



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 82/2026



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Geom. Eros Locatelli  
**Codice fiscale:** LCTRSE72L04G856A  
**Partita IVA:** 03827460167  
**Studio in:** Via Europa 7 - 24040 Bonate Sopra  
**Telefono:** 035 992621  
**Email:** eros.locatelli@gmail.com



**Beni in Ciserano (BG)**  
via Caduti di Nikolajewka n. 2

**INDICE**

**Lotto: 001 - abitazione con ripostiglio ed autorimessa**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A – abitazione.....	5
Corpo: B – autorimessa .....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A – abitazione.....	6
Corpo: B – autorimessa .....	10
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	12
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	13
Corpo: A – abitazione.....	13
Corpo: B – autorimessa .....	13
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	14
Corpo: A – abitazione.....	14
Corpo: B – autorimessa .....	14
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	15
Corpo: A – abitazione.....	15
Corpo: B – autorimessa .....	15
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	15
Corpo: A – abitazione.....	16
Corpo: B – autorimessa .....	16
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	16
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	17
Corpo: A – abitazione.....	17
Corpo: B – autorimessa .....	17
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	17
Corpo: A – abitazione.....	17
Corpo: B – autorimessa .....	18
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	18
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	19
Corpo: A – abitazione.....	19

Corpo: B – autorimessa .....	19
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>19</b>
Criterio di stima .....	19
Fonti d'informazione.....	19
Valutazione corpi .....	19
Adegamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	21





### INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA VERZENI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 07-07-2026 alle 10:25

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS (OMISSIS)



### INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Eros Locatelli

**Data nomina:** 10-04-2026

**Data giuramento:** 14-04-2026

**Data sopralluogo:** 25-05-2026



**Beni in Ciserano (BG)**  
via Caduti di Nikolajewka n. 2

**Lotto: 001 - abitazione con ripostiglio ed autorimessa**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A – abitazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Caduti di Nikolajewka n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**Piena proprietà, quota 1/1**

di **OMISSIS** - Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: via OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1.

Comune di Ciserano, foglio 12, particella 4630, subalterno 3, scheda catastale allegata, indirizzo via Gandhi n. sn, piano terra e interrato, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 51 mq, rendita € 298,25

Derivante da: costituzione del 06/10/2005, pratica n. BG0216521 in atti dal 06/10/2005 (n. 3699.1/2005).

Confini:

Coerenze al piano terra: da nord in senso orario, portico, vano scala e vialetto comuni (sub. 1), via Caduti di Nikolajewka, scivolo comune (sub. 1), altra unità immobiliare (sub. 2), salvo altro.

Coerenze al piano interrato: da nord in senso orario, vano scala comune (sub. 1), altra unità immobiliare (sub. 7), altra unità immobiliare (sub. 12), corsello comune (sub. 1), salvo altro.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: B – autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Caduti di Nikolajewka n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**Piena proprietà, quota 1/1**

di **OMISSIS** - Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: via OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1.

Comune di Ciserano, foglio 12, particella 4630, subalterno 15, scheda catastale allegata, indirizzo via Gandhi n. sn, piano interrato, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie 34 mq, rendita € 67,24

Derivante da: costituzione del 06/10/2005, pratica n. BG0216521 in atti dal 06/10/2005 (n. 3699.1/2005).

Confini:

Coerenze al piano interrato: da nord in senso orario, altra unità immobiliare (sub. 14), terrapieno, scivolo e corsello comuni (sub. 1), salvo altro.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono un'abitazione con ripostiglio ed un'autorimessa siti in un complesso condominiale (OMISSIS) ubicato a Ciserano (BG), Comune della pianura bergamasca, caratterizzato da un territorio prevalentemente pianeggiante e da un contesto residenziale e produttivo ben collegato ai principali centri della zona.

Il Condominio in cui sono posti i beni è costituito da n. 6 appartamenti e da n. 8 autorimesse, con vialetto pedonale, vano scala, scivolo e area di manovra comuni.

L'appartamento oggetto di analisi è accessibile dal vialetto pedonale comune collegato a via Caduti di Nikolajewka in corrispondenza del civico n. 2;

all'autorimessa si accede da corsello e rampa comuni collegati anch'essi a via Caduti di Nikolajewka.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (sufficiente), Negozi al dettaglio (sufficiente), Ospedali (sufficiente), Farmacie (sufficiente), Scuole (sufficiente).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a km 25, Milano a km 55.

**Principali collegamenti pubblici:**

trasporto ferroviario: stazione di Arcene a circa 1,5 km.,  
autostrada A4 – Torino-Trieste: casello di Capriate a circa 11 km.,  
aeroporto - Orio al Serio: posto a circa 21 km.

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A – abitazione**

L'unità immobiliare dell'appartamento è disposta su due livelli collegati tra loro per mezzo di vano scala condominiale:

- al piano terra sono presenti i locali di abitazione: soggiorno-cottura, disimpegno, bagno, stanza e giardino esclusivo;

- al piano interrato si trova un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala condominiale.  
I locali di abitazione hanno un'altezza utile interna di circa 2,70 ml, il ripostiglio ha altezza variabile tra un massimo di circa 1,80 ml ed un minimo pari a zero.  
Competono al bene le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni come per Legge, tra cui sono compresi: vialetto pedonale, portico, vano scala, area di manovra, scivolo, accesso, piazzola raccolta rifiuti.

Superficie complessiva di circa mq **156,90**

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'intero complesso immobiliare è di recente realizzazione, caratteristiche costruttive e finiture sono di media qualità e tipiche del periodo di costruzione, circa 20 anni fa. Si segnala la presenza di macchie di infiltrazione su pareti e copertura del corsello interrato.

Negli ultimi anni l'appartamento è stato completamente abbandonato ed attualmente lo stato di conservazione è insufficiente.

Si evidenziano, in particolare:

- il degrado delle componenti esterne direttamente esposte agli agenti atmosferici,
- un limitato fenomeno di umidità di risalita in corrispondenza di una parete della stanza,
- danneggiamenti determinati dall'asportazione di componenti quali, ad esempio, i radiatori.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>gronda in legno</b> condizioni: <b>Collaudo statico del 14/09/2005.</b>
Solai	tipologia: <b>solai misti in laterocemento</b> condizioni: <b>Collaudo statico del 14/09/2005.</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura e calcestruzzo armato</b> condizioni: <b>Collaudo statico del 14/09/2005.</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>pedonale, a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>discrete</b>
Cancello	tipologia: <b>carrabile, a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>motorizzata</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno e vetrocamera</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: sufficienti le porte-finestre, insufficienti la finestra del bagno e le persiane.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>isolamento</b> rivestimento: <b>intonaco colorato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: <b>piastrelle</b>  condizioni: <b>sufficienti</b>  Note: lastricato comune di accesso in autobloccanti di calcestruzzo</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: <b>piastrelle</b>  condizioni: <b>discrete</b>  Note: Ripostiglio con pavimento in calcestruzzo.</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b>  materiale: <b>legno e metallo</b>  accessori: <b>blindata</b>  condizioni: <b>insufficienti</b></p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: <b>bagno ed angolo cottura</b>  materiale: <b>piastrelle</b>  condizioni: <b>discrete</b></p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: <b>pareti e soffitti</b>  materiale: <b>intonaco tinteggiato</b>  condizioni: <b>sufficienti</b></p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: <b>vano scala comune</b>  rivestimento: <b>pietra</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: <b>audio</b>  condizioni: <b>da verificare</b>  conformità: <b>da collaudare</b></p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>  condizioni: <b>da verificare</b>  conformità: <b>da collaudare</b>  Note: Da collaudare in conseguenza dei possibili rimaneggiamenti determinati dall'asportazione di alcune componenti.</p>
<i>Gas</i>	<p>condizioni: <b>da verificare</b>  conformità: <b>da collaudare</b>  Note: Da collaudare in conseguenza dei possibili rimaneggiamenti determinati dall'asportazione di alcune componenti.</p>
<i>Idrico</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>  condizioni: <b>da verificare</b>  conformità: <b>da collaudare</b>  Note: Da collaudare in conseguenza dei possibili rimaneggiamenti determinati dall'asportazione di alcune componenti.</p>
<i>Termico</i>	<p>tipologia: <b>autonomo</b>  condizioni: <b>da verificare</b>  conformità: <b>da collaudare</b>  Note: Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e radiatori (questi ultimi non presenti); da collaudare in conseguenza dei possibili rimaneggiamenti determinati dall'asportazione di alcune componenti.</p>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Note</i>	Tra la documentazione depositata presso il Comune di Ciserano sono state rinvenute diverse certificazioni di conformità degli impianti; tuttavia, non è possibile ricondurle con certezza alla specifica unità immobiliare di riferimento.
<b>Riscaldamento:</b>	

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori (questi ultimi rimossi dall'abitazione).
Stato impianto	funzionamento da verificare
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Note	Tra la documentazione depositata presso il Comune di Ciserano sono state rinvenute diverse certificazioni di conformità degli impianti; tuttavia, non è possibile ricondurle con certezza alla specifica unità immobiliare di riferimento.



Soggiorno-cottura



Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Stanza

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ripostiglio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

L'unità immobiliare dell'autorimessa è costituita da un unico vano posto al piano interrato ed è direttamente collegata al corsello comune condominiale.

Il locale ha un'altezza utile interna di circa 2,40 ml.

Competono al bene le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni come per Legge, tra cui sono compresi: vialetto pedonale, portico, vano scala, area di manovra, scivolo, accesso, piazzola raccolta rifiuti.

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'intero complesso immobiliare è di recente realizzazione, caratteris-

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 10  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

tiche costruttive e finiture sono di media qualità e tipiche del periodo di costruzione, circa 20 anni fa. Si segnala la presenza di macchie di infiltrazione su pareti e copertura del corsello interrato.

Negli ultimi anni l'autorimessa è rimasta inutilizzata ma lo stato di conservazione è sufficiente.

Si evidenzia però la presenza di alcuni fenomeni infiltrativi sul soffitto e sulle pareti dell'autorimessa.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solai prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>Collaudo statico del 14/09/2005.</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura e calcestruzzo armato</b> condizioni: <b>Collaudo statico del 14/09/2005.</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>carrabile, a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>motorizzata</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: corsello comune in calcestruzzo, rampa di accesso in calcestruzzo con finitura a lisca di pesce.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera zincata</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>pareti</b> materiale: <b>muratura in calcestruzzo e prisme a vista</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Sono presenti alcune macchie determinate da fenomeni infiltrativi e di risalita capillare.
<i>Scale</i>	posizione: <b>vano scala comune</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con canalizzazioni a vista</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: Da collaudare in conseguenza dei possibili rimaneggiamenti determinati dall'asportazione di alcune componenti.
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: Presente la probabile tubazione di un impianto idrico.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2005
<i>Note</i>	Tra la documentazione depositata presso il Comune di Ciserano sono state rinvenute diverse certificazioni di conformità degli impianti; tuttavia, non è possibile ricondurle con certezza alla specifica unità immobiliare di riferimento.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Autorimessa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Autorimessa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Abitazione di tipo civile [A2] e  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
siti in via Caduti di Nikolajewka n. 2**

**Numero pratica: "Permesso di Costruire" n. 132, prot. n. 6307 del 28/09/2004,**

NOTE: per lavori: di realizzazione palazzina con n. 7 appartamenti e box interrati. I relativi lavori sono iniziati con comunicazione di cui al protocollo del 15/11/2004 e sono stati ultimati il 24/10/2005.

**Numero pratica: "Denuncia di Inizio Attività" prot. n. 7643 del 23/11/2004, pratica n. 919/2004**

NOTE: per lavori: di variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 132/2004, con spostamento del corpo di fabbrica.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Numero pratica: "Denuncia di Inizio Attività" prot. n. 5427 del 01/08/2005, pratica n. 1864/2005**

NOTE: per lavori: di variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 919/2004, con modifiche interne e delle aperture.

**Numero pratica: "Denuncia di Inizio Attività" prot. n. 2528 dell'11/04/2005, pratica n. 1367/2005**

NOTE: per lavori: di realizzazione recinzione con annessi accessi carrabile e pedonale. I relativi lavori sono stati ultimati il 01/11/2005.

**Numero pratica: "Certificato di agibilità" prot. n. 733 del 05/02/2007, pratica n. 2/2007**

NOTE: per immobile residenziale costituito da n. 6 abitazioni. Il collaudo statico delle strutture è stato certificato in data 14/09/2005. Tra la documentazione depositata presso il Comune di Ciserano sono state rinvenute diverse certificazioni di conformità degli impianti; tuttavia, non è possibile ricondurle con certezza alla specifica unità immobiliare di riferimento.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – abitazione

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B – autorimessa

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A – abitazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Caduti di Nikolajewka n. 2**

Conformità Edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: con esclusivo riferimento all'unità immobiliare analizzata (si intende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni condominiali), il confronto tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate e l'attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato lievi difformità compatibili con le attuali tolleranze ammesse ed il diverso posizionamento della porta d'ingresso. Si segnala che, presumibilmente per un refuso, è stata invertita l'indicazione dei due prospetti nord e sud.

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

I costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti amministrativi, oblazioni e spese tecniche, riferiti ad entrambe le unità immobiliari oggetto di analisi, sono stimati in circa Euro 2.000,00.

Oneri di regolarizzazione	
Costi di sanatoria	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Ciserano; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

**Identificativo corpo: B – autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Caduti di Nikolajewka n. 2**

Conformità Edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: con esclusivo riferimento all'unità immobiliare analizzata (si in-

tende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni condominiali), il confronto tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate e l'attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato lievi difformità compatibili con le attuali tolleranze ammesse, la mancata rappresentazione della sporgenza di alcuni pilastri rispetto alla muratura e l'imprecisa indicazione dell'altezza interna.

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

Descrizione delle opere da aggiornare: I costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti amministrativi, oblazioni e spese tecniche, riferiti ad entrambe le unità immobiliari oggetto di analisi, sono stimati in circa Euro 2.000,00.

Costi di sanatoria (già inseriti nella valutazione dell'unità immobiliare di cui al corpo A-abitazione)	€ 0,00
---	--------

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Ciserano; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A – abitazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Caduti di Nikolajewka n. 2**

**Identificativo corpo: B – autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Caduti di Nikolajewka n. 2**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	<p>Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Ciserano è il Nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) con ultima variante al Piano delle Regole approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 14/03/2024. Il complesso edilizio in cui sono posti gli immobili analizzati sono inseriti tra gli ambiti del tessuto residenziale consolidato "TRC-a", disciplinato dall'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.</p> <p>Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna, l'edificazione e l'urbanizzazione esistente. Le destinazioni sono Residenziali, sono ammesse le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.</p> <p>Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto.</p> <p>Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Parametri edificatori: Df = 1,5 mc/mq, Rc = 1/3, Ds = mt. 5,00, Dc = ½ H con minimo di mt. 5,00, De = H del fabbricato più alto, con minimo di mt. 10,00, H = mt. 7,50 - 2 piani fuori terra.</p> <p>Nel tessuto consolidato, per gli edifici residenziali esistenti alla data di</p>

	approvazione del PGT, in assenza di volumetrie disponibili sul lotto, è consentito l'ampliamento una tantum di mq 50,00 di Superficie Lorda di Pavimento. Una porzione dell'area del compendio immobiliare è posta entro la fascia di rispetto di prima approssimazione degli elettrodotti di alta tensione. L'adiacente strada comunale è interessata da previsioni di riqualificazione e completamento del circuito primario per la viabilità comunale.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per Piano di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Atto del 26 febbraio 2004, n. OMISSIS di repertorio del notaio OMISSIS, registrato a OMISSIS e trascritto a Bergamo in data 20 marzo 2004 ai nn. OMISSIS.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto indicato con riferimento alla regolarità edilizia.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

### Identificativo corpo: A – abitazione.

#### Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Caduti di Nikolajewka n. 2

##### Conformità catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale dell'unità immobiliare, depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Catasto dei Fabbricati, al netto di lievi imprecisioni grafiche, rappresenta in modo adeguato il bene analizzato sia con riferimento ai vani che alla superficie.

Si segnalano l'imprecisa indicazione della posizione della porta d'ingresso e delle altezze interne del ripostiglio.

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

### Identificativo corpo: B – autorimessa.

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Caduti di Nikolajewka n. 2

##### Conformità catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale dell'unità immobiliare, depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Catasto dei Fabbricati, al netto di lievi imprecisioni grafiche, rappresenta in modo adeguato il bene analizzato sia con riferimento ai vani che alla superficie.

Si segnalano la mancata rappresentazione della sporgenza di alcuni pilastri rispetto alla muratura e l'imprecisa indicazione dell'altezza interna.

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Attuale proprietario:

- OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1, dal 19/04/2013 ad oggi, per acquisto da OMISSIS e OMISSIS, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 19/04/2013, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 02/05/2013 ai nn. OMISSIS.

**Precedenti proprietari:**

- OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS),  
 - OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS),  
 in ragione della piena proprietà per la quota 1/2 ciascuno, dal 15/11/2005 al 19/04/2013,  
 per acquisto da OMISSIS, in forza di atto di vendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 15/11/2005, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 18/11/2005 ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – abitazione

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B – autorimessa

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della proprietà, emesso da OMISSIS il 16/03/2026, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 23/03/2026 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) contro OMISSIS, in forza di atto giudiziario emesso OMISSIS in data 20/03/2020, rep. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 02/08/2021 ai nn. OMISSIS.  
 Importo capitale: Euro 1.662,18 – Importo ipoteca: Euro 2.722,47.

**- Iscrizione di ipoteca:**

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) contro OMISSIS, in forza di atto giudiziario emesso OMISSIS in data 19/09/2018, rep. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 08/07/2019 ai nn. OMISSIS.  
 Importo capitale: Euro 6.647,20 – Importo ipoteca: Euro 7.758,45.

**- Iscrizione di ipoteca:**

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) contro OMISSIS, in forza di atto giudiziario emesso OMISSIS in data 15/09/2018, rep. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 08/07/2019 ai nn. OMISSIS.  
 Importo capitale: Euro 5.969,51 – Importo ipoteca: Euro 7.188,01.

**- Iscrizione di ipoteca:**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) contro OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) e OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), in forza di atto a firma del Notaio OMISSIS del 19/10/2010, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 22/10/2010 ai nn. OMISSIS.  
 Importo capitale: Euro 90.712,00 – Importo ipoteca: Euro 181.424,00.  
 Successivo acollo a carico del sig. OMISSIS con atto a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 19/04/2013, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 02/05/2013 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

- Convenzione per attuazione di Piano di Lottizzazione con atto a firma del Notaio OMISSIS, rep. n. OMISSIS del 26 febbraio 2004 trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 20 marzo 2004 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – abitazione

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B – autorimessa

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Identificativo corpo:** A – abitazione

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ciserano (BG), via Caduti di Nikolajewka n. 2**

**Identificativo corpo:** B – autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ciserano (BG), via Caduti di Nikolajewka n. 2**

Sentiti gli uffici competenti, gli immobili trattati, ad oggi, non risultano oggetto di procedure di espropriazione per opere di Pubblica Utilità sia di interesse nazionale, che locale.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A – abitazione

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ciserano (BG), via Caduti di Nikolajewka n. 2**

**Identificativo corpo:** B – autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ciserano (BG), via Caduti di Nikolajewka n. 2**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa Euro 700,00 medie (appartamento+autorimessa, escluso spese personali di consumo acqua).

**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:** Euro 5.199,02, spese relative all'intero lotto appartamento+autorimessa.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note indice di prestazione energetica:** Attestato Energetico del 18/04/2013, codice 1607500004113, scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A – abitazione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate dalle planimetrie catastali e verificate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" delle costruzioni, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
Ripostiglio (H>1,50 ml)	sup lorda di pavimento	1,90	0,35	0,67
Area esterna	sup lorda di pavimento	110,00	0,08	8,80
		<b>156,90</b>		<b>54,47</b>

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.

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Identificativo corpo:** B – autorimessa

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate dalle planimetrie catastali e verificate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" delle costruzioni, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	34,00	1,00	34,00
		<b>34,00</b>		<b>34,00</b>

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.

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari pignorate, della loro natura (abitazione con relativa autorimessa) e dimensioni, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 1 lotto.



## 11. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: A – abitazione

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ciserano (BG), via Caduti di Nikolajewka n. 2**

**Libero**

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

### Identificativo corpo: B – autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ciserano (BG), via Caduti di Nikolajewka n. 2**

**Libero**

Note: alla data del sopralluogo il bene appariva in stato di abbandono; si segnala la presenza di alcuni beni mobili.



## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore delle unità immobiliari in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di essa riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza delle unità immobiliari, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui sono inserite e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Uffici del registro di //;

Ufficio tecnico di Comune di Ciserano;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per abitazioni della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare:

- tra i 900,00 e i 1.250,00 Euro al metro quadrato, per abitazioni,
- tra i 530,00 e i 670,00 Euro al metro quadrato, per autorimesse, se immobili liberi.



### 12.3 Valutazione corpi:

**A – abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

**Ciserano (BG), via Caduti di Nikolajewka n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.917,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	45,00	€ 1.100,00	€ 49.500,00
Ripostiglio (H>1,50 ml)	0,67	€ 1.100,00	€ 737,00
Area esterna	8,80	€ 1.100,00	€ 9.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.917,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 59.917,00</b>
Valore corpo			€ 59.917,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.917,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.917,00

**B – autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Ciserano (BG), via Caduti di Nikolajewka n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	34,00	€ 600,00	€ 20.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.400,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 20.400,00</b>
Valore corpo			€ 20.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.400,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A – abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	54,47	€ 59.917,00	€ 59.917,00
B – autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	34,00	€ 20.400,00	€ 20.400,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.047,55
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3:	€ 1.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale  
Valore diritto e quota

€ 64.869,45  
€ 64.869,45

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

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

**€ 64.869,45**

**Allegati**

- Allegato 01 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato 02 – Elaborato planimetrico catastale - particella 4630;
- Allegato 03 – Visura storica per immobile – particella 4630, sub. 3;
- Allegato 04 – Planimetria catastale – particella 4630, sub. 3;
- Allegato 05 – Visura storica per immobile – particella 4630, sub. 15;
- Allegato 06 – Planimetria catastale – particella 4630, sub. 15;
- Allegato 07 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 08 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 09 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 10 – Nota di trascrizione del 23/03/2026;
- Allegato 11 – Nota di iscrizione del 02/08/2021;
- Allegato 12 – Nota di iscrizione del 08/07/2019;
- Allegato 13 – Nota di iscrizione del 08/07/2019;
- Allegato 14 – Nota di iscrizione del 22/10/2010;
- Allegato 15 – Titolo telematico, trascritto il 02/05/2013;
- Allegato 16 – Nota di trascrizione del 18/11/2005;
- Allegato 17 – Documenti Condominio;
- Allegato 18 – Permesso di Costruire n. 132/2004;
- Allegato 19 – Denuncia di Inizio Attività prot. 7643/2004;
- Allegato 20 – Denuncia di Inizio Attività prot. 5427/2005;
- Allegato 21 – Denuncia di Inizio Attività prot. 2528/2005;
- Allegato 22 – Certificato di Agibilità e allegati;
- Perizia completa (documento principale);
- Perizia succinta;
- Perizia con omissione dati sensibili;
- Check list controlli;
- Cartella zip planimetria+fotografie;
- Foglio dati catastali;
- Certificati debitore.

Bonate Sopra (BG), 03-06-2026

L'Esperto alla stima  
**Geom. Eros Locatelli**