



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 426/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

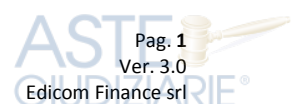
Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago
Codice fiscale: CLNSRG59B20A794Y
Studio in: Via Leopardi 1 - 24127 Bergamo
Telefono: 035-260627
Fax: 338 7207479
Email: colnago.s@virgilio.it
Pec: sergio.colnago@archiworldpec.it



Beni in **Zanica (BG)**
Località/Frazione
via Antonio Gramsci, 5

INDICE

Lotto: 001 - Unità immobiliare

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-05-2026 alle 9.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Interventuto: CONDOMINIO GRAMSCI

Legale Creditore Interventuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago

Data nomina: 11-01-2026

Data giuramento: 14-01-2026

Data sopralluogo: 28-01-2026

Cronologia operazioni peritali:

16/01/2026 - Richiesta accesso agli atti comune di Zanica

19/01/2026 - Definizione sopralluogo con custode c/o edificio oggetto di perizia

28/01/2026 - Sopralluogo con custode per rilievo e documentazione fotografica

02/02/2026 - Accesso agli atti c/o Comune di Zanica (BG) per visionare e acquisire documentazione (parziale) relativa all'immobile oggetto di perizia.

18/02/2026 - Nuovo accesso agli atti per acquisizione documentazione non trovata durante il primo sopralluogo

17/02/2026 Invio richiesta all'amministratore del condominio relativamente alle spese insolute da parte dell'esecutato

Lotto: 001 - Unità immobiliare**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento e cantina.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Antonio Gramsci, 5****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS., foglio 20, particella 2380, subalterno 23, indirizzo VIA ANTONIO GRAMSCI, 5, scala SCALA B, piano 3-S1, comune ZANICA, categoria A/3, consistenza 5 VANI, superficie 96, rendita € 309,87Derivante da: Trattasi di unità immobiliare derivante in forza di variazione del 8 gennaio 2021 n. 2, dal riordino fondiario per allineamento mappe dell'originale mappale 2300 sub. 23 del foglio 7 Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Bergamo (Bg) in data 30 agosto 2018 rep. n. 2406 e trascritto a Bergamo in data 7 febbraio 2019 ai n.ri. 6575/4255, con il quale il predetto riceveva, OMISSIS, l'originale mappale 2300 sub. 23 foglio 7 dalla OMISSIS -Confini: confina con prospetto comune - vano scala e scala di accesso comune**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Trattasi di appartamento posto al piano terzo catastale, ovvero sottotetto di un fabbricato condominiale di quattropia nel comune di Zanica precisamente in via Gramsci n.5, in zona periferica residenziale che dista dal centro pochi minuti di auto. Nel centro del paese sono presenti tutte le attività commerciali di primaria importanza inclusi ristoranti, B&B, aree verdi, biblioteca farmacia e un centro di raccolta rifiuti. A Zanica sono presenti scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**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**Importanti centri limitrofi:** Aeroporto Orio al Serio e relativo centro commerciale.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** atobus di linea 400 mt, aeroporto di Orio Al Serio 6 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento e cantina**

Trattasi di appartamento posto al piano terzo catastale, ovvero al piano sottotetto di un fabbricato condominiale nel comune di Zanica e cantina ubicato in via Gramsci n.5 la cui edificazione risale agli anni 70; l'immobile consta di 3 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ed uno sottotetto ove è collocato il bene in oggetto.

Non è presente l'ascensore, e le finiture generali appaiono sostanzialmente quelle originali dell'epoca in cui è stato edificato.

L'unità immobiliare originariamente sottotetto è stata oggetto di "concessione in sanatoria per opere abusive consistenti in formazione appartamento" rilasciata dal comune di Zanica in data 15/05/1990 e certificato di abitabilità in pari data L'unità abitativa è così composta: ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno, disimpegno.

La pavimentazione risulta ovunque in ceramica/gres in alcune zone rimossa per scavi effettuati alla ricerca di una perdita di acqua, le pareti sono intonacate; il bagno e la cucina sono rivestite in piastrelle. Nel bagno è presente la doccia e il water mentre il lavabo e il bidet sono stati divelti.

Le porte interne e gli infissi sono in legno; alcune porte sono mancanti, la porta di ingresso è blindata. L'appartamento prende luce da una finestratura a nastro in legno e lucernari.

Il solaio di copertura è inclinato in tutti gli ambienti, l'appartamento ha un'altezza media 2,30 m circa.

Il riscaldamento è centralizzato sono presenti radiatori in alluminio E' presente un boiler in cucina per la produzione di acqua calda sanitaria.

Gli impianti sono obsoleti non in sicurezza, in cattivo stato di manutenzione.

E' parte del compendio immobiliare una piccola cantina al piano interrato, scala nord, con porta in ferro pavimento in battuto di cemento.

Superficie complessiva di circa mq **98,00**

E' posto al piano: sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: lavori di formazione appartamento realizzati prima del 1983 e oggetto di condono edilizio in sanatoria del 15/05/1990

ha un'altezza utile interna di circa m. altezza media 2,30

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno stato scarso di manutenzione, i locali evidenziano uno stato generale di degrado, intonaci ammalorati, impianti da sistemare dove non risulta presente la documentazione in merito alle certificazioni di conformità, collegamenti elettrici precari. E' presente impianto di riscaldamento centralizzato nel condominio e nell' alloggio sono presenti termosifoni con contabilizzatori e la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. Sono presenti macchie di muffa sulle pareti e sui soffitti. Non tutte le stanze hanno la porta, il bagno risulta incompleto, non è presente il lavabo e il bidet è stato divolto. Il comune di Zanica ha emanato un'ordinanza di sgombero per antiigieneità (n. 83 del 04/11/2024) dando delle precise indicazioni su opportuni interventi da eseguire al fine di poter considerare idoneo l'alloggio consistenti in : rimozione dei rifiuti e smaltimento degli stessi, pulizia e sanificazione straordinaria di tutti i locali, sanitari e mobili, pulizia delle macchie di muffa con prodotti specifici, tinteggiatura delle pareti e soffitti, verifica/manutenzione degli impianti elettrici con rilascio di dichiarazione di conformità, verifica da parte dell'idraulico del collegamento del piano cottura alla bombola GPL.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: gres/ceramica

<i>Portone di ingresso</i>	condizioni: scarse tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: scarse da verificarne il funzionamento
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista e interrati tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da normalizzare
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ferro condizioni: da demolire conformità: assente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	prima del 1983
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Stato impianto</i>	scarso
<i>Potenza nominale</i>	prima del 1983
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 96 del 15/05/1990**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)

Per lavori: Formazione appartamento

Oggetto: Sanatoria

NOTE: Nei certificati soprammenzionati, risulta il civico n. 7 e il numero di mappa 2380/b-1766 riferito alla licenza di costruzione originaria dell'intero immobile n. 84/2095 del 29/03/1974 e succ. varianti (l'unità immobiliare era un sottotetto)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento e cantina.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Antonio Gramsci, 5**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'ambiente soggiorno/cucina è stato realizzato un tramezzo per la creazione di n. 2 stanze e relativo nuovo accesso. Nel soggiorno è inoltre presente un lucernario che non risulta evidenziato nella planimetria del condono edilizio.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia

Descrizione delle opere da aggiornare: Demolizione tramezzo realizzato in difformità alla pratica di condono ed inserimento lucernario di dimensioni adeguate in copertura

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche per pratica edilizia per adeguamento unità immobiliare alle norme igienico sanitarie e allo stato di fatto	€ 3.800,00
Totale oneri: € 3.800,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Antonio Gramsci, 5

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Antonio Gramsci, 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Creazione di tramezzo nel locale cucina/soggiorno e relativo accesso

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.)

Descrizione delle opere da aggiornare: Demolizione di parete divisoria e chiusura apertura nuovo locale ecc.

Oneri di regolarizzazione	
pratica catastale D.O.C.F.A.	€ 600,00
Totale oneri: € 600,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 25/05/2007. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 30/08/2018. In forza di atto di compravendita.

Note: Omorgie Juliet acquistava, coniugata in regime di separazione dei beni, l'originale mappale 2380 sub. 23 del foglio 7 dai sig.ri OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/08/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 14040,00; Importo capitale: € 12799,49.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/11/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

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 e cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zanica (BG), via Antonio Gramsci, 5

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: 28.197,46. Vedasi prospetto situazione rateale riferita all'esercizio 2025/2026 allegata

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - In quanto l'immobile è sprovvisto di ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento e cantina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la valutazione dei beni in oggetto, vista la loro natura, il livello delle loro finiture e delle loro dotazioni, il loro stato di conservazione e manutenzione, la loro localizzazione ed il loro orientamento, ho ritenuto opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona, con valori medi tratti dal listino "Listino Prezzi Immobili 2025" di Bergamo, nonchè criteri estimativi OMI 1-2025 e corretti mediante l'utilizzo di coefficienti parametrici, per tener conto anche delle caratteristiche peculiari dell'immobile stesso.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	0,00
		98,00		94,00

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattandosi di appartamento e relativa cantina il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo comparativo di stima degli immobili, considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti, che influiscono sulla formazione della stima stessa, quali la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto degli immobili. Nella valutazione delle unità immobiliari si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione, che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie degli immobili e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato immobiliare; si è preso inoltre come riferimento base le fonti qui sotto specificate ed opportunamente adeguate in ragione delle indicazioni sopra esposte. In considerazione delle cattive condizioni manutentive interne dell'immobile e relativo accessorio si considera congruo un valore di 720,00 €/mq. in quanto gli stessi dovranno essere oggetto di ristrutturazione completa "Standard" che include rifacimento impianti, pavimenti bagni porte ecc.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Zanica (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare di Bergamo 1 trimestre 2025 - zona periferica ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore del listino prezzi immobili di Bergamo e provincia FIMAA - Bergamo per area Zanica €/mq. 600 -1100.;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili di Bergamo e provincia FIMAA - Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento e cantina. Abitazione di tipo economico [A3]
Zanica (BG), via Antonio Gramsci, 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	94,00	€ 720,00	€ 67.680,00
CANTINA	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.680,00
Valore Finale			€ 67.680,00
Valore corpo			€ 67.680,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.680,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	94,00	€ 67.680,00	€ 67.680,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.400,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 63.280,00
Valore diritto e quota € 63.280,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 63.280,00**

Allegati

- 0- cartella zip contenente foto e planimetrie
- 1 - planimetria catastale
- 2 - visura storica foglio 7
- 3 - visura storica foglio 20
- 4 - ispezione ipotecaria foglio 7
- 5 - ispezione ipotecaria foglio 20
- 6 - abitabilità
- 7- condono edilizio+planimetria
- 8 - prospetto spese condominiali
- a - succinta
- b- perizia versione privacy
- c-check list controlli effettuati sulla documentazione

d- foglio riassuntivo identificativi catastali in rtf



L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Colnago

