

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 282/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Codice fiscale: MTKLNE58S59F205A
Studio in: Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo
Telefono: 035 533016
Fax: 035 533016
Email: emitakop@hotmail.it
Pec: elena.mitakopulos@archiworldpec.it

Beni in Ciserano (BG)
Via Circonvallazione Nord n. 53

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2025 alle 09:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Data nomina: 26-08-2025
Data giuramento: 01-09-2025

Cronologia operazioni peritali:

Nella giornata del 01/09/2025 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione e giuramento dell'incarico, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 16/12/2025 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

Nella giornata del 17 Settembre 2025, il sottoscritto si recava a Ciserano presso l'immobile con il Custode giudiziario, al fine di accedere all'immobile ed effettuare le verifiche necessarie alla redazione della relazione peritale, ma non è stato possibile accedere all'immobile in quanto l'esecutata non era reperibile.

Il giorno 22 settembre è stato effettuato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciserano al fine di prendere visione dei titoli edilizi abilitativi per verificare la conformità edilizia dell'immobile.

Nella giornata del 01 Ottobre 2025, il sottoscritto si recava nuovamente a Ciserano per il sopralluogo in presenza del Custode giudiziario e dell'esecutata ed effettuava i rilievi e le verifiche necessarie.

Beni in Ciserano (BG)
Via Circonvallazione Nord n. 53

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Circonvallazione Nord n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separata

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -OMISSIS (CF OMISSIS) nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; -OMISSIS (CF OMISSIS) nato in OMISSIS il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 4, particella 994, subalterno 702, indirizzo Via Circonvallazione 157, piano Terra, comune Ciserano , categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 82 Mq., rendita € €.202,45

Derivante da: - Variazione in soppressione del 26/02/2024, pratica n. BG0028321, in atti dal 26/02/2024 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE -VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n.28321.1/2024) La dichiarazione di Variazione identificativi per allineamento mappe ha: Comune: CISERANO (C730) (BG) - costituito i seguenti immobili: Foglio 4 Particella 994 Subalterno 702 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 9 Particella 994 Subalterno 702 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/02/2024 Pratica n. BG0028321 in atti dal 26/02/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 28321.1/2024)

Confini: da Nord in senso orario: Parco pubblico, altra unità immobiliare; via Circonvallazione nord; androne comune; portico comune.

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

I dati catastali non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento in quanto l'immobile a seguito di riordino fondiario catastale in data 26/02/2024 è stato variato ed inserito al foglio 4.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è inserito in antica cortina edilizia nel centro storico di Ciserano, all'interno della quale si trovano altre abitazioni e box. Trattasi di edificio di antica costruzione nello stato attuale libero. Ciserano dista circa 14 km dal capoluogo di provincia ed è posto nella media pianura bergamasca, relativamente vicino al confine con la provincia di Milano. L'accesso all'immobile avviene da via Circonvallazione Nord n.53 con

androne carrale che consente l'accesso alla corte interna comune con altre proprietà. Dal cortile si accede ad un piccolo portico tramite cancello in ferro ed è presente scala comune per accedere alle altre proprietà poste ai piani superiori. L'immobile è composto da tre unità immobiliari. le finestre dell'appartamento si affacciano rispettivamente sulla via pubblica, nell'androne e sui giardini pubblici.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Abitazione a piano terra, composta da cucina - soggiorno, disimpegno, bagno e due camere di cui una matrimoniale.

E' posta all'interno di un edificio a corte di antica costruzione nel centro storico di Ciserano, con accesso da via Circonvallazione Nord n. 53

L'accesso alla corte interna comune con altre proprietà, avviene attraverso androne coperto. Da questa corte comune si accede ad una ulteriore porzione di corte comune a tre unità immobiliari, con scala e ballatoio, delimitata da un'inferriata con accesso da cancello in ferro.

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: terra

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

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Si accede all'immobile attraverso il piccolo cortiletto dove è posizionata la porta blindata, direttamente nel soggiorno/cucina, illuminato da due finestre in legno con vetrocamera, che si affacciano sui giardini pubblici. L'altezza massima del soffitto è di 3,70 m. in quanto lo stesso è a volta; pavimento in piastrelle di ceramica posate in diagonale in tutte le stanze, pareti in stucco e parti in carta da parati raffigurante finta pietra o mattoni. E' presente un camino probabilmente originale nel quale è stato inserita una stufa a pellet utilizzata per il riscaldamento aggiuntivo dell'ambiente. La caldaia a metano è posta all'esterno in apposito vano, utilizzata per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento tradizionale con elementi radianti in alluminio. Disimpegno, con soffitto in travi di legno dal quale si accede alle due camere di cui una singola (anch'essa con soffitto in travi di legno). Nella camera matrimoniale il soffitto è intonacato h.3,00; la finestra ha un affaccio sulla via Circonvallazione Nord e la porta interna è di tipo a soffietto. Le finestre del bagno e della camera singola sono rivolte nell'androne carrale coperto. Il bagno, probabilmente rifatto di recente con rivestimento in ceramica.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è discreto, ma si evidenzia presenza di umidità di risalita in alcune pareti.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 60/2001 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: Ristrutturazione edificio esistente con formazione di unità abitative

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 30/07/2001 al n. di prot. 5141

Rilascio in data 14/09/2001 al n. di prot. 6037

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: variante prot. 7683 del 20-11-002 (variante alla C.E. n.60 del 14-09-2001) pratica n.489/08. Comunicazione di fine lavori e dichiarazione di conformità del 08-09-2003 prot. 5888

Numero pratica: 41/1993

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia per opere minori

Per lavori: Rifacimento solaio esistente

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 08/04/1993 al n. di prot. 2354

Rilascio in data 29/04/1993 al n. di prot. 2820

Numero pratica: 7312/1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento tetto di copertura per incendio

Oggetto: Formazione autorimessa prefabbricata

Presentazione in data 23/10/1997 al n. di prot. 7312

Rilascio in data 27/11/1997 al n. di prot. 8319

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A- Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Circonvallazione Nord n. 53

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è mai stata richiesta l'agibilità dell'intero immobile

Regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Agibilità

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche e diritti di segreteria	€ 1.000,00
Certificati di conformità	€ 1.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

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

Note: Si dichiara la conformità edilizia dell'immobile, in quanto la planimetria allegata alla variante risulta conforme allo stato attuale. Si dovrà presentare Segnalazione Certificata di Agibilità con la conformità degli impianti elettrici, gas e certificazione di idoneità statica.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A- Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Circonvallazione Nord n. 53

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 6 del 26/01/2023 (variante 5)
Zona omogenea:	TSA - Tessuto Storico-Architettonico di conservazione Urbanistica - Tipo edilizio A1-A2 (Art. 9 NTA PdR)

Norme tecniche di attuazione:

ART .9 - TESSUTO STORICO-ARCHITETTONICO DI CONSERVAZIONE URBANISTICA - TSA 1 Caratteri generali: Le aree del Tessuto Storico-Architettonico, si caratterizzano per destinazioni polifunzionali, con prevalenza di destinazione residenziale che si accompagna a destinazioni e funzioni pubbliche e private di interesse locale, urbano e sovra-comunale. I caratteri urbanistici, di pedonalità e polifunzionalità urbana, in particolare per il centro richiedono specifica organizzazione dei parcheggi privati e pubblici anche di cornice al centro e di interscambio. 2 Destinazioni: Residenziale, terziario/direzionale/commerciale, per servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali e relative destinazioni complementari e compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali non compatibili e con i seguenti limiti: in assenza di Piano Attuativo, Programma Integrato di Intervento o Accordo di Programma, le nuove destinazioni terziario/direzionali private possono interessare solo il piano terra degli edifici o delle Unità Edilizie, mentre per le destinazioni in atto sono consentiti, per una sola volta, ampliamenti di SIp per adeguamento igienico sanitario nell'ambito della volumetria esistente. Il nuovo ampliamento dovrà comunque integrarsi con il contesto di riferimento. In detta zona è vietata qualsiasi installazione di centri di telefonia fissa. 3 Modalità d'intervento: si attuano interventi diretti e/o convenzionati, con Piano Particolareggiato e/o di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ai sensi delle presenti norme e della L.R. 12/2005. Ai fini degli interventi, nel PGT sono individuate le tipologie edilizie ed il relativo valore storico, ambientale e monumentale nel contesto urbano. L'intera zona è da sottoporsi a piani di recupero, che devono essere estesi ad almeno ad un isolato, e prevedere il ripristino dei cortili e delle strutture edilizie originarie, e l'eliminazione delle strutture estranee e/o alterate. Nell'ambito dei piani di recupero potrà essere previsto un aumento non superiore al 10% della volumetria esistente, nonché l'adeguamento delle altezze dei fabbricati al fine di consentirne l'abitabilità. Fino all'approvazione dei piani di recupero, gli interventi sono regolati in base alla distinzione in tre principali tipi edilizi A1, A2, A3. A1 – Edifici che costituiscono un'evidente permanenza della struttura storica originaria e delle relative forme architettoniche. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nell'ambito della volumetria e dell'altezza esistenti, con la conservazione dei caratteri volumetrici e architettonici originari. Devono essere mantenute le caratteristiche originarie delle murature antiche, delle cornici in pietra, dei motivi architettonici, dei materiali di copertura e delle gronde; la realizzazione di nuove aperture di facciata è consentita nel rispetto dei ritmi e delle forme originari; non sono consentiti balconi aggettanti sulle strade, arretramenti dal filo stradale e portici. A2 - Edifici che mantengono tracce di permanenza della struttura storica originaria, ma che, rispetto a questa, risultano alterati sul piano tipologico e architettonico. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia nell'ambito della volumetria e dell'altezza esistenti. Gli interventi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del centro storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura e assonanza dei caratteri volumetrici e architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori. 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. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati. 4 Parametri edificatori: H: nel caso di trasformazioni o ricostruzioni o recupero del sottotetto: non superiore all'altezza dello stato di fatto; Uf: pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme; Rc: pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme; Ds: quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, nel caso di ristrutturazione, demolizioni o ricostruzioni, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per pedonalità, parcheggi e decoro urbano e allineamenti stradali; Dc: mt. 5,00, nel caso di ristrutturazione che preveda la demolizione e la ricostruzione non fedele o nuove costruzioni; negli altri

casi, quella tra volumi edificati esistenti (ad eccezione delle superfetazioni) e comunque non inferiore a quella del Codice Civile tra costruzioni; De: mt.10,00, nel caso di ristrutturazione che preveda la demolizione e ricostruzione non fedele o nuove costruzioni; pari all'esistente negli altri casi, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per ragioni igienico sanitarie e di risanamento urbanistico.
--

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

Note: Trattasi di immobile in edificio ricadente nel tessuto storico-architettonico che mantiene tracce della struttura storica originaria ma alterato sul piano tipologico e architettonico. Interventi ammessi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con parametri edilizi esistenti.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A- Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Circonvallazione Nord n. 53

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

Note: Nella visura catastale l'indirizzo riportato è via Circonvallazione n. 157. L'indirizzo corretto è via Circonvallazione Nord n. 53. Si precisa che in data 26/02/2024 per riordino fondiario (pratica n.28321/2024) - variazione identificativi per allineamento mappe - è stato costituito il foglio 4 Particella 994 sub. 702 e soppresso il foglio 9 Particella 994 sub. 702.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/02/2004. 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: Acquistava dal Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/02/2004 al 23/02/2009. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Relazione accompagnatoria alle certificazioni ex art. 567 cpc del Dott. Baiardi Mauro del 05/08/2025. Il bene oggetto di esecuzione risultava anche gravato dall'ipoteca iscritta a Bergamo il 26-02-2024 al RG n.ro 9924 RP n.ro 2384 a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS e contro il sig. OMISSIS. Detto gravame risulta COMPLETAMENTE CANCELLATO a seguito di comunicazione n.ro 2059 del 09-03-2009 di estinzione totale dell'obbligazione (avvenuta in data 23-02-2009). Cancellazione eseguita presso la Conservatoria di Bergamo in data 26-03-2009.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/03/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: GRAVA SULL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE PER LA QUOTA DI 1/1. SI FA CONSTARE CHE IN ATTO IL BENE E' ANCORA IDENTIFICATO CON IL FOGLIO 9 (ATTUALMENTE FOGLIO 4).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario Tribunale di Bergamo - UNEP del 13/07/2025 n.rep. 4496/2025 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/07/2025 ai nn. OMISSIS; GRAVA SULL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE PER LA QUOTA DI 1/1. SI FA CONSTARE CHE IN ATTO IL BENE E' ANCORA IDENTIFICATO CON IL FOGLIO 9 (ATTUALMENTE FOGLIO 4).

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento

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 Ciserano (BG), Via Circonvallazione Nord n. 53

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso pubblico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna, non è costituito un condominio.

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: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A- Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento al piano terra	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
		77,00		77,00

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: 01-2025

Zona: Ciserano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unico appartamento non divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'appartamento al momento del sopralluogo risultava non abitato dagli esecutati. L'esecutata ha fornito le chiavi al custode al fine di accedere all'immobile.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2024 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ciserano.

12.3 Valutazione corpi:**A- Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]
Ciserano (BG), Via Circonvallazione Nord n. 53**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al piano terra	77,00	€ 1.050,00	€ 80.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.850,00
Valore Finale			€ 80.850,00
Valore corpo			€ 80.850,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.850,00

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]	77,00	€ 80.850,00	€ 80.850,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.085,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Arrotondamento	€ -265,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 70.000,00
Valore diritto e quota	€ 70.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 70.000,00
---	--------------------

Allegati

- 01) VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ESTRATTO MAPPA;
- 02) LICENZE EDILIZIE E PGT;
- 03) PLANIMETRIE;
- 04) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 05) CERTIFICATI ANAGRAFE.
- 06) ATTO DI COMPRAVENDITA

23-10-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Mitakopulos