

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 421/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: geom. Maurizio Bizioli
Codice fiscale: BZLMRZ47T14A794T
Studio in: Via G. Ravizza civ. 26 - 24126 Bergamo
Telefono: 035-322151
Fax: 348-8594504
Email: studio45engineering@gmail.com
Pec: maurizio.bizioli@geopec.it

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-04-2026 alle 10:05

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Creditore Intervvenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervvenuto: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: geom. Maurizio Bizioli

Data nomina: 24-11-2025

Data giuramento: 01-12-2025

Data sopralluogo: 11-12-2025

Cronologia operazioni peritali:

01-12-2025_Giuramento.

01-12-2025_Richiesta all'avvocato del Creditore procedente la copia del certificato di residenza, certificato stato civile e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato in quanto in fascicolo telematico della procedura gli stessi non sono presenti.

01-12-2025_Richiesta copia atto di compravendita al notaio.

02-12-2025_Inoltro richiesta via pec all'Anagrafe del comune di Milano per richiesta certificato stato civile ed estratto per riassunto atto di matrimonio in quanto il Creditore procedente non ha provveduto a depositarli nel fascicolo telematico della procedura.

09-12-2025_Sopralluogo congiunto in loco con custode per eseguire il primo accesso dell'immobile in oggetto. Non è stato possibile accedere. Rimandato sopralluogo al 11/12/2025.

09-12-2025_Ricevuta da notaio copia atto di compravendita.

11-12-2025_Sopralluogo congiunto in loco con il custode per accedere all'immobile. Rilievo sdf dei luoghi.

11/12-12-2025_Richiesta all'amministratore di condominio dei dati relativi all'esecutato (millesimi, spese insolite ecc.)

15-12-2025_Nuova richiesta all'anagrafe di Milano del certificato di stato civile ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, in quanto non presenti nel fascicolo telematico (inoltro richiesta via pec).

18-12-2025_Ulteriore sollecito anagrafe di Milano per reperimento certificati richiesti (inoltro richiesta via pec).

18-12-2025_Sentito U.T.C. per avere informazioni per quando verrà fatto l'accesso atti richiesto.

24-12-2025_Ricevuto risposta dall'Ufficio anagrafe di Milano in merito allo stato civile e all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (vedi ALL. 10).

13-01-2026_Sentito nuovamente U.T.C. e preso accordi per la trasmissione delle pratiche edilizie richieste all'accesso agli atti inoltrato.

14-01-2026_Ricevuto via pec i file richiesti dell'accesso agli atti effettuato.

05-02-2026_Richiesta al G.E. di proroga tempi di consegna perizia e approvazione spese di sanzione per variazione catastale.

06-02-2026_Autorizzazione G.E. per proroga e spese sanzione richieste

12-02-2026_Aggiornamento scheda catastale.

16/17-02-2026_Giunta comunicazione telefonica dal custode, non risulta all'Ufficio del Registro alcun contratto di affitto.

25-02-2026_Inoltro perizia.

Beni in **Verdellino (BG)**
Corso Asia civ. 07

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terzo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Corso Asia civ. 07

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: sconosciuto - Ulteriori informazioni sul debitore: Dall'ufficio anagrafe di Milano giunge comunicazione in cui si dichiara che lo stato civile è sconosciuto.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 03, particella 1301, subalterno 711, scheda catastale SI, indirizzo Corso Asia civ. 07, piano 3, comune VERDELLINO (BG), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 104,00 mq, rendita € 418,33

Derivante da: VARIAZIONE del 12/02/2026 Pratica n. BG0038158 in atti dal 12/02/2026 RIQUALIFICAZIONE DEL FABBRICATO (n. 38158.1/2026)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento in atto notarile

Confini: in senso orario da nord affaccio su cortile interno comune, sub. 712 a.u.i.u. non oggetto di esecuzione, sub. 717 b.c.n.c. vano scala comune non oggetto di esecuzione e affaccio su cortile interno comune.

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

Esiste corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Tessuto urbano da consolidare a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-industriali-sportive

Importanti centri limitrofi: Zingonia - Ciserano - Boltiere - Levate - Verdello.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Santuario della Madonna dell'Olmo - Villa Comunale - Chiesa Parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo.

Principali collegamenti pubblici: Treno a circa 2 km, Autobus a circa 500 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento al piano terzo**

L'esecuzione in oggetto interessa un appartamento in una palazzina condominiale (Condominio il Nido Palazzina 06_rif. amm. cond. pro-tempore) degli anni '70 situata in Corso Asia civ. 07 a Verdellino (BG).

L'edificio è raggiungibile percorrendo il cortile comune pedonale e carrabile in uso anche agli immobili confinanti, fino a giungere all'ingresso del vano scala. La stessa palazzina è stata recentemente oggetto di riqualificazione sismica ed energetica, lasciando allo stato originale l'interno dell'edificio.

L'appartamento in oggetto è situato al piano terzo, è raggiungibile percorrendo il vano scala o utilizzando l'ascensore ed è esposto ad ovest (ingresso sulla sinistra). È caratterizzato da un piccolo ingresso collegato al soggiorno, da una cucina con ripostiglio/dispensa e da un disimpegno di collegamento che conduce al bagno e alle due camere da letto. Vi è la presenza di un balcone raggiungibile dalla cucina.

Superficie complessiva di circa mq **110,45**

È posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2025 (riqualificazione sismica ed energetica)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Recentemente oggetto di riqualificazione all'esterno, allo stato origine all'interno.

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare interessata dall'esecuzione si presenta all'interno in scadente stato di conservazione. Si rileva la necessaria manutenzione alle pavimentazioni, ai rivestimenti, ai serramenti, alle pareti e ai soffitti. In particolare si sottolinea l'urgente e necessaria manutenzione agli impianti idrotermo-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non a norma. Per quanto concerne l'impianto termico con i recenti adeguamenti si è solo provveduto alla sostituzione della caldaia all'esterno sul balcone.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e doppia anta a battente materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone Note: Serramenti recenti (intervento 110%) vetro camera (doppio vetro) sp. 8 cm
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: da sostituire
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: da mantenere Riferito limitatamente a: riferimento alla porta d'ingresso della dispensa
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone Note: piastrelle ceramica 15x15
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da sostituire Note: piastrelle 33x33
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da sostituire

	Note: piastrelle 20x20
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet legno condizioni: da manutentare Note: dimensioni 12x12
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: serratura di sicurezza condizioni: da manutentare
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: da sostituire Note: rivestimento 14x14 fino all'altezza di 1,50 m dal pavimento.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: da sostituire Note: piastrelle 20x25 fino ad un'altezza di 2,55 m dal pavimento
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: funzionante conformità: certificazione non recuperabile
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: non a norma conformità: non a norma Note: da rifare
<i>Idrico</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: non rilevabili conformità: non rintracciabile Note: da rifare e sostituire i sanitari presenti
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non visionabile diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: non verificabili conformità: non rintracciabile Note: termosifoni in alluminio riscontrati in pessimo stato
Varie	
parapetto balcone con montanti in ferro zincato e maglia metallica fitta	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1969/1970 (realizzazione)
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Impianto completamente fuori norma. Urgente e necessaria manutenzione.

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	dato non verificabile
Potenza nominale	21.32 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2024 relativo alla sola Installazione nuova caldaia
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Dato non reperibile. L'impianto interno all'appartamento risulta essere quello originale, anche se vi è presenza di radiatori in alluminio ad indicare probabili adeguamenti successivi. Durante i recenti adeguamenti esterni all'edificio risulta sostituita la sola caldaia posizionata all'esterno del balcone.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	È presente un ascensore condominiale. Dati e conformità dello stesso reperibili presso l'amministratore pro-tempore
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. 86/1968 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: costruzione di n. 10 edifici su mappali vari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/10/1968

Rilascio in data 10/10/1968

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: È stato possibile constatare dalla consultazione del certificato del sindaco n. 133 del 05/03/1986 che per la L.C. 86/1968 non è mai stata rilasciata l'abitabilità in quanto mai richiesta. Così come riportato in tale certificato, la presente licenza è relativa alla palazzina posta in Corso Asia n°03.

Numero pratica: CILAS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: Riqualificazione sismica ed energetica tramite realizzazione di nuove fondazioni ed esoscheletro in carpenteria metallica e facciata ventilata con finitura cotto. Sostituzione di balconi e copertura,

Oggetto: interventi per l'efficientamento energetico e interventi strutturali disciplinati dalle "Norme tecniche per le costruzioni"

Presentazione in data 08/04/2022 al n. di prot. 22495

NOTE: Comunicazione di fine lavori del 08/01/2025 prot. n° 2345 e successiva integrazione del 01/12/2025 prot. n° 153066

Numero pratica: PDC IN SANATORIA 04/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria facciate condominiali

Oggetto: Sanatoria abusi edilizi

Presentazione in data 03/04/2023 al n. di prot. 25391

Rilascio in data 05/06/2023

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento al piano terzo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Corso Asia civ. 07

Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Opere rientranti nell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001:
 - differente posizione delle porte interne;
 - lieve variazione posizione di alcuni tavolati interni.
- 2) Opere che non rientrano nelle tolleranze costruttive:
 - realizzazione di muretto alto 1,00 m da terra anziché di arco d'ingresso;
 - diversa posizione del tavolato e della porta d'ingresso al disimpegno;
 - differente altezza interna.

A seguito del rilievo dell'unità immobiliare in oggetto si è potuto constatare che i rapporti aero-illuminanti del locale soggiorno, cucina e delle due camere non risultano secondo la normativa vigente oggi verificati. Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato nel 1968 e quindi in data anteriore al DM 5 luglio 1975. Con tale DM si definirono i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali adibiti ad abitazione, stabilendo per la prima volta norme precise. Quindi i rapporti aero-illuminanti non verificati possono essere oggetto di richiesta di deroga al Comune.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria + attestazione tolleranze costruttive

Descrizione delle opere da aggiornare: differente distribuzione interna

Oneri di regolarizzazione	
Onorario professionale per la presentazione dell'istanza in sanatoria escluso c.p. e iva	€ 1.200,00
Diritti di segreteria	€ 100,00
Oblazione	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.300,00	

Note: Si specifica che il perimetro esterno dell'edificio risulta essere stato sanato e modificato con la presentazione del PdC in sanatoria del 2023 e della CILAS del 2022.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Dalla lettura delle tavole allegate alla pratica edilizia origine (L.C. 86/1968 e variante) si evidenzia un'unica sezione effettuata in corrispondenza del vano scala nella quale compare un'altezza non conforme a quanto rilevato. In considerazione del fatto che non esistono dislivelli fra il pianerottolo scala e l'appartamento e che nello stesso appartamento non sono state rilevate controsoffittature si ritiene, sentito anche l'UTC, che tale discrepanza interessi l'intero condominio e che per tale motivo sia sanabile ma con unica pratica presentata dall'Amministratore condominiale. In scheda catastale aggiornata viene indicata l'altezza rilevata. Per quanto concerne la sanatoria relativa alla sola u.i. interessata dall'esecuzione, dalla rilevazione rispetto all'autorizzato si sono riscontrate modifiche alla distribuzione interna

Note generali: In fase di rilievo si è notata la presenza di parapetto ("barra in metallo") sulle finestre che affacciano sul vuoto del cortile in quanto il parapetto risulta pari a 85 cm, inferiore al minimo previsto dall'art. 3.2.8 del Regolamento Locale d'Igiene della Lombardia. Il parapetto del balcone invece risulta essere a norma.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento al piano terzo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Corso Asia civ. 07

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n° 02 del 21/02/2011 - B.U.R.L. n° 25 del 22/06/2011
Zona omogenea:	Tessuto urbano da consolidare
Norme tecniche di attuazione:	CAPO III/1.1.17

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	vedi NTA vigenti alla data della perizia
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento al piano terzo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Corso Asia civ. 07

Il G.E. nel quesito richiede di procedere con l'aggiornamento catastale mediante le variazioni necessarie qualora i beni siano stati riscontrati difformi rispetto a quanto agli atti. Il N.C.E.U. prevede che nel caso di variazioni, debbano essere predisposte nuove schede conformi alla Circolare 2/E/2016 in vigore dal 01/07/2020 con nota dell'A.d.E. del 26/06/2020. La stessa impone che nel caso di accatastamenti antecedenti il 30/06/2020 sia necessario procedere all'autonomo censimento di cantine/locali accessori comunque graficamente rappresentati nelle schede originali solo qualora risultino dotati di accesso autonomo, capaci di avere una propria redditività, e non direttamente collegati con l'u.i. principale o, nel caso ciò non sia verificato, di nuovo accatastamento degli stessi.

Informazioni in merito alla conformità catastale

Dal confronto tra la scheda catastale agli atti e il rilievo dello stato di fatto si è potuto accertare:

- differente altezza interna dell'appartamento (in scheda risulta 2,70 m mentre allo stato rilevato risulta 2,80 m);
- lieve variazione della distribuzione interna e differente dimensione e/o posizionamento delle porte interne e della porta d'ingresso;
- diversa dimensione del balcone in profondità ed in larghezza, con variazione della dimensione della dispensa e della cucina;
- lieve variazione larghezza e posizione aperture esterne cucina, bagno e camera grande;
- leggera variazione del collocamento del muro perimetrale che divide l'unità immobiliare dal vano scala.

Per quanto indicato si è proceduto all'aggiornamento catastale della scheda mantenendo lo stesso subalterno in quanto trattasi di semplice variazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita

- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO (BG) in data 07/01/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 235800; Importo capitale: € 131000; Note: La presente formalità risulta essere formalità di riferimento della nota di iscrizione di ipoteca rg 67692 rp 11065 del 18/12/2024. Nella presente nota viene riportata l'identificazione catastale dell'immobile precedente all'ultimo aggiornamento catastale del 2023 sub. 27 e dal 2023 risulta sub. 711.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 25/01/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO (BG) in data 22/03/2010 ai nn. OMISSIS; Nel presente pignoramento viene riportata l'identificazione catastale dell'immobile precedente all'ultimo aggiornamento catastale del 2023 sub. 27 e dal 2023 risulta sub. 711.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO (BG) in data 18/12/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 235800; Importo capitale: € 131000; Note: Nella presente ipoteca viene riportata l'identificazione catastale dell'immobile precedente all'ultimo aggiornamento catastale del 2023 sub. 27 e dal 2023 risulta sub. 711. Nella sezione D - Ulteriori informazioni della presente Nota di iscrizione, si specifica che l'ipoteca in essere deve intendersi rinnovata in favore di OMISSIS., la quale ha acquistato anche i crediti pecuniari della OMISSIS., compresi quelli riferiti all'ipoteca in essere in oggetto.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO (BG) in data 26/06/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 8549.27.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 26/09/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO (BG) in data 04/11/2025 ai nn. OMISSIS.

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:

Non presenti

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 682,43.

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: €. 13.755,85. Importi desunti dalle indicazioni pervenute dall'Amministratore pro tempore relativi alle sole due ultime annualità.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento in atto notarile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. L'edificio risulta facilmente raggiungibile anche da persone diversamente abili. Nel vano scala è presente un ascensore. L'appartamento risulta già dotato di porta d'ingresso con larghezza pari a 90 cm, mentre i locali interni non risultano attualmente dotati di porte con adeguate dimensioni (attualmente < 80 cm). Premesso ciò non è possibile definire tale appartamento accessibile alle persone diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Al piano 6 risulta la presenza di impianti fotovoltaici.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: A1 - EP gl, nren 41,76 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Dalla documentazione reperita presso l'amministratore pro-tempore è stato possibile rintracciare la certificazione energetica dell'unità immobiliare datata 13/12/2024 e redatta in occasione dell'intervento 110% eseguito presso il condominio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto.

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Appartamento al piano terzo**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali e dei divisori interni. A tale calcolo viene sommata la superficie degli accessori ragguagliata con i parametri correttivi d'uso eventualmente adattati alle effettive situazioni riscontrate. L'appartamento in oggetto risulta essere attualmente accatastato con categoria A3 (coeff. 0,95), è parte di un edificio dotato di ascensore ed è collocato al piano terzo (coeff. 0,98), è orientato essenzialmente ad ovest (coeff. 0,95) e recentemente l'intero condominio è stato oggetto di riqualificazione energetica 110%, ottenendo l'appartamento in oggetto una classe energetica A1 (coeff. 1,02). Non vi è presenza di cantine, box o posti auto di pertinenza o di proprietà. Per tali ragioni si attribuisce all'appartamento il coefficiente correttivo medio di 0,98. Il balcone dell'appartamento, a sbalzo, è caratterizzato da pavimentazione recentemente rifatta e risulta essere parzialmente coperto e sostanzialmente libero su tre lati. Per tali ragioni si attribuisce il coefficiente correttivo di 0,33. Il recente intervento di riqualificazione energetica 110% ha interessato solo l'esterno dell'edificio lasciando gli interni allo stato originale. L'appartamento in oggetto necessita di interventi manutentivi sia per le finiture che per gli impianti (fatta salva la nuova caldaia). Premesso ciò, partendo dal valore medio unitario per immobili da ristrutturare pari a 400,00 €/mq. si applica una maggiorazione del 20% per l'importante miglioramento energetico ottenuto intervenendo sul solo involucro esterno. In conclusione si attribuisce un valore medio unitario finale pari a 460,00 €/mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali appartamento	sup lorda di pavimento	103,35	0,98	101,28
Balcone	sup lorda di pavimento	7,10	0,33	2,34
		110,45		103,63

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze secondo gli usi in vigore.

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: 1-2025

Zona: VERDELLINO (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 930,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non applicabile

11. STATO DI POSSESSO:**Altro** Sconosciuto - dati non reperibili senza alcun titolo.**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: Nell'immobile è stata riscontrata la presenza di persone sconosciute presenti senza alcun titolo. Dal colloquio con un addetto dell'Ufficio anagrafe non risulta nell'appartamento la presenza di persone che ne abbiano

fissata la residenza.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- l'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto non cui viene rilevato;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di VERDELLINO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie presenti sul territorio, Listino F.I.M.A.A., Listino Casa & Terreni, valori immobiliari Agenzia delle Entrate (O.M.I.);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 200,00 - 600,00 (appartamenti da ristrutturare).

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano terzo. Abitazione di tipo economico [A3]

Verdellino (BG), Corso Asia civ. 07

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.665,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali appartamento	101,28	€ 460,00	€ 46.588,80
Balcone	2,34	€ 460,00	€ 1.076,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.665,20
Valore Finale			€ 47.665,20
Valore corpo			€ 47.665,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.665,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.665,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano terzo	Abitazione di tipo economico [A3]	103,63	€ 47.665,20	€ 47.665,20

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 15%	€ 7.149,78
Rimborso forfettario di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 13.755,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.300,00
Arrotondamento	€ 40,43
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 24.500,00
Valore diritto e quota	€ 24.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.500,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino. Il debitore esecutato è un soggetto privato, la vendita sarebbe operazione fuori campo iva per carenza del requisito soggettivo, con pagamento però dell'imposta di registro.

Allegati

ALL. 01_Certificazione notarile (ventennale)
 ALL. 02_Ispezioni ipotecarie
 ALL. 03_Atto di acquisto
 ALL. 04_Estratto di mappa catastale
 ALL. 05_Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
 ALL. 06_Aggiornamento visure attuale e storica, scheda sub. 711
 ALL. 07_Tavola di rilievo
 ALL. 08_Documentazione fotografica
 ALL. 09_APE appartamento del 2024
 ALL. 10_Risposta Ufficio Anagrafe Milano per stato civile ed estratto per riassunto atto di matrimonio dell'esecutato
 ALL. 11_Comunicazione amministratore pro-tempore per spese insolute esecutato
 ALL. 12_Riassuntivo catasto
 ALL. 13_Scheda di controllo (check-list)
 ALL. 14_Dichiarazione trasmissione perizia

25-02-2026

L'Esperto alla stima
geom. Maurizio Bizioli