



Tribunale di Bergamo



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 269/2023

PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Silvia Gaggioli
Codice fiscale: GGGSLV70L48A794C
Partita IVA: 02747340160
Studio in: Via Monterosso 2 - 24123 Bergamo
Telefono: 035-363690
Fax: 035-224371
Email: sgagg@tin.it
Pec: silvia.gaggioli@archiworldpec.it



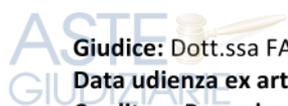
INDICE**Lotto: 001 - Appartamento accesso via cerioli**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A - appartamento con accesso da via Cerioli 2.....	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A - appartamento con accesso da via Cerioli 2.....	7
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: A - appartamento con accesso da via Cerioli 2.....	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: A - appartamento con accesso da via Cerioli 2.....	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: A - appartamento con accesso da via Cerioli 2.....	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo:.....	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: A - appartamento con accesso da via Cerioli 2.....	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: A - appartamento con accesso da via Cerioli 2.....	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adegamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	17
Corpo: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12	17
Corpo: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12.....	17
2. DESCRIZIONE	18
DESCRIZIONE GENERALE	18
Corpo: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12	18
Corpo: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12.....	21
3. PRATICHE EDILIZIE	25
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	26
Corpo: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12	27
Corpo: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12.....	27
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	27
Corpo: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12	27
Corpo: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12.....	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	27
Corpo: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12	27
Corpo: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12.....	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
Corpo: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12.....	29
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	29
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
Corpo: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12	29
Corpo: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12.....	29
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	30
Corpo: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12	30
Corpo: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12.....	30
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	30
11. STATO DI POSSESSO	30
Corpo: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12	30
Corpo: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12.....	30
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	31
Criterio di stima	31
Fonti d'informazione	31
Valutazione corpi.....	31
Adegamenti e correzioni della stima.....	32
Prezzo base d'asta del lotto.....	32

INFORMAZIONI PROCEDURA



Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2023 alle 10:00
Creditore Procedente [REDACTED]
Esecutato [REDACTED]



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Silvia Gaggioli

Data nomina: 04-07-2023

Data giuramento: 05-07-2023

Data sopralluogo: 05-09-2023

Cronologia operazioni peritali: Luglio 2023: comunicazioni con il custode ricerche documentarie (notai) 5 settembre 2023: primo sopralluogo Settembre-Ottobre: stesura perizia, accesso atti Ufficio tecnico Comune Seriate 11 ottobre 2023: secondo sopralluogo Novembre e dicembre: stesura perizia



Beni in **Seriate (BG)**
Località/Frazione **Bergamo, Seriate**
via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Lotto: 001 - Appartamento accesso via Cerioli**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - appartamento con accesso da via Cerioli 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Cerioli, 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale

Note: Trattasi di proprietà gravata da diritto di abitazione al coniuge superstite, signora ex art. 540 c.c.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta tutt'ora catastalmente intestata a ; quest'ultimo, infatti, risulta avere accettato espressamente la relativa eredità, sicchè va considerato attuale proprietario.

Più precisamente, l'eredità del defunto è stata rinunciata dal figlio prima dell'avvio della procedura esecutiva nonché dalla moglie solo in epoca recentissima.

Il figlio ha invece effettuato accettazione espresse di eredità, regolarmente trascritta; a tutt'oggi, però, non risulta essere stata registrata dichiarazione di successione con domanda di voltura catastale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione Trattasi di persona deceduta, i cui unici eredi sono la sig.ra foglio 2, particella 1792, subalterno 716, indirizzo VIA ITALIA n.12, piano S1-2-3, comune SERIATE, categoria A/2, classe 3, consistenza 6, superficie 217, rendita € 588,76

Derivante da: Fusione e divisione dei prot. 601/79, 10778/90 sub.a, 10792/90 sub.a e 13113/90 sub. b

Confini: A piano terra: a sud, negozio sub. 710; ad ovest, via Cerioli; a nord, altra unità immobiliare; A piano seminterrato: magazzino sub.710; ad ovest, mero perimetrale esterno e terrapieno verso via Cerioli; a nord, altra unità immobiliare; Ai piani secondo e terzo: a sud peospetto verso via Italia; a ovest, prospetto verso via Cerioli; a nord, altre unità immobiliari.

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli inseriti nella banca dati catastale (fatta eccezione per l'intestazione)

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

Il manufatto risulta ubicato nel centro di Seriate in via Cerioli. La zona è caratterizzata da edifici adibiti a

destinazione residenziale, commerciale, terziaria; è interessata da intenso traffico.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista 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: Ospedale (Buona), Biblioteca (buona), Centro sportivo (buono), Scuola materna (buona), Scuola secondaria di primo grado (buona), Scuola secondaria di secondo grado (buona), Scuola primaria (buona), Scuola secondaria di secondo grado (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 Orio al Serio 4 km, Stazione ferroviaria 2 km, Autobus meno di 1 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - appartamento con accesso da via Cerioli 2**

L'appartamento risulta distribuito su 4 piani di cui tre fuori terra.

Il piano seminterrato, adibito a magazzino, risulta interessato da importanti fenomeni di degrado attribuibili principalmente alla presenza di umidità ed all'assenza di ventilazione naturale.

Il piano terra risulta caratterizzato da un vano adibito ad ingresso e da un vano scala+ascensore

Il piano secondo risulta caratterizzato dalla presenza di un soggiorno con angolo cottura, due camere, un servizio igienico ed un disimpegno.

Il piano terzo risulta caratterizzato da un ampio vano sottotetto, un servizio igienico ed un'ampia terrazza con piccolo ripostiglio

Superficie complessiva di circa mq **242,00**

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Cerioli, 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile risulta discreto.

I prospetti esterni non necessitano di urgenti interventi di conservazione, ma di una sistematica manutenzione essendo la zona interessata da intenso traffico veicolare; i vani interni disposti su tre piani fuori terra presentano finiture in buono stato di conservazione ed anche i serramenti risultano caratterizzati da una buona tenuta all'aria ed all'acqua; infine il piano seminterrato invece risulta in mediocre stato di conservazione perchè interessato da importanti fenomeni di umidità.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: PVC protezione: tapparelle elettrificate materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone Note: le tapparelle sono comandate elettricamente

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Ingresso piano terra
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi cotto coibentazione: presente condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: presente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Ingresso piano terra
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: granito condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano secondo e terzo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Parquet condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano secondo zona notte
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: Servizio igienico
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano seminterrato, piano secondo e terzo
<i>Plafoni</i>	materiale: blocchi di pietra e mattoni a vista condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Volta piano terra
<i>Portone di ingress</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Abienti piano seminterrato, terra, piano secondo e terzo materiale: intonaco di cemento tinteggiato condizioni: discrete
<i>Scale</i>	posizione: a rampa rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Non in uso
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Ingresso



Servizio igienico





Soggiorno



Terrazza



Camera



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 147/1995

Intestazione: Opere interne e di ristrutturazione con modifiche di destinazioni d'uso

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Opere interne e di ristrutturazione con modifiche di destinazioni d'uso

Numero pratica: 148/1995

Intestazione: Trasformazione del sottotetto in abitazione ed ampliamento del balcone

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: opere al piano secondo, trasformazione in abitazione del piano terzo sottotetto ed ampliamento del balcone

Numero pratica: 80/1981

Intestazione: Formazione solettone a copertura roggia

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione solettone a copertura roggia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/08/1981 al n. di prot. 80/1981

Numero pratica: 40/1985

Intestazione: Opere di sistemazione negozio di oreficeria con formazione di nuovo servizio e scala d'accesso al vano interrato

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Opere di sistemazione negozio di oreficeria con formazione di nuovo servizio e scala d'accesso al vano interrato

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 40-1/1985

Intestazione: variante a scala servizio igienico con sistemazione di vano al piano interrato in aggiunta ai vani precedentemente autorizzati

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante a scala servizio igienico con sistemazione di vano al piano interrato in aggiunta ai vani precedentemente autorizzati

Oggetto: variante

Numero pratica: 57/1991

Intestazione: Ristrutturazione fabbricato residenziale

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia per rifacimento solai, copertura, facciate ecc... piani 2 + sottotetto oltre gli accessori

Rilascio in data 11/12/1991 al n. di prot. 13102

Numero pratica: 57-1/1991

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Numero pratica: 46/1994

Intestazione: Richiesta di autorizzazione in sanatoria per opere di adeguamento barriere architettoniche

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Rilascio in data 28/02/0094 al n. di prot. 3894

Numero pratica: 46/1994

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia



Numero pratica: 16/1985

Intestazione: Autorizzazione edilizia per la realizzazione di accesso pedonale alla scala esistente
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Autorizzazione edilizia per la realizzazione di accesso pedonale in via Cerioli
 Rilascio in data 25/02/1985 al n. di prot. 16/85

Numero pratica: 16/85

Intestazione: Autorizzazione edilizia per Esecuzione accesso pedonale
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Esecuzione accesso pedonale
 Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 1567/1993

Intestazione: Variante
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Trasferimento della superficie commerciale dal piano interrato al piano primo, installazione di un secondo ascensore all'interno del vano scala esistente, , altre modifiche interne
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 06/08/1993 al n. di prot. 13

Numero pratica: 506/92

Intestazione: Ristrutturazione edilizia con rifacimento solai, copertura, facciate, ecc
 Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
 Presentazione in data 24/03/1992 al n. di prot. 506

Intestazione: Rilascio agibilità
 Abitabilità/agibilità in data 26/07/1990 al n. di prot.

Oggetto: variante

Numero pratica: 005066

Intestazione: Denuncia di inizio lavori di costruzione - Pratica edilizia 57/91
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n. 154)
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 24/03/1992 al n. di prot. 005066

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - appartamento con accesso da via Cerioli 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - appartamento con accesso da via Cerioli 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Deliberazione Consiglio Comunale n. 28 del 13 giugno 2022
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato: Ambiti edificati a bassa trasformabilità
Norme tecniche di attuazione:	Cfr Allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	SL esistente
Rapporto di copertura:	SL esistente
Altezza massima ammessa:	10,60 o maggiore se esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione con modifica della sagoma e del sedime sono assoggettati ea Permesso di Costruire Convenzionato

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - appartamento con accesso da via Cerioli 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze medie del piano terzo sono inferiori rispetto a quelle indicate sulla scheda

Regolarizzabili mediante: rifacimento scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Scheda catastale piano terzo

Oneri di regolarizzazione	
Rifacimento scheda catastale comprensivo di oneri professionali ed imposte catastali	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario ante ventennio (al 20/12/1990) [REDACTED]

[REDACTED] in forza di successione e compravendite.

Note:

Per quota di 2/4: successione di [REDACTED]

Per quota di 1/4: compravendita rep. nn. [REDACTED]

Per quota di 1/4: compravendita [REDACTED]

Titolare/Proprietario attuale [REDACTED]

Note:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta tutt'ora catastalmente intestata a [REDACTED] deceduto, dante causa dell'attuale proprietario.

Infatti, come già evidenziato, il sig. [REDACTED] è deceduto e la relativa eredità è stata rinunciata da moglie e un figlio, mentre è stata espressamente accettata dal figlio [REDACTED] che va quindi considerato attuale proprietario.

L'accettazione espressa di eredità del sig. [REDACTED] è intervenuta mediante atto di [REDACTED] di rep. [REDACTED]

Non risulta però trascritta nè registrata la relativa dichiarazione di successione e voltura catastale.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO: Manca la trascrizione della dichiarazione di Successione di [REDACTED] il cui unico erede accettante, [REDACTED] [REDACTED] Risulta invece trascritta l'accettazione espressa di eredità del predetto [REDACTED]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Bergamo; Iscritto/trascritto a [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca [REDACTED] Importo capitale [REDACTED] Note: Ipoteca iscritta contro [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di [REDACTED] Iscritto/trascritto a [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca [REDACTED] Importo capitale [REDACTED] Note: Ipoteca iscritta contro [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Bergamo in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a BERGAMO in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca [REDACTED]; Importo capitale [REDACTED] Note: Ipoteca iscritta contro [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da [REDACTED] DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Bergamo in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a BERGAMO in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca [REDACTED] Importo capitale: [REDACTED] Note: Ipoteca iscritta contro [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BERGAMO in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] a rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BERGAMO in data [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento con accesso da via Cerioli 2

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 con accesso da via Cerioli 2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Seriate (BG), via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**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 con accesso da via Cerioli 2

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano seminterrato	sup lorda di pavimento	21,00	0,10	2,10
Piano terra	sup lorda di pavimento	24,00	0,70	16,80
Piano secondo	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
Piano terzo sottotetto	sup lorda di pavimento	45,00	0,50	22,50
Piano terzo - terrazza+ripostiglio	sup lorda di pavimento	42,00	0,25	10,50
		242,00		161,90

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non si ritiene comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: La signora Bruna Parsani è deceduta

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

La ricerca del valore di mercato medio è stata condotta in zona contattando agenzie immobiliari, nonché tramite la consultazione di letteratura tecnica specializzata (Consulente immobiliare e Bollettino dei prezzi degli immobili, Bollettino di legislazione tecnica). Dal valore di mercato medio è stato necessario poi risalire

al valore di mercato specifico per il manufatto in oggetto e questo è stato fatto tenendo in considerazione gli elementi che possono influire su di esso. Per esplicitare il grado di appetibilità, e quindi il suo valore, ci si è avvalsi di una triplice analisi: quella relativa al luogo (migliore è il luogo, maggiore è la valutazione), all'edificio (migliore è l'edificio, maggiore è la valutazione) e all'efficienza della struttura.

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: Locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1300,00-1700,00 euro;

Altre fonti di informazione: Pubblicazione "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia", anno 2023, di F.I.M.A.A.

Agenzia delle entrate di Bergamo (primo semestre 2023) e letteratura tecnica specializzata.

12.3 Valutazione corpi:

**A - appartamento con accesso da via Cerioli 2. Abitazione di tipo civile [A2]
Seriate (BG), via Italia, 12 - via Cerioli, 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 178.899,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano seminterrato	2,10	€ 1.300,00	€ 2.730,00
Piano terra	16,80	€ 1.300,00	€ 21.840,00
Piano secondo	110,00	€ 1.300,00	€ 143.000,00
Piano terzo sottotetto	22,50	€ 1.300,00	€ 29.250,00
Piano terzo - terrazza+ri-postiglio	10,50	€ 1.300,00	€ 13.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 210.470,00
Stato di conservazione piano seminterrato, obsolescenza impianti, assenza posto auto, zona di intenso traffico, accesso poco funzionale detrazione del 15.00%			€ -31.570,50
Valore corpo			€ 178.899,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 178.899,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.449,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento con accesso da via Cerioli 2	Abitazione di tipo civile [A2]	161,90	€ 178.899,50	€ 89.449,75

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®**Valore di stima:**Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quotaASTE
GIUDIZIARIE®€ 178.399,50
€ 89.199,75**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 178.399,50

ASTE
GIUDIZIARIE®**Lotto: 002**ASTE
GIUDIZIARIE®**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: B - Negozio ubicato a PT e S1 con accesso da via Italia 12.**ASTE
GIUDIZIARIE®**Negozi, botteghe [C/1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, incrocio via Italia, 12 - via Cerioli, 2 (part.IIa 1792 sub.710)**ASTE
GIUDIZIARIE®**Quota e tipologia del diritto ed eventuali comproprietari:**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (part.IIa 1792 sub. 710) risulta tutt'ora catastalmente intestata per quota di 1/2 a [REDACTED]

Si evidenzia che l'eredità del defunto è stata rinunciata dal figlio [REDACTED] prima dell'avvio della procedura esecutiva, nonché -solo in epoca recentissima- dalla moglie [REDACTED]

Il figlio [REDACTED] ha invece effettuato accettazione espressa di eredità, sicché va considerato proprietario della quota di 1/2 appartenuta ed intestata al defunto [REDACTED] a tutt'oggi, però, non risulta registrata dichiarazione di successione con domanda di voltura catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 2, particella 1792, subalterno 710, indirizzo VIA ITALIA n.12, piano T-S1, comune SERIATE, categoria C/1, classe 2, consistenza 71 MQ, rendita € 2478,79

ASTE
GIUDIZIARIE®

Confini: A nord: mapp. 1792 sub. 716; ad est: altra proprietà; a sud: muro perimetrale con prospetto su Via Italia; ad ovest: muro perimetrale con prospetto su Via Cerioli;

Note: L'intestatario catastale [REDACTED] è deceduto il 21/06/2021 e non risulta essere stata presentata alcuna dichiarazione di successione/domanda di voltura

Identificativo corpo: C - Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12.ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Negozi, botteghe [C/1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, incrocio via Italia, 12 - via Cerioli, 2 (part.IIa 1792 sub. 715)****Eventuali comproprietari:**

Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'intestatario catastale [REDACTED] non risulta essere stata presentata alcuna dichiarazione di successione/domanda di voltura.

Si evidenzia che l'eredità del defunto è stata rinunciata dal figlio [REDACTED] prima dell'avvio della procedura esecutiva, nonché -solo in epoca recentissima- dalla moglie [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Pag. 17
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Il figlio [REDACTED] ha invece effettuato accettazione espressa di eredità, sicchè va considerato proprietario.

Identificazione: foglio 2, particella 1792, subalterno 715, indirizzo VIA ITALIA n.12, piano 1, comune SERIATE, categoria C/1, classe 2, consistenza 86 MQ, rendita € 3002,47 (Deriva da fusione e divisione dei prot. n.601/79, 10778/90 sub.a, 10792/90 sub.a, 13113/90 sub.b)

Confini: A nord: il mapp. 1792 sub.716 ad est: altra unità immobiliare; a sud: muro perimetrale prospiciente la Via Italia; ad ovest: muro perimetrale con prospetto su Via Cerioli

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il manufatto risulta ubicato nel centro di Seriate all'incrocio tra via Italia e via Cerioli. La zona è caratterizzata da edifici adibiti a destinazione residenziale, commerciale, terziaria; è interessata da intenso traffico.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista 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: Ospedale (Buona), Biblioteca (buona), Centro sportivo (buono), Scuola materna (buona), Scuola secondaria di primo grado (buona), Scuola secondaria di secondo grado (buona), Scuola primaria (buona), Scuola secondaria di secondo grado (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 Orio al Serio 4 km, Stazione ferroviaria 2 km, Autobus meno di 1 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 1**

L'unità immobiliare in oggetto risulta distribuita su due piani (P. seminterrato e P. terra). **Al piano terra lo spazio era interamente adibito a negozio ed accoglienza cliente**, (al piano primo lo spazio risulta aricolato in uno spazio esposizione, uno spazio ufficio ed un servizio igienico con disimpegno); **il piano seminterrato risulta articolato in due ambienti adibiti a magazzino ed uno spazio cavò.**

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: Terra e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in un discreto stato di conservazione.

I prospetti esterni che affacciano lungo corso Italia e via Cerioli non necessitano di urgenti interventi di conservazione, ma di una sistematica manutenzione essendo la zona interessata da intenso traffico veicolare; il vano interno disposto a piano terra presenta finiture in buono stato di conservazione ed anche i serramenti risultano caratterizzati da una buona tenuta all'aria ed all'acqua nonché sistemi di sicurezza efficienti; infine il piano seminterrato invece risulta in mediocre stato di conservazione perchè interessato da importanti fenomeni di umidità.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: PVC protezione: tapparelle elettrificate materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: presente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in granito condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: buone Note: Controsoffitti presenti a piano terra
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: ambiente negozio materiale: intonaco di cemento tinteggiato condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: magazzino e cavou materiale: intonaco di cemento tinteggiato condizioni: pessime
<i>Scale</i>	posizione: a rampa rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti	
<i>Ascensore</i>	condizioni: da normalizzare

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
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Interno negozio - piano terra-



Interno negozio - piano terra-



Interno negozio - piano terra-



Piano seminterrato



Ingresso negozio

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo C- **Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12**

L'unità immobiliare in oggetto risulta ubicata a piano primo (Al piano terra lo spazio era interamente adibito a negozio ed accoglienza cliente). Al **piano primo lo spazio risulta articolato in uno spazio espositivo, uno spazio ufficio ed un servizio igienico con disimpegno.**

Superficie complessiva di circa mq **112,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in un discreto stato di conservazione.

I prospetti esterni che affacciano lungo corso Italia e via Cerioli non necessitano di urgenti interventi di

conservazione, ma di una sistematica manutenzione essendo la zona interessata da intenso traffico veicolare; il vano interno disposto a piano primo presenta finiture in buono stato di conservazione ed anche i serramenti risultano caratterizzati da una buona tenuta all'aria ed all'acqua nonché sistemi di sicurezza efficienti.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: PVC protezione: tapparelle elettrificate materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: presente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in granito condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: Servizio igienico
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone Note: Controsoffitti presenti a (piano terra) e piano primo
Rivestimento	ubicazione: ambiente ufficio ed esposizione materiale: intonaco di cemento tinteggiato condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti	
Ascensore	condizioni: da normalizzare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Balcone



Servizio igienico

ASTE
GIUDIZIARIE®



Spazio ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Serramenti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Spazio esposizione negozio

Si precisa che il negozio al Piano primo (sub 715) era stato acquistato in via esclusiva dal defunto [REDACTED] mentre il negozio al Piano terra e seminterrato (sub 710) era stato acquistato da [REDACTED] e dal coniug [REDACTED] per la quota di 1 / 2 ciascuno.

I due negozi sono tra loro collegati da una scala interna e pertanto sono stati considerati come unico lotto, tanto più che all'epoca dell'inizio delle operazioni peritali la signor [REDACTED] non aveva ancora rinunciato all'eredità e figurava come debitore esecutato.

Da quanto si apprende dagli atti ultimamente (dicembre 2023) depositati nell'ambito del procedimento esecutivo, la rinuncia potrebbe essere contestata in quanto intervenuta dopo oltre un anno dalla morte del signor [REDACTED] on la rinunciante rimasta per oltre tre mesi nel possesso dei beni ereditari.

La sottoscritta perito estimatore, ritiene che la questione inerente la validità della rinuncia all'eredità, da cui dipende la qualità di esecutata della signor [REDACTED] vada risolta dal Giudice dell'esecuzione, vista l'implicazione che essa assume nella formazione dei lotti.

3. PRATICHE EDILIZIE

Negozi, botteghe [C/1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Numero pratica: 40-1/1985

Intestazione: variante a scala servizio igienico con sistemazione di vano al piano interrato in aggiunta ai vani precedentemente autorizzati

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante a scala servizio igienico con sistemazione di vano al piano interrato in aggiunta ai vani precedentemente autorizzati

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Intestazione: certificato di Agibilità

Abitabilità/agibilità in data 26/07/1990 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Numero pratica: 14763

Intestazione: Modifica scala e servizio igienico con sistemazione di vano al piano interrato

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Modifica scala e servizio igienico con sistemazione di vano al piano interrato

Oggetto: variante

Rilascio in data 29/11/1985 al n. di prot. 14763

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Numero pratica: 46/1994

Intestazione: Richiesta di autorizzazione in sanatoria per opere di adeguamento barriere architettoniche

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Richiesta di autorizzazione in sanatoria per opere di adeguamento barriere architettoniche

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Numero pratica: 147/1995

Intestazione: Condonò

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Opere interne e di ristrutturazione con modifiche di destinazioni d'uso

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Numero pratica: 1567/1993

Intestazione: Variante

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Trasferimento della superficie commerciale dal piano interrato al piano primo, installazione di un secondo ascensore all'interno del vano scala esistente, , altre modifiche interne

Rilascio in data 06/08/1993 al n. di prot. 13

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Numero pratica: 1567/1993

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Trasferimento della superficie commerciale dal piano interrato al piano primo, installazione di un secondo ascensore all'interno del vano scala esistente, , altre modifiche interne

Oggetto: variante

Rilascio in data 06/08/1993 al n. di prot. 13

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Intestazione: Accoglimento istanza spostamento al 1° piano dell'attività commerciale già esercitata a piano interrato, fermo restando l'attività a piano terra

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Intestazione: certificato di Agibilità

Abitabilità/agibilità in data 26/07/1990 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Numero pratica: 147/1995

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Opere interne e di ristrutturazione con modifiche di destinazioni d'uso

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 4963

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Numero pratica: 46/1994

Intestazione: Richiesta di autorizzazione in sanatoria per opere di adeguamento barriere architettoniche

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Richiesta di autorizzazione in sanatoria per opere di adeguamento barriere architettoniche

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/02/1994 al n. di prot. 003894

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Numero pratica: 1567/1993

Per lavori: Trasferimento della superficie commerciale dal piano interrato al piano primo, installazione di un secondo ascensore all'interno del vano scala esistente, , altre modifiche interne

Oggetto: variante

Rilascio in data 06/08/1993 al n. di prot. 13

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12.
Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

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

Identificativo corpo: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12.
Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12.
Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Deliberazione Consiglio Comunale n. 28 del 13 giugno 2022
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato: Ambiti edificati a bassa trasformabilità
Norme tecniche di attuazione:	Cfr. Allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	SL esistente
Rapporto di copertura:	SL esistente
Altezza massima ammessa:	10,60 o maggiore se esistente

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

Identificativo corpo: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12.
Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Deliberazione Consiglio Comunale n. 28 del 13 giugno 2022
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato: Ambiti edificati a bassa trasformabilità
Norme tecniche di attuazione:	Cfr. Allegati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	SL esistente
Rapporto di copertura:	SL esistente
Altezza massima ammessa:	10,60 o maggiore se esistente

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12.
Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie del piano terra e del piano seminterrato non corrispondono allo stato di fatto; si segnala una differente posizione delle scale, l'assenza dello spazio WC ed una differente disposizione dello spazio d'ingresso al negozio a piano terra, una differente distribuzione dei vani a piano seminterrato

Regolarizzabili mediante: rifacimento scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
rifacimento della scheda catastale più oneri professionali ed imposte catastali	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bergamo, Seriate, via Italia, 12 - via Cerioli, 2

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario ante ventennio

[REDACTED] in forza di successione e compravendite.

In particolare: Per quota di 2/4: successione di [REDACTED]

Per quota di 1/4: compravendita [REDACTED]

Per quota di 1/4: compravendita [REDACTED]

Titolare/Proprietario attuale:

Per il corpo B - Negozio piano T-S1 con accesso da via Italia 12 (part.Illa 1792 sub. 710):

[REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per la residua quota di 1/2 [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio E.GENTILE, in data [REDACTED] ai [REDACTED] trascritto a BERGAMO, in data [REDACTED]

Si evidenzia che l'intestatario [REDACTED] è deceduto [REDACTED] che la relativa eredità è stata rinunciata dal figlio [REDACTED], prima dell'avvio della procedura esecutiva, nonché -solo in epoca recentissima- dalla moglie [REDACTED]

Il figlio [REDACTED] ha invece effettuato accettazione espressa di eredità, sicché va considerato proprietario della quota di 1/2 appartenuta ed intestata al defunto [REDACTED] tutt'oggi, però, non risulta registrata dichiarazione di successione con domanda di voltura catastale.

L'accettazione espressa di eredità del sig. [REDACTED] è intervenuta mediante atto de [REDACTED] di rep. Notaio Nicoletta [REDACTED]

Per il corpo C - Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12 (part.Illa 1792 sub. 715):

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED]

L'intestatario catastale [REDACTED] non risulta essere stata presentata alcuna dichiarazione di successione/domanda di voltura.

Si evidenzia che l'eredità del defunto è stata rinunciata dal figlio [REDACTED] prima dell'avvio della procedura esecutiva, nonché -solo in epoca recentissima- dalla moglie [REDACTED].
Il figlio [REDACTED] ha invece effettuato accettazione espressa di eredità, sicché va considerato proprietario.
L'accettazione espressa di eredità del sig. [REDACTED] è intervenuta mediante atto del [REDACTED] di rep. Notaio Nicoletta [REDACTED]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si veda punto 7. del lotto 1

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: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12
Negozi, botteghe [C1] sito in Seriate (BG), via Italia, 12

Identificativo corpo: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12
Negozi, botteghe [C1] sito in Seriate (BG), via Italia, 12

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12
Negozi, botteghe [C1] sito in Seriate (BG), via Italia, 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI'

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

Identificativo corpo: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12

Negozi, botteghe [C1] sito in Seriate (BG), via Italia, 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI'

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:** B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio piano terra	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
Magazzino piano seminterrato	sup lorda di pavimento	65,00	0,50	32,50
		130,00		97,50

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: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Identificativo corpo: C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Esposizione ed ufficio piano primo	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
balconi (n°2)	sup reale lorda	2,00	0,33	0,66
		112,00		110,66

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: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo:** B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12**Negozi, botteghe [C1] sito in Seriate (BG), via Italia, 12****Libero****Identificativo corpo:** C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12**Negozi, botteghe [C1] sito in Seriate (BG), via Italia, 12****Libero**

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

La ricerca del valore di mercato medio è stata condotta in zona contattando agenzie immobiliari, nonché tramite la consultazione di letteratura tecnica specializzata (Consulente immobiliare e Bollettino dei prezzi degli immobili, Bollettino di legislazione tecnica). Dal valore di mercato medio è stato necessario poi risalire al valore di mercato specifico per il manufatto in oggetto e questo è stato fatto tenendo in considerazione gli elementi che possono influire su di esso. Per esplicitare il grado di appetibilità, e quindi il suo valore, ci si è avvalsi di una triplice analisi: quella relativa al luogo (migliore è il luogo, maggiore è la valutazione), all'edificio (migliore è l'edificio, maggiore è la valutazione) e all'efficienza della struttura.

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: Locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1300,00-1500,00 euro;

Altre fonti di informazione: Pubblicazione "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia", anno 2023, di F.I.M.A.A.

Agenzia delle entrate di Bergamo (primo semestre 2023) e letteratura tecnica specializzata.

12.3 Valutazione corpi:**B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12. Negozi, botteghe [C1] Seriate (BG), via Italia, 12 - via Cerioli, 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio piano terra	65,00	€ 1.300,00	€ 84.500,00
Magazzino piano seminterrato	32,50	€ 1.300,00	€ 42.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.750,00
stato di conservazione piano interrato, impianti obsoleti, zona di intenso traffico, parcheggi disponibili non proprio in prossimità dell'immobile detrazione del 20.00%			€ -25.350,00
Valore corpo			€ 101.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 101.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.400,00

C- Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12. Negozi, botteghe [C1] Seriate (BG), via Italia, 12 - via Cerioli, 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.472,20.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Esposizione ed ufficio piano primo	110,00	€ 1.300,00	€ 143.000,00
balconi (n°2)	0,66	€ 1.300,00	€ 858,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.858,00
Impianti obsoleti, esposizione negozio a piano primo accessibile solo da scala interna detrazione del 10.00%			€ -14.385,80
Valore corpo			€ 129.472,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 129.472,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 129.472,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B - Negozio ubicato a PT e SI con accesso da via Italia 12	Negozi, botteghe [C1]	97,50	€ 101.400,00	€ 101.400,00
C - Negozio piano 1 con accesso da via Italia 12	Negozi, botteghe [C1]	110,66	€ 129.472,20	€ 129.472,20

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 230.372,20

Valore diritto e quota € 230.372,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 230.372,20

Allegati

- Planimetrie e documentazione fotografica sub 710
- Planimetrie e documentazione fotografica sub 715
- Planimetrie e documentazione fotografica sub 716
- Estratto Norme tecniche di attuazione sub 716
- Documentazione fotografica sub 716
- Documentazione fotografica sub 710, sub 715
- Planimetrie stato di fatto sub 710, sub 715
- Planimetrie stato di fatto sub 716
- Foglio riassuntivo identificativi catastali
- Check List
- Succinta
- Perizia versione privacy



L'Esperto alla stima
Arch. Silvia Gaggioli

