



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

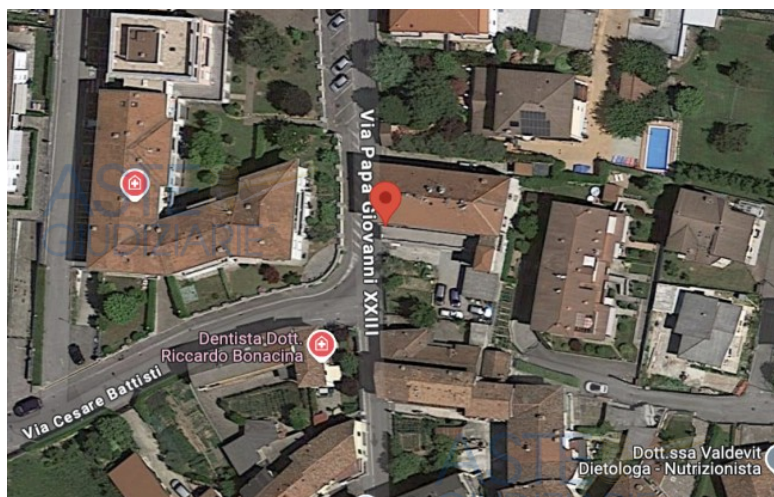
promossa da:

contro:

N°Gen. Rep.

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

Pec:





Beni in **Albano Sant'alessandro (BG)**
Località/Frazione
via Papa Giovanni XXIII 42



INDICE



Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 CRITERIO DI STIMA

12.2 FONTI D'INFORMAZIONE

12.3 VALUTAZIONE CORPI

12.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

12.5 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO





Beni in **Albano Sant'alessandro (BG)**

Località/Frazione
via Papa Giovanni XXIII 42

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via Papa Giovanni XXIII n.42

Quota e tipologia del diritto
100/100 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Alla data del 27/01/2025 nella visura storica il suddetto immobile risulta in catasto così intestato: piena proprietà in quota del 100% del sig. OMISSIS nato a Gujrat (Pakistan) il 02/03/1978 C.F. OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

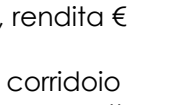
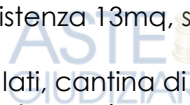
Intestazione: foglio 10, particella 57, subalterno 702, indirizzo via Papa Giovanni 42, piano T, 1, comune A129, categoria A4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 83mq, rendita € 137,12

Confini: Confini della cantina: terrapieno su tre lati, cantina di altra proprietà, corridoio comune Confini piano terra cucina, portico, orto: cucina e portico confinano con altra proprietà, cortile comune, atrio e vano scala comuni, fabbricato esistente Confini orto: via Papa Giovanni XXIII, orto di altra proprietà, cortile comune Confini piano primo, tre vani di abitazione separati da scala comune, balcone, atrio e bagno esterno: tre vani con balcone confinano con via Papa Giovanni XXIII, cortile comune, proprietà di terzi. All'atrio ed al bagno esterno si accede dal balcone di altra proprietà grazie a servitù di passaggio; i confini sono: balcone, cortile comune, autorimessa di altra proprietà Confini secondo piano soffitta: corridoio di accesso, altra proprietà, tre lati liberi Confini autorimessa: autorimessa di terzi, cortile comune, autorimessa di terzi, altro mappale Note: NCEU A129 Comune di Albano Sant'Alessandro (BG) via Papa Giovanni XXIII n. 42 (Ex Via Regina Elena n 34/35) Fg. 10 part. 57 sub 702, Cat. A/4, Cl. 1, vani 4,5 (catastalmente 83 mq, escluse aree scoperte mq 75), piano T-1, R.C. 137,12 (Abitazione) Fg. 10 part. 57 sub 706, Cat. C/6, Cl. 2, mq 13 (catastalmente 15 mq), piano T, R.C. 20,81 (Autorimessa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 57, subalterno 706, indirizzo via Papa Giovanni 42, piano T, comune A129, categoria C6, classe 2, consistenza 13mq, superficie 15mq, rendita € 20,81

Confini: Confini della cantina: terrapieno su tre lati, cantina di altra proprietà, corridoio comune Confini piano terra cucina, portico, orto: cucina e portico confinano con altra proprietà, cortile comune, atrio e vano scala comuni, fabbricato esistente Confini orto: via Papa Giovanni XXIII, orto di altra proprietà, cortile comune Confini piano primo, tre vani di abitazione separati da scala comune, balcone, atrio e bagno esterno: tre vani con balcone confinano con via Papa Giovanni XXIII, cortile comune, proprietà di terzi.



All'atrio ed al bagno esterno si accede dal balcone di altra proprietà grazie a servitù di passaggio; i confini sono: balcone, cortile comune, autorimessa di altra proprietà Confini secondo piano soffitta: corridoio di accesso, altra proprietà, tre lati liberi Confini autorimessa: autorimessa di terzi, cortile comune, autorimessa di terzi, altro mappale Note: NCEU A129 Comune di Albano Sant'Alessandro (BG) via Papa Giovanni XXIII n. 42 (Ex Via Regina Elena n 34/35) Fg. 10 part. 57 sub 702, Cat. A/4, Cl. 1, vani 4,5 (catastalmente 83 mq, escluse aree scoperte mq 75), piano T-1, R.C. 137,12 (Abitazione) Fg. 10 part. 57 sub 706, Cat. C/6, Cl. 2, mq 13 (catastalmente 15 mq), piano T, R.C. 20,81 (Autorimessa)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La zona dove si trova l'immobile è interna al centro del paese con buona accessibilità e possibilità di parcheggio, urbanizzata con presenza di tutti i servizi pubblici.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A**

L'immobile, costituito da vani separati, si sviluppa al piano terra con un unico locale a destinazione cucina ed antistante portico, tre vani al primo piano non comunicanti con accesso da vano scale e da terrazza ed in corpo esterno un locale servizi igienici oltre ad una soffitta ed una cantina.

L'autorimessa è singola con accesso dal cortile comune, nell'area è individuato un orto di proprietà.

Le caratteristiche principali dell'unità in esame sono:

struttura dell'edificio di vecchia concezione con locali problemi, copertura in legno. Soletta terrazza con criticità strutturali.

immobile degradato per la vetustà e l'utilizzo, pareti perimetrali di tamponamento in cotto senza coibentazione, pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimento delle pareti del bagno pareti intonacate a civile, scala in legno interna per il sottotetto, persiane esterne in legno verniciate, serramenti in legno con vetro singolo, porte di ingresso in legno di tipo leggero,

assenza di ascensore, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria e riscaldamento in pessimo stato con necessità di rifacimento totale, cortile comune in ghiaia, finiture ed impianti da ristrutturare completamente.

Pessimo lo stato di manutenzione

Superficie complessiva di circa mq **190,00**

E' posto al piano: T, 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

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

interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Pessimo lo stato di manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ante 1967
Note	totalmente da rifare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termosifoni
Stato impianto	pessimo
Note	totalmente da rifare



ASTE
GIUDIZIARIE®



prospetto principale

ASTE
GIUDIZIARIE®



portico e cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



blocco servizi e autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA sito in

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Esiste conformità edilizia/urbanistica.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via Papa Giovanni XXIII n.42**

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Gli edifici, come dichiarato nell'atto di acquisto, sono stati costruiti antecedentemente alla data del 01/09/1967 e nessuna variazione è successivamente intervenuta. La situazione dello stato di fatto risulta conforme a quella ante '67. Non risultano vincoli di carattere storico o artistico. Esiste conformità edilizia/urbanistica.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via Papa Giovanni XXIII n.42**

Quota e tipologia del diritto**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Alla data del 27/01/2025 nella visura storica il suddetto immobile risulta in catasto così intestato: piena proprietà in quota del 100% del sig. OMISSIS nato a Gujrat (Pakistan) il 02/03/1978 C.F. OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 57, subalterno 702, indirizzo via Papa Giovanni 42, piano T, 1, comune A129, categoria A4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 83mq, rendita € 137,12

Confini: Confini della cantina: terrapieno su tre lati, cantina di altra proprietà, corridoio comune Confini piano terra cucina, portico, orto: cucina e portico confinano con altra proprietà, cortile comune, atrio e vano scala comuni, fabbricato esistente Confini orto: via Papa Giovanni XXIII, orto di altra proprietà, cortile comune Confini piano primo, tre vani di abitazione separati da scala comune, balcone, atrio e bagno esterno: tre vani con balcone confinano con via Papa Giovanni XXIII, cortile comune, proprietà di terzi. All'atrio ed al bagno esterno si accede dal balcone di altra proprietà grazie a servitù di passaggio; i confini sono: balcone, cortile comune, autorimessa di altra proprietà Confini secondo piano soffitta: corridoio di accesso, altra proprietà, tre lati liberi Confini autorimessa: autorimessa di terzi, cortile comune, autorimessa di terzi, altro mappale

Note: NCEU A129 Comune di Albano Sant'Alessandro (BG) via Papa Giovanni XXIII n. 42 (Ex Via Regina Elena n 34/35) Fg. 10 part. 57 sub 702, Cat. A/4, Cl. 1, vani 4,5 (catastalmente 83 mq, escluse aree scoperte mq 75), piano T-1, R.C. 137,12 (Abitazione) Fg. 10 part. 57 sub 706, Cat. C/6, Cl. 2, mq 13 (catastalmente 15 mq), piano T, R.C. 20,81 (Autorimessa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 57, subalterno 706, indirizzo via Papa Giovanni 42, piano T, comune A129, categoria C6, classe 2, consistenza 13mq, superficie 15mq, rendita € 20,81

Confini: Confini della cantina: terrapieno su tre lati, cantina di altra proprietà, corridoio comune Confini piano terra cucina, portico, orto: cucina e portico confinano con altra proprietà, cortile comune, atrio e vano scala comuni, fabbricato esistente Confini orto: via Papa Giovanni XXIII, orto di altra proprietà, cortile comune Confini piano primo, tre vani di abitazione separati da scala comune, balcone, atrio e bagno esterno: tre vani con balcone confinano con via Papa Giovanni XXIII, cortile comune, proprietà di terzi. All'atrio ed al bagno esterno si accede dal balcone di altra proprietà grazie a servitù di passaggio; i confini sono: balcone, cortile comune, autorimessa di altra proprietà Confini secondo piano soffitta: corridoio di accesso, altra proprietà, tre lati liberi Confini autorimessa: autorimessa di terzi, cortile comune, autorimessa di terzi, altro mappale

Note: NCEU A129 Comune di Albano Sant'Alessandro (BG) via Papa Giovanni XXIII n. 42 (Ex Via Regina Elena n 34/35) Fg. 10 part. 57 sub 702, Cat. A/4, Cl. 1, vani 4,5 (catastalmente 83 mq, escluse aree scoperte mq 75), piano T-1, R.C. 137,12 (Abitazione) Fg. 10 part. 57 sub 706, Cat. C/6, Cl. 2, mq 13 (catastalmente 15 mq), piano T, R.C. 20,81 (Autorimessa)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La situazione dello stato di fatto, in riferimento alla scheda catastale, risulta di non conformità considerando la sola assenza di un ridotto tavolato di divisione fra antibagno e bagno. Lo scrivente non ha proceduto con l'aggiornamento della scheda catastale vista la lievissima difformità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/01/2025 ai nn. OMISSIS; Pignoramento Immobiliare trascritto a Bergamo in data 09/01/2025 nn° 676/407 a seguito di Atto giudiziario Tribunale di Bergamo del 23/12/2024 rep. 8961, a favore di OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 216000; Importo capitale: € 120000; Note: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo registrato il 17/03/2006 n. 2990 serie 1T, iscritta ai nn. 16253/4029 il 20/03/2006, a seguito di atto notaio OMISSIS del 14/03/2006 rep. 7162/253 per importo totale di € 216.000,00, importo capitale € 120.000,00 durata 30 anni a favore di OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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 popolare [A4] sito in , via Papa Giovanni XXIII n.42

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:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Utilizzati i coefficienti di omogeneizzazione per le superfici: l'intero per il piano terra, un decimo per cantina e soffitta, un ventesimo per aree esterne

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
Cantina, soffitta	sup lorda di pavimento	29,00	0,10	2,90
Aree esterne, orto	sup lorda di pavimento	85,00	0,05	4,25
		190,00		83,15

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.

Accessori:

A

1. Box singolo

Posto al piano T

Composto da vano unico

Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq

Destinazione urbanistica: Autorimessa

Valore a corpo: € **7400**

Note: Copertura in lastre di cemento amianto da bonificare

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via Papa Giovanni XXIII n.42

Libero

Note: Le unità immobiliari risultano libere, non affittate né utilizzate dalla proprietà. Il Certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Albano Sant'Alessandro in data 10/02/2025 riporta l'irreperibilità del sig. OMISSIS dalla data del 29/12/2021. L'immobile in oggetto risulta di piena proprietà e libera disponibilità del nominativo citato, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni che possano pregiudicarne la piena proprietà o libera disponibilità, con eccezione di quelli del capitolo precedente e di quelli riportati negli Atti. Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità né siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico. Le unità sono inserite in un immobile che non ha un amministratore.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Albano Sant'Alessandro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Albano Sant'Alessandro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Box singolo
Albano Sant'alessandro (BG), via Papa Giovanni XXIII 42**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.205,00.

Assenza di garanzia da vizi e difetti: detrazione € 0,00 considerata la necessità di un intervento di ristrutturazione importante.

Oneri architettonici: detrazione nulla.

Stato d'uso e manutenzione: detrazione € 0,00 considerata la necessità di un intervento di ristrutturazione importante. Considerato nel valore unitario.

Spese condominiali: non esiste condominio.

Stato del possesso: vuoto non abitato.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	76,00	€ 700,00	€ 53.200,00
Cantina, soffitta	2,90	€ 700,00	€ 2.030,00
Aree esterne, orto	4,25	€ 700,00	€ 2.975,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 58.205,00

Valore Corpo € 58.205,00

Valore Accessori € 7.400,00

Valore complessivo intero € 65.605,00

Valore complessivo diritto e quota € 65.605,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------	-------------------------

			medio ponderale	quota
A	Abitazione di tipo popolare [A 4] con annesso Box singolo	83,15	€ 65.605,00	€ 65.605,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Aggiornamento scheda catastale

€ 0,00

€ -605,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 65.000,00

Valore diritto e quota

€ 65.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **65.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini dell'imponibilità IVA si precisa che per il fabbricato

07-03-2025

L'Esperto alla stima

TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 617/2024 R.G.E.

INTEGRAZIONE PER INTERVENUTE VARIAZIONI IDENTIFICATIVE CATASTALI

Promossa da: ORGANA SPV srl

Contro: MEHMOOD SAJIB

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Angela Randazzo

Perito Stimatore: Dott. Ing. Angelo Tacchinardi

Termine Deposito Integrazione : 15 Gennaio 2026

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare residenziale è sita in comune di Albano Sant'Alessandro (BG) via Regina Elena n. 34, l'autorimessa in via Regina Elena n. 35.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono individuate al:

NCEU A129 Comune di Albano Sant'Alessandro (BG) via Regina Elena n 34 e 35.

I nuovi dati catastali dell'immobile residenziale, per variazione identificativi per allineamento mappe del 16/09/2025 pratica n. BG0266381 in atti dal 16/09/2025 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 266381.1/2025), sono:

- Fg. 8 part. 57 sub 702, Cat. A/4, Cl. 1, vani 4,5 (catastalmente 83 mq, escluse aree scoperte mq 75), via Regina Elena n. 34, piano T-1, R.C. € 137,12

I nuovi dati catastali dell'immobile autorimessa, per variazione identificativi per allineamento mappe del 16/09/2025 pratica n. BG0266372 in atti dal 16/09/2025 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 266372.1/2025), sono:

- Fg. 8 part. 57 sub 706, Cat. C/6, Cl. 2, mq 13 (catastalmente 15 mq), via Regina Elena n. 35, piano T, R.C. € 20,81

Alla data del 05/01/2026 nella visura storica i suddetti immobili risultano in catasto così intestati: piena proprietà in quota del 100% [REDACTED]

Bergamo, 05-01-2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Angelo Tacchinardi



Allegate : Visure e schede catastali