
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 439/2025

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Giovanna Paganessi
Codice fiscale: PGNGNN67H53D952X
Partita IVA: 02017890167
Studio in: via M. Buonarroti 4 - 24020 Casnigo
Telefono: 035.0990231
Fax: 338.4628605
Email: studio.paganessi@tiscali.it
Pec: giovanna.paganessi@geopec.it

Beni in **Mornico Al Serio (BG)**
Località/Frazione
via G.Puccini n.34

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: A.....	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	6
Corpo: A.....	6
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: A.....	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
Corpo:.....	7
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
Corpo: A.....	8
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	8
Corpo: A.....	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
Adeguamenti e correzioni della stima.....	10
Prezzo base d'asta del lotto.....	11
Regime fiscale della vendita	11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-04-2026 alle 10.45

Creditore Procedente: BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO - Società Cooperativa

Esecutato: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Giovanna Paganessi

Data nomina: 24-12-2025

Data giuramento: 29-12-2025

Data sopralluogo: 26-01-2026

Cronologia operazioni peritali: Dopo un primo accesso conoscitivo della zona, in data 26 gennaio 2026 alla presenza della Custode, l'avv. Annamaria Angelino, si è svolto il sopralluogo di rito con la ripresa fotografica e la ricognizione dello stato dei luoghi.

Beni in **Mornico Al Serio (BG)**
via G.Puccini n.34

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in via G.Puccini n.34

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], c.f. [REDACTED] per la quota intera,

- foglio 4, particella 2750, subalterno 2,

indirizzo via G.Puccini, piano S1-T, comune Mornico al Serio,

categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 83 mq, rendita € 449,32

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: dell'appartamento in unico corpo con le due aree esclusive, sub.3, via Puccini, sub.5, parti comuni sub.1, salvo altri;

- foglio 4, particella 2750, subalterno 12,

indirizzo via G.Puccini, piano S1, comune Mornico al Serio,

categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 16 mq, rendita € 25,56

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: dell'autorimessa, sub.11, sub.2, sub.13, parti comuni sub.1, salvo altri;

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): sull'atto di provenienza non sono riportati i millesimi

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In zona semicentrale e di recente espansione, il quartiere residenziale presenta villette plurifamiliari perlopiù su due piani. A pochi passi dal centro (Municipio, Chiesa, Oratorio, Farmacia) gode anche della vicinanza alle strade provinciali della zona.

Caratteristiche zona: di espansione 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: Uffici Comunali (Buoni), Verde pubblico attrezzato (Buono), Scuola primaria (Buona), Centro Sportivo (Buono), Farmacia (Buono), Supermercati (Buoni)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 20 km.

Attrazioni paesaggistiche: ---.

Attrazioni storiche: ---.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada - Casello di Grumello del Monte 9 km, Strada Provinciale SP89 0,5 km, Fermata Bus 0,4 km, Aeroporto 18 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A**

In zona residenziale recente, in piccolo contesto condominiale con giardini privati, appartamento al piano terra con area verde privata e autorimessa.

L'appartamento posto a piano terra gode di ingresso privato dalla pubblica via (via Puccini) e di aree verdi (due piccole aiuole sul lato strada) e un'area vivibile e parte a terrazzo sul retro:

internamente si sviluppa con ingresso-soggiorno e cottura in unico vano, disimpegno, doppia camera, bagno, scala interna d'accesso al piano interrato dove trova posto la lavanderia e un disimpegno.

Al piano interrato, adiacente all'unità abitativa e collegato da porta, si trova l'autorimessa.

L'unità abitativa ha porta d'ingresso blindata, serramenti esterni in legno con doppio vetro riparati da griglie, i serramenti interni sono in tamburato, i pavimenti sono in gres porcellanato, il riscaldamento è autonomo e gli erogatori sono i caloriferi.

L'autorimessa ha basculante in lamiera leggera acciaiata, pavimento in cls e solaio di copertura in lastre prefabbricate tipo predalles.

In generale l'immobile necessita di manutenzione ai serramenti, ai muri, il pavimento nel disimpegno al piano interrato risulta solo appoggiato e vi sono segni di umidità di risalita.

Superficie complessiva di circa mq **207,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio non è mai stato ristrutturato;

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---;

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 interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in discreto stato ma necessita di opere di manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	generatore di calore e caloriferi
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: P.C. 3371

Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Nuova palazzina residenziale
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 26/10/2004 al n. di prot. 4392
 Rilascio in data 19/01/2004 al n. di prot. 289

Numero pratica: 26/2005

Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: variante al PC 3371
 Oggetto: variante
 - 1° variante DIA n. 26/2005 del 23/04/2005 prot.n.2204
 - 2° variante DIA 26/2005-1 del 24/11/2005 prot. 6075

 Abitabilità/agibilità in data 14/10/2011 al n. di prot. 5226

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in via G.Puccini n.34

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra è stato eliminato un tramezzo tra la cottura e il soggiorno e parte del giardino sul retro è stato pavimentato
 Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria
 Descrizione delle opere da aggiornare: Si dovrà evidenziare il tramezzo demolito

Oneri di regolarizzazione	
Redazione CILA in Sanatoria	€ 800,00
Sanzione	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.800,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in via G.Puccini n.34

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n.10 del 20 aprile 2012
Ambito:	Piani attuativi residenziali in corso
Norme tecniche di attuazione:	Art.33b delle NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: A.

Abitazione in villini [A7] sito in via G.Puccini n.34

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Nella planimetria catastale è indicato un tramezzo tra la cottura e il soggiorno, di fatto la porzione di muro è stata demolita. Si dichiara comunque la regolarità catastale in quanto tale opera non rientra tra le difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

██, per la quota intera dal 23/02/2006 al 20/07/2009.

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Maurizio Luraghi, in data 23/02/2006, ai nn. 7258/11922; trascritto a Bergamo, in data 25/02/2006, ai nn. 11095/6410.

Titolare/Proprietario:

██, per la quota di 1/2 e
██, per la quota di 1/2 dal 20/07/2009 al 30/01/2018.

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Mauro Ruggiero, in data 20/07/2009, ai nn. 72084/15179; trascritto a Bergamo, in data 31/07/2009, ai nn. 48123/29588.

Titolare/Proprietario:

██ per la quota di 1/2 e
██, per la quota di 1/2 dal 30/01/2018 al 15/01/2024.

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Giuseppe Cristaldi, in data 30/01/2018, ai nn. 65637/24155; trascritto a Bergamo, in data 31/01/2018, ai nn. 4682/3158.

Titolare/Proprietario:

██, per la quota intera dal 15/01/2024 ad oggi.

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Simone Di Maro, in data 15/01/2024, ai nn. 685/605; trascritto a Bergamo, in data 23/01/2024, ai nn. 3533/2431.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

contro

Derivante da:

Verbale pignoramento immobili;

A rogito di Atto Giudiziario in data 19/09/2025 ai nn. 7191

iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2025 ai nn. 63191/45181.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di

contro

Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di notaio Di Maro Simone in data 15/01/2024 ai nn. 686/606;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/01/2024 ai nn. 3534/451;

Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00;

DURATA: 25 anni.

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 in villini [A7] sito in Mornico Al Serio (BG), via G.Puccini n.34

non oggetto

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: ---. Fatte le necessarie indagini, risulta che la palazzina di poche unità abitative non è costituita in condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nell'atto di provenienza non sono menzionati i millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non accessibile, ma adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica D

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: No

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono state dedotte dai titoli abilitativi rinvenuti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico e dalle planimetrie

catastali; sul posto sono stati eseguiti solo parziali controlli.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento p.T.	sup reale lorda	76,00	1,00	76,00
Balconi p.T.	sup reale lorda	7,00	0,33	2,31
Terrazzi p.T.	sup reale lorda	51,00	0,25	12,75
Appartamento p.Int	sup reale lorda	17,00	0,50	8,50
Area esterna fino alla sup. dell'ui	sup reale netta	56,00	0,10	5,60
		207,00		105,16

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 1. Box	Posto al piano Interrato Svilupa una superficie complessiva di 16,09 mq Valore a corpo: € 12000
-------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si consiglia di dividere il lotto (appartamento e box auto).

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

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 similare 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, degli accessori quali giardino e autorimessa, delle richieste di mercato per immobili simili e della superficie commerciale, la scrivente può ritenere equo il valore di mercato di seguito riportato. Si precisa che per la superficie si è preso di riferimento la superficie rilevata dai titoli abilitativi e alle planimetrie catastali; sul posto sono state fatte solo parziali verifiche.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Mornico al Serio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
per appartamenti da ristrutturare -interno/esterno- 200/300 €/mq., semi-recenti (21-50 anni) 400/900 €/mq., recenti (5-20 anni) 900/1500 €/mq. e nuovi (classe A) 2000/2300 €/mq.

Altre fonti di informazione: OMI, Listino prezzi immobili di Bergamo n.30/2024, Tecnici operanti nel settore.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7] con annesso Box Mornico Al Serio (BG), via G.Puccini n.34

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.676,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento p.T.	76,00	€ 1.100,00	€ 83.600,00
Balconi p.T.	2,31	€ 1.100,00	€ 2.541,00
Terrazzi p.T.	12,75	€ 1.100,00	€ 14.025,00
Appartamento p.Int	8,50	€ 1.100,00	€ 9.350,00
Area esterna fino alla sup. dell'ui	5,60	€ 1.100,00	€ 6.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.676,00
Valore Finale			€ 115.676,00
Valore corpo			€ 115.676,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 127.676,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.676,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7] con annesso Box	105,16	€ 127.676,00	€ 127.676,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per l'approssimazione della rilevazione delle superfici € 19.151,40

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.800,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 106.724,60

Valore diritto e quota € 106.724,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **106.724,60**

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **127.676,00**

12.6 Regime fiscale della vendita
non soggetto ad IVA

Bergamo, 07-03-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Giovanna Paganessi

Allegati:

- Allegati:
- All.1, Documentazione fotografica;
- All.2, Visure catastali e ipotecarie, atto di provenienza;
- All.3, Estratto mappa, pgt, titoli abilitativi, planimetrie catastali;
- All.4, Certificati.