

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 432/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Eros Locatelli
Codice fiscale: LCTRSE72L04G856A
Partita IVA: 03827460167
Studio in: Via Europa 7 - 24040 Bonate Sopra

Beni in Fiorano al Serio (BG)

via Fugazzera n. 10

INDICE**Lotto: 001 - abitazione**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A-abitazione	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A-abitazione	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: A-abitazione	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A-abitazione	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A-abitazione	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: A-abitazione	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A-abitazione	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi	14
Adeguamenti e correzioni della stima	15
Prezzo base d'asta del lotto	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-05-2026 alle 10:00

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Eros Locatelli

Data nomina: 29-10-2025

Data giuramento: 07-11-2025

Data sopralluogo: 04-03-2026

Beni in **Fiorano Al Serio (BG)**
via Fugazzera n. 10

Lotto: 001 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Fugazzera n. 10

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS- Piena proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: via OMISSIS – OMISSIS

Stato Civile: registrato all'anagrafe con "OMISSIS"

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), nato in OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1. Comune di Fiorano al Serio (BG), foglio 2, particella 197, subalterno 701, scheda catastale allegata, indirizzo via Fugazzera n. 10, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 91 mq, rendita € 185,92.

Derivante da: diversa distribuzione degli spazi interni del 20/04/2006 pratica n. BG0087902 in atti dal 20/04/2006 per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 9385.1/2006).

Coerenze al piano terra: da nord in senso orario, terrapieno e prospetto su area esterna del mappale 197, altra unità immobiliare, prospetto su via Fugazzera, altra unità immobiliare, salvo altro.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati negli atti di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un'abitazione sita in un complesso edilizio ubicato a Fiorano al Serio (BG), in zona pede-collinare lungo la sponda nord del Fiume Serio. Il compendio immobiliare in cui è posta è costituito da alcuni corpi fabbrica disposti in linea, a destinazione residenziale.

L'appartamento è accessibile dal cortile di pertinenza collegato per mezzo di una scala esterna (che insiste su altra proprietà) a via Fugazzera in corrispondenza del civico n. 10.

La via Fugazzera è un percorso pedonale di limitate dimensioni che collega Piazza San Giorgio e via Valle Misma; queste ultime strade carrabili distando rispettivamente circa 50 metri e 90 metri dall'accesso dell'abitazione.

Caratteristiche zona: in centro storico, normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficienti), ospedali (sufficiente), farmacia (sufficiente), scuole (sufficienti), parcheggi pubblici (insufficienti).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Bergamo a km 20, Milano a km 75.

Principali collegamenti pubblici:

trasporto bus: stazione pullman a circa 350 metri,

trasporto ferroviario: stazione tranvia di Albino a circa 7 km,

autostrada A4 – Torino-Trieste: caselli di Bergamo e Seriate a circa 20 km,

aeroporto - Orio al Serio: posto a circa 22 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene è disposto su due livelli collegati tra loro per mezzo di una scala esterna:

- al piano terra sono presenti un locale pranzo/soggiorno, una stanza, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio esterno, un portico ed una porzione di area esterna;

- al piano primo si trovano una stanza ed una loggia.

I locali di abitazione al piano terra hanno un'altezza utile interna variabile tra circa 2,70 ml e circa 2,85 ml; la stanza al piano primo ha un'altezza di circa 2,63 ml.

Competono al bene le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni come per Legge.

Superficie complessiva di circa mq **133,15**

L'edificio è stato costruito in epoca remota ed è stato ristrutturato nel 2006.

Stato di manutenzione generale: insufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

il complesso immobiliare non è di recente realizzazione ma l'unità immobiliare analizzata è stata oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria e rinnovo delle componenti nell'anno 2006.

Le finiture interne sono di media qualità e tipiche del periodo di sistemazione, circa 20 anni fa.

Negli ultimi anni l'appartamento è stato completamente abbandonato ed attualmente lo stato di conservazione è insufficiente. Si evidenziano, in particolare, il degrado delle componenti esterne direttamente esposte agli agenti atmosferici, nonché rilevanti fenomeni infiltrativi e di umidità di risalita, che hanno determinato il completo ammaloramento della muratura a contatto con il terreno, con conseguente formazione di muffe e distacchi degli strati di finitura delle pareti.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: gronde in legno condizioni: da verificare
<i>Solai</i>	tipologia: varie tipologie, con voltini in laterizio e travi in ferro, in latero-cemento, in legno condizioni: da verificare
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: da verificare
Componenti edilizie e costruttive	

<i>Cancello</i>	tipologia: pedonale, a battente materiale: metallo verniciato apertura: manuale condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetrocamera protezione: ante a battente materiale protezione: legno condizioni: sufficienti , con esclusione dell'antone del bagno in stato insufficiente.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: insufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: insufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: insufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti Note: zoccolini in legno in condizioni insufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti Note: presenti porzioni con soffitto in legno a vista.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: pareti interne materiale: intonaco tinteggiato condizioni: insufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica condizioni: da verificare Note: struttura in metallo, gradini in lastra di calcestruzzo con granglia; parapetto in metallo verniciato.
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: prevalentemente sotto-traccia condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori condizioni: da verificare conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	funzionamento da verificare
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori
<i>Stato impianto</i>	funzionamento da verificare
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Pranzo / soggiorno



Stanza al piano terra



Bagno



Stanza al piano primo



Loggia

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: "Denuncia di Inizio Attività" n. 51/2005, prot. n. 4477 del 14/12/2005

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta in un fabbricato realizzato in epoca remota ed inserito tra gli ambiti di antica formazione dallo stesso strumento urbanistico del Comune di Fiorano al Serio.

La pratica relativa all'originaria costruzione non è stata trovata e nel corso degli anni sono stati eseguiti numerosi interventi di sistemazione che hanno prevalentemente interessato altre porzioni immobiliari.

Pratica Edilizia di riferimento: "Denuncia di Inizio Attività" n. 51/2005, prot. n. 4477 del 14/12/2005 per lavori di manutenzione straordinaria di civile abitazione: redistribuzione degli spazi interni, formazione di vespaio aerato per i locali di abitazione a piano rialzato, rifacimento di pavimentazioni e rivestimenti, formazione di nuovo servizio igienico, sostituzione di serramenti ed adeguamento degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento. In data 30/11/2005 l'Ufficio di Sanità Pubblica ha rilasciato parere favorevole alla richiesta di deroga per i rapporti aeroilluminanti dei locali di abitazione.

I relativi lavori sono iniziati il 21/01/2006 e sono stati ultimati il 14/07/2006.

Non è noto se il vespaio aerato sia stato effettivamente eseguito.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A-abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Fugazzera n. 10

Conformità edilizia

Con esclusivo riferimento all'unità immobiliare analizzata (si intende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni condominiali), il confronto tra l'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia sopra citata e l'attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- lievi differenze nella conformazione planimetrica generale;
- lievi differenze dell'altezza interna: minore altezza del piano primo e maggiore altezza del locale pranzo/soggiorno;
- maggiore altezza interna del bagno;
- lievi differenze delle aperture e dei rapporti aero-illuminanti.

Ai fini della regolarizzazione della situazione edilizia dell'immobile sarà necessario provvedere alla predisposizione di specifica pratica edilizia "in sanatoria" e/o all'acquisizione di dichiarazione asseverata da parte di tecnico abilitato delle tolleranze costruttive.

Restano esclusi eventuali oneri necessari per l'adeguamento ai requisiti igienico-sanitari e/o per l'ottenimento di specifiche deroghe ai parametri previsti dal Regolamento Locale d'Igiene.

Oneri di regolarizzazione	
<i>I costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti amministrativi, oblazioni e spese tecniche, riferiti alla sola unità immobiliare oggetto di analisi, sono stimati in circa Euro 3.000,00.</i>	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità Edilizia.

Note: gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Fiorano al Serio; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Note generali: Tra la documentazione depositata presso il Comune di Fiorano al Serio non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A-abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Fugazzera n. 10

Strumento urbanistico Vigente:	Piano di Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	<p>Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Fiorano al Serio è la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvata il 10/04/2019, pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia in data 23/03/2021 e successivamente oggetto di modifiche rettifiche e correzioni di errori materiali contenuti nella Scheda 3a e nella Scheda 3b del documento "Schede degli edifici sparsi in ambito collinare" con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 26/11/2024. Il complesso edilizio in cui è posto l'immobile analizzato è inserito tra gli ambiti del tessuto urbano consolidato di "antica formazione", disciplinato dagli articoli da 21 a 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.</p> <p>Nel Centro Storico sono ammesse le operazioni di cui al 1° comma lettere a b c d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché gli interventi di cui alle lettere e) ed f) ove previsti dai gradi di intervento.</p> <p>Gli interventi di cui alla lettera f) potranno essere previsti solo mediante la preventiva presentazione di Piano di Recupero o di un Programma Integrato di Intervento, di cui agli artt. 87 e seguenti della LR 12/2005.</p> <p>Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti alla salvaguardia dell'assetto morfologico, alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie, alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolare modo per i fronti edilizi. Non è ammesso l'insediamento di attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza, di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza purché non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali e siano coerenti con i caratteri urbani ed edilizi del contesto. Sino all'approvazione dei Piani Attuativi, ove siano previsti, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro, con esclusione di ampliamenti, ove ammissibili, e ricostruzioni.</p> <p>L'edificio è individuato con grado di intervento 4: edifici da ricondurre ad unità con il contesto soggetti alla limitazione planivolumetrica entro i limiti massimi di quella esistente.</p> <p>L'area è posta in zona di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi ad uso idropotabile.</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Si dichiara la conformità urbanistica, al netto di quanto già indicato con riferimento alla regolarità edilizia.

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A-abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Fugazzera n. 10**

Si dichiara la conformità catastale.

Note: la planimetria catastale dell'unità immobiliare, depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Catasto dei Fabbricati, al netto di lievi imprecisioni grafiche, rappresenta in modo adeguato il bene analizzato sia con riferimento ai vani che alla superficie. Si segnala l'imprecisa indicazione delle altezze utili interne.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Attuale proprietario:**

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS)

in ragione della piena proprietà per la quota 1/1,

dal 06/07/2006 ad oggi,

per acquisto da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS,

in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 06/07/2006, rep. n. OMISSIS,

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 11/07/2006 ai nn. OMISSIS.

Precedenti proprietari:

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS),

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS),

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS),

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS),

in ragione della piena proprietà per la quota 1/4 ciascuno,

per acquisto da OMISSIS, dal 31/10/2005 al 06/07/2006,

in forza di atto di vendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 31/10/2005, rep. n. OMISSIS,

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 04/11/2005 ai nn. OMISSIS.

Precedente proprietario:

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS)

in ragione della piena proprietà per la quota 1/1,

da data antecedente il ventennio al 31/10/2005,

in forza di atto di divisione e donazione a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 08/05/1981, rep. n. OMISSIS,

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19/05/1981 ai nn. OMISSIS,

facente seguito alle successioni di OMISSIS deceduto il OMISSIS, di OMISSIS deceduto il OMISSIS, di OMISSIS deceduta il OMISSIS, di OMISSIS deceduta il 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 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) contro

OMISSIS,
in forza di atto a firma del Notaio OMISSIS del 06/07/2006, rep. n. OMISSIS,
iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 11/07/2006 ai nn. OMISSIS.
Importo capitale: Euro 120.560,00 – Importo ipoteca: Euro 361.680,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della proprietà, emesso da UNEP di Bergamo il 27/01/2026, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 23/02/2026 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della proprietà, emesso da UNEP di Bergamo il 15/09/2025, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 13/10/2025 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della proprietà, emesso da UNEP di Bergamo il 15/12/2014, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 27/01/2015 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Si evidenziano le seguenti circostanze:

- l'accesso all'immobile avviene tramite una scala esterna insistente su area di proprietà di terzi;
- sul lato ovest dell'area esterna è presente un cancello pedonale che potrebbe consentire l'accesso all'immobile adiacente (posto sul lato ovest del fabbricato), previo transito su una porzione dell'area esterna di pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di analisi.

Dall'esame degli atti di provenienza del bene e dalle ricerche ipotecarie estese all'ultimo ventennio non risulta costituita alcuna servitù di passaggio.

Le situazioni sopra descritte appaiono, pertanto, presumibilmente originate da un utilizzo di fatto consolidatosi nel tempo, senza essere state formalizzate mediante atto trascritto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A-abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Fiorano Al Serio (BG), via Fugazzera n. 10

Spese di gestione condominiale:

nei pressi del complesso non è stata rinvenuta alcuna targa identificativa (obbligatoria ai sensi della Legge n. 220/2012 "Riforma del Condominio") con generalità e recapiti di un eventuale amministratore condominiale.

Per tale motivo non è noto se l'amministrazione dell'immobile venga curata da un professionista, quale sia l'importo di eventuali spese ordinarie annue condominiali, se siano previste spese straordinarie e se vi siano alla data odierna spese insolute.

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A-abitazione**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate dalla planimetria catastale e verificate in sito.

Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" delle costruzioni, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione-piano terra	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
Ripostiglio esterno	sup lorda di pavimento	1,65	0,50	0,83
Portico	sup lorda di pavimento	18,00	0,40	7,20
Area esterna	sup lorda di pavimento	19,00	0,10	1,90
Abitazione- piano primo	sup lorda di pavimento	22,00	0,90	19,80
Loggia	sup lorda di pavimento	18,50	0,40	7,40
		133,15		91,13

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare pignorata, della sua natura (abitazione con relative pertinenze) e dimensioni, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 1 lotto.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: alla data del sopralluogo il bene appariva in stato di abbandono e disabitato da diversi anni; si segnala la presenza di diversi arredi e beni mobili.

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

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di essa riscontrate.

Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è inserita e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Fiorano al Serio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" - anno 2025 - Editore "Iniziative Ascom S.p.A.";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per abitazioni della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 450,00 e i 700,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

12.3 Valutazione corpi:**A-abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Fiorano Al Serio (BG), via Fugazzera n. 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.855,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione-piano terra	54,00	€ 580,00	€ 31.320,00
Ripostiglio esterno	0,83	€ 580,00	€ 481,40
Portico	7,20	€ 580,00	€ 4.176,00
Area esterna	1,90	€ 580,00	€ 1.102,00
Abitazione- piano primo	19,80	€ 580,00	€ 11.484,00
Loggia	7,40	€ 580,00	€ 4.292,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.855,40
Valore Finale			€ 52.855,40
Valore corpo			€ 52.855,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.855,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.855,40

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	Abitazione di tipo economico [A3]	91,13	€ 52.855,40	€ 52.855,40

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.928,31
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 41.927,09
Valore diritto e quota	€ 41.927,09

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.927,09
---	--------------------

Allegati

- Allegato 01 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato 02 – Elaborato planimetrico catastale - particella 197;
- Allegato 03 – Visura storica per immobile – particella 197, sub. 701;
- Allegato 04 – Planimetria catastale – particella 197, sub. 701;
- Allegato 05 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 06 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 07 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 08 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 09 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 10 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 11 – Nota di trascrizione del 11/07/2006;
- Allegato 12 – Nota di trascrizione del 04/11/2005;
- Allegato 13 – Nota di trascrizione del 19/05/1985;
- Allegato 14 – Nota di iscrizione del 11/07/2006;
- Allegato 15 – Nota di trascrizione del 27/01/2015;
- Allegato 16 – Nota di trascrizione del 13/10/2025;
- Allegato 17 – D.I.A. n. 51/2005;
- Allegato 18 – Nota di trascrizione del 23/02/2026;
- Perizia completa (documento principale);
- Perizia succinta;
- Perizia con omissione dati sensibili;
- Check list controlli;
- Cartella zip planimetria+fotografie;
- Foglio dati catastali;
- Certificato debitore.

Bonate Sopra (BG), 13 marzo 2026

L'Esperto alla stima
Geom. Eros Locatelli