE DI EURO 141.743,66 A FAVORE DI EQUITALIA NORD SPA CONTRO OMISSIS PER LA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' DERIVANTE DA IPOTECA LEGALE EMESSA IN DATA 07/08/2013 REP. N. 736/2013 A GARANZIA DI UN CREDITO TRIBUTARIO DI EURO 70.871,38.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; A rogito di OMISSIS in data 29/11/2007 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 54.000,00; Importo capitale: € 30.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con annessa autorimessa

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Appartamento con annessa autorimessa

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , VIA XXV APRILE, 51**

sulla base della documentazione in atti i beni non risultano gravati da censo

**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:** Alla data della presente non risultano spese condominiali scadute, risultano per l'esercizio corrente spese pari ad € 640.80

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 70,73 per l'appartamento 9,80 per l'autorimessa

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** all'unità spettano i proporzionali diritti sulle parti comuni, sulla base dell'atto di provenienza risulta altresì quanto segue; sub 1 comune a tutte le unità Sub 2 comune ai subb. 4/5/9/10/11 e 12

**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:** NO

**Avvertenze ulteriori:** sulla base della documentazione in atti non risultano

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento con annessa autorimessa

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici sono state dedotte dalla documentazione catastale in atti.

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Abitazione   | sup lorda di pavimento | 49,50        | 1,00         | 49,50                  |
| Balcone      | sup lorda di pavimento | 7,45         | 0,33         | 2,46                   |
| Portico      | sup lorda di pavimento | 5,70         | 0,33         | 1,88                   |
| Area verde   | sup lorda di pavimento | 16,75        | 0,10         | 1,68                   |
|              |                        | <b>79,40</b> |              | <b>55,51</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% sottotet-

ti 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

#### Accessori:

|                                                                              |                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Appartamento con annessa autorimessa<br>1. Autorimessa Fg.9 Mapp.8294 sub.15 | Posto al piano PS1<br>Composto da unico locale<br>Sviluppa una superficie complessiva di 15,00mq mq<br>Destinazione urbanistica: Autorimessa<br>Valore a corpo: € 15000 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

l'unità non è dividibile

### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/11/2024 per l'importo di euro 6.600,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: sulla base del contratto di affitto in atti risulta un canone annuo pari ad euro 6.600. Considerate le caratteristiche dell'area urbana in questione nonché l'andamento del mercato immobiliare locale il canone risulta congruo..

Registrato a AdE DP UT Bergamo 2 il 09/01/2025 ai nn.79 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 29/04/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/09/2028

Data di rilascio: 14/11/2028

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: NO**

### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 12.1 Criterio di stima:

Stima di tipo comparativo

#### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cologno al Serio(BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it.

#### 12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento con annessa autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa Fg.9 Mapp.8294 sub.15**

**Cologno Al Serio (BG), VIA XXV Aprile, 51**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.384,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|

|                                                   |       |            |                    |
|---------------------------------------------------|-------|------------|--------------------|
| Abitazione                                        | 49,50 | € 1.700,00 | € 84.150,00        |
| Balcone                                           | 2,46  | € 1.700,00 | € 4.182,00         |
| Portico                                           | 1,88  | € 1.700,00 | € 3.196,00         |
| Area verde                                        | 1,68  | € 1.700,00 | € 2.856,00         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |       |            | € 94.384,00        |
| <b>Valore Finale</b>                              |       |            | <b>€ 94.384,00</b> |
| Valore corpo                                      |       |            | € 94.384,00        |
| Valore accessori                                  |       |            | € 15.000,00        |
| Valore complessivo intero                         |       |            | € 109.384,00       |
| Valore complessivo diritto e quota                |       |            | € 109.384,00       |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                            | <i>Immobile</i>                                                              | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento con annessa autorimessa | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa Fg.9 Mapp.8294 sub.15 | 55,51                   | € 109.384,00                         | € 109.384,00                  |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto                                                                                                                                                                                     | € 10.938,40 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3: | € 640,28    |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                                                                                                                                                                                                        | € 0,00      |
| <b>Valore di stima:</b>                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| Valore intero medio ponderale                                                                                                                                                                                                                                                        | € 97.805,32 |
| Valore diritto e quota                                                                                                                                                                                                                                                               | € 97.805,32 |

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

|                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 97.805,32</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

14-05-2026

L'Esperto alla stima  
**Arch. Vincenzo Del Giacco**