

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 527/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone
Codice fiscale: SCHMCL72M29F052F
Partita IVA: 01178640775
Studio in: VIA ISSER 11 - 24047 Treviglio
Telefono: 328-8936606
Fax: 328-8936606
Email: ing.schiavone@yahoo.it
Pec: marcello.schiavone@ingpec.eu

Beni in **Verdello (BG)**
Località/Frazione
Via Magenta n.58

INDICE

Lotto: 1 - Appartamento su due livelli oltre cantina e sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - Appartamento PS1-T-1-2.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A - Appartamento PS1-T-1-2.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A - Appartamento PS1-T-1-2.....	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A - Appartamento PS1-T-1-2.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A - Appartamento PS1-T-1-2.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A - Appartamento PS1-T-1-2.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A - Appartamento PS1-T-1-2.....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13
Regime fiscale della vendita	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-06-2026 alle 9:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone

Data nomina: 09-02-2026

Data giuramento: 11-02-2026

Data sopralluogo: 02-03-2026

Cronologia operazioni peritali: Dopo aver controllato la completezza della documentazione presente nei fascicoli, procedevo ad espletare le seguenti attività: 17-02-2026 inviavo raccomandata postale all'esecutato comunicando la data stabilita per il sopralluogo;

17-02-2026: inviavo richiesta di accesso agli atti a mezzo PEC al comune di Verdello;

17-02-2026: richiedo a mezzo mail al notaio copia dell'atto di compravendita dell'immobile;

17-02-2026: richiedo a mezzo PEC all'ufficio anagrafe del comune di Verdello, certificati di residenza, di stato civile ed estratto matrimoniale degli esecutati;

02-03-2026: accedevo ai luoghi secondo quanto comunicato agli esecutati; in tale circostanza si veniva a conoscenza che l'immobile fosse abitato da inquilini e non dagli esecutati; gli stessi fornivano le loro generalità ed il contratto di comodato dell'immobile;

20-03-2026: Raggiungevo l'Ufficio Tecnico del Comune di Verdello per consultare la documentazione richiesta;

Avendo raccolto tutti gli elementi necessari, continuavo le attività peritali nel mio studio rispondendo nel presente elaborato, ai quesiti posti dal giudice.

Beni in **Verdello (BG)**
Via Magenta n.58

Lotto: 1 - Appartamento su due livelli oltre cantina e sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento PS1-T-1-2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Via Magenta n.58

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Dalla visura dell'immobile (Allegato n.9), lo stesso risulta intestato come segue: OMISSIN (OMISSIS) proprietario della quota di 1/2, OMISSIS (OMISSIS) proprietario della quota di 1/4 e OMISSIS (OMISSIS) proprietario della quota di 1/4 (atto del 19/07/2018 del notaio OMISSIE Rep. n. 18476 - Compravendita Rettifica la trascrizione n.26775/2018 Nota presentata con modello unico n.33916.1/2018 Reparto PI di Bergamo in atti dal 11/10/2018). In effetti nell'atto di compravendita del 19/07/2018 del notaio Finardi Stefano Rep. n. 18476 Racc. 11792, Registrato a presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo il 26/07/2018 al n. 29809 Serie 1T (allegato n. 2) si riporta quanto segue: "i signori OMISSIS e OMISSIS, comproprietari in ragione di 1/2 ciascuno, vendono ai signori OMISSIS e OMISSIS che, in comunione dei beni accettano e acquistano, l'intera proprietà" dell'immobile oggetto della presente procedura"

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) nato in India il 29/11/1983 in ragione di 1/2; OMISSIS (OMISSIS) nata in India il 31/03/1986 in ragione di 1/2, foglio 9, particella 233, subalterno 701, scheda catastale BG0044816 del 20/02/2012, indirizzo Via Magenta, 58, piano S1-T-1-2, comune Verdello, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 185 mq, rendita € 454,48

Derivante da: Atto di compravendita del 19/07/2018 del notaio Finardi Stefano Rep. n. 18476 Racc. 11792, Registrato a presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo il 26/07/2018 al n. 29809 Serie 1T (allegato n. 2).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non presenti. Si puntualizza che come riportato nell'atto di compravendita "al bene qui descritto compete la proporzionale quota di proprietà sulle parti comune dell'edificio, quali per legge e per destinazione, ivi compreso il cortile comune di ettari 0.01.08"

Confini: Appartamento: Cortile comune proprietà di altri da due lati Cantina: mappali 1360, 234, 233 sub.1

Note: il cespite, oltre all'individuazione catastale di cui sopra, si identifica anche con i seguenti riferimenti catastali, ovvero mappale 234, mappale 238 sub.3 e mappale 1360 sub.2 (graffati)

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

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli reperiti a mezzo del sistema

telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (si faccia riferimento alla visura riportata in allegato n.2)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto del presente procedimento (Appartamento al P.S1-T-1-2) è posizionato nel comune di Verdello in via Magenta n.58 nella zona degli "Ambiti di impianto storico" di cui all'art.34 delle Norme Tecniche di Attuazione dei PGT del Comune di Verdello (Allegato n.8). L'ingresso dell'appartamento è posto in una corte accessibile, mediante un accesso carrabile privo di cancello, direttamente da Via Magenta. L'immobile si erge dal piano interrato fino al tetto per cui non è in un complesso condominiale. È stato realizzato in seguito a Concessione Edilizia con contributo n. 881/86 Reg. Costruzioni e n.3833 Prot. Gen. del 19/12/1986 e successiva Concessione Edilizia con contributo in variante n.881/86-a Reg. Costr. e n.649 Prot. Gen. del 02/04/1987.

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: Carrefour Market (Buona), Banca Intesa San Paolo (Buona), Centro raccolta rifiuti Comune di Verdello (Buona), Polo territoriale di Neuropsichiatria (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco comunale di Verdello.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo, Museo del territorio - La fabbrica sul viale

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Verdello Dalmine 600 m, Aeroporto di Orio al Serio 14 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento PS1-T-1-2**

DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un appartamento distribuito su due livelli oltre cantina e sottotetto avente doppio ingresso: il principale è al piano terra dal cortile comune al civico 58 e l'altro, posto nel cortile comune alle spalle del fabbricato, consente di accedere direttamente al terrazzo del primo piano mediante una scala comune ad altra proprietà; sul terrazzo si apre la porta secondaria di accesso al cespite. L'immobile si estende dal piano interrato (cantina) al piano sottotetto ed ha affaccio su due cortili comuni a nord ed a sud mentre gli altri due lati insistono su immobili confinanti di altre proprietà. L'ingresso del cortile non ha alcuna delimitazione per cui, pur se proprietà privata, è accessibile liberamente. Il fabbricato è inserito negli "Ambiti di impianto storico" di cui all'art. 34 delle NTA del PGT del Comune di Verdello. La sua edificazione risale ad epoche remote ma nel corso degli anni è stato oggetto di interventi. Il primo significativo è quello legittimato dalla Concessione Edilizia con contributo n.881/86 Reg. Costr. e n.3833 Prot. Gen. del 29/12/1986 con cui di autorizzava la "ricostruzione di porzione di fabbricato crollata per fatiscenza e la trasformazione di tettoia in balcone nella porzione di fabbricato adiacente". In detta autorizzazione il comune specificava altresì che il sottotetto non potesse essere adibito alla permanenza di persone. In data 7 aprile 1987 veniva rilasciata la Concessione Edilizia con Contributo (n.881/86-a Reg. Costr. e n.649 Prot. Gen.) in variante alla precedente consistete essenzialmente nel rifacimento della struttura del sottotetto in cemento armato anziché in legno, nella formazione di una porta in luogo di un vano finestra a piano terra, nella formazione di una porta di accesso al balcone al piano primo e nella riduzione dello sbalzo del balcone. Oltre detti atti autorizzativi, non risulta esser stato richiesto e/o concesso nessun altro titolo abilitativo pur se lo stato di fatto rilevato non corrisponde a quanto assentito: sono infatti state riscontrate piccole difformità interne rientranti nell'art.34-bis del D.P.R.380/2001 ma altre non rientranti nelle tolleranze dei cui all'art. precedente. Nello specifico è stata chiusa una porta esterna che consentiva l'accesso diretto al piano primo mediante una rampa di scale posta nel cortile comune a nord, sono stati aperti due lucernari nel sottotetto ed

inoltre è stata riscontrata un'altezza del sottotetto nell'estremità nord, pari a 20 cm per cui inferiore ai 40 cm legittimati con l'ultimo atto autorizzativo. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e muraure perimetrali in cotto, tetto con struttura in c.a. e manto di copertura in coppi di cotto, pareti perimetrali rivestite di intonaco civile e rifinite con idropittura, infissi esterni con telaio in legno o in alluminio e vetrocamera completi di persiane in legno con apertura a battente. I parapetti dei balconi sono in listelli di ferro verticali sormontati da passamano superiore. Le acque meteoriche che insistono sulla copertura, convergono nella grondaia perimetrale in preverniciato raccordata a discendenti in pvc. È inoltre collegato all'impianto di distribuzione comunale del metano e dell'acqua nonché alla rete fognaria comunale. Le finiture dell'immobile sono molto modeste pur se in discreto stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **244,43**

E' posto al piano: PS1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: probabilmente in data antecedente al 1967. Presso l'ufficio tecnico del comune di Verdello, il primo atto autorizzativo ritrovato risale al 1986 (Concessione Edilizia n.881/86 riguardante al ricostruzione della porzione di fabbricato crollata per fatiscenza e la trasformazione della tettoia in balcone

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: numero civico 58 di via Magenta e Foglio 9, P.III 233, Sub.701; ha un'altezza utile interna di circa m. P.Terra altezza variabile da 2,57 a 2,65 m; piano primo altezza variabile da 2,70 a 2,80 m; piano so

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si sviluppa su due livelli oltre cantina al piano interrato e sottotetto al secondo piano. L'ingresso principale dal cortile condominiale nord è delimitato da un portone in legno con apertura ad anta unica a battente avente specchiatura centrale quadrettata per consentire l'illuminazione dell'antistante soggiorno (15,60 mq) avente ulteriore apertura a nord mediante finestra (106x106) con telaio in legno e vetrocamera ma priva di persiane. Sulla parete sud del soggiorno si apre una porta di vecchia fattura in legno laccato bianco con specchiature superiori che separa detto vano dalla cucina (16,94 mq) di forma rettangolare con il lato più lungo in direzione sud-nord. Soggiorno e cucina hanno le stesse finiture, ovvero pareti ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca, pavimenti in piastrelle in ceramica chiara di forma quadrata ma si differenziano strutturalmente in quanto il solaio di copertura del soggiorno è quello piano classico mentre quello della cucina è realizzato ad archi e travetti ovvero travi portanti tra le quali sono presenti delle piccole volte (voltine). L'illuminazione naturale e l'areazione della cucina sono garantite da una finestra (82x126) cm di vecchia fattura con telaio in legno bianco e vetro singolo e da una porta anch'essa datata, a doppia anta in legno laccato bianco con specchiature centrali che si aprono sul successivo disimpegno (4,85 mq) caratterizzato da una quota di calpestio più bassa di 20 cm rispetto a quella della cucina. Quest'ultimo vano del piano terra si affaccia sul cortile comune a sud mediante una porta (90x255) cm ed una finestra (100x155) cm a essa adiacente entrambe con telaio in alluminio ottonato e vetrocamera in discreto stato di conservazione anche se piuttosto datati. Dal disimpegno si accede poi al bagno (5,02 mq) avente forma ad "L" con la parte terminale del braccio stretto adibito a doccia. Completa la composizione del bagno anche un water, un bidet ed un lavabo, tutti in ceramica bianca con miscelatori ma il bidet ed il water sono di tipo tradizionale ovvero poggiati a terra mentre il lavabo è sospeso. La pavimentazione del bagno si differenzia dalla restante del piano terra in quanto presenta delle piastrelle in ceramica grigio/azzurre di forma quadrata che ricoprono sia il piano di calpestio che le pareti laterali fino ad una quota di 1,00 mt. La restante parte è foderata con piastrelle chiare fino ad una quota di 2,00 mt, intonaco civile ed idropittura bianca fino al soffitto, anch'esso intonacato a civile e rifinito con idropittura bianca. L'illuminazione e l'areazione del bagno sono garantite da due finestre: una (60x154) cm con affaccio a sud per cui adiacente a quella del disimpegno e l'altra (80x54) cm con affaccio ad est. Dal soggiorno al piano terra, mediante una porta in legno tamburato ad una sola anta a battente con maniglia ottonata posta sulla parete est, si accede ad un piccolo vano scala/disimpegno (6,85 mq) cieco che consente di accedere sia alla camera da letto posto allo stesso piano che alla cantina al PS1 e ai piani superiori mediante delle scalinate. La camera da letto (14,50 mq), delimitata da una porta scorrevole a scomparsa in legno tamburato, ha affaccio sia a nord mediante finestra (72x135) cm che ad ovest mediante porta (100x217) cm il legno con specchiature centrali quadrettate. Quest'ultima potrebbe essere utilizzata come porta di accesso all'immobile ma abitualmente viene utilizzata a tale scopo quella del soggiorno. Caratteristica del suddetto vano è la presenza del caminetto sulla parete nord. Dal vano scala, mediante una porta in legno tamburato a battente con maniglie ottonate, ci si accede ad una doppia rampa di

scale prive di pavimentazione, che conducono alla cantina (9,85 mq) al piano interrato caratterizzata da un soffitto a volta avente altezza media pari a 2 m non rifinito e da pavimentazione irregolare in cotto. Chiaramente questo vano viene utilizzato come deposito attrezzi vari in quanto è privo di qualsiasi finitura. Sempre dallo stesso vano scala al piano terra, percorrendo la scalinata a salire, si accede al disimpegno del piano primo. La scalinata ha sia alzate che pedate ricoperte di lastre in granito su fondo rosa, parapetti laterali in legno in buono stato di conservazione. Nel disimpegno (2,53 mq) al piano primo si aprono due porte: quella a nord conduce alla seconda camera da letto (camera 2) e l'altra, ad est alla terza camera da letto (camera 3). La camera 2 (15,5 mq), delimitata da una porta tamburata con maniglie ottonate completa di sopra luce, si caratterizza per la presenza di una rientranza sulla parete sud; ha inoltre affaccio sia a nord mediante finestra (88x140) cm che ad ovest mediante porta finestra (90x220) cm che consente di accedere al balcone (6,35 mq). Entrambi gli infissi esterni hanno telaio in legno con vetrocamera, completi di persiane in legno a battente. La pavimentazione della camera 2 si differenzia da quella del piano inferiore, del disimpegno e della camera 3 in quanto, seppur dello stesso formato, ha una tonalità leggermente più chiara. Dalla parete est, mediante una ulteriore porta battente in legno tamburata completa di maniglie ottonate, si accede alla terza camera da letto (camera 3) avente una superficie utile pari a 15,11 ma con affaccio a nord, mediante porta finestra (90x240) cm che consente di accedere al balcone in comune con la camera 2. Dall'ultimo atto autorizzato (Concessione Edilizia con Contributo 881/86-a Reg. Costr. e n.649 Prot. Gen. del 07/04/1987), sull'estremità nord della parete est, ci sarebbe dovuto essere una porta di ingresso con accesso diretto al piano primo mediante scala esterna in comune con l'appartamento adiacente ma, allo stato attuale la suddetta porta risulta murata senza alcuna evidenza di legittimità. Per ulteriore precisione si evidenzia che esternamente è ancora visibile la porta, ma internamente l'incavo della porta è stato murato, intonacato e tinteggiato. Il balcone comune alla camera 2 e 3, ha forma rettangolare con affaccio sul cortile comune a nord ed ha un'estensione pari a 6,35 mq; è inoltre completo di parapetto in listelli di ferro laccato marrone con passamano superiore. Dalla camera 3, mediante un varco sulla parete sud, delimitato da porta in legno tamburato a battente con maniglie ottonate, si accede ad una ulteriore camera (camera 4) avente una superficie utile pari a 16,22 mq, pavimento in marmette di graniglia di vecchia fattura e affaccio a sud sul terrazzo di proprietà esclusiva, mediante una finestra (60x107) di vecchia fattura avente telaio in legno laccato bianco e vetro singolo con oscuranti interni anch'essi in legno laccato bianco ed un portoncino blindato (90x190) cm in buono stato di conservazione. Il portoncino si apre su un terrazzo (10,90 mq) di proprietà esclusiva avente la pavimentazione tutta in battuto di cemento tranne una piccola parte al confine con la proprietà adiacente che risulta esser ricoperta in marmette in cotto. Ha affaccio sul cortile comune a sud mediante parapetto in listelli di ferro laccato marrone con passamano superiore. Il terrazzo è raggiungibile dal cortile comune a sud, mediante una scala esterna che consente l'accesso sia alla proprietà adiacente che al cespite in oggetto. Le pareti ed i soffitti sono tutti ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia completo di frutti in plastica bianca e placche in alluminio risalente probabilmente al periodo di ristrutturazione dell'immobile (1986-1987). Il riscaldamento e la produzione di ACS sono garantiti da una caldaia pensile posta all'esterno sul terrazzo completa di termosifoni in alluminio e cronotermostato nel soggiorno al piano terra. Chiaramente né la cantina e né il sottotetto sono riscaldati.

Il sottotetto è accessibile da una botola nel disimpegno del piano primo, completa di scala retrattile. È privo di finiture sia sulle pareti che sui pavimenti e tetto costituito da doppia falda. Sono presenti finestre autorizzate sui prospetti nord e sud e due abbaini (uno per ogni falda) non legittimati (Si faccia riferimento alla riproduzione del rilievo metrico posto in allegato n.14. Ha una superficie utile pari a 56,73 mq ed altezza variabile da 3,00 (altezza di colmo) fino a 75 cm in corrispondenza del prospetto sud e 20 cm in corrispondenza dei prospetti nord (lo stato assentito prevede invece un'altezza pari a 45 cm). L'intero cespite, pur se con finiture modeste, è in discreto stato di conservazione tranne chiaramente il sottotetto e la cantina che non sono rifiniti.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1987 ovvero coincidente con l'ultimo intervento di ristrutturazione autorizzato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale esterna e termosifoni nei vari ambienti

Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24 Kw
Note	Non è stato rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità
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	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: n.881/86 Reg. Costr. e n. 3833 Prot. Gen.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributio

Per lavori: riguardanti al ricostruzione di parte di fabbricato (Si faccia riferimento all'allegato n.7)

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 29/10/1986 al n. di prot. 3833

Rilascio in data 24/12/1986 al n. di prot. 224 Reg. Pubblic.

NOTE: Lavori previsti: - demolizione e ricostruzione delle pareti angolo nord/est in muratura di cotto; - ricostruzione del tetto con struttura in legno e copertura con manto di coppi di cotto e sottostante ondulina; - ricostruzione delle solette di copertura del piano terra e del piano primo in cemento armato misto a cotto; - ricostruzione della scala in cemento armato con rivestimento in cotto e barriera in legno; - pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica; - formazione di n.3 porte in rottura di muro per collegamento delle due porzioni di fabbricato; - serramenti di porta e di finestra in legno; - installazione di fossa biologica con allacciamento alla fognatura comunale di Via Magenta; - costruzione di balcone in cemento armato con pavimento in piastrelle di ceramica e barriera in ferro.

Numero pratica: n.881/86-a Reg. Costr. e n.649 Prot. Gen. (Varante n.1 in corso d'opera alla C.E. n.881/86 del 19-12-1986)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributio

Per lavori: riguardanti la ricostruzione di una porzione di fabbricato (si faccia riferimento all'allegato n.7)

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 12/02/1987 al n. di prot. 649

Rilascio in data 07/04/1987 al n. di prot. n.57 Reg. Pubblic.

NOTE: Consistenza della variante: - rifacimento della struttura del tetto delle due porzioni di fabbricato in cemento armato anziché in legno; - formazione di porta in luogo di vano finestra a piano terra; - formazione di porta di accesso al balcone al piano primo; - riduzione dello sbalzo del balcone da (1,50x4,50) m a (1,35x4,40) m

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento PS1-T-1-2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Via Magenta n.58

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si faccia riferimento a quanto riportato nella "Conformità urbanistica"

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento PS1-T-1-2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Via Magenta n.58

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.46 del consiglio comunale di Verdello
Zona omogenea:	di impianto storico di cui all'art 34 delle NTA del PGT
Norme tecniche di attuazione:	Art.34 - ambiti di impianto storico (Si faccio riferimento all'allegato n.8)
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:	Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato in allegato n.8
Rapporto di copertura:	Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato in allegato n.8
Altezza massima ammessa:	Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato in allegato n.8
Volume massimo ammesso:	Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato in allegato n.8
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella camera al piano primo all'angolo nord/est è stata murata internamente la porta che consentiva l'accesso diretto dal loggiato esterno raggiungibile mediante una rampa di scale con inizio nel cortile comune. Detto abuso, è sanabile mediante SCIA in Sanatoria e conseguente aggiornamento DOCFA

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione della suddetta pratica rappresentante lo stato assentito, lo stato rilevato e il confronto tra i due. Calcolare anche i R.A.I. del vano oggetto ove è stata chiusa l'apertura esterna per verificare che si rispetti in minimo previsto dalle norme igienico sanitarie (0,125)

Oneri di regolarizzazione	
<i>Oblazione da riconoscere al comune di Verdello</i>	€ 1.032,00
<i>Diritti di segreteria da riconoscere al comune di Verdello per presentazione della SCIA in Sanatoria</i>	€ 100,00
<i>Onorario del tecnico per la redazione della suddetta pratica edilizia e la protocollazione della stessa al portale SUE del comune di Verdello</i>	€ 1.250,00
Totale oneri: € 2.382,00	

Note: Si faccia riferimento agli atti autorizzativi rimessi in allegato n.7

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Si faccia riferimento agli atti autorizzativi rimessi in allegato n.7

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento PS1-T-1-2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Via Magenta n.58

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella camera al piano primo all'angolo nord/est è stata murata internamente la porta che consentiva l'accesso diretto dal loggiato esterno raggiungibile mediante una rampa di scale con inizio nel cortile comune. Detto abuso, è sanabile mediante SCIA in Sanatoria e conseguente aggiornamento DOCFA. Sono stati inoltre aperti due abbaini sulle falde del tetto di copertura anch'esse sanabili con la stessa scia in sanatoria. L'altezza minima della falda nord non è 0,45 m come assentito dall'ultimo atto autorizzativo ma è pari a 0,20 m rientrante comunque nelle tolleranze dell'art.34-bis del D.P.R. 380/2001

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento catastale

Oneri di regolarizzazione	
Onorario del tecnico per approntare e registrare l'aggiornamento DOCFA	€ 350,00
Diritti da versare all'Agenzia delle Entrate- Territorio per presentare il DOCFA aggiornato	€ 70,00
Totale oneri: € 420,00	

Note: Sono inoltre state riscontrate delle piccole difformità interne (inspessimenti di muri, ecc) rientranti nelle tolleranze di cui al D.L. 69/2024. Nel rifacimento del DOCFA verranno riportate correttamente anche queste piccole incongruenze.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si faccia riferimento all'allegato n. 2 La trascrizione dell'11/10/2018 nn.49202/33916 si è resa necessaria per correggere la data di nascita del sig OMISSIS riportata erroneamente nella trascrizione del 27/07/2018 nn.38383/26775 Prima del suddetto atto di compravendite, nel periodo riguardante il ventennio precedente, c'è stata una serie di passaggi per accettazioni di eredità di familiari come descritto puntualmente nella relazione notarile rimessa in allegato n.13.

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; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 27/07/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 186.000; Importo capitale: € 93.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 10/12/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 17/12/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento PS1-T-1-2

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 PS1-T-1-2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Magenta n.58

Nulla di quanto esposto0 grava sul bene pignorato

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna spesa: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sono riportati. Unico appunto presente nell'atto è quello che segue: "al bene sopra descritto compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali sono per legge e per destinazione, ivi compreso il cortile comune già identificato con il mappale 238/h di ettari 0.01.08" Si faccia riferimento all'allegato n. 2.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G (308,01 Kwh/m² anno)

Note Indice di prestazione energetica: Si faccia riferimento all'allegato n. 11 (APE prot. 1623300005417 del 06/06/2027)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presenti

Avvertenze ulteriori: Non presenti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento PS1-T-1-2

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento al piano terra e primo oltre sottotetto e cantina sito in Via Magenta 58 nell'abitato di Verdello (BG). Ha prospetti nord e sud liberi e aperti su due cortili interni comuni: su quello nord c'è l'ingresso principale con accesso al piano terra mentre, da quello sud si accede all'ingresso secondario posto al piano primo. La zona abitabile si sviluppa al Piano Terra ed al Piano Primo; il piano cantina è utilizzato solo come deposito essendo privo di impianti e finiture così come il locale sottotetto che, oltre ad essere totalmente a rustico, è accessibile soltanto da una botola con scala retrattile posta nel disimpegno al piano primo. Il piano terra consta di un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto; il piano primo ha invece tre camere da letto oltre una terrazza, accessibile anche esternamente tramite una rampa di scale nel cortile sud, e un balcone con affaccio invece sul cortile nord. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Primo Terra (Zona giorno)	sup lorda di pavimento	79,45	1,00	79,45
Primo Piano (Zona notte)	sup lorda di pavimento	67,08	1,00	67,08
Balcone al P.1 con affaccio a nord	sup lorda di pavimento	6,35	0,33	2,10
Terrazzo al P.1 con affaccio a sud	sup lorda di pavimento	10,90	0,25	2,73
Sottotetto al P.2 non rifinito (inagibile ma utilizzabile)	sup lorda di pavimento	66,67	0,10	6,67
Cantina al PS1	sup lorda di pavimento	13,98	0,10	1,40
		244,43		159,42

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Secondo - 2025

Zona: Verdello

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1050

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 27/12/2025 per l'importo di euro 0,00
Registrato a Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bergamo il 04/01/2026 ai nn.000004-serie 3X
Tipologia contratto: 1, scadenza 31/12/2026

Opponibilità ai terzi: NO

Non opponibile in quanto è stato sottoscritto (27/12/2025) e registrato (04/01/2026) in data successiva alla notifica del pignoramento (20/11/2025)

Note: Si faccio riferimento contratto di comodato riportato in allegato n.6

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Secondo Semestre 2025.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Verdello ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I valori di partenza sono quelli dell'OMI del secondo semestre 2025 riferiti al compravenduto con caratteristiche simili al cespite in oggetto, adeguati poi al prezzo reale di mercato ottenuto dal confronto con agenzie immobiliari del luogo ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori OMI riferiti ad appartamenti con caratteristiche simili, oscillano da un minimo di € 750,00/mq ad un massimo di € 1.050,00/mq. Per le caratteristiche rilevate nel corso del sopralluogo tenutosi, per il cespite in oggetto si è stabilito un valore superiore pari ad € 800,00 ottenuto con l'ausilio di agenti immobiliari del luogo confrontando il bene in oggetto con altri venduti nella stessa zona.

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento PS1-T-1-2. Abitazione di tipo economico [A3] Verdello (BG), Via Magenta n.58

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.544,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Primo Terra (Zona giorno)	79,45	€ 800,00	€ 63.560,00
Primo Piano (Zona notte)	67,08	€ 800,00	€ 53.664,00
Balcone al P.1 con affaccio a nord	2,10	€ 800,00	€ 1.680,00
Terrazzo al P.1 con affaccio a sud	2,73	€ 800,00	€ 2.184,00
Sottotetto al P.2 non rifinito (inagibile ma utilizzabile)	6,67	€ 800,00	€ 5.336,00
Cantina al PS1	1,40	€ 800,00	€ 1.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.544,00
Valore Finale			€ 127.544,00
Valore corpo			€ 127.544,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.544,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.544,00

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 PS1-T-1-2	Abitazione di tipo economico [A3]	159,42	€ 127.544,00	€ 127.544,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 19.131,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.802,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 105.610,40

Valore diritto e quota € 105.610,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 105.610,40

12.6 Regime fiscale della vendita

Non soggetto ad iva

Allegati

- 1_Raccomandata (15095956184-9 del 18/02/2026) inviata all'esecutato ma mai ritirata;
- 2_Atto di compravendita del OMISSIS (Rep. n. 18476 Racc.n.11792 del 19/07/2018;
- 3_Ricchiesta di accesso agli atti al comune di Verdello (prot. n.1921 del 17/02/2026);
- 4_Certificati di residenza degli esecutati;
- 5_Verbale del sopralluogo tenutosi in data 02/03/2026;
- 6_Contratto di comodato dell'immobile (Registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 04/01/2026 al n. 000004-serie 3X);
- 7_Atti autorizzativi dell'immobile pignorato reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verdello in data 20/03/2026;
- 8_Estratto delle NTA del PGT del Comune di Verdello (art. 34 - Ambiti di impianto storico);
- 9_Visura attuale dell'immobile (numero pratica T333606/2026 del 17/02/2026);
- 10_Estratto di mappa del Foglio su cui insiste il fabbricato;
- 11_Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (prot. 1623300005417 valido fino al 06/06/2027);
- 12_Planimetrai catastale dell'immobile (Foglio 9, P.IIa 233, Sub.701), prot. BG0044816 del 20/02/2012;
- 13_Certificazione notarile;
- 14_Rilievo metrico dell'immobile;
- 15_Allegato fotografico;
- 16_Planimetrie + foto;
- 17_Succinta perizia 527-2025;
- 18_Perizia 527-2025_versione privacy;
- 19_Scheda di controllo delle esecuzioni immobiliari;
- 20_Foglio riassuntivo degli identificativi catastali;
- 21_Dichiarazione di trasmissione della perizia alle parti

26-03-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Marcello Schiavone

