

## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 341/2025

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Fabrizio Bertocchi  
**Codice fiscale:** BRTFRZ58R03A794K  
**Studio in:** Via Giovanni XXIII 3 - 24027 Nembro  
**Telefono:** 035521161  
328-8095911  
**Email:** studio@fabriziobertocchi.it  
**Pec:** fabrizio.bertocchi@archiworldpec.it

**Beni in Costa di Serina (BG)**  
Via Europa 52

**INDICE****Lotto: 001 - ALLOGGIO BILOCALE AL PIANO PRIMO**

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

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott. Luca Fuzio

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 11-02-2026 alle 9,15

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Fabrizio Bertocchi

**Data nomina:** 02-10-2025

**Data giuramento:** 06-10-2025

**Data sopralluogo:** 27-11-2025

### **Cronologia operazioni peritali:**

Ispezioni Catasto e Conservatoria: 09-10-2025, 21-10-2025

Richiesta accesso atti Comune di Costa di Serina: 24-10-2025

Ricerca documentale Comune di Costa di Serina: 05-11-2025

Beni in **Costa di Serina (BG)**  
Via Europa 52

## **Lotto: 001 - ALLOGGIO BILOCALE AL PIANO PRIMO**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE AL PIANO PRIMO.**

**Abitazione di tipo CIVILE [A2] in COSTA DI SERINA [BG] Via Europa 52**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### **Intestazione:**

sezione CS, foglio 5, particella 4249, subalterno 17

indirizzo Via Europa 52, piano 1, comune COSTA SERINA ( D111 )

categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 superficie 46, rendita € 154,94

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

SI

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

La proprietà immobiliare oggetto di perizia è situata in Comune di Costa di Serina (BG) nella contrada Ascensione in Via Europa 52.

Si tratta di un alloggio collocato al piano primo di un edificio plurifamiliare di tre piani.

L' alloggio è un bilocale composto da soggiorno con lato cucina, una camera, bagno e balcone continuo su due lati.

La zona è un tipico versante montano bene esposto e soleggiato che si sviluppa dalla SP 27 di Valle Serina e attraverso la SP 30 porta alla frazione di Acensione e successivamente al paese di Costa di Serina, distante circa 1 km.

La distanza da Bergamo è di circa 34 km.

La frazione ha carattere residenziale con case destinate sia alla residenza continuativa sia alla villeggiatura; gli edifici sono in prevalenza recenti e ben tenuti.

Il comune di Costa di Serina conta circa 1000 abitanti, sorge a una altitudine di 850 m Slm; vi sono servizi primari quali il municipio, la chiesa parrocchiale, le scuole materna, primaria e media, una palestra e un campo sportivo, alcuni esercizi commerciali.

**Caratteristiche zona:** frazione montana ben collegata

**Area urbanistica:** ambito collinare a traffico limitato con parcheggi sufficienti

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** non particolari

**Servizi offerti dalla zona:** municipio, chiesa, scuole di diverso grado

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole

**Importanti centri limitrofi:** Zogno, San Pellegrino

**Attrazioni paesaggistiche:** antica Via Mercatorum, corso del Fiume Brembo

**Attrazioni storiche:** chiesa dell' Ascensione (XV sec)

**Principali collegamenti pubblici:** Bergamo Trasporti: Linea B: Bergamo-Zogno-Costa di Serina, Zambla; km 32

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **A. Alloggio bilocale di tipo civile [A2] al piano primo**

Alloggio bilocale con superficie lorda commerciale di circa mq 46,20 collocato al piano primo di un edificio costruito negli anni 2003-2005.

Non risultano successivi interventi di modifica o ristrutturazione dell' unità abitativa in esame.

L' accesso pedonale avviene attraverso un cancello comune con l' appartamento del piano soprastante e un breve tratto di balcone, pure di transito comune.

L' esposizione solare è su due lati: sud e nord.

L' appartamento è composto da soggiorno con un lato attrezzato a cucina, una camera e un bagno con disimpegno; il balcone di proprietà è angolare e prospetta sui lati sud e ovest.

Le condizioni generali dell' appartamento sono mediocri, coerenti con l' epoca di costruzione del fabbricato e alla mancanza di manutenzioni o adeguamenti successivi; le dotazioni e le finiture sono di livello basico.

In particolare si nota la trascuratezza e il mancato uso da un lungo periodo di tempo.

L' altezza interna al soffitto è di m 2,55 coerente con la normativa edilizia per i Comuni montani.

L' impianto di riscaldamento è al momento inattivo e il funzionamento non verificabile: la caldaietta murale modello Beretta - Ciao è smontata e scollegata come pure una parte dei termosifoni.

I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi, gli oscuranti realizzati in antoni pure in legno, lo stato di manutenzione per questi ultimi elementi è scadente.

I pavimenti interni sono in ceramica cm 33x33 nel soggiorno, nel piccolo disimpegno e nella camera, in ceramica cm 20x20 nel bagno e nei rivestimenti verticali, i pavimenti dei balconi in gres cm 20x40.

La dotazione del bagno è composta da doccia, water, bidet e allacciamenti per un lavabo (elemento mancante).

Superficie complessiva di circa mq **64,30**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2003-2005

L'edificio è stato ristrutturato: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: CF, sezione CS, foglio 5, particella 4249, sub 17, piano 1

Via Europa 52, Costa Serina;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55

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:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** caseggiato con livello basico di costruzione e dotazioni

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Contemporaneo costruzione dell' edificio 2003-2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Impianto completo di quadro e differenziale di protezione magnetotermica
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Caldaietta murale autonoma e radiatori in alluminio
<i>Stato impianto</i>	Non funzionante al momento del sopralluogo, caldaietta smontata, radiatori incompleti
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Contemporaneo costruzione dell' edificio 2003-2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Impianto da verificare e riattivare

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 14/2003**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: costruzione nuovi fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/09/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 19/11/2003 al n. di prot. 14-2003

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE AL PIANO PRIMO.**

**Abitazione di tipo CIVILE [A2] in COSTA DI SERINA [BG] Via Europa 52**

Note:

A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 24/10/2025 all' Ufficio SUE Sportello Unico Edilizia del Comune di Costa di Serina, lo scrivente CTU svolgeva in data 05/11/2025 una ricerca documentale sui titoli edilizi collegati al fabbricato.

La costruzione dell' edificio in cui è collocato l' alloggio è attestata dal Permesso di Costruire n. 14/2003 rilasciato in data 19/11/2003.

In seguito non risultano richieste per Varianti presso l' archivio del Comune, come pure non vi è traccia della Autorizzazione di abitabilità.

I lavori risultano conclusi in data 13/07/2005 con la Comunicazione di fine lavori da parte del Direttore dei lavori OMISSIS che la integra con il Certificato di collaudo finale (c. 7 art.23 DPR 380/2001) e la dichiarazione di conformità al " provvedimento edilizio rilasciato, alle norme di sicurezza, di igiene, isolamento termico e dei cementi armati ". Tuttavia al riguardo si riscontra una parziale mancata corrispondenza fra la planimetria catastale registrata (prot. n. BG0072634 del 01/04/2005) e il titolo edilizio rilasciato dal Comune di Costa Serina (Permesso di Costruire n.14/2003 del 19/11/2003), in particolare la versione catastale è conforme allo stato dei luoghi con la rappresentazione della camera da letto sul lato sinistro rispetto al bagno e al disimpegno, a differenza dell' elaborato grafico del Permesso di Costruire con la camera da letto sul lato destro.

In mancanza di una Variante in corso d' opera prima della conclusione dei lavori e trattandosi di una parziale e modesta difformità, al fine di conseguire la piena conformità edilizia si ritiene ammissibile la presentazione di una SCIA in sanatoria secondo l' art. 36-bis del DPR 380-2001, con sanzione pecuniaria pari a € 1.032,00 fatta salva la determinazione del Responsabile dell' Ufficio tecnico comunale.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE AL PIANO PRIMO.**

**Abitazione di tipo CIVILE [A2] in COSTA DI SERINA [BG] Via Europa 52**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 25 del 05-10-2016
Zona omogenea:	Ambito residenziale a connotazione turistica
Norme tecniche di attuazione:	Art. 54 NTA Piano delle Regole del PGT
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indicatore ininfluenza per singola unità immobiliare
Rapporto di copertura:	Indicatore ininfluenza per singola unità immobiliare
Altezza massima ammessa:	Indicatore ininfluenza per singola unità immobiliare
Volume massimo ammesso:	Indicatore ininfluenza per singola unità immobiliare
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE AL PIANO PRIMO.**

**Abitazione di tipo CIVILE [A2] in COSTA DI SERINA [BG] Via Europa 52**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

sezione CS, foglio 5, particella 4249, subalterno 17

indirizzo Via Europa 52, piano 1, Comune COSTA SERINA ( D111 )

categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 superficie 46, rendita € 154,94

Per quanto indicato si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS nata a OMISSIS il 17/11/1979 (piena proprietà) **proprietario/i ante ventennio** fino ad oggi (attuale intestataria);

per atto di compravendita OMISSIS rep. 76713/31862 in data 26/07/2005, trascritto a OMISSIS il 28/07/2005 ai nn. OMISSIS.

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

SI:

vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS avente sede in OMISSIS, derivante da: atto di Concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di OMISSIS rep. OMISSIS in data 26/07/2005; iscritto/trascritto a OMISSIS in data 28/07/2025, ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 156000,00, importo capitale: € 78000,00.

### **Note:**

Ipoteca in rinnovazione della precedente nota di iscrizione in data 28/07/2005 ai nn. OMISSIS. Successiva annotazione di Cessione di ipoteca nn. OMISSIS in data 04/08/2025.

### **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS avente sede in OMISSIS, derivante da: verbale di pignoramento; a rogito di OMISSIS in data 22/04/2018 ai nn. OMISSIS; iscritto/trascritto a OMISSIS in data 03/05/2018 ai nn OMISSIS.

### **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS avente sede in OMISSIS, derivante da: verbale di pignoramento; a rogito di OMISSIS in data 24/07/2025 ai nn. OMISSIS; iscritto/trascritto a OMISSIS in data 15/09/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A. ALLOGGIO BILOCALE AL PIANO PRIMO

## 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:**

NO:

Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

**Spese di gestione condominiale:** circa € 250 anno

**Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare:** circa € 250 anno

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

lavori su camminamento comune e terrazza privata: € 3.936,47

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

consuntivo esercizio ordinario dal 14 set 2023 al 14 set 2024: € 158,42

consuntivo esercizio ordinario dal 14 set 2024 al 14 set 2025: € 244,39    totale : € 402,81

totale spese straordinarie per lavori + spese condominiali scadute : € 4.339,28

### **Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato non disponibile

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** NO

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE AL PIANO PRIMO.****Abitazione di tipo CIVILE [A2] in COSTA DI SERINA [BG] Via Europa 52****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva lorda di circa mq 64,30.

Le misure sono ricavate da rilievo metrico, pertanto attendibili.

L' Allegato H riporta il calcolo delle superfici lorde commerciali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	46,20	1,00	46,20
Balconi	sup lorda di pavimento	18,10	0,33	5,97
		<b>64,30</b>		<b>52,17</b>

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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non necessita divisibilità

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note:

Il sopralluogo congiunto con il custode avv. Elisabetta Maestrini, nell'impossibilità di reperire l' eseguita sig.ra OMISSIS nonostante i tentativi attuati, è avvenuto con accesso forzoso mediante l' ausilio del fabbro in data 27/11/2025.

L' appartamento al momento del sopralluogo non era occupato e appariva disabitato da lungo tempo.

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

Stima sintetica comparativa con immobili consimili in zona.

Valutata la posizione dell' edificio, ubicato in zona collinare di Costa di Serina, valutate le attuali condizioni dell' unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture interne ed esterne, gli impianti e i servizi esistenti, tenuta in considerazione l' epoca di costruzione, lo scrivente CTU, in base alla elaborazione grafica delle SLP superfici lorde di piano commerciali e alle sue conoscenze del mercato per immobili consimili in zona oggetto di recente compravendita, attribuisce all' unità immobiliare il valore come di seguito indicato in €/mq 980,00.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Costa di Serina;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Costa di Serina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Zogno, Serina;

Altre fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari  
 Bollettino APPE e CONFEDILIZIA Prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia  
 Listino FIMAA dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia

**12.3 Valutazione corpi:**

**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE AL PIANO PRIMO.**

**Abitazione di tipo CIVILE [A2] in COSTA DI SERINA [BG] Via Europa 52**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.126,60

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	46,20	€ 980,00	€ 45.276,00
Balconi	5,97	€ 980,00	€ 5.850,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.126,60
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 51.126,60</b>
Valore corpo			€ 51.126,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.126,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.126,60

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A. ALLOGGIO BILOCALE AL PIANO PRIMO in Costa di Serina Via Europa 52	Abitazione di tipo civile [A2]	52,17	€ 51.126,60	€ 51.126,60

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia pe vizi del bene venduto	€ 7.668,99
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute e spese già deliberate nel biennio anteriore alla vendita	€ 4.339,28
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e sanzione per sanatoria	€ 3.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 35.618,33
Valore diritto e quota	€ 35.618,33

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,	
<b>arrotondato</b>	<b>€ 35.618,00</b>

**Allegati**

- A. Visura catastale
- B. Estratto mappa
- C. Dimostrazione subalterni
- D. Planimetria catastale
- E. Permesso Costruire n.14-2003 del 19/11/2003
- F. Elaborato grafico Permesso Costruire n.14-2003 del 19/11/2003
- G. Comunicazione fine lavori del 13/07/2005
- H. Superfici lorde commerciali
- I. Resoconto spese condominiali insolute nel biennio anteriore e per lavori straordinari approvati
- L. Fotografie

5 dicembre 2025

L' Esperto alla stima

**arch. Fabrizio Bertocchi**

*Fabrizio Bertocchi*



