



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 201/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS



CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Valeria Prestopino

Codice fiscale: PRSVLR74H63A794E

Partita IVA: 03015880168

Studio in: Via Papa Giovanni Xxiii 18 - 24030 Mozzo

Email: valeria.prestopino@gmail.com

Pec: valeria.prestopino@archiworldpec.it



INDICE**Lotto: 001 - abitazione**

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2025 alle 9:10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Valeria Prestopino

Data nomina: 05-06-2025

Data giuramento: 12-06-2025

Data sopralluogo: 18-07-2025

Cronologia operazioni peritali: Il sopralluogo è stato eseguito in data 18 Luglio , in presenza dell'esecutato. L'accesso agli atti è stato invece possibile eseguirlo solo in data 19-09. A seguito di richiesta di proroga per la difficoltà a reperire gli atti di fabbrica presso il comune, veniva concessa proroga in data 17 Settembre

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001 - abitazione**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A_ABITAZIONE.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, Via G. Marconi 60F****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe - Ulteriori informazioni sul debitore: non sposato ma convivente e con un figlio

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS,(CF OMISSIS) nato a BITONTO (BA) il 14/05/1971, foglio 5, particella 3870, subalterno 13, indirizzo Via G. Marconi , interno 60F, piano 1, comune Albano Sant'Alessandro, categoria A2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 101 mq, rendita € 374,43Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificatiConfini: parti comuni ed unità immobiliare di cui alla particella 3870 sub 12**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS,(CF OMISSIS) nato a BITONTO (BA) il 14/05/1971, foglio 5, particella 3870, subalterno 23, indirizzo Via G.Marconi 60F, piano S1, comune Albano Sant'Alessandro, categoria C/6, classe 2, consistenza 25mq, superficie 25 mq, rendita € 40,03Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificatiConfini: corseello comune e altra proprietà**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS,(CF OMISSIS) nato a BITONTO (BA) il 14/05/1971, foglio 5, particella 3870, subalterno 42, indirizzo Via G. Marconi 60F, piano T, comune Albano Sant'Alessandro, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 18,80Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificatiConfini: strada e altre proprietà**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati corrispondono

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

Il Comune di Albano Sant'Alessandro è posto ai piedi della collina di San Giorgio e della Valle d'Albano, sulla ex strada statale 42 del Tonale che collega Bergamo con la Val Cavallina e la Valcalepio. La zona in cui è sito il bene in oggetto risulta essere una zona residenziale, posta non al centro del paese ma in zona più periferica, ai piedi dei colli Albani e in una strada a fondo chiuso. Proprio questa collocazione rende modesti i flussi di traffico e risulta essere in prossimità di zone verdi. E' una zona relativamente vicino ai servizi tipici (scuole, negozi, fermate bus/treno) e alle vie di transito principali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Seriate; aeroporto Orio al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Via La Marmora, piste ciclabili, Parco delle Valli d'Argon.

Attrazioni storiche: Santuario della Madonna delle Rose.

Principali collegamenti pubblici: Treni regionali Bergamo- Brescia 1,6 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A_ABITAZIONE**

L'unità immobiliare è sita in una zona periferica di Albano Sant'Alessandro, in un quartiere prettamente residenziale, in una zona periferica.

L'unità immobiliare è posta in un complesso residenziale composto da due palazzine (l'unità immobiliare in oggetto è ubicata nella palazzina denominata "B").

Il complesso è formato di due piani fuori terra e un piano interrato adibito ad autorimesse: l'unità è posta al piano primo e raggiungibile da scala esterna.

E' composto da una zona cucina, una zona giorno, due camere, un bagno e una lavanderia. Nel corridoio della zona notte una botola con scala retrattile collega al sottotetto non agibile/abitabile utilizzato parzialmente come ripostiglio. I serramenti sono in legno, con vetro semplice, le persiane sono in legno. Il riscaldamento è autonomo.

Completano l'unità ampio box posto al piano interrato e un posto auto fronte casa.

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare è in buone condizioni, non presenta evidenti segni di interenti necessari e/o urgenti.

Si fa presente, così come anche mostrato dall'esecutato, che sono state realizzate delle paratie mobili in tre diversi punti a partire dalla strada comunale, di cui una in prossimità del cancello carrale condominiale. Queste strutture servono ad arginare nei casi di fortissimi temporali ed eventi straordinari, l'ingresso dell'acqua piovana che si riversa nei cortili: essendo il complesso ad una quota inferiore rispetto al livello della strada, l'acqua piovana che in abbondanza si riversa sulla strada entra poi nei garage del complesso edilizio

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994/96
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994/96
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	0000-00-00

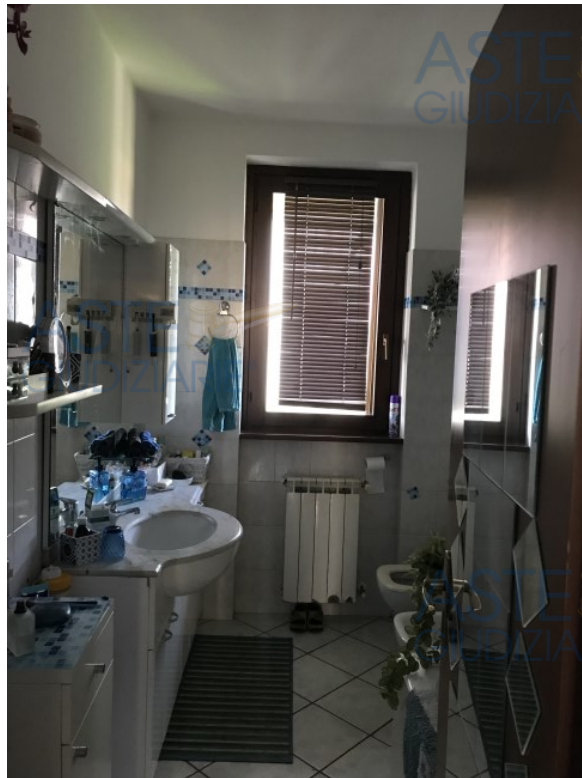


vista esterna



zona giorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



autorimessa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



posto auto esterno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 149/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuovo complesso residenziale (2° lotto)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/09/1994 al n. di prot. 9243

Rilascio in data 12/12/1994 al n. di prot. 149

Abitabilità/agibilità in data 14/03/1997 al n. di prot. 1721/3146

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 56/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla C.E. 149/1994

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/03/1996 al n. di prot. 3104

Rilascio in data 09/07/1996 al n. di prot. 23-07-1996

Numero pratica: Pratica edilizia n. 182/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/11/1994 al n. di prot. 11844

Rilascio in data 09/03/1995 al n. di prot. 182

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A_ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, Via G. Marconi 60F

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione controsoffitto in zona ingresso, allargato vano porta tra cucina e zona giorno

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Controsoffitto nella zona giorno, e vano porta più grande tra cucina e zona

giorno (

Oneri di regolarizzazione	
Presentazione Pratica CILA, sanzione, diritti di segreteria, tecnico incaricato	€ 3.200,00
Totale oneri: € 3.200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: E' stato inoltre rinvenuto un accesso tramite scala retrattile nel sottotetto non agibile. Tale accesso è da considerarsi necessario per la manutenzione del tetto e pertanto, come valutato con l'Ufficio Tecnico, non è necessario inserirlo in sanatoria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A_ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, Via G. Marconi 60F

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 25 del 14-06-2023
Ambito:	sistema insediativo _ ambito consolidato residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art. III.4.2.2. Ambito CONSOLIDATO residenziale Modalità di intervento Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 3.000,00 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano ATTUATIVO o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale. Nei casi di attuazione tramite pianificazione ATTUATIVA o nei casi di incremento della dotazione di servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione PARZIALE O TOTALE delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo.e. Prescrizioni tipomorfologiche Gli immobili e nuclei assoggettati a tutela ai sensi dell'Art. III.1.2.1 devono rispondere alle disposizioni del medesimo articolo.22 f. Pergolati, PERGO-TENDE e gazebo, manufatti accessori, barbecue E' ammessa la realizzazione di pergolati, PERGO-TENDE o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino. Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà.g. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 63 e segg. della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili: a. immobili di cui all'Art. III.1.2.1. di categoria A0 e A1; b. ambiti esclusi ai sensi dell'Art. I.3.2.2.; c. ambiti di recupero dei nuclei storici di cui all'Art. III.4.2.1. qualora il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti concreti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. h. Immobili isolati ivi compresi quelli condonati ai sensi della L. 326/2003 in zone non urbanizzate (puntuualmente individuati numericamente nelle tavole Pr. 2.5 bis fogli 1 e 2)

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A_ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, Via G. Marconi 60F

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione controsoffitto nella zona giorno e maggiore apertura porta cucina, da sanare

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo DOCCA, post CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: modifica delle altezze nella zona giorno e corretto dimensionamento vano porta cucina

Oneri di regolarizzazione	
Tecnico incaricato per presentazione nuovo DOCF, comprensivo di diritti di segreteria	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La scheda catastale attuale è conforme a quanto depositato in Comune. Non essendo però quanto depositato in Comune conforme allo stato dei luoghi, ne consegue che anche la scheda catastale non abbia la conformità. Pertanto si dovrà procedere a sanare lo stato dei luoghi presso il Comune, ed in un secondo momento si dovrà procedere a redigere nuova scheda catastale dell'unità in oggetto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/1996 al. 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.

Note: compra da OMISSIS,

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/12/2008 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: Compra da 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; A rogito di OMISSIS in data 12/12/2008 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 1 in data 30/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a 31-12-2008 in data 31/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 252.000,00; Importo capitale: € 168.000,00; Note: durata 30 anni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 07/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/05/2025 ai nn. OMISSIS; la OMISSIS non in proprio ma in nome e per conto della OMISSIS, ha notificato in data 16.08.2024 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 188.860,87 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A_ABITAZIONE

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via G. Marconi 60F

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 545,00 €.

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: Alla data dell'ultima assemblea condominiale del

08-10-2024 non sono state approvate spese condominiali straordinarie per il l'edificio "B". in cui è sito l'unità immobiliare in oggetto.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Si accede all'unità immobiliare tramite scala esterna. Non vi è dotazione 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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A_ABITAZIONE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare in oggetto è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato sul rilievo effettuato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
balconi	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	0,00
		109,00		88,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

A_ABITAZIONE 1. Box	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 24 mq mq Valore a corpo: € 18000
A_ABITAZIONE 2. Posto auto	Posto al piano terra Valore a corpo: € 5000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui si è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite; pertanto, tenuto conto della posizione, della vetustà dell'immobile, della tipologia costruttiva, delle richieste di mercato per immobili simili e della superficie commerciale, la scrivente può ritenere equo il valore di mercato di seguito riportato.

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: agenzie operanti sul territorio, borsino immobiliare, "Case e terreni", Agenzia delle Entrate OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Considerata la zona ai piedi dei monti Albani, la scarsità di immobili in vendita e la grande richiesta nella zona, i parametri medi di zona variano dai 1400 €/mq ai 1800 €/mq per immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione.

12.3 Valutazione corpi:**A_ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Posto auto Albano Sant'alessandro (BG), Via G. Marconi 60F**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 140.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	88,00	€ 1.600,00	€ 140.800,00
balconi	0,00	€ 1.600,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 140.800,00
Valore Finale			€ 140.800,00
Valore corpo			€ 140.800,00
Valore accessori			€ 23.000,00
Valore complessivo intero			€ 163.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 163.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A_ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Posto auto	88,00	€ 163.800,00	€ 163.800,00



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 24.570,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.700,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 135.530,00

Valore diritto e quota

€ 135.530,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **135.530,00**



29-10-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Prestopino

