

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 535/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Codice fiscale: MRNSRG60D20A794R
Studio in: Via S. Tomaso 88 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-248994
Fax: 335-7084487
Email: moroni@arch-mom.it
Pec: sergio.moroni@archiworldpec.it

Beni in **Serina (BG)**
Località/Frazione
via Pietro Bonaldi n.12

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-04-2026 alle 11:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Data nomina: 19-12-2025
Data giuramento: 23-12-2025
Data sopralluogo: 06-02-2026

Cronologia operazioni peritali:

Premesso che, in data 19 Dicembre 2025, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria Magri', conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Sergio MORONI, con studio professionale in Bergamo, via S. Tomaso nr.88, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1037 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°175.

Nella giornata del 23/12/2025 il sottoscritto Esperto Stimatore, sottoscriveva il verbale di accettazione incarico e giuramento esperto, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 09/04/2026 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

L'Esperto Stimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, la verifica della documentazione agli atti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni.

In data 06 febbraio 2026 effettuava sopralluogo con il custode con accesso agli immobili e rilievo che è proseguito anche nella giornata del 27/05/2025.

Il giorno 19 febbraio 2026 effettuava l'accesso all'Ufficio Tecnico per presa visione delle licenze edilizie riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

Beni in **Serina (BG)**
via Pietro Bonaldi n.12

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Pietro Bonaldi n.12

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS. Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS. Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni., foglio SE / 27, particella 3146, subalterno 3, indirizzo via G. Tiraboschi, sn, piano 2, comune Serina (I629), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 83 mq. Totale escluse aree scoperte: 83mq., rendita € 144,61

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/08/2011 Pratica n. BG0393933 in atti dal 04/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 171852.1/2011); -Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/02/1996, prot. n. 4848; - Atto del 03/12/2002 Pubblico ufficiale LANDI PASQUALE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 1208 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.39859/2002 Trascrizione n. 18488.1/2016 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 23/06/2016.

Confini: Da Nord in senso orario: prospetto su cortile comune, vano scala e prospetto, prospetto, prospetto su corte comune.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è posta nel fabbricato condominiale, a tipologia corpo isolato, con sviluppo su 2 piani fuori terra più sottotetto e primo piano sottostrada abitabili, posto a lato della strada provinciale SP27, corrispondente a via Pietro Bonaldi al civico n 12, con un accesso carrabile che conduce ad una stradina con cortile privato posto sul retro del fabbricato ad uso parcheggio comune condominiale. L'edificio è

posto a valle della strada provinciale delimitato da recinzione con muretto di terrapieno in c.a. con pannelli superiori in rete metallica ancorati a montanti in profilati metallici, a disegno semplice, a delimitazione del confine di proprietà e del giardino interno condominiale ad uso comune. A valle dell'edificio, oltre il cortile comune si estende un ampio terreno recintato, in direzione del torrente Serina, del fondo valle, ad uso comune condominiale, con piccolo fabbricato. L'edificio condominiale è posto a poca distanza dal centro storico di Serina e costituisce uno dei fabbricati del lato perimetrale esterno del territorio di Serina in direzione Sud verso la Valle Serina che conduce in Val Brembana. Il tessuto urbanistico attorno all'edificio è caratterizzato dalla presenza di edifici plurifamiliari (villette a schiera), edifici condominiali e villette, generalmente con 2 o 3 piani fuori terra, con ampi giardini comuni delimitati da recinzioni. L'edificio condominiale è posto nel sistema insediativo residenziale consolidato, con edificato e urbanizzazione esistente del tessuto urbanizzato, regolamentato dall'Art. 14 "Tessuto Consolidato" delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

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 economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento**

Appartamento posto al piano secondo (sottotetto) senza ascensore, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina con angolo cottura, una camera, un bagno, tre ripostigli e un ripostiglio/solaio.

Superficie complessiva di circa mq **99,62**

E' posto al piano: secondo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (per la porzione abitabile)

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: discrete

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trovano in discrete condizioni di manutenzione generale, con la presenza di numerosi materiali e arredi in tutti i locali.

Le parti comuni condominiali, le facciate dell'edificio, l'ingresso e scala comune e le aree comuni esterne condominiali, si presentano in discrete condizioni di manutenzione ordinaria e pulizia generale.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene è costituito da un appartamento al piano secondo o sottotetto composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina con angolo cottura, una camera, un bagno, tre ripostigli e un ripostiglio/solaio.

L'unità immobiliare è posta nel fabbricato condominiale, corpo A del "Condominio Bonomi 12", in Comune di Serina (BG), località Pias di Serina, in via Pietro Bonaldi n°12. Il fabbricato è delimitato a monte dalla strada provinciale SP27, corrispondente a via Bonomi, presenta sul lato Sud il cancelletto d'ingresso pedonale condominiale con giardinetto comune delimitato da recinzione e una stradina di accesso carrabile condominiale privata che conduce, sul lato Ovest al cortile parcheggio comune condominiale e all'ampio terreno condominiale che scende a valle fino al torrente Serina. Sul lato Nord, in aderenza e continuità con il corpo A, si eleva il corpo B, con accesso pedonale condominiale dal lato Sud in prossimità della strada pubblica.

Caratteristiche Strutturali: Edificio costruito nel 1960 con struttura portante (plinti, fondazioni continue, travi, pilastri) in c.a. con murature di tamponamento perimetrali a cassa vuota costituite da doppia parete di laterizio, spessore 12 cm, e camera d'aria, spess. 6 cm, più intonaci con spessore complessivo di 31 cm. Solai eseguiti in struttura mista con conci dell'altezza di cmt 18+2 e travetti prefabbricati della R.D.F. Fornaci.

Scala comune interna in gradini prefabbricati in granigliato; tetto con orditure, primaria e secondaria in travi e travetti di legno massello d'abete con assito e listellatura a sostegno del manto di copertura in "Cementegola", color grigio, con lattonerie dei canali di gronda e scossaline in lamiera preverniciata, color testa di moro e pluviali in pvc, nel colore simile alle altre opere di lattoneria.

Componenti edilizie e costruttive: Fabbricato a corpo isolato con vano scala che forma un corpo ad "L" articolato con il corpo B in aderenza al corpo principale. Sul fronte Sud è posto il vano scala del corpo A, con portoncino d'ingresso al piano terra e aperture finestrate ai piani superiori. Sul lato sinistro del fronte Sud, al primo piano un'ampia terrazza, accessibile da portefinestre, con parapetto in profilati metallici a disegno semplice su cui sono ancorati dei pannelli di tamponamento in rete metallica. Al primo piano sottostrada altre finestrate, rasenti il giardino condominiale, a servizio dell'abitazione con ingresso dal prospetto Ovest. Sul lato sinistro oltre l'ingresso all'abitazione è posto l'accesso ad un'autorimessa, con basculante in lamiera metallica e a lato l'ingresso ad altra unità immobiliare (ripostiglio con cantina). A lato del prospetto Ovest del corpo A si articola il corpo B in aderenza e sporgente rispetto al corpo A. Antistante la facciata Ovest del corpo A si estende un cortile comune condominiale, ad uso parcheggio, pavimentato in bitume d'asfalto, raggiungibile da una stradina privata di collegamento alla strada provinciale, con accesso regolato da una sbarra con lucchetto di chiusura. Le facciate del corpo A presentano intonaci in stollatura plastificata a grana media, nel colore terra di Siena, con fascia di zoccolatura color grigio perla e fascia sottogronda, esclusa la facciata Ovest, nel colore marrone chiaro con decorazioni che imitano un rivestimento in doghe verticali di legno.

Il tetto del corpo A si articola a doppia falda con altezza del colmo a quota diversa, presentando, sul fronte Sud, una fascia di parete con due finestrate a servizio dei locali del piano secondo o sottotetto. Sul lato Nord la falda del tetto presenta un abbaino con finestratura a servizio del bagno dell'unità abitativa del piano secondo o sottotetto.

Le gronde del tetto presentano le travi dell'orditura primaria e i travetti e assito in legno massello, trattati color noce chiaro, manto di copertura in "Cementegola" color grigio, con scossaline e canali di gronda in lamiera preverniciata, color testa di moro e pluviali in pvc, nel colore simile alle altre opere di lattoneria.

Le aperture di portefinestre e finestre presentano contorni e davanzale in prefabbricati di granigliato dello spessore di 7 cm, serramenti in legno tinto noce e tapparelle avvolgibili in doghe orizzontali di legno massello, tinto noce chiaro, con alcuni avvolgibili al piano terra sostituiti con tapparelle in doghe di pvc nel colore simile all'esistente.

Il vano scala del corpo A presenta al piano terra un portoncino d'ingresso con struttura e foderine di tamponamento in

in massello di legno d'abete, trattato color noce chiaro, pavimentazione dell'ingresso e dei pianerottoli di piano in mattonelle di graniglia (20x20 cm), gradini della scala in elementi prefabbricati in granigliato e parapetto in profilato metallico a sezione tonda, per corrimano e montanti di sostegno con tamponatura in pannelli con telaio in profilati a "T" e rete metallica, verniciato color vede. Il vano scala è illuminato da finestrate ai vari piani e da una porta-finestra al piano primo. Pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati color bianco.

A lato della strada provinciale, di via P. Bonaldi al civico n. 12, prima della stradina privata del condominio, è posto l'ingresso pedonale di accesso ai due corpi di fabbrica del condominio, regolato da un cancelletto metallico con elettro serratura, con struttura in profilati metallici a disegno semplice su cui sono ancorati dei pannelli di tamponamento in grigliati metallici a maglia quadrata, color marrone, collegato alla recinzione di confine, a delimitazione del giardinetto condominiale, simile al cancelletto, con alla base muretti di c.a. e muratura di terrapieno sul lato strada. Dall'ingresso pedonale un corsello pavimentato in lastre irregolari di porfido, posate ad opus incertum, che prosegue, in prossimità dell'ingresso al vano scala del corpo A, con una pavimentazione in mattonelle di graniglia (20x20 cm), per poi proseguire verso l'ingresso del vano scala del corpo B con una pavimentazione in cls.

Dal cortile comune ad uso parcheggio, delimitato sui lati Nord e Ovest da una recinzione con muretto alla base in c.a. e rete metallica superiore ancorata a montanti in profilati metallici, un cancelletto metallico da accesso ad un ampio terreno recintato che si estende fino al fondo valle, in direzione del torrente Serina, costituisce un'area a verde ad uso comune condominiale con attrezzature per pic-nic e la presenza di un piccolo fabbricato.

APPARTAMENTO: Pareti intonacate a civile, tinteggiati colore bianco e in parte nei colori arancio e violetto; soffitti con evidenti le travi delle orditure primarie del tetto, con sezione di circa 15xh.20 cm, e rivestimento in perline di legno massello di abete, fissate ai travetti dell'orditura secondaria m con travetti con sezione 8xh.12 con interposto, tra le perlinature e l'assito della copertura, dei pannelli isolanti, si presume di lana di roccia.

Pavimentazioni originarie in mattonelle di graniglia (20x20 cm) su cui è stato sovrapposto una pavimentazione in doghe di materiale plastico pvc (138x20 cm), con disegno in liste di legno (48x7 cm) e colorazione effetto legno fiammato di rovere al naturale, con interposto materassino di stabilizzazione, spessore totale circa 1 cm, ad esclusione del bagno che mantiene a vista la pavimentazione originaria in mattonelle di graniglia e della pavimentazione dell'angolo cottura con piastrelle in ceramica (30x30 cm), color bianco avorio. Angolo cottura con rivestimento in piastrelle di ceramica (20x20 cm) con disegno di ripartizione in piastrelle formato 10x10 cm, fino all'altezza di 141 cm, colore rosa effetto marmo. Bagno con rivestimento in piastrelle formato 15x7 cm, poste in orizzontale, fino all'altezza di 120 cm, colore bianco lucido e con parete superiore tinteggiata color verde salvia e soffitto costituito dalle due falde dell'abbaino di copertura con intradosso con perlinature in legno massello e travetto di colmo, tinto noce.

Finestre con contorni e davanzale in prefabbricati di graniglia, dello spessore di 7 cm, serramenti in legno massello, spessore 45 mm, con vetrate semplici, tinti noce all'esterno e verniciati color bianco all'interno.

Le finestre al centro del soggiorno e nella camera presentano tapparelle avvolgibili in doghe orizzontali di legno massello, tinto noce chiaro e all'interno cassonetto di rivestimento in pannelli di legno verniciati color bianco e sporgente rispetto la parete. Le finestrelle dei ripostigli presentano esternamente delle inferiate metalliche di protezione in profilati metallici con telaio perimetrale e moduli a disegno con doppia spirale.

Portoncino d'ingresso a doppio battente con ante in tamburato e rivestimento in pannelli di legno, con al centro una vetrata semplice, in vetro cattedrale stampato, con serratura semplice, verniciate in bianco avorio. Porte interne ad unica anta simili al portoncino d'ingresso, con zoccolino lungo le pareti in legno tinto noce chiaro.

Nel ripostiglio sul lato Sud è presente un lucernario con finestra in legno massello con doppio vetro termoisolante, con apertura a vasistas.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale a gas metano a fiamma libera, posta tra la finestra del soggiorno e l'angolo cottura, modello Vaillant, priva di documentazione e del codice CURIT, non funzionante che alimentava dei caloriferi in corpi radianti in alluminio, preverniciati color bianco, distribuiti nei vari locali.

L'unità abitativa non dispone della fornitura del gas metano in quanto il contratto è stato chiuso.

Nel soggiorno è posto un caminetto prefabbricato funzionante con base e contorni in blocchi di pietra rosa e mensola di contorno superiore in legno massiccio, tinto noce.

Impianto elettrico è stato completamente rivisto nel 1996, in riferimento all'autorizzazione DIA del 05/12/1995 Prot. n.7983, a norma rispetto all'anno di realizzazione, attualmente non funzionante per contratto di fornitura disattivato.

L'unità abitativa dispone degli impianti: acqua potabile, fognatura, citofono e antenna TV condominiale.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA prot. 7983 del 06/12/1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: ai sensi dell'art. 8 comma 7 lettera h D.L. 498 del 25/11/1995 per modifiche interne di alloggio esistente

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/12/1995 al n. di prot. 7983

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Pietro Bonaldi n.12

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

Note: Si precisa che presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Serina non è stata ritrovata la pratica originaria di edificazione dell'edificio. Sono presenti pratiche edilizie del 1964 riguardanti la porzione di edificio adiacente nelle quali la porzione del fabbricato oggetto di relazione risulta già esistente. Inoltre nella documentazione agli atti è stata rinvenuta una dichiarazione del Sindaco in data 08/01/1971 nella quale dichiara che la casa di abitazione al mappale 1136 della sig.ra OMISSIS è stata iniziata in data 01/03/1959 ed ultimata il 01/04/1960 e si è resa abitabile nello stesso anno: al piano sottotetto n. 1 cucina, n. 1 camera, n. 1 bagno, n.1 ripostiglio, n. 2 vani adibiti a solaio.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Pietro Bonaldi n.12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 50 del 22/12/2014
Zona omogenea:	del Tessuto Consolidato (Art. 14 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	ART. 14 - TESSUTO CONSOLIDATO Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano in prevalenza l'edificato e l'urbanizzazione esistente del territorio urbanizzato. Destinazioni: Residenziali, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio. Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento solo con permesso per costruire convenzionato. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Nelle del tessuto residenziale consolidato valgono i seguenti indici e parametri: - Uf - Rapporto di utilizzazione fondiaria: 0,35 mq./mq - H - Altezza degli edifici: 9,00 ml - RC - Rapporto massimo di copertura: 30%

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Pietro Bonaldi n.12

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

Note: Si precisa il Catasto Terreni non risulta allineato al Catasto Fabbricati in quando nell'estratto mappa l'edificio è identificato alla particella 1985 e il cortile comune alla particella 3931. In visura è riportata erroneamente via G. Tiraboschi, sn mentre nella planimetria catastale la via risulta corretta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 03/12/2002.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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: In rettifica della formalità trascritta a Bergamo in data 17 dicembre 2002 al numero di registro generale 55872 e numero di registro particolare 39859 atto tra vivi compravendita.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione Notarile Dott. Vincenzo Calderini con sede in Maddaloni (CE) del 16/12/2025.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 03/12/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/10/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 165.260,00; Importo capitale: € 82.630,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale Pignoramento Immobili, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso del 29/11/2025 repertorio n.9084 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

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 - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Serina (BG), via Pietro Bonaldi n.12

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso pubblico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600,00.

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: 456,21.

Altre informazioni:

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 - Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO - Superficie Abitabile	sup lorda di pavimento	53,10	1,00	53,10
Rispostigli/Solai Non Abitabili	sup lorda di pavimento	46,52	0,50	23,26
		99,62		76,36

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Serina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690,00

Valore di mercato max (€/mq): 780,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di appartamento non comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando

per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Serina (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terreni 2025, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2025.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Serina (BG);

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

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] Serina (BG), via Pietro Bonaldi n.12

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.270,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO - Superficie Abitabile	53,10	€ 750,00	€ 39.825,00
Rispostigli/Solai Non Abitabili	23,26	€ 750,00	€ 17.445,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.270,00
Valore Finale			€ 57.270,00
Valore corpo			€ 57.270,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.270,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.270,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	76,36	€ 57.270,00	€ 57.270,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.727,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -43,00
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
---	--------------------

Allegati

LOTTO 1

- 01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;
- 02) PLANIMETRIE;
- 03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 04) ESTRATTO PGT - CONCESSIONI EDILIZIE;
- 05) CERTIFICATI ANAGRAFICI;

04-03-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Moroni