

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 112/2025

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario
Codice fiscale: MCCRCR68C281138N
Partita IVA: 13236570159
Studio in: via Bach 5 - 24129 Bergamo
Telefono: 0354517038
Fax: 0354517038
Email: studio.maccario@tiscali.it
Pec: riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu

Beni in Ciserano (BG)
Via Roma,1

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	5
Corpo: C.....	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE.....	6
Corpo: A.....	6
Corpo: B.....	8
Corpo: C.....	9
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: B.....	10
Corpo: C.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: B.....	11
Corpo: C.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	11
Corpo: C.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo: C.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: A.....	12
Corpo: B.....	12
Corpo: C.....	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: A.....	12
Corpo: B.....	13
Corpo: C.....	13

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	14
Corpo: A.....	14
Corpo: A.....	14
Corpo: B.....	14
Corpo: B.....	14
Corpo: C.....	14
Corpo: C.....	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Corpo: A.....	14
Corpo: A.....	14
Corpo: B.....	15
Corpo: B.....	15
Corpo: C.....	15
Corpo: C.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Creditore Procedente:

Esecutato:



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario

Data nomina: 03-04-2025

Data giuramento: 08-04-2025

Data sopralluogo: 30-04-2025



Cronologia operazioni peritali:

- 15/07/2025 approvazione Tipo Mappale per inserimento deposito attrezzi abusive non sanabile.
- 12/08/2025 registrazione DOCFA per redazione/aggiornamento schede posto auto scoperto e deposito attrezzi.



Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A – Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)****Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Piena proprietà

1/2 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari non esegutati: nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

, foglio 5, particella 5147 sub. 703, subalterno 56 sub. 706, scheda catastale BG0380876 del 12/11/2008, indirizzo Via Roma,1, scala /, interno /, piano T-1, comune Ciserano, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 78 mq (76 mq escluso aree scoperte), rendita € 237,57

Derivante da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 26/02/2024 Pratica n. BG0030098 in atti dal 26/02/2024. Variazione identificativo per riordino fondiario (n. 30098.1/2024)

Confini: Da Ovest in senso orario:

- al piano terra: alloggio di cui al mapp. 5147/703, alloggio di cui al mapp. 1199, prospetto su area esterna comune di cui al mapp. 5147/701;

- al piano primo: alloggio di cui al mapp. 55/703, vano scale comuni di cui al mapp. 56/701, alloggio di cui al mapp. 56/703, edificio di cui al mapp. 57, prospetto su corte interna di cui mapp. 57, edificio di cui al mapp. 1200.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: si**Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)****Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Piena proprietà

1/2 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari non esegutati: nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

, foglio 5, particella 5147, subalterno 706, scheda catastale BG0217584 del 11/08/2025, indirizzo Via Roma,1, scala /, interno /, piano T, comune Ciserano, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, superficie 18 mq, rendita € 33,47

Derivante da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 11/08/2025 Pratica n. BG0217584 in atti dal 12/08/2025. Divisione-Ampliamento (n. 217584.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: cortile di cui al mapp. 1199, cortile di cui al mapp. 1199, alloggio di cui al mapp. 1200, deposito di cui al mapp. 5147/707.

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

No, poiché a seguito del sopralluogo effettuato è risultata la presenza di un fabbricato realizzato su parte della u.i.u. part. 5147 sub. 705, e pertanto dopo l'inserimento in mappa di detto manufatto è stato necessario sopprimere il sub. 705, che ha originato i sub. 706 e 707.

Identificativo corpo: C - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)

Eventuali comproprietari non esegutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

, foglio 5, particella 5147, subalterno 707, scheda catastale BG0217584 del 11/08/2025, indirizzo Via Roma,1, scala /, interno /, piano T, comune Ciserano, categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, superficie 5 mq, rendita € 6,46

Derivante da: Variazione del 11/08/2025 Pratica n. BG0217584 in atti dal 12/08/2025. Divisione-Ampliamento (n. 217584.1/2025)

Confini: Da Sud in senso orario: prospetti su posto auto scoperto di cui al mapp. 5147/706, prospetto su area esterna di cui al mapp. 1200.

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

No, poiché a seguito del sopralluogo effettuato è risultata la presenza di un fabbricato realizzato su parte della u.i.u. part. 5147 sub. 705, e pertanto dopo l'inserimento in mappa di detto manufatto è stato necessario sopprimere il sub. 705, che ha originato i sub. 706 e 707.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (0,16 Km , 1 min), Chiesa parrocchiale (0,5 Km , 2 min), Ospedale (Zingonia) (0,65 Km , 2 min), Farmacia (0,21 Km , 1 min), Scuola dell'infanzia (0,28 Km , 1 min), Scuola primaria (0,3 Km , 1 min), Scuola secondaria di I grado (0,45 Km , 1 min), Supermercato (0,9 Km , 2 min), Ufficio postale (0,5 Km , 2 min)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Chiesa SS. Marco e Martino.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) (17 Km, 21 min), Autostrada A4 casello di Capriate S. Gervasio (7,6 Km, 6 min), Stazione ferroviaria di Verdello-Dalmine (4,2 Km, 8 min), Autobus (fermata Medie) linee (0,5 Km, 1 min), SP 122 Francesca (0,35 Km, 1 min).

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'alloggio, accessibile da corte comune si sviluppa su due piani ed ha seguente distribuzione interna:

- al piano terra: vano scala per accesso al piano superiore;
- al piano primo: vano scala, zona giorno, con area cucina ed area soggiorno, disimpegno, bagno e n.2 camere, di cui una dotata di balcone porticato a servizio anche della zona giorno.

Superficie complessiva di circa mq **61,68**

E' posto ai piani terra e primo.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna variabile secondo l'andatura della falda.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	tipologia: travi rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a./pietrame condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: legno condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: in legno condizioni: buone
<i>Copertura</i>	tipologia: a doppia falda materiale: legno condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: a rampa unica materiale: legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
<i>Balconi</i>	materiale: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta doppia a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: esterna rivestimento: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola/doppia a battente/lucernario materiale: legno con vetrocamera protezione: scuri interni materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente/ a scomparsa materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in pietra e mattoni/poroton coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: angolo cottura/bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo B

Il posto auto scoperto è accessibile dal cortile comune di cui al sub. 701

Superficie complessiva di circa mq **17,89**

E' posto al piano terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Esterna	materiale: parte in quadrotti in cls, parte erba/sterrato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo C

Il deposito attrezzi è posto al confine del lotto e si accede attraverso l'area esterna accatastata come posto auto scoperto. E' costituito da un unico ambiente.

Superficie complessiva di circa mq **4,75**

E' posto al piano terra

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,15 media, secondo l'andatura della falda

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falda singola materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: legno condizioni: sufficienti
Travi	materiale: legno condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: Guaina impemeabilizzante coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: legno coibentazione: inesistente rivestimento: assente condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 168/08

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. – Sostitutiva del P.d.C.

Per lavori: ristrutturazione del fabbricato con formazione di n. 2 unità immobiliari.

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 29/02/2008 al n. di prot. 1533

Dati precedenti relativi al corpo: A

Numero pratica: 632/08

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: variante in corso d'opera alla D.I.A. n°168/08 prot. 1533 del 29/02/2008 ristrutturazione del fabbricato con formazione di n. 2 unità immobiliari.

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 10/12/2008 al n. di prot. 8970

In data 25/09/2009 è stata presentata Domanda di Rilascio del Certificato di Agibilità, che risulta rilasciata per "Silenzio assenso", stante l'assenza di successive comunicazioni di sospensione.

Dati precedenti relativi al corpo: A

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A – Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)

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

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- altezze al colmo (3,35 invece che 3,65) ed in gronda (2,10 invece che 1,80) lievemente diverse;
- l'apertura in falda prevista sopra il terrazzo è stata sostituita dalla presenza di due lucernari;
- è stato realizzato un lucernario in corrispondenza della zona cucina.

Le difformità risultano sanabili mediante S.C.I.A. in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione, diritti di segreteria, professionista	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia

Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)

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

Identificativo corpo: C - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Il fabbricato risulta abusivo e non sanabile.

Oneri di regolarizzazione	
Demolizione e rimozione del materiale	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DP-CG D.C.C. 15 del 28/05/2013 B.U.R.L. n°38 del 18/09/2013; PS-PR D.C.C. 6 del 26/01/2023 B.U.R.L. n°14 del 05/04/2023.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9 - TSA - Tessuto Storico Architettonico di conservazione urbanistica
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:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Identificativo corpo: A – Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: C - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)

Per quanto sopra indicato si dichiara la NON conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale, salvo altezze al colmo (3,35 invece che 3,65) ed in gronda (2,10 invece che 1,80) lievemente diverse

Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)

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

Identificativo corpo: C - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C



8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE



Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)

Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)

Identificativo corpo: C - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)

Spese di gestione condominiale: non risulta costituito un condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO/SI/SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

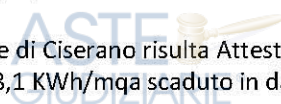
Attestazione Prestazione Energetica: presso l'U.T. del Comune di Ciserano risulta Attestato di Certificazione Energetica (ACE) prot. 16075-00004-09 con Classe D ed Eph 98,1 KWh/mq_a scaduto in data 27/09/20219 /non richiesto/non richiesto

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	52,37	1,00	52,37
Balcone porticato	sup lorda di pavimento	5,37	0,33	1,77
Vano scale aperto	sup lorda di pavimento	3,94	0,33	1,30
		61,68		55,44

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II semestre 2024
 Zona: Ciserano
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazioni di tipo economico
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 700
 Valore di mercato max (€/mq): 950

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	17,89	1,00	17,89
		17,89		17,89

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
 Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II semestre
 Zona: Ciserano
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: Box
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 530
 Valore di mercato max (€/mq): 670

Identificativo corpo: C

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Deposito attrezzi abusivo e non sanabile	sup lorda di pavimento	4,75	0,25	1,19
		4,75		1,19

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
 Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II semestre
 Zona: Ciserano
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazioni di tipo economico
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 700
 Valore di mercato max (€/mq): 950

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Gli immobili non risultano comodamente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)
Occupato dai debitori e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)
Occupato dai debitori e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)
Occupato dai debitori e dai suoi familiari

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

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (imp. esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.). La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona centrale, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Ciserano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito ed on-line, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Valori dichiarati sito A.E.

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	52,37	€ 1.200,00	€ 62.844,00
Balcone porticato	1,77	€ 1.200,00	€ 2.124,00
Vano scale aperto	1,30	€ 1.200,00	€ 1.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.528,00
Valore Finale			€ 66.528,00
Valore corpo			€ 66.528,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.528,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.528,00

Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	17,89	€ 350,00	€ 6.261,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.261,50
Valore Finale			€ 6.261,50
Valore corpo			€ 6.261,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.261,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.261,50

Identificativo corpo: C - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Roma,1 – Ciserano (BG)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito attrezzi abusivo e non sanabile	1,19	€ 350,00	€ 416,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 416,50
Valore Finale			€ 416,50
Valore corpo			€ 416,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 416,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 416,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda eq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	55,44	€ 66.528,00	€ 66.528,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,89	€ 6.261,50	€ 6.261,50
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,19	€ 416,50	€ 416,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita:	€ 10.980,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 58.725,10
Valore diritto e quota	€ 58.725,10

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.725,10
---	--------------------

06-10-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Maccario

ALLEGATI:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Estratto mappa part. 56 e 5147;
- 3 - Elaborato planimetrico part. 5417;
- 4 - Scheda catastale alloggio part. 56-706;
- 5 - Scheda catastale posto auto scoperto part. 5417-706
- 6 - Scheda catastale deposito attrezzi part. 5417-707

