



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 423/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
OMISSIS



PERIZIA DI STIMA

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



INDICE

Lotto: 001 - ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA - SUB 705

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
2. DESCRIZIONE	5
Corpo: A. ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA - SUB 705	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11

Lotto: 002 - ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA - SUB 706

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
2. DESCRIZIONE	13
Corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA - SUB 706	13
3. PRATICHE EDILIZIE	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19

Lotto: 003 - ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO - SECONDO - SUB 708

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	21
2. DESCRIZIONE	21
Corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 708	21
3. PRATICHE EDILIZIE	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	24
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	25
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	26
11. STATO DI POSSESSO	26
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	27

Lotto: 004 - ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO - SECONDO - SUB 709

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	29
2. DESCRIZIONE	29
Corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 709	29
3. PRATICHE EDILIZIE	31
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	32
5. CONFORMITÀ CATASTALE	32
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	32
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	33
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	33
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	34
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	34
11. STATO DI POSSESSO	34
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	35



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-03-2026 alle 9,40

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS)



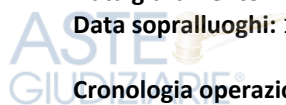
INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Bertocchi

Data nomina: 12-11-2025

Data giuramento: 17-11-2025

Data sopralluoghi: 16-01-2026 e 17-01-2026



Cronologia operazioni peritali:

Ispezioni Catasto e Conservatoria: 09-01-2026 e 13-01-2026

Richiesta accesso atti Comune di Fornovo San Giovanni: 15-01-2026

Ricerca documentale Comune di Fornovo San Giovanni: 21-01-2026



Lotto: 001 - ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA - SUB 705**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A. ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA – SUB 705****Abitazione di tipo CIVILE [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà** in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

sezione --, foglio 7, particella 804, sub 705

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T, Comune FORNOVO SAN GIOVANNI (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 2,0 , superficie 37, rendita € 144,61

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 Fornovo San Giovanni (BG) in Via Gallavresi 10 (catastalmente senza numero), la distanza dal capoluogo Bergamo è di 25 km, gli abitanti residenti sono circa 3500. Si tratta di un alloggio monolocale collocato al piano terra di un edificio a ballatoio di due piani oltre al piano terra. Complessivamente gli appartamenti del complesso sono cinque, dei quali quattro oggetto della presente procedura esecutiva.

L' edificio è inserito nel quadrante semicentrale di Fornovo San Giovanni, a breve distanza dal Municipio e dalla Chiesa parrocchiale.

La zona è prevalentemente residenziale con presenza di alcuni servizi commerciali e terziari.

L' edificio ha una facile accessibilità attraverso la ortogonale Via Vittorio Emanuele II sulla SP 131 a da questa sulla autostrada A 35 Bre-Be-Mi.

Caratteristiche zona: centrale**Area urbanistica:** residenziale e terziaria, con scarsi parcheggi su strada**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:** scuole di diverso grado, negozi**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali miste e agricole**Importanti centri limitrofi:** Caravaggio**Attrazioni paesaggistiche:** Parco regionale del fiume Serio, cascine agricole**Attrazioni storiche:** Chiesa di San Giovanni Battista (XVII sec), bastioni e fortezze militari di Urgnano e Morengo**Principali collegamenti pubblici:** Bergamo Trasporti: Linea M Bergamo-Romano-Crema, km 26

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**di cui al corpo **A. ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA - SUB 705**

Monocale di media metratura con superficie lorda commerciale di circa mq 37,20 al piano terra dell' edificio di epoca imprecisata e ristrutturato mediante una DIA Denuncia di inizio attività del 27-09-2005 poi integrata con una DIA Dichiarazione di inizio attività in Variante del 20-02-2008.

I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati.

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

L' accesso avviene attraverso un cortile con cancelli di accesso pedonale e carrabile dalla Via Emilio Gallavresi.

Nel cortile comune è riservata un' area di proprietà esclusiva dell' alloggio di circa mq 10,70 contornata come posto auto.

L' esposizione solare è su due lati: est e ovest, i due prospetti sono rivolti verso Via Vittorio Emanuele e verso uno slargo adibito a parcheggio pubblico.

L' appartamento con altezza di m 2,72 è composto da una stanza unica con vano cottura e da un bagno con antibagno.

Le condizioni generali dell' appartamento sono mediocri, in particolare per la scarsa pulizia e manutenzione da parte del conduttore attuale, mentre le dotazioni e le finiture sono appena sufficienti.

L' impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a metano Beretta modello Minute con potenza termica utile di 27 kW, regolarmente revisionata il 29-02-2024; i termosifoni sono in alluminio regolati con termostato unico.

I serramenti esterni sono in Pvc di sezione 65 mm con vetri doppi privi di oscuranti esterni.

Gli impianti elettrico, idricosanitario e riscaldamento risalgono all' epoca della ristrutturazione dell' edificio negli anni 2005-2008.

I pavimenti del monocale sono in ceramica cm 33x33, quelli del bagno cm 20x20 come pure le piastrelle di rivestimento.

La dotazione del bagno è composta da doccia, lavabo, water e bidet, tutti gli accessori sono in condizioni degradate.

Superficie complessiva: appartamento su un livello unico circa **mq 37,20**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: epoca remota (senz' altro anteriore al 02-09-1967)

L'edificio è stato ristrutturato: 2005-2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero:

catasto fabbricati, sezione --, foglio 7, particella 804, sub 705

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T, Comune Fornovo San Giovanni (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 2,0 , superficie 37, rendita € 144,61

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Anni 2005-2008
Note	Non reperita
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano Beretta Minute potenza termica utile 27 kW, nominale 30 kW
Stato impianto	Revisionato su Libretto di impianto alla data 29-02-2024
Potenza nominale	27 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	Anni 2005-2008
Note	Non reperita

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA – SUB 705
Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 15/01/2026 prot. n. 325 all' Ufficio SUE Sportello Unico Edilizia del Comune di Almè, lo scrivente CTU svolgeva in data 21/01/2026 una ricerca documentale sui titoli edilizi collegati al fabbricato.

La ristrutturazione dell' edificio in cui è collocato l' alloggio è attestata da titoli edilizi del 2005 e nel 2008.

La partica iniziale è la DIA Denuncia di inizio attività prot n. 7094 del 27-09-2005 per la 'ristrutturazione totale di immobile esistente' da parte del sig. OMISSIS (**Allegato E**).

Segue la DIA Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1287 del 20-02-2008 per Variante in corso d' opera della precedente DIA prot. n. 7094 da parte dello stesso attuatore sig. OMISSIS (**Allegati F, G**).

I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con " *attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati* ".

La Richiesta del certificato di agibilità, corredato della documentazione inerente, risulta depositata con prot. 7671 del 21-10-2008 (**Allegato I**) a seguito della quale, non essendo seguite richieste di integrazione o dinieghi da parte del Comune di Fornovo San Giovanni nei 30 giorni successivi, si può ritenere conseguita l' efficacia per silenzio assenso (ex art. 25 c. 4 DPR 380-2001).

Pertanto si segnala una mancata corrispondenza nella disposizione dei tavolati interni di separazione fra il locale principale e il bagno come rilevati nello stato reale rispetto alla rappresentazione della DIA di Variante prot. n. 7094 e sulla planimetria catastale.

Eventualmente, trattandosi di una difformità minima, per una piena conformità documentale, si ritiene sia ammissibile la presentazione di una CILA in sanatoria per opere interne già eseguite, secondo l' art. 36-bis del DPR 380-2001, con sanzione pecuniaria ridotta pari a € 1.032,00, fatta salva la determinazione del Responsabile dell' Ufficio tecnico comunale e la variazione della planimetria catastale.

Non risultano altri successivi titoli abilitativi nell' archivio del Comune di Fornovo San Giovanni.

Per quanto indicato si dichiara la conformità edilizia:

NO

Numero pratica: 7094

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/06/2005

Rilascio in data 27/09/2005 al n. di prot. 7094

Numero pratica: 1287

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Oggetto: Variante

Numero pratica: 4462

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Dichiarazione fine lavori e attestato conformità

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Numero pratica: 7671

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta certificato agibilità

Oggetto: Richiesta



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA - SUB 705
Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 39 del 23-11-2011
Zona omogenea:	Ambiti caratterizzati dalla presenza di unità edilizie in tessuti compatti
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 MONOLOCALE A PIANO TERRA - SUB 705
Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione dei beni
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sezione --, foglio 7, particella 804, sub 705
 indirizzo Via Gallavresi SN, piano T, Comune FORNOVO SAN GIOVANNI (D727)
 categoria A/2, classe 1, vani 2,0 , superficie 37, rendita € 144,61

Per quanto indicato si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 13/11/1958 (piena proprietà)
proprietario/i ante ventennio fino al 06/08/2004.



Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 23/11/1962 – Piena proprietà 1/1
proprietario/i ante ventennio dal 06/08/2004 ad oggi (attuale intestatario);
per atto di compravendita OMISSIS rep. OMISSIS in data 06/08/2004,
trascritto a OMISSIS il 07/09/2004 ai nn. OMISSIS.

Note:

acquisto degli immobili originariamente in Catasto con i sub 701-702 (successivamente variati e oggi identificati come sopra descritto e oggetto di pignoramento).

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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS)
avente sede in OMISSIS,
derivante da Decreto ingiuntivo;
a rogito OMISSIS rep. OMISSIS in data 13/01/2017,
iscritto/trascritto a OMISSIS in data 27/01/2017, ai nn. OMISSIS,
importo ipoteca: € 1.300.000,00; importo capitale: € 1.100.000,00.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS)
avente sede in OMISSIS,
derivante da Verbale di pignoramento;
a rogito OMISSIS in data 29/09/2025 ai nn. OMISSIS;
iscritto/trascritto a OMISSIS in data 23/10/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A. ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA – SUB 705



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: non operativa gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non operativa gestione condominiale

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: NO



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:** dato non esistente**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO**Avvertenze ulteriori:** NO**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A. ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA - SUB 705****Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva lorda di circa mq 37,20.

Le misure sono ricavate da rilievo metrico, pertanto attendibili.

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	37,20	1,00	37,20
		37,20		37,20

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.

Accessori:

A. ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA - SUB 705 Area esterna / posto auto di circa mq 10,70	Valore a corpo: € 3000
---	-------------------------------

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato da inquilino**

L' appartamento al momento del sopralluogo era occupato dal sig. OMISSIS (OMISSIS) in forza di contratto di locazione 4+4 anni, sottoscritto in data 01-03-2024 per l' importo di €/anno 3.000,00, registrato in data 01-03-2024 con durata fino al 28-02-2032 (Allegato M).

L' atto risulta registrato anteriormente alla data del pignoramento del 12-09-2025.

Opponibilità ai terzi: SI



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 centrale di Fornovo San Giovanni, 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 880,00.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fornovo San Giovanni

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Uffici del registro di Bergamo

Ufficio tecnico di Fornovo San Giovanni

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fornovo San Giovanni, Caravaggio

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 MONOLOCALE A PIANO TERRA - SUB 705

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.736,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	37,20	€ 880,00	€ 32.736,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.736,00
Valore Finale			€ 32.736,00
Valore corpo			€ 32.736,00
Valore accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 35.736,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.736,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A. ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA - SUB 705	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto auto di circa mq 10,70	37,20	€ 35.736,00	€ 35.736,00



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.360,40
Spese tecniche di eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ -2.800,00
Decurtazione per periodo residuo contratto locazione	€ -1.900,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 25.675,60
Valore diritto e quota	€ 25.675,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.675,60
<u>Arrotondato:</u>	<u>€ 25.675,00</u>



Lotto: 002 - ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA - SUB 706



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA – SUB 706

Abitazione di tipo CIVILE [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sezione --, foglio 7, particella 804, sub 706

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T, Comune FORNOVO SAN GIOVANNI (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 3,0 , superficie 43, rendita € 216,91

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 Fornovo San Giovanni (BG) in Via Gallavresi 10 (catastalmente senza numero), la distanza dal capoluogo Bergamo è di 25 km, gli abitanti residenti sono circa 3500.

Si tratta di un alloggio bilocale collocato al piano terra di un edificio a ballatoio di due piani oltre al piano terra.

Complessivamente gli appartamenti dell' edificio sono cinque, dei quali quattro oggetto della presente procedura esecutiva.

L' edificio è inserito nel quadrante semicentrale di Fornovo San Giovanni, a breve distanza dal Municipio e dalla Chiesa parrocchiale.

La zona è prevalentemente residenziale con presenza di alcuni servizi commerciali e terziari.

L' edificio ha una facile accessibilità attraverso la ortogonale Via Vittorio Emanuele II sulla SP 131 a da questa sulla autostrada A 35 Bre-Be-Mi.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale e terziaria, con scarsi parcheggi su strada

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: scuole di diverso grado, negozi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali miste e agricole

Importanti centri limitrofi: Caravaggio

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale del fiume Serio, cascate agricole

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Battista (XVII sec), bastioni e fortezze militari di Urgnano e Morengo

Principali collegamenti pubblici: Bergamo Trasporti: Linea M Bergamo-Romano-Crema, km 26



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**di cui al corpo **A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA - SUB 706**

Bilocale di media metratura con superficie lorda commerciale di circa mq 41,20 al piano terra dell' edificio di epoca imprecisata e ristrutturato mediante una DIA Denuncia di inizio attività del 27-09-2005 poi integrata con una DIA Dichiarazione di inizio attività in Variante del 20-02-2008.

I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati.

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

L' accesso avviene attraverso un cortile con cancelli di accesso pedonale e carrabile dalla Via Emilio Gallavresi.

Nel cortile comune è riservata un' area di proprietà esclusiva di circa mq 18,60 antistante l' alloggio e contornata come posto auto.

L' esposizione solare è su due lati: est e ovest, i due prospetti sono rivolti verso Via Vittorio Emanuele e verso uno slargo adibito a parcheggio pubblico.

L' appartamento con altezza di m 2,72 è composto da due stanze: un soggiorno-cucina e una camera da letto, oltre un bagno con antibagno.

Le condizioni generali dell' appartamento sono discrete, in particolare la manutenzione e la pulizia da parte del conduttore attuale sono buone.

L' impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a metano Baxi modello Luna 240 F1 con potenza termica utile di 27 kW, i termosifoni sono in alluminio regolati con termostato unico; non è presente il Libretto di impianto.

I serramenti esterni sono in Pvc di sezione 65 mm con vetri doppi privi e oscuranti esterni in griglie in alluminio.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento risalgono all' epoca della ristrutturazione dell' edificio negli anni 2005-2008.

I pavimenti del bilocale sono in ceramica cm 30x30, quelli del bagno cm 20x20 come pure le piastrelle di rivestimento.

La dotazione del bagno è composta da doccia, lavabo, water e bidet, tutti gli accessori sono in condizioni buone.

Superficie complessiva: appartamento su un livello unico circa **mq 41,20**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: epoca remota (senz' altro anteriore al 02-09-1967)

L'edificio è stato ristrutturato: 2005-2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero:

catasto fabbricati, sezione --, foglio 7, particella 804, sub 706

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T, Comune Fornovo San Giovanni (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 3,0 , superficie 43, rendita € 216,91

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anni 2005-2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita
Note	/
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano Baxi Luna 240 F1 potenza termica utile 27 kW
Stato impianto	Non presente Libretto di impianto
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anni 2005-2008
Esiste la dichiarazione di conformità	Non reperita
Note	/

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA – SUB 706

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 15/01/2026 prot. n. 325 all' Ufficio SUE Sportello Unico Edilizia del Comune di Almè, lo scrivente CTU svolgeva in data 21/01/2026 una ricerca documentale sui titoli edilizi collegati al fabbricato.

La ristrutturazione dell' edificio in cui è collocato l' alloggio è attestata da titoli edilizi del 2005 e nel 2008.

La partica iniziale è la DIA Denuncia di inizio attività prot n. 7094 del 27-09-2005 per la 'ristrutturazione totale di immobile esistente' da parte del sig. OMISSIS (**Allegato E**).

Segue la DIA Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1287 del 20-02-2008 per Variante in corso d' opera della precedente DIA prot. n. 7094 da parte dello stesso attuatore sig. OMISSIS (**Allegati F, G**).

I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con " *attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati* ".

La Richiesta del certificato di agibilità, corredato della documentazione inerente, risulta depositata con prot. 7671 del 21-10-2008 (**Allegato I**) a seguito della quale, non essendo seguite richieste di integrazione o dinieghi da parte del Comune di Fornovo San Giovanni nei 30 giorni successivi, si può ritenere conseguita l' efficacia per silenzio assenso (ex art. 25 c. 4 DPR 380-2001).

Non risultano altri successivi titoli abilitativi nell' archivio del Comune di Fornovo San Giovanni.

Per quanto indicato si dichiara la conformità edilizia:

SI

Numero pratica: 7094

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/06/2005

Rilascio in data 27/09/2005 al n. di prot. 7094

Numero pratica: 1287

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Oggetto: Variante

Numero pratica: 4462

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Dichiarazione fine lavori e attestato conformità

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Numero pratica: 7671

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta certificato agibilità

Oggetto: Richiesta



4. CONFORMITÀ URBANISTICA



Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA – SUB 706

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 39 del 23-11-2011
Zona omogenea:	Ambiti caratterizzati dalla presenza di unità edilizie in tessuti compatti
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 ininfluyente per singola unità immobiliare
Rapporto di copertura:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Altezza massima ammessa:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Volume massimo ammesso:	Indicatore ininfluyente 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 A PIANO TERRA – SUB 706

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sezione --, foglio 7, particella 804, sub 706

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T, Comune FORNOVO SAN GIOVANNI (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 3,0 , superficie 43, rendita € 216,91

Per quanto indicato si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 13/11/1958 (piena proprietà)

proprietario/i ante ventennio fino al 06/08/2004.



Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 23/11/1962 – Piena proprietà 1/1
proprietario/i ante ventennio dal 06/08/2004 ad oggi (attuale intestatario);
 per atto di compravendita OMISSIS rep. OMISSIS in data 06/08/2004,
 trascritto a OMISSIS il 07/09/2004 ai nn. OMISSIS.

Note:

acquisto degli immobili originariamente in Catasto con i sub 701-702 (successivamente variati e oggi identificati come sopra descritto e oggetto di pignoramento).

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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS)
 avente sede in OMISSIS,
 derivante da Decreto ingiuntivo;
 a rogito OMISSIS rep. OMISSIS in data 13/01/2017,
 iscritto/trascritto a OMISSIS in data 27/01/2017, ai nn. OMISSIS,
 importo ipoteca: € 1.300.000,00; importo capitale: € 1.100.000,00.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS)
 avente sede in OMISSIS,
 derivante da Verbale di pignoramento;
 a rogito OMISSIS in data 29/09/2025 ai nn. OMISSIS;
 iscritto/trascritto a OMISSIS in data 23/10/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA – SUB 706

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: non operativa gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non operativa gestione condominiale

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

NO

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NO

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 esistente

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 A PIANO TERRA – SUB 706****Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva lorda di circa mq 41,20.

Le misure sono ricavate da rilievo metrico, pertanto attendibili. L' Allegato L riporta il calcolo delle superfici lorde commerciali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	41,20	1,00	41,20
		41,20		41,20

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.

Accessori:

A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA - SUB 706 Area esterna / posto auto di circa mq 18,60	Valore a corpo: € 3500
---	-------------------------------

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato da inquilino**

Note:

L' appartamento al momento del sopralluogo era occupato dal sig. OMISSIS (OMISSIS) in forza di contratto di locazione 4+4 anni, sottoscritto in data 01-11-2022 per l' importo di €/anno 3.600,00, registrato in data 28-12-2022 al n. OMISSIS con durata fino al 31-10-2030 (**Allegato M**).

L' atto risulta registrato anteriormente alla data del pignoramento del 12-09-2025.

Opponibilità ai terzi: SI**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 centrale di Fornovo San Giovanni, valutate le attuali condi-

zioni 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 930,00.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fornovo San Giovanni
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
Uffici del registro di Bergamo
Ufficio tecnico di Fornovo San Giovanni
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fornovo San Giovanni, Caravaggio

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 A PIANO TERRA – SUB 706

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.316,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	41,20	€ 930,00	€ 38.316,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.316,00
Valore Finale			€ 38.316,00
Valore corpo			€ 38.316,00
Valore accessori			€ 3.500,00
Valore complessivo intero			€ 41.816,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.816,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA - SUB 706	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto auto di circa mq 18,60	41,20	€ 41.816,00	€ 41.816,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.272,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Decurtazione per periodo residuo contratto locazione € -2.300,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 33.243,60

Valore diritto e quota € 33.243,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 33.243,60

Arrotondato :

€ 33.243,00



Lotto: 003 - ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO - SECONDO - SUB 708



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 708.

Abitazione di tipo CIVILE [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sezione --, foglio 7, particella 804, sub 708

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T-1-2, Comune FORNOVO SAN GIOVANNI (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 3,0 , superficie 50, rendita € 216,91

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 Fornovo San Giovanni (BG) in Via Gallavresi 10 (catastralmente senza numero), la distanza dal capoluogo Bergamo è di 25 km, gli abitanti residenti sono circa 3500.

Si tratta di un alloggio bilocale collocato su due livelli al piano primo-secondo di un edificio a ballatoio di due piani oltre al piano terra.

Complessivamente gli appartamenti dell' edificio sono cinque, dei quali quattro oggetto della presente procedura esecutiva.

L' edificio è inserito nel quadrante semicentrale di Fornovo San Giovanni, a breve distanza dal Municipio e dalla Chiesa parrocchiale.

La zona è prevalentemente residenziale con presenza di alcuni servizi commerciali e terziari.

L' edificio ha una facile accessibilità attraverso la ortogonale Via Vittorio Emanuele II sulla SP 131 a da questa sulla autostrada A 35 Bre-Be-Mi.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale e terziaria, con scarsi parcheggi su strada

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: scuole di diverso grado, negozi

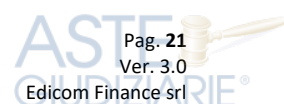
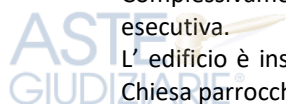
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali miste e agricole

Importanti centri limitrofi: Caravaggio

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale del fiume Serio, cascine agricole

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Battista (XVII sec), bastioni e fortezze militari di Ugnano e Morengo

Principali collegamenti pubblici: Bergamo Trasporti: Linea M Bergamo-Romano-Crema, km 26



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**di cui al corpo **A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 708**

Bilocale di media metratura con superficie lorda commerciale di circa mq 49,10 al piano primo-secondo dell'edificio di epoca imprecisata e ristrutturato mediante una DIA Denuncia di inizio attività del 27-09-2005 poi integrata con una DIA Dichiarazione di inizio attività in Variante del 20-02-2008.

I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati.

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

L'accesso avviene attraverso un cortile con cancelli di accesso pedonale e carrabile dalla Via Emilio Gallavresi.

Nel cortile comune è riservata un'area di proprietà esclusiva di circa mq 10,80 contornata come posto auto.

Una scala esterna comune con altri appartamenti conduce a un ballatoio comune e da questo all'ingresso privato.

L'esposizione solare è su due lati: est e ovest, i due prospetti sono rivolti verso Via Vittorio Emanuele e verso uno slargo adibito a parcheggio pubblico.

L'appartamento è composto da due stanze: al piano primo un soggiorno-cucina con altezza m 2,72 oltre bagno con antibagno, al piano secondo una camera da letto con altezza variabile da m 1,95 sui muri perimetrali a m 2,73 sul colmo centrale.

Le condizioni generali dell'appartamento sono discrete, in particolare la manutenzione e la pulizia da parte del conduttore attuale sono buone.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a metano Vailant modello VX7 IT282 con potenza termica utile di 27 kW regolarmente revisionata il 23-08-2024, i termosifoni sono in alluminio regolati con termostato unico.

I serramenti esterni sono in Pvc di sezione 65 mm con vetri doppi privi e oscuranti esterni in griglie in alluminio.

Gli impianti elettrico, idricosanitario e riscaldamento risalgono all'epoca della ristrutturazione dell'edificio negli anni 2005-2008.

I pavimenti del bilocale sono in ceramica cm 33x33, quelli del bagno cm 20x20, le piastrelle di rivestimento cm 20x25.

La dotazione del bagno è composta da doccia, lavabo, water e bidet, tutti gli accessori sono in condizioni buone.

Superficie complessiva: appartamento su un livello unico circa **mq 49,10**

E' posto al piano: primo-secondo

L'edificio è stato costruito nel: epoca remota (senz'altro anteriore al 02-09-1967)

L'edificio è stato ristrutturato: 2005-2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero:

catasto fabbricati, sezione --, foglio 7, particella 804, sub 708

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T-1-2, Comune Fornovo San Giovanni (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 3,0, superficie 50, rendita € 216,91

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Anni 2005-2008
Note	Non reperita
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano Vailant VX7 IT282 potenza termica utile 27 kW

Stato impianto	Revisionato alla data 23-08-2024 su Libretto di impianto
Potenza nominale	27 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	Anni 2005-2008
Note	Non reperita

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 708

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 15/01/2026 prot. n. 325 all' Ufficio SUE Sportello Unico Edilizia del Comune di Almè, lo scrivente CTU svolgeva in data 21/01/2026 una ricerca documentale sui titoli edilizi collegati al fabbricato.

La ristrutturazione dell' edificio in cui è collocato l' alloggio è attestata da titoli edilizi del 2005 e nel 2008.

La partica iniziale è la DIA Denuncia di inizio attività prot n. 7094 del 27-09-2005 per la 'ristrutturazione totale di immobile esistente' da parte del sig. OMISSIS (**Allegato E**).

Segue la DIA Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1287 del 20-02-2008 per Variante in corso d' opera della precedente DIA prot. n. 7094 da parte dello stesso attuatore sig. OMISSIS (**Allegati F, G**).

I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con " *attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati* ".

La Richiesta del certificato di agibilità, corredato della documentazione inerente, risulta depositata con prot. 7671 del 21-10-2008 (**Allegato I**) a seguito della quale, non essendo seguite richieste di integrazione o dinieghi da parte del Comune di Fornovo San Giovanni nei 30 giorni successivi, si può ritenere conseguita l' efficacia per silenzio assenso (ex art. 25 c. 4 DPR 380-2001).

Non risultano altri successivi titoli abilitativi nell' archivio del Comune di Fornovo San Giovanni.

Per quanto indicato si dichiara la conformità edilizia:

SI

Numero pratica: 7094

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/06/2005

Rilascio in data 27/09/2005 al n. di prot. 7094

Numero pratica: 1287

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Oggetto: Variante

Numero pratica: 4462

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Dichiarazione fine lavori e attestato conformità

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Numero pratica: 7671

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta certificato agibilità

Oggetto: Richiesta



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 708

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 39 del 23-11-2011
Zona omogenea:	Ambiti caratterizzati dalla presenza di unità edilizie in tessuti compatti
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 ininfluyente per singola unità immobiliare
Rapporto di copertura:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Altezza massima ammessa:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Volume massimo ammesso:	Indicatore ininfluyente 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 A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 708

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sezione --, foglio 7, particella 804, sub 708

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T-1-2, Comune FORNOVO SAN GIOVANNI (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 3,0 , superficie 50, rendita € 216,91

Per quanto indicato si dichiara la conformità catastale.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 13/11/1958 (piena proprietà)

proprietario/i ante ventennio fino al 06/08/2004.



Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 23/11/1962 – Piena proprietà 1/1
proprietario/i ante ventennio dal 06/08/2004 ad oggi (attuale intestatario);
 per atto di compravendita OMISSIS rep. OMISSIS in data 06/08/2004,
 trascritto a OMISSIS il 07/09/2004 ai nn. OMISSIS.

Note:

acquisto degli immobili originariamente in Catasto con i sub 701-702 (successivamente variati e oggi identificati come sopra descritto e oggetto di pignoramento).

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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS)
 avente sede in OMISSIS,
 derivante da Decreto ingiuntivo;
 a rogito OMISSIS rep. OMISSIS in data 13/01/2017,
 iscritto/trascritto a OMISSIS in data 27/01/2017, ai nn. OMISSIS,
 importo ipoteca: € 1.300.000,00; importo capitale: € 1.100.000,00.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS)
 avente sede in OMISSIS,
 derivante da Verbale di pignoramento;
 a rogito OMISSIS in data 29/09/2025 ai nn. OMISSIS;
 iscritto/trascritto a OMISSIS in data 23/10/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 708

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: non operativa gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non operativa gestione condominiale

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

NO

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NO

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 esistente

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 A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 708

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie complessiva lorda di circa mq 49,10.

Le misure sono ricavate da rilievo metrico, pertanto attendibili.

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	49,10	1,00	49,10
		49,10		49,10

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.

Accessori:

A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 708 Area esterna / posto auto di circa mq 10,80	Valore a corpo: € 3000
---	-------------------------------

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da inquilino

Note:

L' appartamento al momento del sopralluogo era occupato dal sig. OMISSIS (OMISSIS) in forza di contratto di locazione 4+4 anni, sottoscritto in data 01-02-2021 per l' importo di €/anno 3.600,00, registrato a OMISSIS in data 03-03-2021 al n. OMISSIS con durata fino al 31-01-2029 (**Allegato M**).

L' atto risulta registrato anteriormente alla data del pignoramento del 12-09-2025.

Opponibilità ai terzi: SI

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 centrale di Fornovo San Giovanni, 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 900,00.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fornovo San Giovanni;
Ufficio Tecnico del Comune di Fornovo San Giovanni;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Agenzie immobiliari di Fornovo San Giovanni, Caravaggio

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 A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 708

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.190,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	49,10	€ 900,00	€ 44.190,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.190,00
Valore Finale			€ 44.190,00
Valore corpo			€ 44.190,00
Valore accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 47.190,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.190,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 708	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto auto di circa mq 10,80	49,10	€ 47.190,00	€ 47.190,00



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.078,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Decurtazione per periodo residuo contratto locazione € -1.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 38.611,50

Valore diritto e quota € 38.611,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 38.611,50

Arrotondato: € 38.611,00





Lotto: 004 - ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO - SECONDO - SUB 709



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 709.

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sezione --, foglio 7, particella 804, sub 709

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T-1-2, Comune FORNOVO SAN GIOVANNI (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 3,0 , superficie 48, rendita € 216,91

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 Fornovo San Giovanni (BG) in Via Gallavresi 10 (catastalmente senza numero), la distanza dal capoluogo Bergamo è di 25 km, gli abitanti residenti sono circa 3500.

Si tratta di un alloggio bilocale collocato su due livelli al piano primo-secondo di un edificio a ballatoio di due piani oltre al piano terra.

Complessivamente gli appartamenti dell' edificio sono cinque, dei quali quattro oggetto della presente procedura esecutiva.

L' edificio è inserito nel quadrante semicentrale di Fornovo San Giovanni, a breve distanza dal Municipio e dalla Chiesa parrocchiale.

La zona è prevalentemente residenziale con presenza di alcuni servizi commerciali e terziari.

L' edificio ha una facile accessibilità attraverso la ortogonale Via Vittorio Emanuele II sulla SP 131 a da questa sulla autostrada A 35 Bre-Be-Mi.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale e terziaria, con scarsi parcheggi su strada

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: scuole di diverso grado, negozi

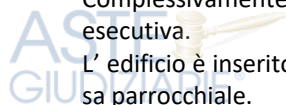
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali miste e agricole

Importanti centri limitrofi: Caravaggio

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale del fiume Serio, cascine agricole

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Battista (XVII sec), bastioni e fortezze militari di Ugnano e Morengo

Principali collegamenti pubblici: Bergamo Trasporti: Linea M Bergamo-Romano-Crema, km 26



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**di cui al corpo **A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 709**

Bilocale di media metratura con superficie lorda commerciale di circa mq 45,40 al piano primo-secondo dell' edificio di epoca imprecisata e ristrutturato mediante una DIA Denuncia di inizio attività del 27-09-2005 poi integrata con una DIA Dichiarazione di inizio attività in Variante del 20-02-2008.

I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati.

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

L' accesso avviene attraverso un cortile con cancelli di accesso pedonale e carrabile dalla Via Emilio Gallavresi.

Nel cortile comune è riservata un' area di proprietà esclusiva di circa mq 13,90 contornata come posto auto.

Una scala esterna comune con altri appartamenti conduce a un ballatoio comune e da questo all' ingresso privato.

L' esposizione solare è su due lati: est e ovest, i due prospetti sono rivolti verso Via Vittorio Emanuele e verso uno slargo adibito a parcheggio pubblico.

L' appartamento è composto da due stanze: al piano primo un soggiorno-cucina con altezza m 2,73, al piano secondo una camera da letto oltre bagno con antibagno con altezza variabile da m 1,95 sui muri perimetrali a m 2,73 sul colmo centrale .

Le condizioni generali dell' appartamento sono discrete, in particolare la manutenzione e la pulizia da parte del conduttore attuale sono buone.

L' impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a metano Baxi modello Luna 240 F1 con potenza termica utile di 27 kW, i termosifoni sono in alluminio regolati con termostato unico; non è presente il Libretto di impianto.

I serramenti esterni sono in Pvc di sezione 65 mm con vetri doppi privi e oscuranti esterni in griglie in alluminio.

Gli impianti elettrico, idricosanitario e riscaldamento risalgono all' epoca della ristrutturazione dell' edificio negli anni 2005-2008.

I pavimenti del bilocale sono in ceramica cm 33x33, quelli del bagno cm 20x20, le piastrelle di rivestimento cm 20x25.

La dotazione del bagno è composta da doccia, lavabo, water e bidet, tutti gli accessori sono in condizioni buone.

Superficie complessiva: appartamento su un livello unico circa **mq 45,40**

E' posto al piano: primo-secondo

L'edificio è stato costruito nel: epoca remota (senz' altro anteriore al 02-09-1967)

L'edificio è stato ristrutturato: 2005-2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero:

catasto fabbricati, sezione --, foglio 7, particella 804, sub 709

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T-1-2, Comune Fornovo San Giovanni (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 3,0 , superficie 48, rendita € 216,91

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anni 2005-2008
Note	Non reperita
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano Baxi Luna 240 F1 potenza termica utile 27 kW
Stato impianto	Non presente Libretto di impianto

Potenza nominale	27 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anni 2005-2008

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 709

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 15/01/2026 prot. n. 325 all' Ufficio SUE Sportello Unico Edilizia del Comune di Almè, lo scrivente CTU svolgeva in data 21/01/2026 una ricerca documentale sui titoli edilizi collegati al fabbricato.

La ristrutturazione dell' edificio in cui è collocato l' alloggio è attestata da titoli edilizi del 2005 e nel 2008.

La partica iniziale è la DIA Denuncia di inizio attività prot n. 7094 del 27-09-2005 per la 'ristrutturazione totale di immobile esistente' da parte del sig. OMISSIS (**Allegato E**).

Segue la DIA Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1287 del 20-02-2008 per Variante in corso d' opera della precedente DIA prot. n. 7094 da parte dello stesso attuatore sig. OMISSIS (**Allegati F, G**).

I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con " *attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati* ".

La Richiesta del certificato di agibilità, corredato della documentazione inerente, risulta depositata con prot. 7671 del 21-10-2008 (**Allegato I**) a seguito della quale, non essendo seguite richieste di integrazione o dinieghi da parte del Comune di Fornovo San Giovanni nei 30 giorni successivi, si può ritenere conseguita l' efficacia per silenzio as senso (ex art. 25 c. 4 DPR 380-2001).

Non risultano altri successivi titoli abilitativi nell' archivio del Comune di Fornovo San Giovanni.

Per quanto indicato si dichiara la conformità edilizia:

SI

Numero pratica: 7094

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/06/2005

Rilascio in data 27/09/2005 al n. di prot. 7094

Numero pratica: 1287

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Oggetto: Variante

Numero pratica: 4462

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Dichiarazione fine lavori e attestato conformità

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Numero pratica: 7671

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta certificato agibilità

Oggetto: Richiesta

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 709****Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 39 del 23-11-2011
Zona omogenea:	Ambiti caratterizzati dalla presenza di unità edilizie in tessuti compatti
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 influente per singola unità immobiliare
Rapporto di copertura:	Indicatore influente per singola unità immobiliare
Altezza massima ammessa:	Indicatore influente per singola unità immobiliare
Volume massimo ammesso:	Indicatore influente 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 A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 709****Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

sezione --, foglio 7, particella 804, sub 709
 indirizzo Via Gallavresi SN, piano T-1-2, Comune FORNOVO SAN GIOVANNI (D727)
 categoria A/2, classe 1, vani 3,0 , superficie 48, rendita € 216,91

Per quanto indicato si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS nato a OMISSIS il 13/11/1958 (piena proprietà)

proprietario/i ante ventennio fino al 06/08/2004.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 23/11/1962 – Piena proprietà 1/1
proprietario/i ante ventennio dal 06/08/2004 ad oggi (attuale intestatario);
 per atto di compravendita OMISSIS rep. OMISSIS in data 06/08/2004,
 trascritto a OMISSIS il 07/09/2004 ai nn. OMISSIS.

Note:

acquisto degli immobili originariamente in Catasto con i sub 701-702 (successivamente variati e oggi identificati come sopra descritto e oggetto di pignoramento).

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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS)
 avente sede in OMISSIS,
 derivante da Decreto ingiuntivo;
 a rogito OMISSIS rep. OMISSIS in data 13/01/2017,
 iscritto/trascritto a OMISSIS in data 27/01/2017, ai nn. OMISSIS,
 importo ipoteca: € 1.300.000,00; importo capitale: € 1.100.000,00.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS)
 avente sede in OMISSIS,
 derivante da Verbale di pignoramento;
 a rogito OMISSIS in data 29/09/2025 ai nn. OMISSIS;
 iscritto/trascritto a OMISSIS in data 23/10/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 709

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: non operativa gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non operativa gestione condominiale

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

NO

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NO

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 esistente

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 A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 709****Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva lorda di circa mq 45,40.

Le misure sono ricavate da rilievo metrico, pertanto attendibili.

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	45,40	1,00	45,40
		45,40		45,40

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.

Accessori:

A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 709 Area esterna / posto auto di circa mq 13,90	Valore a corpo: € 3000
---	-------------------------------

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato da inquilino****Note:**

L' appartamento al momento del sopralluogo era occupato dal sig. OMISSIS (OMISSIS) in forza di contratto di locazione 4+4 anni, sottoscritto in data 14-09-2018 per l' importo di €/anno 3.000,00, registrato a OMISSIS in data 02-10-2018 al n. OMISSIS con durata fino al 13-09-2026 (**Allegato M**).

L' atto risulta registrato anteriormente alla data del pignoramento del 12-09-2025.

Opponibilità ai terzi: SI**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Stima sintetica comparativa con immobili consimili in zona.**

Valutata la posizione dell' edificio, ubicato in zona centrale di Fornovo San Giovanni, 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 900,00.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Forno San Giovanni
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
Uffici del registro di Bergamo
Ufficio tecnico di Forno San Giovanni
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Forno San Giovanni, Caravaggio

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 A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 709

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.860,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	45,40	€ 900,00	€ 40.860,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.860,00
Valore Finale			€ 40.860,00
Valore corpo			€ 40.860,00
Valore accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 43.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.860,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 709	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto auto di circa mq 13,90	45,40	€ 43.860,00	€ 43.860,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.579,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Decurtazione per periodo residuo contratto locazione	€ -500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 36.781,00
Valore diritto e quota	€ 36.781,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 36.781,00**

**Allegati**

- A. Visura catastale
- B. Estratto mappa
- C. Elaborato planimetrico, elenco subalterni
- D. Planimetrie catastali
- E. DIA Denuncia Inizio Attività originaria prot. n. 7094 del 27-09-2005
- F. DIA Denuncia Inizio Attività Variante prot. n. 1287 del 20-02-2008
- G. Elaborato piante DIA Variante n. 1287 del 20-02-2008
- H. Dichiarazione fine lavori e collaudo prot. n. 4462 del 17-06-2008
- I. Richiesta certificato di agibilità prot. n. 7671 del 21-10-2008
- L. Superfici lorde commerciali
- M. Contratti di locazione in corso
- N. Fotografie



18 febbraio 2026

L' Esperto alla stima

arch. Fabrizio Bertocchi

Fabrizio Bertocchi

