



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 241/2025



PROMOSSA DA

.....

CONTRO

.....

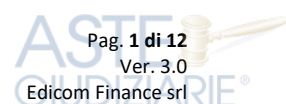
GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. Luca VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO
Codice fiscale: RMNCGR61A02H148W
Studio in: strada delle Gerre 5 - 24041 Brembate (BG)
Telefono: 338 6206940
Fax: 035 4194254
Email: calogero.romano@libero.it
Pec: calogero.romano@archiworldpec.it



Beni in **Albino (BG)**
Località/Frazione
via A. Manzoni n° 3

INDICE

Lotto UNICO - Appartamento posto al secondo piano, costituito da cucina, soggiorno, n° 2 camere, disimpegni, bagno e balcone con annessa cantina al piano terra.

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. Luca VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-11-2025 alle 09:30

Creditore Procedente:

Legale Creditore Procedente: Avv.

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO

Data nomina: 07-07-2025

Data giuramento: 08-07-2025

Data sopralluogo: 02-09-2025

Cronologia operazioni peritali:

Visure catastali e ipotecarie

Rettifica catastale

Richiesta certificati a Enti Pubblici

Richiesta accesso agli atti Comune di Albino (BG)

Richiesta copia atto acquisto a notaio rogante

Richiesta documentazione ad amministratore condominio AURORA

Sopralluogo/rilievi presso immobile

Accesso atti Comune di Albino (BG)

Verifiche per stima immobile

Elaborazione perizia ed allegati

Lotto UNICO - Appartamento posto al secondo piano, costituito da cucina, soggiorno, n° 2 camere, disimpegni, bagno e balcone con annessa cantina al piano terra.**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via A. Manzoni n° 3****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile:

.....(annotazione:

.....).

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** (nata) - C.F. - Proprietà 1/1, Sezione DE - foglio 5, particella 2110, subalterno 8, indirizzo via A. Manzoni n° 3, piano 1, comune Albino, categoria A3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie mq 97 (totale escluse aree scoperte mq 96), rendita € 242,73.**Confini:**

- a nord: con il vano scala e l'area scoperta; ad est, a sud e ad ovest: fronte prospiciente l'area scoperta (abitazione).

- cantina: corridoio comune, altra proprietà.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**I dati catastali dell'immobile corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, salvo l'indicazione del piano che di fatto risulta essere 2 anziché 1. E' stata richiesta apposita rettifica mediante contact center dell'Agenzia delle Entrate in data 03.09.2025 numero identificativo 23715482.****In data 16.09.2025 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'avvenuta correzione dei dati catastali dell'abitazione (vedi aggiornamento visura catastale: allegato 1A).****2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale normale.**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Servizi offerti dalla zona:** Scuola Primaria, Polizia Locale, Farmacie, Scuola dell'Infanzia, Municipio, Banca, Ufficio Postale, Scuola secondario 1° grado, Asilo nido, Negozi vari, Scuola secondaria di 2° grado, Oratorio-Centro sportivo.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/servizi/commerciale/produttivo.**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Km 18, Autostrada Km 17, Stazione ferroviaria Km 13, Pullman Km 0,200.**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, posto al secondo piano, costituito da cucina, soggiorno, n° 2 camere, disimpegni e bagno con annessa cantina al piano terra.

Superficie complessiva di circa mq 97,00.

E' posto al piano: T-2.

L'edificio è stato costruito nel periodo ante 01.09.1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2022 con CILAS (lavori sulle parti comuni tuttora in corso).

Ha un'altezza utile interna di circa m 2,85.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: in sede di sopralluogo è stato riscontrato che sono tuttora in corso i lavori di riqualificazione energetica delle parti comuni del condominio AURORA di cui fa parte l'unità immobiliare.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: travi prefabbricate tipo Varese (da collaudo)
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. (da collaudo) ubicazione: interna condizioni: buone Note: scala condominiale.
Solai	tipologia: solaio misto c.a./laterizio (da collaudo)
Strutture verticali	materiale: c.a. (da collaudo)
Travi	materiale: c.a. (da collaudo)
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: Cancello pedonale comune.
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: cancello carraio comune.
Infissi esterni	tipologia: anta singola/doppia/tripla a battente materiale: legno/vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno/vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: lastre in fibrocemento (da collaudo)
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: sistema cappotto
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: buone Note: porta di accesso U.I.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio/vetro condizioni: buone Note: Porta di accesso condominiale.
Rivestimento	ubicazione: bagno

<i>Rivestimento</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista/sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi rame/acciaio condizioni: buone
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale (contatore comune) condizioni: buone
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame/ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone Note: attualmente l'impianto non è funzionante per mancanza dei diffusori e della caldaia ce risultano essere stati asportati.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	anni 60
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	Non reperibile.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	Non reperibile.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi:	
<i>L'immobile dispone di ascensori</i>	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 741**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori di costruzione fabbricato popolare ad uso civile abitazione

Rilascio in data 01/01/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1962 al n. di prot. 427

NOTE: La Licenza di costruzione non risulta inserita nella pratica visionata. I relativi dati sono stati acquisiti dall'autorizzazione di abitabilità.

Numero pratica: prot. n° 32270/2022

Intestazione:

Tipo pratica: CILA - Interventi art. 119 D.L. n° 34-2022 (superbonus)

Per lavori: di manutenzione straordinaria per efficientamento energetico (coibentazione involucro opaco; sostituzione serramenti e oscuranti; sostituzione impianto di climatizzazione invernale).

Presentazione in data 16/11/2022 al n. di prot. 32270

NOTE: Le opere di riqualificazione sono tuttora in corso.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via A. Manzoni n° 3**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via A. Manzoni n° 3**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 18.07.2008 n° 44 e successive varianti
Ambito:	R1 - Residenziale esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via A. Manzoni n° 3**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: (nata) - C.F. - Proprietà 1/1, proprietario ante ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 28/07/2003 rep. n° 39060/16589, registrato a Bergamo in data 06/08/2003 n° 1478/1V e trascritto a Bergamo in data 07/08/2003 ai nn. 43757/27102.

Note: Pervenuto in parte da atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. sopra richiamato e in parte da atto notarile pubblico di donazione accettata, a rogito Dott. del 28/07/2003 rep. n° 39060, trascritto presso a Bergamo il 07/08/2003 ai nn. 43756-27101, e successiva riunione di usufrutto in morte di ARTIFONI Antonio (nato a Scanzo il 23/10/1920 e deceduto il 28/07/2017). Ricongiungimento usufrutto del 28/07/2017 in morte di ARTIFONI Antonio: voltura n. 19583.1/2017 - Pratica n° BG0150815 in atti dal 23/10/2017.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Iscrizione di ipoteca:****Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro, derivante da mutuo fondiario con garanzia ipotecaria, a rogito di notaio Dott. in data 28/07/2003 rep. n° 39061/16590, registrato a Bergamo in data 05/08/2003 n° 14234/1T e iscritto a Bergamo in data 07/08/2003 ai nn. 43758/11607.

Importo ipoteca: € 74.000,00

Importo capitale: € 37.000,00.

Note: Ipoteca in rinnovazione iscritta a Bergamo in data 28.06.2023 ai nn. 36461/4979.

..... (nato a) - C.F. e

..... (esecutato): parti datrici di ipoteca.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 21/05/2025 n° 4036, trascritto a Bergamo in data 26/06/2025 ai nn. 34554/24702.

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albino (BG), via A. Manzoni n° 3

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 750,00 circa.

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

Interventi di riqualificazione energetica parti comuni (superbonus): € 9.300,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.600,00 circa.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà: l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte del fabbricato denominato Condominio AURORA.

Millesimi di proprietà (dati rilevati da comunicazione Amministratore Condominiale): 80,60/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Necessitano modifiche interne/esterne all'unità immobiliare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente (sarà rilasciata a completamento delle opere di riqualificazione energetica in corso).

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Disimpegno 1	superficie lorda di pavimento	5,50	1,00	5,50
Cucina	superficie lorda di pavimento	9,00	1,00	9,00
Soggiorno	superficie lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
Camera 1	superficie lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
Disimpegno 2	superficie lorda di pavimento	2,00	1,00	2,00
Camera 2	superficie lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
Bagno	superficie lorda di pavimento	6,50	1,00	6,50
Balcone	superficie lorda di pavimento	2,00	0,33	0,66
Cantina	superficie lorda di pavimento	10,00	0,10	1,00
	mq	97,00		86,66

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Albino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.150,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità abitativa non è divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Uffici del registro di Bergamo

Ufficio tecnico di Albino (BG)

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia (Immobiliare.it, Borsino Immobiliare, Equipesolutions, Snam, Ecase); Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00-1.300,00.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Albino (BG), via A. Manzoni n° 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente mq	Valore Unitario	Valore Complessivo
Disimpegno 1	5,50	€ 900,00	€ 4.950,00
Cucina	9,00	€ 900,00	€ 8.100,00
Soggiorno	21,00	€ 900,00	€ 18.900,00
Camera 1	21,00	€ 900,00	€ 18.900,00
Disimpegno 2	2,00	€ 900,00	€ 1.800,00
Camera 2	20,00	€ 900,00	€ 18.000,00
Bagno	6,50	€ 900,00	€ 5.850,00
Balcone	0,66	€ 900,00	€ 594,00
Cantina	1,00	€ 900,00	€ 900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 77.994,00
arrotondamento aumento di € 6.00	€ 6,00
Valore Finale	€ 78.000,00
Valore corpo	€ 78.000,00
Valore complessivo intero	€ 78.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	86,66	€ 78.000,00	€ 78.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.500,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 64.000,00
Valore diritto e quota	€ 64.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.000,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

Allegati

- n° 1 - Visura catastale - Sez. DE - Fg 5 mapp. 2110 sub 8 (abitazione A3) – 08.07.2025
- n° 1-A - Visura catastale aggiornata - Sez. DE Fg 5 mapp. 2110 sub 8 (abitazione A3) - 16.09.2025
- n° 2 - Estratto mappa (Foglio 5 mappale 2110)
- n° 3 - Scheda catastale abitazione (Sez. DE - Fg 5 mapp. 2110 sub 8)
- n° 4 - Comune Albino (BG) - Estratto PGT (PdR)
- n° 5 - Richiesta licenza per nuova costruzione - 1961
- n° 5-A - Tav. 1 - Estratto mappa-Planimetria
- n° 5-B - Tav. 2 - Pianta cantinato
- n° 5-C - Tav. 3 - Pianta piano tipo
- n° 5-D - Tav. 5 - Sezione
- n° 5-E - Tav. 9 - Prospetto sud-ovest
- n° 6 - Abitabilità - 28.12.1962
- n° 7 - Foto
- n° 8 - Certificato residenza-famiglia-stato civile-matrimonio

Brembate, 16.09.2025

L'Esperto alla stima
Arch. Calogero Romano