



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 69/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Annarita Ranfino
Codice fiscale: RNFNRT73A50E506D
Studio in: Via Pascoletto 4/A - 24040 Lallio
Telefono: 035 200257
Fax: 035 200257
Email: annaritaranfino@trarchitetti.it
Pec: annarita.ranfino@archiworldpec.it



Beni in **Seriate (BG)**
Località/Frazione
via Paderno, 15

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione con cantina, box e deposito

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A - Appartamento	5
Corpo: B - ripostiglio	6
Corpo: C - Box	7
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: A - Appartamento	8
Corpo: B - ripostiglio	12
Corpo: C - Box	14
3. PRATICHE EDILIZIE	16
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	17
Corpo: A - Appartamento	17
Corpo: B - ripostiglio	17
Corpo: C - Box	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: A - Appartamento	19
Corpo: B - ripostiglio	20
Corpo: C - Box	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: A - Appartamento	20
Corpo: B - ripostiglio	21
Corpo: C - Box	21
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
Corpo: A - Appartamento	22
Corpo: B - ripostiglio	22
Corpo: C - Box	23
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	24
Corpo: A - Appartamento	24
Corpo: B - ripostiglio	24

Corpo: C - Box.....	24
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	25
Corpo: A - Appartamento	25
Corpo: B - ripostiglio	26
Corpo: C - Box.....	27
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	27
11. STATO DI POSSESSO	28
Corpo: A - Appartamento	28
Corpo: B - ripostiglio	28
Corpo: C - Box.....	28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	28
Criterio di stima	28
Fonti d'informazione	28
Valutazione corpi	29
Adeguamenti e correzioni della stima	31
Prezzo base d'asta del lotto	31
Regime fiscale della vendita	31

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-07-2025 alle 11:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Annarita Ranfino

Data nomina: 24-03-2025

Data giuramento: 25-03-2025

Data sopralluogo: 24-05-2025

Cronologia operazioni peritali: La sottoscritta, arch. Annarita Ranfino, è stata nominata Esperto Stimatore per la procedura esecutiva in epigrafe in data 24/03/2025, prestando giuramento e accettando l'incarico in data 25/03/2025. In adempimento al mandato conferito, sono state avviate le operazioni peritali, a partire dalla verifica della completezza della documentazione presente nel fascicolo della procedura. In data 19/05/2025 è stato effettuato un primo sopralluogo, a seguito di contatto con il custode giudiziario. In tale occasione è stato possibile accedere al piano interrato del fabbricato, dove sono ubicati i locali oggetto di pignoramento (cantina e ripostigli), nonché procedere a una ricognizione visiva degli spazi interni ed esterni delle parti comuni dell'edificio. Per garantire la completezza delle attività peritali, l'accesso all'appartamento è stato effettuato un secondo sopralluogo in data 24/05/2025, in presenza di uno degli occupanti, che si è mostrato disponibile e collaborativo, consentendo il regolare svolgimento delle attività tecniche da parte degli ausiliari presenti. Successivamente, in data 30/05/2025, il custode con l'aiuto di un fabbro, ha reso possibile l'accesso anche al box auto e al ripostiglio sovrastante, completando così la ricognizione fisica degli immobili oggetto di procedura. Contestualmente alle suddette attività, sono stati acquisiti ed esaminati i documenti urbanistici e catastali relativi ai beni pignorati. È stata presentata in data 15/04/2025 una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Seriate (BG), a seguito della quale si è proceduto al primo accesso documentale in data 05/05/2025. Un ulteriore appuntamento presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato fissato per il giorno 05/06/2025 al fine di completare l'analisi della documentazione edilizia e urbanistica. Sono stati effettuati accessi presso l'Ufficio Anagrafe del Comune in data 05/05/2025 e in data 30/05/2025, al fine di acquisire informazioni utili in merito alla residenza, allo stato di famiglia e ad altri dati anagrafici eventualmente rilevanti ai fini della procedura. È stata effettuata la consultazione telematica della banca dati dell'Agenzia delle Entrate in data 01/04/2025, 05/05/2025 e 07/06/2025, al fine di acquisire informazioni catastali e ipotecarie aggiornate relative ai beni oggetto di procedura. In data 14/04/2025 è stato effettuato accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di consultare la documentazione cartacea relativa ai beni oggetto di procedura. Tutte le risultanze delle attività svolte sono dettagliatamente esposte nel presente Elaborato Peritale.

Beni in **Seriato (BG)**
via Paderno, 15

Lotto: 001 - Abitazione con cantina, box e deposito

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Paderno, 15

Quota e tipologia del diritto

6/6 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: risulta coniugato in Marocco con OMISSIS dal 19/07/1989

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), foglio 26, particella 1580, subalterno 9, indirizzo Via Paderno 15, piano 1-S1, comune SERIATE, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 125 mq, rendita € Euro 312,46

Derivante da: Dati identificativi: dal 10/03/2011 Immobile attuale (Foglio 26 Particella 1580 Subalterno 9) derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/03/2011 in atti dal 10/03/2011 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 8/2011). Annotazione proveniente per vct dal foglio 4 Indirizzo Comune di SERIATE (I628) (BG), Foglio 26 Particella 1580 Subalterno 9, VIA PADERNO n. 15 Piano 1-S1 derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/03/2011 in atti dal 10/03/2011 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 8/2011). Dati di classamento dal 10/03/2011, immobile attuale (Foglio 26 Particella 1580 Subalterno 9), Rendita Euro 312,46, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, derivante VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/03/2011 in atti dal 10/03/2011 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 8/2011). Dati di superficie dal 09/11/2015, immobile attuale (Foglio 26 Particella 1580 Subalterno 9), Totale 125 mq, Totale escluse aree scoperte 121 mq derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015, Dati relativi alla planimetria data di presentazione 10/05/2005, prot. n. BG0103899. Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi Immobile attuale (Foglio 26 Particella 1580 Sub. 9) 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato in MAROCCO (EE) il 28/04/1968, dal 10/03/2011 Diritto di Proprietà per 6/6 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/03/2011 in atti dal 10/03/2011 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 8/2011).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non risultano presenti millesimi di proprietà riferiti ad atti notarili; si applica pertanto la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., in base alla loro destinazione all'uso comune.

Confini: - appartamento al piano primo - da un lato appartamento altra proprietà (mappale 1580/b5), da un secondo lato prospetto su cortile comune, da un terzo lato muro perimetrale. - vano scale al piano terra - da un lato enti comuni (mappale 1580/b12), da un secondo lato appartamento al mappale 1580/b32, da intero lato enti comuni (mappale 1580/b13). - locali piano interrato - da un lato enti al mappale 1580/b4, da un secondo lato corridoio comune ed enti al mappale b3, da un terzo lato terrapieno.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si attesta la corrispondenza

tra i dati catastali dell'immobile e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B - ripostiglio.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Paderno, 15

Quota e tipologia del diritto

6/6 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: risulta coniugato in Marocco con OMISSIS dal 19/07/1989

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), foglio 4, particella 12779, subalterno 702, indirizzo VIA PADERNO n. 15, piano 1, comune Seriate, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita € Euro 21,69

Derivante da: Dati identificativi - dal 30/06/1987 al 29/08/2005, Immobile predecessore, Tipo Denuncia Protocollo Anno 1979 Numero 6445 derivante da COSTITUZIONE in atti dal 30/06/1987 (n. 6.445/1979). - dal 29/08/2005 Immobile attuale (Foglio 4 Particella 12779 Subalterno 702), derivante da VARIAZIONE del 19/09/1979 Pratica n. BG0184320 in atti dal 29/08/2005 IDENTIFICAZIONE E CLASSAMENTO (n. 6445.1/1979). Indirizzo - dal 30/06/1987 al 29/08/2005, immobile predecessore, VIA PADERNO n. 15, derivante da COSTITUZIONE in atti dal 30/06/1987 (n. 6.445/1979). - dal 29/08/2005, immobile attuale (Foglio 4 Particella 12779 Subalterno 702), VIA PADERNO n. 15, derivante da VARIAZIONE del 19/09/1979 Pratica n. BG0184320 in atti dal 29/08/2005 IDENTIFICAZIONE E CLASSAMENTO (n. 6445.1/1979). Dati di classamento - dal 30/06/1987 al 29/08/2005, Immobile predecessore, derivante da COSTITUZIONE in atti dal 30/06/1987 (n. 6.445/1979). - dal 29/08/2005, immobile attuale, derivante da VARIAZIONE del 19/09/1979 Pratica n. BG0184320 in atti dal 29/08/2005 IDENTIFICAZIONE E CLASSAMENTO (n. 6445.1/1979) Notifica effettuata con protocollo n. BG0184325 del 29/08/2005. Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile predecessore 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a SERIATE (BG) il 20/02/1927, dal 23/10/1979 al 19/09/1979, Diritto da verificare coniugi in comunione legale, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 23/10/1979 Pubblico ufficiale GIOVANNI NOSARI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 121789 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 2 n. 7057 registrato in data 12/11/1979 - Voltura n. 444/1980 in atti dal 15/05/1990. 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a SERIATE (BG) il 24/10/1932, dal 23/10/1979 al 19/09/1979, Diritto da verificare coniugi in comunione legale, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 23/10/1979 Pubblico ufficiale GIOVANNI NOSARI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 121789 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 2 n. 7057 registrato in data 12/11/1979 - Voltura n. 444/1980 in atti dal 15/05/1990. 1. OMISSIS nato a Cologno Bresciano il 25/04/1904, dal 30/06/1987 al 23/10/1979, derivante da COSTITUZIONE in atti dal 30/06/1987 (n. 6.445/1979). Dati identificativi: Immobile attuale (Foglio 4 Particella 12779 Sub. 702) 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a SERIATE (BG) il 20/02/1927, dal 19/09/1979 al 07/09/1992, Diritto da verificare coniugi in comunione legale, derivante da VARIAZIONE del 19/09/1979 Pratica n. BG0184320 in atti dal 29/08/2005 IDENTIFICAZIONE E CLASSAMENTO (n. 6445.1/1979). 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a SERIATE (BG) il 24/10/1932, dal 19/09/1979 al 07/09/1992, Diritto da verificare coniugi in comunione legale, derivante da VARIAZIONE del 19/09/1979 Pratica n. BG0184320 in atti dal 29/08/2005 IDENTIFICAZIONE E CLASSAMENTO (n. 6445.1/1979). 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a SERIATE (BG) il 27/03/1957, dal 07/09/1992 al 22/06/2005, Diritto da verificare x 1/6, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/09/1992 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 92 n. 2066 registrato in data 18/12/1992 - Voltura n. 116.1/1992 - Pratica n. BG0184322 in atti dal 29/08/2005. 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a SERIATE (BG) il 17/06/1965, dal 07/09/1992 al 22/06/2005, Diritto da verificare x 1/6, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/09/1992 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 92 n. 2066 registrato in data 18/12/1992 - Voltura n. 116.1/1992 - Pratica n. BG0184322 in atti dal 29/08/2005. 3. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a SERIATE (BG) il 24/10/1932, dal 07/09/1992 al 22/06/2005, Diritto da verificare x 4/6, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/09/1992 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 92 n. 2066 registrato

in data 18/12/1992 - Voltura n. 116.1/1992 - Pratica n. BG0184322 in atti dal 29/08/2005. 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato in MAROCCO (EE) il 28/04/1968, dal 22/06/2005, Diritto di Proprietà per 6/6 in regime di separazione dei beni, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 22/06/2005 Pubblico ufficiale MANNARELLA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 41427 - NOTA PRODOTTA CON MOD. UNICO22773/25-6-05 Voltura n. 14184.1/2005 - Pratica n. BG0184324 in atti dal 29/08/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non risultano presenti millesimi di proprietà riferiti ad atti notarili; si applica pertanto la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., in base alla loro destinazione all'uso comune.

Confini: autorimessa e ripostiglio in un solo corpo, da un lato enti al mappale 1580/f, da un secondo lato cortile comune, da un terzo lato enti al mappale 1580/h.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si attesta la corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: C - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Paderno, 15

Quota e tipologia del diritto

6/6 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: risulta coniugato in Marocco con OMISSIS dal 19/07/1989

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), foglio 4, particella 12779, subalterno 701, indirizzo VIA PADERNO N. 15, piano T, comune Seriate, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € Euro 22,72

Derivante da: Dati identificativi - dal 30/06/1987 al 29/08/2005, immobile predecessore, derivante da COSTITUZIONE in atti dal 30/06/1987 (n. 6.444/1979). - dal 29/08/2005, immobile attuale (Foglio 4 Particella 12779 Subalterno 701), derivante da VARIAZIONE del 19/09/1979 Pratica n. BG0184319 in atti dal 29/08/2005 IDENTIFICAZIONE E CLASSAMENTO (n. 6444.1/1979). Indirizzo - dal 30/06/1987 al 29/08/2005, immobile predecessore, VIA PADERNO n. 15, derivante da COSTITUZIONE in atti dal 30/06/1987 (n. 6.444/1979). - dal 29/08/2005, Immobile attuale (Foglio 4 Particella 12779 Subalterno 701), derivante da VARIAZIONE del 19/09/1979 Pratica n. BG0184319 in atti dal 29/08/2005 IDENTIFICAZIONE E CLASSAMENTO (n. 6444.1/1979). Dati di classamento - dal 30/06/1987 al 29/08/2005, immobile predecessore, derivante da COSTITUZIONE in atti dal 30/06/1987 (n. 6.444/1979). - dal 29/08/2005, immobile attuale (Foglio 4 Particella 12779 Subalterno 701), derivante da VARIAZIONE del 19/09/1979 Pratica n. BG0184319 in atti dal 29/08/2005 IDENTIFICAZIONE E CLASSAMENTO (n. 6444.1/1979) Notifica effettuata con protocollo n. BG0184325 del 29/08/2005. Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile predecessore 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a SERIATE (BG) il 20/02/1927, dal 23/10/1979 al 19/09/1979, Diritto da verificare coniugi in comunione legale, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 23/10/1979 Pubblico ufficiale GIOVANNI NOSARI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 121789 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 2 n. 7057 registrato in data 12/11/1979 - Voltura n. 444/1980 in atti dal 15/05/1990. 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a SERIATE (BG) il 24/10/1932, dal 23/10/1979 al 19/09/1979, Diritto da verificare coniugi in comunione legale, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 23/10/1979 Pubblico ufficiale GIOVANNI NOSARI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 121789 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 2 n. 7057 registrato in data 12/11/1979 - Voltura n. 444/1980 in atti dal 15/05/1990. 1. OMISSIS nato A Cologno Bresciano, nato il 25/04/1904, dal 30/06/1987 al 23/10/1979, derivante da COSTITUZIONE in atti dal 30/06/1987 (n. 6.444/1979). Dati identificativi: Immobile attuale (Foglio 4 Particella 12779 Sub. 701) 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a SERIATE (BG) il 20/02/1927, dal 19/09/1979 al 07/09/1992, Diritto da verificare coniugi in comunione legale, derivato da VARIAZIONE del 19/09/1979 Pratica n. BG0184319 in atti dal 29/08/2005 IDENTIFICAZIONE E CLASSAMENTO (n. 6444.1/1979). 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a SERIATE (BG) il 24/10/1932, dal

19/09/1979 al 07/09/1992, Diritto da verificare coniugi in comunione legale, derivato da VARIAZIONE del 19/09/1979 Pratica n. BG0184319 in atti dal 29/08/2005 IDENTIFICAZIONE E CLASSAMENTO (n. 6444.1/1979). 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a SERIATE (BG) il 27/03/1957, dal 07/09/1992 al 22/06/2005, Diritto da verificare x 1/6, derivato da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/09/1992 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 92 n. 2066 registrato in data 18/12/1992 - Voltura n. 116.1/1992 - Pratica n. BG0184322 in atti dal 29/08/2005. 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a SERIATE (BG) il 17/06/1965 dal 07/09/1992 al 22/06/2005, Diritto da verificare x 4/6, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/09/1992 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 92 n. 2066 registrato in data 18/12/1992 - Voltura n. 116.1/1992 - Pratica n. BG0184322 in atti dal 29/08/2005. 3. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a SERIATE (BG) il 24/10/1932, dal 07/09/1992 al 22/06/2005, Diritto da verificare x 4/6, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/09/1992 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 92 n. 2066 registrato in data 18/12/1992 - Voltura n. 116.1/1992 - Pratica n. BG0184322 in atti dal 29/08/2005. 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato in MAROCCO (EE) il 28/04/1968, dal 22/06/2005, Diritto di Proprietà per 6/6 in regime di separazione dei beni, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 22/06/2005 Pubblico ufficiale MANNARELLA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 41427 - NOTA PRODOTTA CON MOD. UNICO22773/25-6-05 Voltura n. 14184.1/2005 - Pratica n. BG0184324 in atti dal 29/08/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non risultano presenti millesimi di proprietà riferiti ad atti notarili; si applica pertanto la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., in base alla loro destinazione all'uso comune.

Confini: autorimessa e ripostiglio in un solo corpo, da un lato enti al mappale 1580/f, da un secondo lato cortile comune, da un terzo lato enti al mappale 1580/h.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si attesta la corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicato nel centro di Seriate, comune della provincia di Bergamo con una popolazione di circa 25.000 abitanti. Il territorio comunale è attraversato in direzione nord-sud dal fiume Serio e dista circa 4 km dal capoluogo orobico, risultando quindi parte integrante dell'hinterland bergamasco. L'immobile si colloca in una zona urbana a destinazione mista - residenziale, commerciale e terziaria - contraddistinta da un'elevata accessibilità e da un rilevante flusso veicolare. La posizione è strategica anche in considerazione della prossimità a importanti servizi pubblici, quali la sede municipale e il presidio ospedaliero, entrambi situati nelle immediate vicinanze.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole (materna, primaria, secondaria di primo gra (Buona), Ospedale (Ottima), Centro sportivo (Buona), Biblioteca (Buona), Piscina (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Gorle, Orio al Serio, Pedrengo, Brusaporto.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi Verde.

Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Caravaggio (Orio al Serio) 4 km, Stazione ferroviaria 2 km, Casello autostradale di Seriate (A4) 6,5 km, Autobus 1 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità in oggetto è situata all'interno di un fabbricato d'epoca non ristrutturato, articolato su tre piani fuori terra oltre a un piano interrato. Il contesto architettonico e costruttivo dell'edificio suggerisce un notevole potenziale di valorizzazione, rendendo l'immobile particolarmente idoneo a interventi di ristrutturazione diffusa.

L'appartamento è ubicato al primo piano e risulta accessibile tramite vano scala di proprietà, collegato al piano terra mediante un accesso comune.

La distribuzione interna è così composta: ingresso/disimpegno, cucina, due camere, soggiorno, bagno e due balconi, di cui uno affacciato su via Paderno e l'altro prospiciente il cortile interno.

Al piano interrato sono presenti due locali ad uso cantina e ripostiglio, oltre a un piccolo disimpegno. Tali ambienti, direttamente comunicanti tra loro, sono accessibili dalla corte comune interna. Tuttavia, la visibilità e la possibilità di rilievo accurato risultano limitate a causa della presenza di materiali e oggetti ingombranti.

Si segnala, infine, la presenza di un ulteriore vano di piccole dimensioni, anch'esso accessibile dalla corte interna comune, ma non collegato direttamente agli altri locali al piano interrato.

Per quanto riguarda le finiture, l'unità immobiliare presenta un livello di finitura mediocre.

La pavimentazione interna è in ceramica, con caratteristiche compatibili con l'età e l'uso dell'immobile. I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetri singoli e persiane, mentre anche gli infissi interni, anch'essi in legno, si trovano in condizioni datate e usurate.

Le pareti risultano intonacate, ma mostrano segni di degrado diffuso, con zone ammalorate e possibile presenza di umidità.

L'impianto idraulico, realizzato sottotraccia, risulta datato e carente; il bagno è dotato solo di elementi minimi, privo di comfort essenziali e non rispondente agli standard abitativi attuali.

L'impianto elettrico si presenta con canaline esterne a vista, in condizioni scarse, e con caratteristiche che fanno presumere l'inadeguatezza rispetto alla normativa vigente in materia di sicurezza.

Infine, l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, risultando privo di qualsiasi sistema per la climatizzazione invernale.

Superficie complessiva di circa mq **142,60**

E' posto al piano: primo (appartamento) ed interrato (cantina e ripostiglio)

L'edificio è stato costruito nel: ante 1^ settembre 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. variabili - 2,95 m (appartamento) e 2,00 (cantina)

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Gli ambienti interni evidenziano finiture in condizioni insoddisfacenti, riconducibili a un prolungato periodo di mancata manutenzione ordinaria.

L'immobile risulta inoltre interessato da rilevanti fenomeni di degrado, dovuti in particolare alla presenza diffusa di umidità, all'assenza di un'adeguata ventilazione naturale e al mancato funzionamento degli impianti.

Lo stato di conservazione complessivo del fabbricato risulta mediocre.

Si ritiene pertanto necessario un intervento di risanamento sia strutturale che igienico-sanitario, da intraprendere previa verifica tecnica approfondita delle cause delle infiltrazioni e delle criticità riscontrate.

I prospetti esterni mostrano un diffuso stato di degrado, aggravato dalla vetustà dell'edificio.

Sono richiesti urgenti interventi di manutenzione straordinaria e consolidamento, in particolare su:

- balconi prospicienti il cortile interno, che evidenziano distacchi e ammaloramenti strutturali
- solai, che presentano segnali di potenziale compromissione funzionale, con particolare evidenza in alcune porzioni dove l'intonaco intradossale risulta completamente dissestato, lasciando a vista elementi lignei riferibili verosimilmente all'orditura primaria del solaio.

Alla luce di quanto sopra, l'intero edificio non garantisce adeguati standard di abitabilità e sicurezza, imponendo una valutazione urgente da parte di un tecnico abilitato, un'analisi del rischio strutturale e igienico-sanitario complessivo, nonché la progettazione di interventi di ristrutturazione/consolidamento e adeguamento impiantistico secondo normativa vigente.

In sede estimativa, le condizioni rilevate incidono negativamente sul valore di mercato dell'unità immobiliare, determinando la necessità di interventi di ristrutturazione integrale dell'immobile, da valutare in funzione della destinazione d'uso futura e del grado di obsolescenza funzionale e tecnica attuale.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: legno condizioni: pesime
<i>Strutture verticali</i>	materiale: mista muratura e pietrame
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: pesime
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: pesime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	I cavi elettrici sono posati in canaline a vista. Alla luce di quanto osservato, non si ritiene che l'impianto rispetti gli standard attuali di sicurezza e abitabilità previsti per un uso residenziale continuativo, né risulta conforme alle normative vigenti in materia.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	All'interno dell'unità immobiliare non risulta presente un impianto di riscaldamento fisso. È stata tuttavia rilevata la presenza di un termoconvettore elettrico, dispositivo non idoneo a garantire un riscaldamento uniforme e continuativo degli ambienti secondo gli standard previsti per l'abitabilità residenziale.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

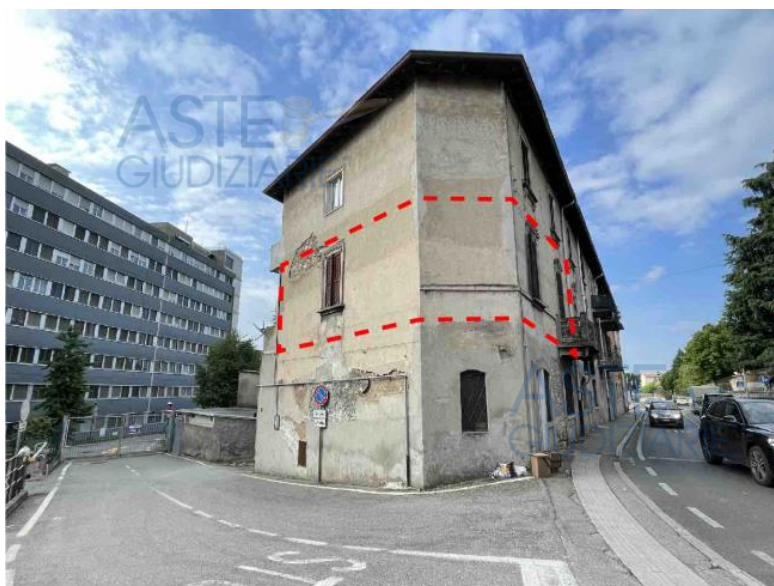


Vista dell'intero fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B - ripostiglio**

La struttura si compone di un box auto al piano terra con soprastante locale adibito a deposito/ripostiglio. L'accesso al piano superiore avviene esclusivamente dall'interno mediante scala a pioli in legno, che attraversa direttamente il solaio. Non è presente alcuna scala fissa né vano scala dedicato. L'apertura del piano soprastante, situata in quota e chiusa da infisso ligneo a due battenti, risulta priva di parapetto o balcone, rendendola di fatto inutilizzabile e potenzialmente pericolosa in termini di sicurezza. Il locale superiore, pertanto, risulta di difficile accessibilità, non conforme ai requisiti minimi di sicurezza e non fruibile per usi continuativi.

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1^a settembre 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il manufatto, internamente allo stato di rustico, presenta un livello manutentivo mediocre. Le superfici murarie esterne evidenziano diffusi segni di degrado, tra cui distacchi di intonaco e alterazioni cromatiche, indicativi di una prolungata assenza di manutenzione. Alla base dell'edificio si rileva la crescita di vegetazione spontanea, segno che l'immobile risulta presumibilmente non utilizzato da tempo.

La copertura è costituita da lastre ondulate (presumibilmente in fibrocemento tipo "eternit") poggiate su un'orditura lignea. La tipologia e l'età del materiale impiegato possono implicare la necessità di verifica o bonifica ai sensi delle normative vigenti in materia di sicurezza e ambiente.

Il contesto immediato è caratterizzato da un fondo sterrato in pessime condizioni, con presenza diffusa di materiale inerte, detriti e vegetazione incolta, che ne compromettono l'accessibilità e la percezione estetico-funzionale.

Tali condizioni generali incidono negativamente sulla commerciabilità del bene e comportano presumibili interventi di bonifica, adeguamento e messa in sicurezza, qualora se ne prevedesse un riutilizzo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	materiale: legno condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio misto laterizio armato gettato in opera
Strutture verticali	materiale: muratura
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: pessime

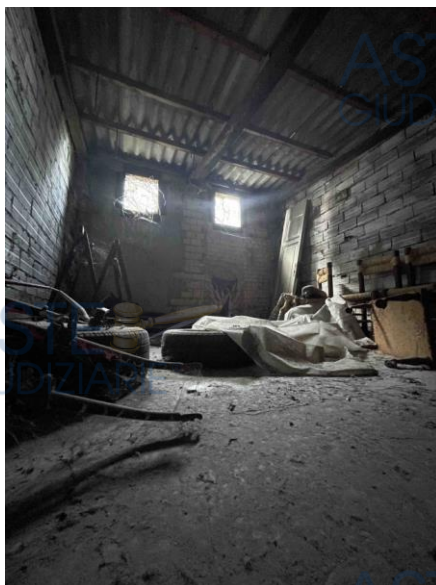
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO

Note generali impianti: Immobile a rustico



Scala di accesso al deposito



Interno del Deposito



Contesto

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **C - Box**

La struttura accessoria si compone di un box auto ubicato al piano terra, con sovrastante locale adibito a deposito/ripostiglio. L'accesso al box avviene mediante un portone metallico ad un'anta, dotato di sistema di chiusura semplice mediante lucchetto.

Il locale deposito al piano superiore è accessibile esclusivamente dall'interno del box tramite scala a pioli in legno, non fissa né protetta, circostanza che ne limita fortemente la fruibilità e la sicurezza d'uso.

Superficie complessiva di circa mq **1,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1^a settembre 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. Fabbricato isolato dal corpo principale piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il manufatto, internamente allo stato di rustico, presenta un livello manutentivo mediocre. Le superfici murarie esterne evidenziano diffusi segni di degrado, tra cui distacchi di

intonaco e alterazioni cromatiche, indicativi di una prolungata assenza di manutenzione. Alla base dell'edificio si rileva la crescita di vegetazione spontanea, segno che l'immobile risulta presumibilmente non utilizzato da tempo.

La copertura è costituita da lastre ondulate (presumibilmente in fibrocemento tipo "eternit") poggiate su un'orditura lignea. La tipologia e l'età del materiale impiegato possono implicare la necessità di verifica o bonifica ai sensi delle normative vigenti in materia di sicurezza e ambiente.

Il contesto immediato è caratterizzato da un fondo sterrato in pessime condizioni, con presenza diffusa di materiale inerte, detriti e vegetazione incolta, che ne compromettono l'accessibilità e la percezione estetico-funzionale.

Tali condizioni generali incidono negativamente sulla commerciabilità del bene e comportano presumibili interventi di bonifica, adeguamento e messa in sicurezza, qualora se ne prevedesse un riutilizzo.

Caratteristiche descrittive

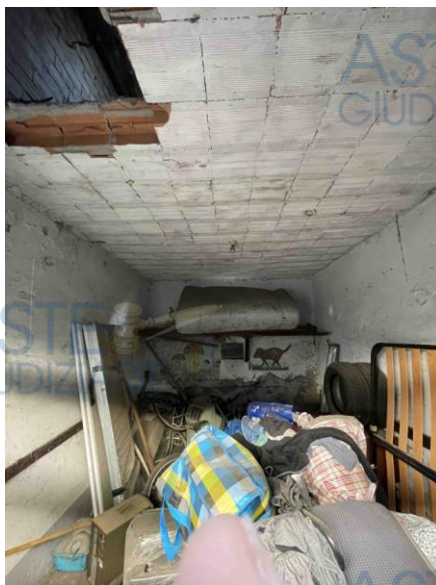
Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: muratura
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: alluminio

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Nel box è stata rilevata la presenza di cavi elettrici posati a vista privi di protezione mediante canaline o condotti di sicurezza. La modalità di posa non garantisce un'adeguata protezione e risulta non conforme agli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente.



Portone di accesso Box



Box

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Paderno, 15

Numero pratica: 135/1958

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Apertura di finestra al fabbricato

Oggetto: CONCESSIONE EDILIZIA

Presentazione in data 22/08/1958 al n. di prot.

Rilascio in data 16/09/1958 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Paderno, 15

Numero pratica: 142/56

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di piccolo fabbricato per uso deposito in via paderno.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/10/1956 al n. di prot.

Rilascio in data 10/12/1956 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ripostiglio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Paderno, 15

Numero pratica: 71/59

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopralzo di ripostiglio con accesso su scala alla marinara

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/03/1959 al n. di prot.

Rilascio in data 29/05/1959 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ripostiglio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Paderno, 15

Numero pratica: 142/56

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di piccolo fabbricato per uso deposito in via paderno.

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 25/10/1956 al n. di prot.
Rilascio in data 10/12/1956 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Paderno, 15

Numero pratica: 71/59

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopralzo di ripostiglio con accesso su scala alla marinara

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/03/1959 al n. di prot.

Rilascio in data 29/05/1959 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Box

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Paderno, 15

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: generali come meglio descritte nelle note relative alla conformità.

Regolarizzabili mediante: Alla luce delle irregolarità rilevate, si valuteranno le opportune misure da adottare in sanatoria, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, al fine di garantire il ripristino della conformità edilizio-urbanistica e il rispetto delle normative vigenti.

Descrizione delle opere da aggiornare: Si fa rinvio a quanto specificato nelle note pertinenti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'immobile risulta edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e, secondo alcune indagini, risalirebbe verosimilmente alla prima metà del Novecento. Non è stato possibile reperire documentazione progettuale originaria o autorizzazioni edilizie che riportino una planimetria conforme allo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Sulla base della planimetria catastale agli atti, confrontata con quanto rilevato in sede di sopralluogo, sono emerse alcune incongruenze planimetriche. In particolare: - L'accesso al locale soggiorno risulta essere stato realizzato mediante l'apertura di un varco nella muratura di separazione con la cucina, intervento per il quale si rendono necessarie opportune valutazioni di tipo strutturale, al fine di verificarne la regolarità e la sicurezza statica; - l'apertura preesistente tra il soggiorno e una delle camere risulta tamponata, comportando una modifica della distribuzione interna degli ambienti rispetto a quanto rappresentato catastalmente; - è stato inoltre rilevato un vano tecnico accessibile esclusivamente dal balcone interno (prospiciente al cortile interno), mediante apertura su muratura adiacente al vano scale di proprietà. Si segnala che, tra i fascicoli messi a disposizione, la documentazione risulta carente. In particolare, non è stata rinvenuta alcuna attestazione o dichiarazione che certifichi la regolarità delle opere eseguite, né l'agibilità. Alla luce delle verifiche effettuate e del confronto con la documentazione disponibile, si evidenzia che il futuro aggiudicatario dovrà, per il tramite di un tecnico abilitato di fiducia, attivarsi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Seriate al fine di acquisire tutte le indicazioni necessarie per la corretta definizione dell'iter procedurale. Sarà, quindi, indispensabile una valutazione tecnica approfondita, volta a definire le eventuali azioni di aggiornamento catastale e/o sanatoria edilizia da intraprendere presso gli uffici competenti, in relazione alle difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la documentazione catastale e urbanistica attualmente disponibile. I costi relativi a tale iter devono, in questa fase, intendersi meramente indicativi e suscettibili di variazioni in funzione di molteplici variabili, quali la complessità dell'intervento, i tempi dell'istruttoria amministrativa e la parcella professionale del tecnico incaricato. In considerazione di quanto sopra, e con finalità prudenziali, la scrivente ha ritenuto opportuno stimare una voce di spesa in percentuale, riportata nella sezione "Adeguamenti e correzioni della stima" della presente relazione peritale, quale correttivo economico a compensazione delle criticità rilevate e degli interventi eventualmente necessari.

Identificativo corpo: B - ripostiglio.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Paderno, 15

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: generali come meglio descritte nelle note relative alla conformità.

Regolarizzabili mediante: Alla luce delle irregolarità rilevate, si valuteranno le opportune misure da adottare in sanatoria, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, al fine di garantire il ripristino della conformità edilizio-urbanistica e il rispetto delle normative vigenti.

Descrizione delle opere da aggiornare: Si fa rinvio a quanto specificato nelle note pertinenti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La scrivente, esaminata la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Seriate, rileva una non conformità tra quanto rappresentato negli atti progettuali e lo stato attuale dei luoghi. In particolare, si segnala che la Commissione Edilizia, in fase di valutazione del progetto relativo al sopralzo di una piccola costruzione destinata a uso ripostiglio, aveva espresso parere sospensivo in merito alla soluzione proposta, giudicandola non soddisfacente sia dal punto di vista estetico sia sotto il profilo della sicurezza dell'accesso al piano superiore. A tal riguardo, la Commissione aveva invitato il proponente a riformulare il progetto, prevedendo una modalità di accesso più sicura e conforme alla normativa vigente, oppure, in alternativa, a presentare apposita autorizzazione da parte dell'ENPI (Ente Nazionale Prevenzione Infortuni) relativamente all'utilizzo di scale alla marinara. In occasione del sopralluogo è stata accertata la presenza di un collegamento verticale interno tra i due livelli del fabbricato costituito da una scala a pioli di tipo provvisorio, priva dei requisiti minimi di sicurezza e funzionalità necessari per un uso regolare. È stata inoltre rilevata l'assenza del balcone previsto in progetto, in corrispondenza dell'apertura posta in quota al piano superiore e prospiciente il cortile interno. Tale apertura, chiusa da infisso ligneo, risulta priva di parapetto, rendendo l'affaccio non agibile e non conforme agli standard di sicurezza, oltre che inadatta all'uso funzionale previsto. Per quanto riguarda la copertura, si evidenzia che la stessa è stata realizzata, in difformità rispetto a quanto risulta dagli atti depositati, mediante una struttura portante in legno aggettante, priva di gronda, e rivestita con lastre ondulate presumibilmente in fibrocemento (tipo "eternit"). In considerazione della natura e della presumibile vetustà del materiale impiegato, si ritiene opportuno procedere con una verifica di conformità e, se necessario, con un intervento di bonifica, in ottemperanza alle normative vigenti in materia di sicurezza e tutela ambientale. Alla luce di quanto sopra, l'attuale configurazione dell'immobile presenta profili di rischio potenziale e si configura come difforme rispetto a quanto dichiarato in sede progettuale. Sarà indispensabile una valutazione tecnica approfondita, volta a definire le eventuali azioni da intraprendere presso gli uffici competenti, in relazione alle difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la documentazione agli atti. I costi relativi a tale iter devono, in questa fase, intendersi meramente indicativi e suscettibili di variazioni in funzione di molteplici variabili, quali la complessità dell'intervento, i tempi dell'istruttoria amministrativa e la parcella professionale del tecnico incaricato. In considerazione di quanto sopra, e con finalità prudenziali, la scrivente ha ritenuto opportuno stimare una voce di spesa in percentuale, riportata nella sezione "Adegamenti e correzioni della stima" della presente relazione peritale, quale corretto economico a compensazione delle criticità rilevate e degli interventi eventualmente necessari.

Identificativo corpo: C - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Paderno, 15

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: generali come meglio descritte nelle note relative alla conformità.

Regolarizzabili mediante: Alla luce delle irregolarità rilevate, si valuteranno le opportune misure da adottare in sanatoria, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, al fine di garantire il ripristino della conformità edilizio-urbanistica e il rispetto delle normative vigenti.

Descrizione delle opere da aggiornare: Si fa rinvio a quanto specificato nelle note pertinenti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Al momento del sopralluogo si è constatata la presenza di un accesso interno non idoneo tra i due livelli del fabbricato, costituito da una scala a pioli posticcia, priva dei requisiti minimi di sicurezza e funzionalità richiesti per un utilizzo regolare. Alla luce delle verifiche effettuate e del confronto con la documentazione disponibile, si evidenzia che il futuro aggiudicatario dovrà, per il tramite di un tecnico abilitato di fiducia, attivarsi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Seriate al fine di acquisire tutte le indicazioni utili per la definizione del corretto iter procedurale, finalizzato all'eventuale aggiornamento e/o regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile (cfr.

allegato "Stato dei Luoghi – comparazione"). I costi connessi a tale procedura devono, allo stato attuale, considerarsi meramente indicativi e suscettibili di variazione, in funzione di una pluralità di fattori, tra cui: – la complessità e l'entità delle difformità riscontrate; – le tempistiche e modalità di istruttoria da parte degli uffici competenti; – gli oneri amministrativi e contributivi eventualmente previsti; – la parcella professionale del tecnico incaricato. In considerazione di quanto sopra, e con finalità prudenziali, la scrivente ha ritenuto opportuno stimare una voce di spesa in percentuale, riportata nella sezione "Adeguamenti e correzioni della stima" della presente relazione peritale, quale correttivo economico a compensazione delle criticità rilevate e degli interventi eventualmente necessari.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Paderno, 15

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione Consiglio Comunale n. 28 del 13 giugno 2022
Zona omogenea:	Aree per servizi (Titolo III)
Norme tecniche di attuazione:	CAPO III - DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI Articolo 38 (Destinazioni d'uso), articolo 39 (Quantità di aree per servizi), articolo 40 (Modalità di acquisizione delle aree per servizi), articolo 41 (Applicazione della compensazione urbanistica), articolo 42 (Disposizioni per la realizzazione dei servizi) e articolo 43 (Disciplina dei Servizi per la mobilità e Misure strutturali dello Studio comunale del rischio idraulico).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per ulteriori approfondimenti, si rimanda a quanto previsto negli articoli di riferimento delle Norme Tecniche di Attuazione, allegate e costituenti parte integrante del presente Elaborato Peritale.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: L'immobile risulta edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e, secondo le informazioni raccolte nel corso delle indagini, la sua realizzazione risalirebbe verosimilmente alla prima metà del Novecento. Non è stato possibile reperire alcuna documentazione progettuale originaria né autorizzazioni edilizie che riportino una planimetria conforme allo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Per gli immobili realizzati prima del 1942, la normativa vigente consente di far riferimento, ai fini della legittimità urbanistica, alla planimetria catastale d'impianto risalente agli anni 1939–1940. Tuttavia, anche la planimetria catastale attuale non documentata da atti autorizzativi risulta non corrispondente allo stato dei luoghi. Alla luce delle verifiche effettuate e del confronto con la documentazione disponibile (in cui non vi è traccia presso l'UTC di una planimetria dell'immobile), si evidenzia che il futuro aggiudicatario dovrà, per il tramite di un tecnico abilitato di fiducia, attivarsi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Seriate al fine di acquisire tutte le indicazioni necessarie per la corretta definizione dell'iter procedurale. Sarà altresì indispensabile una valutazione tecnica approfondita, volta a definire le eventuali azioni di aggiornamento catastale e/o sanatoria di tipo edilizio-urbanistica da intraprendere presso gli uffici competenti, in relazione alle difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la documentazione presente agli atti. I costi relativi a tale iter devono, in questa fase, intendersi meramente indicativi e suscettibili di variazioni in funzione di molteplici variabili, quali la complessità dell'intervento, i tempi dell'istruttoria amministrativa e la parcella professionale del tecnico incaricato. In considerazione di quanto sopra, e con finalità prudenziali, la scrivente ha ritenuto opportuno stimare una voce di spesa in percentuale, riportata nella sezione "Adeguamenti e correzioni della stima" della presente relazione peritale, quale correttivo economico a compensazione delle criticità rilevate e degli interventi eventualmente necessari.

Identificativo corpo: B - ripostiglio.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Paderno, 15**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione Consiglio Comunale n. 28 del 13 giugno 2022
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

Identificativo corpo: C - Box.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Paderno, 15**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione Consiglio Comunale n. 28 del 13 giugno 2022
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A - Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Paderno, 15**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: vedasi note relative alla conformità.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Si fa rinvio a quanto specificato nelle note pertinenti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: A seguito del sopralluogo effettuato, è stata riscontrata una difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti e lo stato attuale dei luoghi. In particolare, è emersa la presenza di un vano tecnico realizzato all'interno della muratura perimetrale, non riportato nella documentazione catastale, nonché la presenza di un'apertura (porta) non conforme a quanto rappresentato nella medesima planimetria, configurando quindi una rappresentazione diversa e/o inesatta della distribuzione interna. Per quanto riguarda la porzione dell'immobile ubicata al piano interrato (cantina e ripostiglio), non è stato possibile verificare con certezza la regolarità catastale, in quanto il riscontro si è basato esclusivamente su un esame visivo parziale. Non è stato infatti possibile eseguire un rilievo, né visivo né metrico-strumentale, a causa dell'inaccessibilità e della sostanziale impraticabilità degli ambienti, che impedisce una valutazione puntuale dello stato attuale. Tale discrepanza rende necessaria una verifica tecnica approfondita da parte di un professionista abilitato, al fine di valutare l'eventuale aggiornamento della documentazione catastale e/o l'attivazione delle procedure di sanatoria edilizia, in conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente e alle specifiche disposizioni regolamentari del Comune di Seriate. I costi relativi a tale iter devono, in questa fase, intendersi meramente indicativi e suscettibili di variazioni in funzione di molteplici variabili, quali la complessità dell'intervento, i tempi dell'istruttoria amministrativa e la parcella professionale del

tecnico incaricato. In ragione di quanto sopra, la scrivente ha prudenzialmente considerato una voce di spesa, espressa in percentuale, nella sezione "Adeguamenti e correzioni della stima" della presente relazione peritale.

Identificativo corpo: B - ripostiglio.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Paderno, 15

Informazioni in merito alla conformità catastale: Come descritto nella sezione "Note conformità edilizia", le discrepanze riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale-edilizio potranno essere oggetto di valutazione solo a seguito di opportune e approfondite verifiche tecniche da parte di un professionista abilitato. Tali verifiche saranno necessarie per determinare l'eventuale aggiornamento della documentazione catastale (per diversa rappresentazione planimetrica) e/o l'attivazione di interventi di regolarizzazione, nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente e delle specifiche disposizioni regolamentari del Comune di Seriate. I costi relativi a tale iter devono, in questa fase, intendersi meramente indicativi e suscettibili di variazioni in funzione di molteplici variabili, quali la complessità dell'intervento, i tempi dell'istruttoria amministrativa e la parcella professionale del tecnico incaricato. In considerazione di quanto sopra, e con finalità prudenziali, la scrivente ha ritenuto opportuno stimare una voce di spesa in percentuale, riportata nella sezione "Adeguamenti e correzioni della stima" della presente relazione peritale, quale correttivo economico a compensazione delle criticità rilevate e degli interventi eventualmente necessari.

Identificativo corpo: C - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Paderno, 15

Informazioni in merito alla conformità catastale: Come descritto nella sezione "Note conformità edilizia", le discrepanze riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale-edilizio potranno essere oggetto di valutazione solo a seguito di opportune e approfondite verifiche tecniche da parte di un professionista abilitato. Tali verifiche saranno necessarie per determinare l'eventuale aggiornamento della documentazione catastale (per diversa rappresentazione planimetrica) e/o l'attivazione di interventi di regolarizzazione, nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente e delle specifiche disposizioni regolamentari del Comune di Seriate. I costi relativi a tale iter devono, in questa fase, intendersi meramente indicativi e suscettibili di variazioni in funzione di molteplici variabili, quali la complessità dell'intervento, i tempi dell'istruttoria amministrativa e la parcella professionale del tecnico incaricato. In considerazione di quanto sopra, e con finalità prudenziali, la scrivente ha ritenuto opportuno stimare una voce di spesa in percentuale, riportata nella sezione "Adeguamenti e correzioni della stima" della presente relazione peritale, quale correttivo economico a compensazione delle criticità rilevate e degli interventi eventualmente necessari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Precedenti proprietari: OMISSIS (quota 4/6 piena proprietà), OMISSIS (quota 1/6 piena proprietà), OMISSIS (quota 1/6 piena proprietà)

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Come indicato nella certificazione notarile a firma del notaio Niccolò Tiecco, gli immobili in oggetto sono pervenuti ai suddetti intestatari per atto di certificato di denunciata successione. Non risulta agli atti documentazione attestante l'avvenuta accettazione dell'eredità. - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: pervenuto ad OMISSIS (quota 1/6 piena proprietà), OMISSIS (quota 1/6 piena proprietà) e OMISSIS (quota 1/6 piena proprietà) da OMISSIS (OMISSIS) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data 7 settembre 1992.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: pervenuto ad OMISSIS (quota 1/2 piena proprietà) e OMISSIS (quota 1/2 piena proprietà) da OMISSIS Ernesto per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì: Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente (Certificazione notarile del 17/03/2025 agli atti a firma del notaio dottor Niccolò Tiecco) e dalle successive operazioni di verifica effettuate dalla scrivente (telematicamente sul portale dell'Agenzia delle Entrate), la trascrizione dei titoli d'acquisto, nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta completa. Il tutto come meglio descritto al punto "Passaggi di proprietà" della presente. Dall'esame della documentazione ipocatastale fornita dal creditore procedente (Certificazione notarile del 17/03/2025 agli atti a firma del notaio dottor Niccolò Tiecco) e dalle successive verifiche effettuate dalla scrivente mediante consultazione telematica del portale dell'Agenzia delle Entrate, è emersa la completezza delle trascrizioni relative ai titoli di acquisto riferiti al ventennio anteriore alla data del pignoramento. Ulteriori dettagli sono riportati al paragrafo "Passaggi di proprietà" del presente elaborato peritale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Precedenti proprietari: OMISSIS (quota 4/6 piena proprietà), OMISSIS (quota 1/6 piena proprietà), OMISSIS (quota 1/6 piena proprietà)

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Come indicato nella certificazione notarile a firma del notaio Niccolò Tiecco, gli immobili in oggetto sono pervenuti ai suddetti intestatari per atto di certificato di denunciata successione. Non risulta agli atti documentazione attestante l'avvenuta accettazione dell'eredità. - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: pervenuto ad OMISSIS (quota 1/6 piena proprietà), OMISSIS (quota 1/6 piena proprietà) e OMISSIS (quota 1/6 piena proprietà) da OMISSIS (OMISSIS) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data 7 settembre 1992.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: pervenuto ad OMISSIS (quota 1/2 piena proprietà) e OMISSIS (quota 1/2 piena proprietà) da OMISSIS Ernesto per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì: Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente (Certificazione notarile del 17/03/2025 agli atti a firma del notaio dottor Niccolò Tiecco) e dalle successive operazioni di verifica effettuate dalla scrivente (telematicamente sul portale dell'Agenzia delle Entrate), la trascrizione dei titoli d'acquisto, nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta completa. Il tutto come meglio descritto al punto "Passaggi di proprietà" della presente. Dall'esame della documentazione ipocatastale fornita dal creditore procedente (Certificazione notarile del 17/03/2025 agli atti a firma del notaio dottor Niccolò Tiecco) e dalle successive verifiche effettuate dalla scrivente mediante consultazione telematica del portale dell'Agenzia delle Entrate, è emersa la completezza delle trascrizioni relative ai titoli di acquisto riferiti al ventennio anteriore alla data del pignoramento. Ulteriori dettagli sono riportati al paragrafo "Passaggi di proprietà" del presente elaborato peritale.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ripostiglio

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Precedenti proprietari: OMISSIS (quota 4/6 piena proprietà), OMISSIS (quota 1/6 piena proprietà), OMISSIS (quota 1/6 piena proprietà)

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Come indicato nella certificazione notarile a firma del notaio Niccolò Tiecco, gli immobili in oggetto sono pervenuti ai suddetti intestatari per atto di certificato di denunciata successione. Non risulta agli atti documentazione attestante l'avvenuta accettazione dell'eredità. - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: pervenuto ad OMISSIS (quota 1/6 piena proprietà), OMISSIS (quota 1/6 piena proprietà) e OMISSIS (quota 1/6 piena proprietà) da OMISSIS (OMISSIS) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data 7 settembre

1992.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: pervenuto ad OMISSIS (quota 1/2 piena proprietà) e OMISSIS (quota 1/2 piena proprietà) da OMISSIS Ernesto per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì: Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente (Certificazione notarile del 17/03/2025 agli atti a firma del notaio dottor Niccolò Tiecco) e dalle successive operazioni di verifica effettuate dalla scrivente (telematicamente sul portale dell'Agenzia delle Entrate), la trascrizione dei titoli d'acquisto, nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta completa. Il tutto come meglio descritto al punto "Passaggi di proprietà" della presente. Dall'esame della documentazione ipocatastale fornita dal creditore procedente (Certificazione notarile del 17/03/2025 agli atti a firma del notaio dottor Niccolò Tiecco) e dalle successive verifiche effettuate dalla scrivente mediante consultazione telematica del portale dell'Agenzia delle Entrate, è emersa la completezza delle trascrizioni relative ai titoli di acquisto riferiti al ventennio anteriore alla data del pignoramento. Ulteriori dettagli sono riportati al paragrafo "Passaggi di proprietà" del presente elaborato peritale.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Box

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/05/2025 ai nn. OMISSIS; Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9176 del 2005 Il tutto come meglio precisato nella certificazione notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco, presente nel fascicolo.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/02/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/05/2025 ai nn. OMISSIS; Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9176 del 2005 Il tutto come meglio precisato nella certificazione notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco, presente nel fascicolo.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/02/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ripostiglio

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/05/2025 ai nn. OMISSIS; Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9176 del 2005 Il tutto come meglio precisato nella certificazione notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco, presente nel fascicolo.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/02/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Box

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A - Appartamento**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Seriate (BG), via Paderno, 15**

Dalle visure catastali, dagli atti di provenienza relativi all'ultimo ventennio e dalla relazione notarile acquisita agli atti della procedura, non risultano gravami di censo, livello o uso civico sul bene oggetto di esecuzione immobiliare, salvo errori od omissioni non rilevabili dalla documentazione esaminata.

Identificativo corpo: B - ripostiglio**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Seriate (BG), via Paderno, 15**

Dalle visure catastali, dagli atti di provenienza relativi all'ultimo ventennio e dalla relazione notarile acquisita agli atti della procedura, non risultano gravami di censo, livello o uso civico sul bene oggetto di esecuzione immobiliare, salvo errori od omissioni non rilevabili dalla documentazione esaminata.

Identificativo corpo: C - Box**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG), via Paderno, 15**

Dalle visure catastali, dagli atti di provenienza relativi all'ultimo ventennio e dalla relazione notarile acquisita agli atti della procedura, non risultano gravami di censo, livello o uso civico sul bene oggetto di esecuzione immobiliare, salvo errori od omissioni non rilevabili dalla documentazione esaminata.

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo: A - Appartamento****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Seriate (BG), via Paderno, 15**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile oggetto di esecuzione non risulta inserito in alcun contesto 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: non emerse. L'immobile non risulta parte di un condominio formalmente costituito, né sono emerse situazioni riconducibili a obblighi condominiali, ad eccezione della gestione e manutenzione della fossa biologica, le cui spese risultano ripartite tra gli occupanti delle altre unità immobiliari presenti nel medesimo fabbricato.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non presenti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta accessibile unicamente mediante vano scala interno, privo di ascensore o di altri dispositivi idonei al superamento delle barriere architettoniche. Pertanto, l'accessibilità è limitata.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sono emersi particolari vincoli né dotazioni condominiali, in quanto il condominio non risulta formalmente costituito, ad eccezione di quanto riportato nell'atto di compravendita: veniva concesso a tutti i condomini di installare qualsiasi tubazione nei muri maestri; i ballatoi dei vari piani venivano assoggettati a servitù reciproca di passaggio pedonale solo per accedere alle scale o al gabinetto di decenza; si conveniva che i ballatoi non gravati di tale servitù di passaggio pedonale avrebbero potuto essere chiusi dai rispettivi proprietari con cancelletto.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalla verifica effettuata presso il Catasto Energetico regionale è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

Identificativo corpo: B - ripostiglio**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Seriate (BG), via Paderno, 15**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile oggetto di esecuzione non risulta inserito in alcun contesto 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: L'immobile non risulta parte di un condominio formalmente costituito, né sono emerse situazioni riconducibili a obblighi condominiali, ad eccezione della gestione e manutenzione della fossa biologica, le cui spese risultano ripartite tra gli occupanti delle altre unità immobiliari presenti nel medesimo fabbricato.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non presenti.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accesso all'immobile non risulta idoneo per persone con disabilità motorie, in quanto avviene esclusivamente mediante una scala a pioli, non conforme ai requisiti minimi di accessibilità e sicurezza previsti dalla normativa vigente.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non sono emersi particolari vincoli né dotazioni condominiali, in quanto il condominio non risulta formalmente costituito. Fanno eccezione esclusivamente le indicazioni contenute nell'atto di compravendita, come riportato nelle note allegate al presente Elaborato peritale.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Il bene risulta esente dall'applicazione della normativa in oggetto.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno.**Avvertenze ulteriori:** Nessuna.**Identificativo corpo:** C - Box**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG), via Paderno, 15****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** L'immobile oggetto di esecuzione non risulta inserito in alcun contesto 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:** L'immobile non risulta parte di un condominio formalmente costituito, né sono emerse situazioni riconducibili a obblighi condominiali, ad eccezione della gestione e manutenzione della fossa biologica, le cui spese risultano ripartite tra gli occupanti delle altre unità immobiliari presenti nel medesimo fabbricato.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non presenti.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non sono emersi particolari vincoli né dotazioni condominiali, in quanto il condominio non risulta formalmente costituito. Fanno eccezione esclusivamente le indicazioni contenute nell'atto di compravendita, come riportato nelle note allegate al presente Elaborato peritale.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Il bene risulta esente dall'applicazione della normativa in oggetto.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno.**Avvertenze ulteriori:** Nessuna.**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - Appartamento**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata sulla base della superficie commerciale, comprensiva dei muri perimetrali di proprietà. Il calcolo della stessa è stato eseguito mediante interpolazione tra la planimetria catastale e le misurazioni effettuate in loco dalla scrivente. Ai fini estimativi, le superfici rilevate sono state arrotondate, per difetto o per eccesso, secondo criteri di uniformità e semplificazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento (piano primo)	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
Balcone 1 (piano primo)	sup lorda di pavimento	10,00	0,33	3,30
Balcone 2 (piano primo)	sup lorda di pavimento	2,60	0,33	0,86
Scale di proprietà	sup lorda di pavimento	7,50	1,00	7,50

Cantina e ripostiglio 1 (piano interrato)	sup lorda di pavimento	26,00	0,70	18,20
ripostiglio 2 (esterno)	sup lorda di pavimento	1,50	0,25	0,38
		142,60		125,23

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2^a - 2024

Zona: Seriate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1150

Identificativo corpo: B - ripostiglio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata sulla base della superficie commerciale, comprensiva dei muri perimetrali di proprietà. Il calcolo della stessa è stato eseguito mediante interpolazione tra la planimetria catastale e le misurazioni effettuate in loco dalla scrivente. Ai fini estimativi, le superfici rilevate sono state arrotondate al metro quadrato, per difetto o per eccesso, secondo criteri di uniformità e semplificazione.

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

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II^a semestre 2024

Zona: Seriate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1150

Identificativo corpo: C - Box**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata sulla base della superficie commerciale, comprensiva dei muri perimetrali di proprietà. Il calcolo della stessa è stato eseguito mediante interpolazione tra la planimetria catastale e le misurazioni effettuate in loco dalla scrivente. Ai fini estimativi, le superfici rilevate sono state arrotondate al metro quadrato, per difetto o per eccesso, secondo criteri di uniformità e semplificazione.

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

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorioPeriodo: 2^a - 2024

Zona: Seriate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 1000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Come già ampiamente illustrato nelle sezioni precedenti, il compendio oggetto di valutazione è costituito da volumi con differenti destinazioni d'uso. Pur in presenza di una distinta intestazione catastale delle unità, la

scrivente – a seguito di puntuali verifiche e valutazioni di carattere estimativo, condotte secondo criteri di valorizzazione e metodologie di stima consolidate – ha ritenuto opportuno proporre la vendita in un'unica configurazione, mediante lotto unitario. Tale scelta risulta motivata non solo dall'evidente interconnessione funzionale tra le porzioni immobiliari (box e sovrastante ripostiglio), ma anche dalla condivisione di analoghe criticità strutturali e manutentive, strettamente connesse al generale stato di abbandono in cui versano. In tale ottica, la vendita in un unico lotto risulta non soltanto funzionale ma anche auspicabile, poiché potrebbe attrarre l'interesse di un potenziale investitore intenzionato a realizzare un intervento complessivo di rigenerazione urbana e territoriale. Il contesto di degrado, unitamente alla situazione urbanistica rilevata, potrebbe infatti rappresentare – a fronte di specifiche condizioni – un'opportunità di riqualificazione e valorizzazione dell'area. Si auspica, pertanto, l'interesse di un acquirente che, nella visione d'insieme dell'intero compendio, possa cogliere l'occasione per promuovere un intervento unitario, coerente e coordinato, finalizzato al miglioramento del contesto urbano e sociale di riferimento.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Seriate (BG), via Paderno, 15

Altro OMISSIS (OMISSIS) senza alcun titolo.

Note: L'unità immobiliare risulta attualmente occupata dal sig. OMISSIS (codice fiscale: OMISSIS) e dal relativo nucleo familiare, composto dalla coniuge OMISSIS e dai cinque figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, come meglio dettagliato nella documentazione anagrafica allegata al presente Elaborato Peritale. Non risultano contratti registrati attivi relativi all'immobile, né altre forme di titolo opponibile alla procedura.

Identificativo corpo: B - ripostiglio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Seriate (BG), via Paderno, 15

Libero

Identificativo corpo: C - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG), via Paderno, 15

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nel presente elaborato estimativo è stato adottato il criterio sintetico-comparativo, ritenuto il più idoneo alla specificità dell'immobile in oggetto e coerente con le finalità della procedura esecutiva. Tale approccio si basa sul confronto con immobili analoghi presenti nella stessa zona, tenendo conto delle quotazioni di mercato correnti e di quanto risulta da fonti ufficiali e pubblicazioni di settore. Nella valutazione sono stati considerati tutti gli elementi che possono influire sul valore dell'immobile, tra cui la posizione geografica, il contesto urbanistico e ambientale, l'esposizione, la giacitura e l'accessibilità. Particolare attenzione è stata posta anche allo stato di conservazione dell'edificio, alle caratteristiche costruttive e alla qualità dei materiali impiegati. Non sono stati trascurati, inoltre, i riflessi della congiuntura economica attuale sul mercato immobiliare, né le eventuali implicazioni legate a mutamenti normativi, in particolare quelli provenienti da direttive europee in materia di edilizia sostenibile. Tutti questi fattori sono stati ponderati al fine di determinare un valore di realizzo quanto più realistico possibile, tale da garantire una concreta possibilità di vendita entro tempi ragionevoli nel contesto della procedura esecutiva. Al valore stimato sono state apportate opportune rettifiche, positive o negative, in relazione a particolari condizioni dell'immobile, alla presenza di oneri o costi per interventi edilizi necessari, nonché alla necessità di regolarizzazioni catastali o urbanistiche. Sono stati altresì considerati gli eventuali costi aggiuntivi connessi alla vendita coattiva, come le spese tecniche, legali e tributarie, al fine di offrire un quadro complessivo quanto più trasparente e attendibile possibile.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Seriate; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari nella microzona e OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia delle Entrate - II^a semestre 2024. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone di Seriate è compreso tra 850

€/m² e 1150 €/m² per la compravendita.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Prezzo medio appartamenti al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Seriate presenti: 1.720 €/m².; Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia (F.I.M.A.A.); Case&Terreni osservatorio immobiliare 2024 - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia. Secondo i suddetti listini, i valori medi di mercato per immobili da ristrutturare nella zona di Seriate si collocano in un intervallo compreso tra 600 e 900 €/m².

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] Seriate (BG), via Paderno, 15

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.485,90.

La presente valutazione riguarda beni immobili oggetto di procedura esecutiva e destinati all'immissione sul mercato mediante vendita forzata all'asta giudiziaria. Per tale ragione, non può essere equiparata a una stima redatta nell'ambito di una compravendita di natura privatistica. La metodologia adottata per la determinazione del valore tiene conto della finalità specifica della stima e delle peculiarità proprie della vendita giudiziaria, soggetta a procedure codificate e vincoli normativi ben definiti. Tali circostanze determinano valori di realizzo generalmente inferiori rispetto a quelli ottenibili nel libero mercato, dove le dinamiche contrattuali seguono logiche e criteri differenti. In questo contesto, l'indagine di mercato è stata condotta con particolare rigore nella selezione delle fonti, privilegiando quelle maggiormente attendibili. In particolare, sono stati considerati esclusivamente atti pubblici di compravendita effettivamente perfezionati, escludendo stime fondate su semplici annunci o aspettative di parte non riscontrate da transazioni concluse.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento (piano primo)	95,00	€ 850,00	€ 80.750,00
Balcone 1 (piano primo)	3,30	€ 850,00	€ 2.805,00
Balcone 2 (piano primo)	0,86	€ 850,00	€ 731,00
Scale di proprietà	7,50	€ 850,00	€ 6.375,00
Cantina e ripostiglio 1 (piano interrato)	18,20	€ 850,00	€ 15.470,00
ripostiglio 2 (esterno)	0,38	€ 850,00	€ 323,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.454,00
Procedura di verifica e di adeguamento dell'immobile e del fabbricato quota proporzionale detrazione del 15.00%			€ -15.968,10
Valore Finale			€ 90.485,90
Valore corpo			€ 90.485,90
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.485,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.485,90

B - ripostiglio. Magazzini e locali di deposito [C2] Seriate (BG), via Paderno, 15

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.000,00.

La presente valutazione riguarda beni immobili oggetto di procedura esecutiva e destinati all'immissione sul mercato mediante vendita forzata all'asta giudiziaria. Per tale ragione, non può essere equiparata a una stima redatta nell'ambito di una compravendita di natura privatistica. La metodologia adottata per la determinazione del valore tiene conto della finalità specifica della stima e delle peculiarità proprie della vendita giudiziaria, soggetta a procedure codificate e vincoli normativi ben definiti. Tali circostanze determinano valori di realizzo generalmente inferiori rispetto a quelli ottenibili nel libero mercato, dove le dinamiche contrattuali seguono logiche e criteri differenti. In questo contesto, l'indagine di mercato è stata condotta

con particolare rigore nella selezione delle fonti, privilegiando quelle maggiormente attendibili. In particolare, sono stati considerati esclusivamente atti pubblici di compravendita effettivamente perfezionati, escludendo stime fondate su semplici annunci o aspettative di parte non riscontrate da transazioni concluse.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ripostigli	10,00	€ 300,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.000,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 3.000,00
Valore corpo			€ 3.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.000,00

**C - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Seriate (BG), via Paderno, 15**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 16.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.000,00.

La presente valutazione riguarda beni immobili oggetto di procedura esecutiva e destinati all'immissione sul mercato mediante vendita forzata all'asta giudiziaria. Per tale ragione, non può essere equiparata a una stima redatta nell'ambito di una compravendita di natura privatistica. La metodologia adottata per la determinazione del valore tiene conto della finalità specifica della stima e delle peculiarità proprie della vendita giudiziaria, soggetta a procedure codificate e vincoli normativi ben definiti. Tali circostanze determinano valori di realizzo generalmente inferiori rispetto a quelli ottenibili nel libero mercato, dove le dinamiche contrattuali seguono logiche e criteri differenti. In questo contesto, l'indagine di mercato è stata condotta con particolare rigore nella selezione delle fonti, privilegiando quelle maggiormente attendibili. In particolare, sono stati considerati esclusivamente atti pubblici di compravendita effettivamente perfezionati, escludendo stime fondate su semplici annunci o aspettative di parte non riscontrate da transazioni concluse.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	10,00	€ 900,00	€ 9.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 16.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.000,00
Valore Finale			€ 9.000,00
Valore corpo			€ 12.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	125,23	€ 90.485,90	€ 90.485,90

B - ripostiglio	Magazzini e locali di deposito [C2]	10,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
C - Box	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	10,00	€ 12.500,00	€ 12.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 15.897,89

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Spese per l'iter burocratico finalizzato alla regolarizzazione urbanistica e catastale

€ -4.000,00

Arrotondamento del valore di stima

€ -88,02

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 86.000,00

Valore diritto e quota

€ 86.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 86.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato risulta proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività d'impresa. Conseguentemente, ai sensi della normativa fiscale vigente, la vendita del bene non è soggetta ad IVA, ma sarà assoggettata a imposta di registro, ipotecaria e catastale secondo le aliquote previste per i trasferimenti tra privati.

Allegati

ALLEGATO - Documentazione Urbanistico-Edilizia

ALLEGATO - Documentazione Ipo-Catastale

ALLEGATO - Documentazione fotografica

ALLEGATO - Stato dei Luoghi – comparazione

ALLEGATO - Occupazione

09-06-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Annarita Ranfino