

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 452/2025

PROMOSSA DA

.....

CONTRO

.....

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa Angela RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

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

Beni in **Filago (BG)**
piazza Dante n° 5

INDICE

Lotto UNICO - Appartamento posto al piano primo costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera e terrazza, con annessi box/ripostiglio al piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	9
Corpo: A.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	9
Corpo: A.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	10
Corpo: A.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A.....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO.....	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12
Regime fiscale della vendita	13
Allegati.....	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa Angela RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-03-2025 alle 10:15

Creditore Procedente:

Legale Creditore Procedente: Avv.

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO

Data nomina: 18-11-2025

Data giuramento: 20-11-2025

Data sopralluogo: 05-12-2025

Cronologia operazioni peritali:

Visure catastali e ipotecarie

Richiesta certificati a Enti Pubblici

Richiesta accesso e copia atti Comune di Filago (BG)

Istanza di rettifica catastale ad Agenzia Entrate

Richiesta copia atto ad Archivio notarile di Bergamo

Sopralluogo/rilievi presso immobile

Verifiche per stima immobile

Elaborazione perizia ed allegati

Beni in **Filago (BG)**
piazza Dante n° 5

Lotto UNICO - Appartamento posto al piano primo costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera e terrazza, con annessi box/ripostiglio al piano terra.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in piazza Dante n° 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato

Civile: - Regime Patrimoniale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (nato a il) - C.F. - Proprieta' per 1/1, foglio 2, particella 51, subalterno 703, indirizzo piazza Dante n° 5, piano 1, comune Filago - Sezione FI, categoria A3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie mq 68 (totale escluse aree scoperte mq 63), rendita € 216,91.

Confini: prospetto su via Don Belli, prospetto sul mappale 844, prospetto sui mappali 1091-1796.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (nato a il) - C.F. - Proprieta' per 1/1, foglio 2, particella 51, subalterno 704, indirizzo piazza Dante sn, piano T, comune Filago - Sezione FI, categoria C6, classe 3, consistenza mq 17, superficie mq 17, rendita € 31,61.

Confini: - via Don Belli, mappali 1091-844

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

I dati catastali degli immobili corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, salvo la diversa identificazione della numerazione civica del Comune di Filago che di fatto risulta essere per l'abitazione piazza Dante n° 5 (anzichè piazza Dante sn). E' stata richiesta apposita rettifica mediante contact center dell'Agenzia delle Entrate in data 09.12.2025 numero identificativo 23784056. In data 18.12.2025 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'avvenuta correzione dei dati catastali (vedi allegato n° 2A: aggiornamento visura catastale).

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, Farmacie, Scuola dell'Infanzia, Municipio, Banca, Ufficio Postale, Scuola secondaria 1° grado, Campo sportivo, Negozi, Parco pubblico, Polizia Locale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Basso Corso del Fiume Brembo.

Attrazioni storiche: Castello di Marne.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Km 17, Autostrada Km 12, Pullman Km 0,400.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

Appartamento posto al piano primo costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera e terrazza, con annessi box/ripostiglio al piano terra.

Superficie lorda complessiva di circa mq 76,50.

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel periodo ante 01.09.1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel: periodo 1995-1997.

Ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,20 (box con ripostiglio - piano terra) e m 2,70 (piano primo).

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: a rampa unica ubicazione: esterna condizioni: discrete Note: parte comune
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto c.a./laterizio (da collaudo c.a.)
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura
<i>Travi</i>	materiale: c.a. (da collaudo)
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone Note: pedonale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola/doppia a battente materiale: legno/vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: discrete
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: intonaco colorato condizioni: discrete
<i>Pavimentazione Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta a battente materiale: legno/ferro condizioni: buone Note: Porta di accesso U.I.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina-bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: cotto condizioni: discrete Note: parte comune

Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Gas	tipologia: con tubazioni a vista/sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi rame/acciaio condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone
Telefonico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame/ferro diffusori: termosifoni condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996-1997
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Rilasciata in data 21.02.1997 da
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996-1997
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Rilasciata in data 03.02.1997 da
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2727/1995 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di ristrutturazione abitazione e negozi.

Presentazione in data 08/03/1995 al n. di prot. 1106

Rilascio in data 09/03/1995 al n. di prot. 1106

Abitabilità/agibilità in data 12/11/1998 al n. di prot. 6750

Numero pratica: 745/1996

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di varianti alla C.E. n° 2727/1995.

Presentazione in data 12/02/1996 al n. di prot. 745

Numero pratica: 2385/1996

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di formazione parapetto finestra, modifiche tavolati interni, posa cancelletto scale e prolungamento parapetto terrazza.

Presentazione in data 16/05/1996 al n. di prot. 2385

Numero pratica: 359/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di formazione tavolati negozio (piano terra).

Presentazione in data 23-01-1997 al n. di prot. 359

Numero pratica: 4617/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: di modifiche interne (piano terra)

Presentazione in data 19/07/1997 al n. di prot. 4617

Numero pratica: 3901/1998

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di sistemazione tetto.

Presentazione in data 07/07/1998 al n. di prot. 3901

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in piazza Dante n° 5

Conformità edilizia:

A seguito sopralluogo e rilievi in data 05.12.2025, nonché esame della documentazione amministrativa, è stata riscontrata la seguente difformità: 1) modifiche interne: realizzazione tavolato per formazione cabina armadio nella camera da letto (vedi rilievo fotografico). Dall'esame del P.G.T. e delle N.T.A. del Comune di Filago, nonché da una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, si prospetta la possibilità di poter procedere alla regolarizzazione delle opere mediante presentazione di apposita istanza in sanatoria, salvo prescrizioni da parte dello stesso Ente nel rispetto delle norme edilizie e del regolamento di igiene, o in alternativa procedere al ripristino parziale dello stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: apposita istanza di sanatoria (CILA)

Oneri di regolarizzazione	
Spese per eventuale ripristino dello stato dei luoghi/sanzioni amministrative/ regolarizzazione edilizia/tecniche	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia, salvo la regolarizzazione delle modifiche riscontrate.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in piazza Dante n° 5

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 17 del 13.06.2013 e successive varianti
Ambito:	Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato: Nuclei di antica formazione (NAF)

Norme tecniche di attuazione:	Artt. 30 e seguenti (Nuclei Di Antica Formazione – NAF)
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 piazza Dante n° 5

Conformità catastale:

L'attuale scheda catastale dell'abitazione risulta parzialmente difforme dallo stato di fatto a seguito modifiche edilizie interne che necessitano di apposita istanza di sanatoria e/o ripristino parziale dello stato dei luoghi. L'aggiornamento della scheda catastale potrà essere effettuato in concomitanza con la regolarizzazione edilizia delle opere difformi rilevate.

Regolarizzabili mediante aggiornamento scheda catastale a seguito acquisizione sanatoria per modifiche interne.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento scheda catastale	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale, salvo l'aggiornamento della scheda a conseguimento della sanatoria edilizia per modifiche interne.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: (nato a il) - C.F. - Proprieta' per 1/1 ante ventennio ad oggi In forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 24/08/2004 rep. n° 99306/16295, registrato a Bergamo in data 01/09/2004 n° 17199/1T e trascritto a Bergamo in data 03/09/2004 ai nn. 47232/32213.

Note: da potere (nato a in data - C.F.) e (nata a in data - C.F.) per i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

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 contro, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito di notaio Dott. in data 24/08/2004 rep. n° 99307/16296, registrato a Bergamo il 30.08.2004 n° 17186 serie 1T e iscritto in rinnovazione a Bergamo in data 06/08/2024 ai nn. 44572/6946.

Importo ipoteca: € 220.000,00

Importo capitale: € 110.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante da verbale di pignoramento, a rogito di Tribunale di Bergamo, in data 20/06/2024 rep. n° 5120, trascritto a Bergamo in data 15/07/2024 ai nn. 38459/27921.

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 Filago (BG), piazza Dante n° 5

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna (vengono di volta in volta divise tra i comproprietari delle parti comuni per eventuali interventi di manutenzione).

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: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà: Non reperibili. Non risulta nominato un Amministratore condominiale.

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: alle unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni del complesso immobiliare di cui fanno parte, unitamente alla comproprietà sul cortile comune e sulla porzione di area antistante l'autorimessa e la scala di accesso all'appartamento rispettivamente censiti con i mappali 1091 e 1796.

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Soggiorno con angolo cottura	superficie lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
Disimpegno	superficie lorda di pavimento	3,50	1,00	3,50
Bagno	superficie lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
Ripostiglio	superficie lorda di pavimento	9,00	1,00	9,00
Camera con cabina armadio	superficie lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
Terrazza	superficie lorda di pavimento	16,00	0,25	4,00
	mq	76,50		64,50

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Filago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740,00

Valore di mercato max (€/mq): 820,00

Accessori:

A1. Box con ripostiglio	Identificato al Foglio 2 mappale 51 sub 704 Posto al piano T Sviluppa una superficie complessiva di mq 17 circa. Valore a corpo: € 7.000,00
-------------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità abitativa e relative pertinenze non sono divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da e famiglia senza alcun titolo.

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 Filago (BG)

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia (Tecnocasa, Immobiliare.it, Immobiliare Casain, Ital Home, Immobilgo); Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari); Borsino Immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00-900,00 .

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box con ripostiglio
Filago (BG) - piazza Dante n° 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno con angolo cottura	22,00	€ 800,00	€ 17.600,00
Disimpegno	3,50	€ 800,00	€ 2.800,00
Bagno	7,00	€ 800,00	€ 5.600,00
Ripostiglio	9,00	€ 800,00	€ 7.200,00
Camera	19,00	€ 800,00	€ 15.200,00
Terrazza	4,00	€ 800,00	€ 3.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.600,00
arrotondamento aumento di € 400,00			€ 400,00
Valore Finale			€ 52.000,00
Valore corpo			€ 52.000,00
Valore accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 59.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box con ripostiglio	64,50	€ 59.000,00	€ 59.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: € 5.600,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.400,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 51.000,00

Valore diritto e quota € 51.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 51.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

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

Allegati

- n° 1 - Estratto mappa (Foglio 5 mappale 51)
- n° 2 - Visura catastale - Sez. FI - Fg 2 mapp. 51 sub 703 (abitazione A3)
- n° 2/A - Visura catastale (aggiornata) - Sez. FI - Fg 2 mapp. 51 sub 703 (abitazione A3)
- n° 3 - Visura catastale - Sez. FI - Fg 2 mapp. 51 sub 704 (box C6)
- n° 4 - Scheda catastale - Sez. FI - Fg 2 mapp. 51 sub 703 (abitazione A3)
- n° 5 - Scheda catastale - Sez. FI - Fg 2 mapp. 51 sub 704 (box C6)
- n° 6 - Comune Filago (BG) - Estratto PGT (PdR)
- n° 7 - C.E. 09.03.1995 n° 2727 - Ristrutturazione abitazione e negozi
- n° 8 - DIA 12.02.1996 prot. n° 745 - Varianti alla C.E. n° 2727-1995
- n° 8-A - Tav. 1 - Planimetria-Schema fognatura
- n° 8-B - Tav. 3 - Piante-Prospetti-Sezioni
- n° 9 - DIA 16.05.1996 prot. n° 2385 - Varianti alla C.E. n° 2727-1995
- n° 9-A - Tav. 3 - Piante-Prospetti-Sezioni
- n° 10 - DIA 23.01.1997 prot. n° 359 - Formazione tavolati negozio (piano terra)
- n° 11 - DIA 19.07.1997 prot. n° 4617 - Modifiche interne (piano terra)
- n° 12 - DIA 07.07.1998 prot. n° 3901 - Sistemazione tetto
- n° 13 - Abitabilità - 12.11.1998
- n° 14 - Dichiarazione conformità impianto idro-termo-sanitario - 03.02.1997
- n° 15 - Dichiarazione conformità impianto elettrico - 21.02.1997
- n° 16 - Foto
- n° 17 - Certificato residenza-stato famiglia
- n° 17-A - Estratto atto di matrimonio

Brembate, 09.01.2026

L'Esperto alla stima
Arch. Calogero ROMANO