

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 357/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Annarita Ranfino
Codice fiscale: RNFNRT73A50E506D
Studio in: Via Pascoletto 4/A - 24040 Lallio
Telefono: 035 200257
Fax: 349 4253748
Email: annaritaranfino@trarchitetti.it
Pec: annarita.ranfino@archiworldpec.it

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**
Località/Frazione
Via C. Battisti, 7

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con pertinenze e sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A - A3 Abitazione.....	5
Corpo: B - C2 Sottotetto	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE.....	6
Corpo: A - A3 Abitazione.....	7
Corpo: B - C2 Sottotetto	10
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: A - A3 Abitazione.....	13
Corpo: B - C2 Sottotetto	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: A - A3 Abitazione.....	14
Corpo: B - C2 Sottotetto	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: A - A3 Abitazione.....	15
Corpo: B - C2 Sottotetto	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo: A - A3 Abitazione.....	16
Corpo: B - C2 Sottotetto	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: A - A3 Abitazione.....	16
Corpo: B - C2 Sottotetto	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: A - A3 Abitazione.....	17
Corpo: B - C2 Sottotetto	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
Corpo: A - A3 Abitazione.....	19

Corpo: B - C2 Sottotetto	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione.....	20
Valutazione corpi	20
Adeguamenti e correzioni della stima	21
Prezzo base d'asta del lotto	22
Regime fiscale della vendita	22

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-12-2025 alle 09:40
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: 22-09-2025
Data giuramento: 23-09-2025
Data sopralluogo: 08-10-2025

Cronologia operazioni peritali: La sottoscritta, arch. Annarita Ranfino, è stata nominata Esperto Stimatore per la procedura esecutiva in epigrafe in data 22/09/2025, prestando giuramento e accettando formalmente l'incarico in data 23/09/2025. In adempimento al mandato conferito, sono state avviate le operazioni peritali, a partire dalla verifica della completezza della documentazione presente nel fascicolo della procedura. Il Custode Giudiziario, a seguito di previo contatto, ha consentito di effettuare il sopralluogo in data 08/10/2025. In tale occasione è stato possibile accedere integralmente ai locali del compendio pignorato e procedere a una ricognizione visiva degli spazi interni e delle parti comuni esterne dell'edificio, garantendo lo svolgimento completo delle attività tecniche. Alle operazioni ha partecipato l'esecutato, che si è mostrato disponibile e collaborativo, consentendo il regolare svolgimento delle attività da parte della scrivente e degli ausiliari presenti. Contestualmente, sono stati acquisiti ed esaminati i documenti urbanistici e catastali relativi ai beni oggetto di pignoramento. In data 02/10/2025 è stata presentata istanza di accesso agli atti presso il Comune di Cologno al Serio (BG) e, successivamente, in data 10/10/2025, è stato effettuato l'accesso documentale per l'analisi della documentazione edilizia e urbanistica afferente all'immobile. Sempre in data 10/10/2025 sono stati eseguiti accessi presso l'Ufficio Anagrafe del Comune, al fine di acquisire informazioni circa l'eventuale presenza di soggetti occupanti l'immobile. In data 02/10/2025 è stata inoltre effettuata l'ispezione telematica presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, finalizzata all'acquisizione delle informazioni catastali e ipotecarie aggiornate relative ai beni sottoposti a procedura. Tutte le risultanze delle attività svolte sono riportate ed illustrate dettagliatamente nel presente elaborato peritale.

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**
Via C. Battisti, 7

Lotto: 001 - Appartamento con pertinenze e sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - A3 Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via C. Battisti, 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, foglio 24, particella 184, subalterno 702, scheda catastale BG0081307, indirizzo Via C. Battisti, 7, piano T-1-2, comune Cologno Al Serio, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 120 mq, rendita € euro 453,19

Derivante da: Dati identificativi Comune di COLOGNO AL SERIO (C894) (BG), Foglio 24 Particella 184 Subalterno 702 - VARIAZIONE del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (OMISSIS). Indirizzo VIA C. BATTISTI n. 7 Piano T-1 - 2 - VARIAZIONE del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (OMISSIS) Dati di classamento Rendita: Euro 453,19 - Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 6,5 vani - VARIAZIONE del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (OMISSIS). Dati di superficie Totale: 120 mq - VARIAZIONE del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Protocollo NSD n. DIVISIONEDIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (OMISSIS) - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione OMISSIS, prot. n. OMISSIS. Intestazione attuale 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS - 1. Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale PLATANIA GIANLUCA CESARE Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 7732 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di BERGAMO in atti dal OMISSIS. Per quanto concerne la visura storica dell'immobile, si rimanda all'allegato Ipo-catastale, da considerarsi parte integrante del presente elaborato peritale.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non risultano presenti, fatta salva la proporzionale comproprietà di tutti i corpi e dei servizi comuni, ai sensi di legge.

Confini: cortile comune, scala comune e proprietà di terzi.

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

Identificativo corpo: B - C2 Sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via C. Battisti, 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), foglio 24, particella 184, subalterno 703, scheda catastale BG0081307, indirizzo via C. Battisti, 7, piano 1, comune Cologno Al Serio, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, superficie 14 mq, rendita € euro 14,20

Derivante da: Dati identificativi Comune di COLOGNO AL SERIO, Foglio 24 Particella 184 Subalterno 703, derivante da VARIAZIONE del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (OMISSIS). Indirizzo VIA C. BATTISTI n. 7 Piano 1, derivante da VARIAZIONE del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (OMISSIS). Dati di classamento Rendita: Euro 14,20, Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 11 mq, derivante da VARIAZIONE del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (OMISSIS) Dati di superficie Totale: 14 mq, derivante da VARIAZIONE del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Protocollo NSD n. DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (OMISSIS) - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione OMISSIS, prot. n. OMISSIS. Intestazione attuale 1. OMISSIS CF OMISSIS) nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS Diritto di: Proprietà' per 1/1, derivante da Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale PLATANIA GIANLUCA CESARE Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 7732 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di BERGAMO in atti dal OMISSIS. Per quanto concerne la visura storica dell'immobile, si rimanda all'allegato Ipo-catastale, da considerarsi parte integrante del presente elaborato peritale.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non risultano presenti, fatta salva la proporzionale comproprietà di tutti i corpi e dei servizi comuni, ai sensi di legge.

Confini: prospetto su cortile comune e sui tetti di altri fabbricati

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati nel Comune di Cologno al Serio (BG), centro della media pianura bergamasca con una popolazione di circa 11.000 abitanti. Il centro abitato si trova a circa 10 km a sud del capoluogo orobico, al quale è collegato mediante la Strada Provinciale (ex S.S. 591). I beni pignorati insistono nel nucleo storico del paese, area nettamente delimitata dalle antiche mura e dal fossato, configurandosi come un tipico insediamento di pianura a vocazione rurale, sviluppatosi originariamente attorno alla concentrazione di cascine e strutture funzionali all'attività agricola. Nelle immediate vicinanze degli immobili non si rileva una significativa dotazione di parcheggi pubblici; risultano tuttavia agevolmente raggiungibili a piedi i parcheggi a servizio della adiacente zona residenziale e commerciale.

Caratteristiche zona: centrale 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: Scuole (Infanzia, Primaria e Secondaria 1 grado) (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Urgnano, Ghisalba, Martinengo, Brignano Gera d'Adda, Morengo e Spirano.

Attrazioni paesaggistiche: Ciclabile del Serio.

Attrazioni storiche: Le mura difensive, il fossato, i quattro portoni, la Rocca e il Castel Liteggio.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Caravaggio (Orio al serio - Bg) 14 km, Casello di Seriate (Autostrada A/4) 13 km, Bus (Linea M) 600 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il compendio pignorato è accessibile attraverso una corte interna comune, alla quale si accede da via Battisti n. 7.

La porzione immobiliare è composta, al piano terra, da cucinotto, lavanderia e soggiorno, quest'ultimo raggiungibile attraversando il portico ad uso esclusivo.

Completano il piano un bagno e un disimpegno, ubicati in corpo staccato, anch'essi accessibili dalla medesima corte interna.

Mediante la scala comune si accede al piano primo, dove si trovano un bagno, un ripostiglio e un balcone ad uso esclusivo.

Al piano secondo sono presenti un vano, due ripostigli mansardati e un ulteriore balcone.

Come si evince, il compendio oggetto di valutazione risulta articolato in più porzioni distribuite su livelli differenti, il cui accesso avviene attraverso le aree comuni dell'edificio, costituite da scale esterne e corte comune.

Tale configurazione limita la piena funzionalità dell'immobile, rendendolo strutturalmente e distributivamente meno agevole nell'utilizzo unitario.

La struttura dell'immobile è realizzata con materiali e tecniche costruttive tipiche dell'epoca, coerenti con il contesto del centro storico.

I bagni e la cucina presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche, mentre le restanti murature risultano tinteggiate.

Per la produzione di acqua calda sanitaria è installato a parete un boiler/caldaia murale, collegato mediante tubazioni esterne a vista.

La dotazione dei sanitari risulta minima (wc, lavello e vasca)

I serramenti sono in alluminio e vetro e sono dotati di inferriate di protezione decorate.

Superficie complessiva di circa mq **151,00**

E' posto al piano: Terra, primo e secondo

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

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. Altezza interna variabile

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: A seguito del sopralluogo effettuato in data 08/10/2025, durante il quale è stato possibile visionare integralmente i locali del compendio pignorato, si è potuto constatare che, pur presentando la struttura un buono stato di conservazione e un discreto livello dei materiali costruttivi, l'immobile versa in stato di abbandono da diversi anni, condizione che ha comportato criticità di natura manutentiva e funzionale.

L'insieme degli elementi e delle condizioni generali evidenzia finiture e impianti obsoleti, con necessità di interventi di manutenzione e adeguamento.

In particolare, si rileva la necessità di un completo rifacimento degli impianti tecnologici, in alcuni casi risultati del tutto assenti.

Alla luce di quanto emerso, si ritiene indispensabile procedere a un intervento di ristrutturazione complessiva dell'immobile, finalizzato al ripristino delle condizioni di sicurezza, efficienza e dei requisiti minimi di abitabilità.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'immobile, pur essendo stato in passato abitato, presenta impianti attualmente non in uso e, alla data del sopralluogo, è emersa la necessità del loro completo rifacimento.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	L'immobile non è dotato di un sistema di riscaldamento tradizionale composto da caldaia e terminali (radiatori o

	equivalenti). Non risulta pertanto presente un impianto termico destinato alla climatizzazione invernale. Sono invece presenti sistemi di riscaldamento individuali, la cui tipologia dovrà essere specificata e la cui conformità dovrà essere adeguatamente certificata.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO



Porzione fabbricato oggetto di procedura



Porzione fabbricato oggetto di procedura



Locale al piano terra



locale al piano primo



locale al piano secondo

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

Il compendio pignorato si raggiunge attraverso la corte interna comune, accessibile da via Battisti n. 7. All'interno dell'unità è presente anche un locale sottotetto, raggiungibile mediante una botola posta nel disimpegno adiacente al bagno del piano terra, circostanza che ne limita la fruibilità.

L'immobile è realizzato con materiali e tecniche costruttive tipiche dell'epoca di edificazione, coerenti con il contesto del centro storico in cui si inserisce.

La copertura è costituita da una struttura inclinata con travi e pannelli in legno a vista; la marcata pendenza evidenzia la presenza di una falda spiovente. Sulla copertura è presente un lucernario che, insieme alla finestra collocata sulla parete perimetrale prospiciente la corte interna, assicura una buona illuminazione naturale e un'adeguata aerazione del vano, migliorandone la fruibilità nonostante la destinazione d'uso a deposito.

Le pareti perimetrali risultano intonacate con finitura semplice, prive di elementi decorativi e funzionali principalmente alla delimitazione dello spazio. Il pavimento è realizzato in materiale cementizio, soluzione adeguata a un ambiente accessorio utilizzato come soffitta o locale di deposito.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: primo

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

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. Altezza interna variabile, con minima pari a 1,50 m e massima pari a 2,90 m.

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: discreto

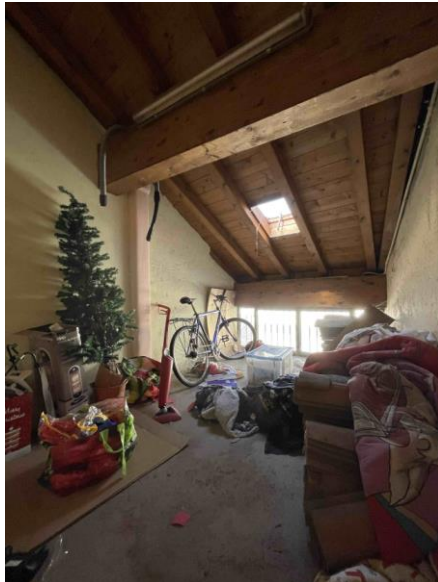
Condizioni generali dell'immobile: A seguito del sopralluogo effettuato in data 08/10/2025, durante il quale è stato possibile visionare integralmente i locali del compendio pignorato, si è potuto constatare che, pur presentando la struttura un buono stato di conservazione ed un discreto livello dei materiali costruttivi, l'immobile versa in stato di abbandono da diversi anni, con le conseguenti criticità manutentive e funzionali.

Impianti (conformità e certificazioni)

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



Porzione fabbricato oggetto di procedura



Sottotetto



Sottotetto



Botola sottotetto

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via C. Battisti, 7

Numero pratica: 35/2021 (14489)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Modifiche in sanatoria

Presentazione in data 19/05/2021 al n. di prot. 2021/0009381

NOTE: Sanatoria per modifiche interne dell'unità immobiliare al foglio 24, mappale 184, subalterno 4. Conclusione del procedimento di cui sopra in data 22/07/2021.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - A3 Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via C. Battisti, 7

Numero pratica: 5194

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta autorizzazione per interventi edilizi

Per lavori: formazione di W.c. al P.T. e tavolati divisori al sottotetto

Presentazione in data 14/09/1989 al n. di prot. 5194

Rilascio in data 16/09/1989 al n. di prot. 5194/eg

Dati precedenti relativi ai corpi: A - A3 Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via C. Battisti, 7

Numero pratica: 1069/86

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Parziale recupero del vano soffitta ad uso abitazione

Presentazione in data 25/09/0086 al n. di prot. 1069/86

Rilascio in data 12/10/1995 al n. di prot. 1069/86

Abitabilità/agibilità in data 12/10/1995 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - A3 Abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via C. Battisti, 7

Numero pratica: 35/2021 (14489)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Modifiche in sanatoria

Presentazione in data 19/05/2021 al n. di prot. 2021/0009381

NOTE: Sanatoria per modifiche interne dell'unità immobiliare al foglio 24, mappale 184, subalterno 4. Conclusione del procedimento di cui sopra in data 22/07/2021.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - C2 Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via C. Battisti, 7

Numero pratica: 5194

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta autorizzazione per interventi edilizi

Per lavori: formazione di W.c. al P.T. e tavolati divisori al sottotetto

Presentazione in data 14/09/1989 al n. di prot. 5194

Rilascio in data 16/09/1989 al n. di prot. 5194/eg

Dati precedenti relativi ai corpi: B - C2 Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via C. Battisti, 7

Numero pratica: 1069/86

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Parziale recupero del vano soffitta ad uso abitazione

Presentazione in data 25/09/0086 al n. di prot. 1069/86

Rilascio in data 12/10/1995 al n. di prot. 1069/86

Abitabilità/agibilità in data 12/10/1995 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - C2 Sottotetto

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - A3 Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via C. Battisti, 7

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'immobile risulta edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Dall'esame dell'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non risultano depositate pratiche edilizie relative alla costruzione originaria, ma esclusivamente interventi successivi di natura manutentiva o modificativa. Alla luce degli interventi edilizi eseguiti nel tempo e dei relativi provvedimenti di sanatoria rilasciati, inclusa la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA n. 35/2021) per le opere oggetto di regolarizzazione, nonché dell'avvenuto rilascio del certificato di agibilità, si attesta che le modifiche realizzate risultano formalmente assentite e conformi ai titoli abilitativi acquisiti. Alla data del sopralluogo è stato rilevato che: - il locale w.c., catastalmente indicato ed a uso lavanderia, al piano terra; - è presente un serramento divisorio in alluminio, installato all'interno del locale bagno posto al piano primo. Tale elemento, non strutturale e facilmente rimovibile, potrà essere eliminato senza interventi invasivi, consentendo il ripristino della configurazione originaria del vano, così come risulta dagli atti depositati. Per tali motivi, la scrivente le considera lievi incongruenze, facilmente ripristinabili. Il futuro aggiudicatario dovrà, con il proprio tecnico di fiducia, attivarsi presso l'UTC per acquisire indicazioni e definire le azioni necessarie per aggiornare o sanare le suddette incongruenze. I costi stimati in questa fase sono da considerarsi orientativi, essendo soggetti a diverse variabili, tra cui i costi per la regolarizzazione e la parcella del professionista incaricato. La scrivente, in virtù di quanto sopra, ha considerato, nella sezione "Valorizzazione - Aggiustamento valore ordinario", una spesa prudenziale espressa in percentuale.

Identificativo corpo: B - C2 Sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via C. Battisti, 7

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

Note: L'immobile risulta edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Dall'esame dell'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale non risultano depositate pratiche edilizie riferite alla costruzione originaria, bensì esclusivamente interventi successivi di natura manutentiva o modificativa. Alla luce degli interventi edilizi eseguiti nel tempo e dei relativi provvedimenti di sanatoria rilasciati, inclusa la presentazione della Segnalazione Certificata di

Inizio Attività (SCIA n. 35/2021) per le opere oggetto di regolarizzazione, nonché dell'avvenuto rilascio del certificato di agibilità, si attesta che le modifiche realizzate risultano formalmente assentite e conformi ai titoli abilitativi acquisiti.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - A3 Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via C. Battisti, 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n° 53 del 29 Ottobre 2008 e n° 54 del 30 Ottobre 2008 e sue varianti. Adozione: delibera n° 11 del 05.06.2020. Approvazione: delibera n° 48 del 30.10.2020
Zona omogenea:	Nuclei storici
Norme tecniche di attuazione:	Art. pr 25 - Città Storica: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico ambientale. Destinazioni d'uso non ammissibili Produttive: b1, b2, b4,b5, b6, b7 Commerciali: c2 (ad eccezione dell'ampliamento di esercizi di vicinato fino a 400 mq di Sv), c3, c4 Agricole: f1, f2, f3, f4, f5, f6 Di servizio: g4 Sono vietati nuovi insediamenti avicunicoli anche a carattere familiare. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO SUGLI EDIFICI - GRADI D'INTERVENTO: a) Interventi di conservazione Grado 1 - Restauro Grado 2 - Risanamento conservativo Grado 3 - Ristrutturazione interna Grado 4 - Conferma dello stato di fatto b) Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale Grado 5 - Ristrutturazione edilizia c) Interventi di trasformazione integrale Grado 6 - Trasformazione per riqualificazione ambientale Grado 7 - Demolizione d) Nuova costruzione TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO SULLE FACCIATE - GRADI D'INTERVENTO: a) Interventi di conservazione Grado 1 - Restauro con obbligo di ridefinizione degli elementi in contrasto e delle superfacciate b) Interventi di trasformazione per ripristino Grado 2 - Rifacimento con ripristino degli elementi compositivi originari c) Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale Grado 3 - Riprogettazione.
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

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

Note: Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale, non risultano rinvenibili pratiche edilizie riferite alla costruzione originaria dell'immobile, edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Sono invece presenti titoli successivi relativi a interventi manutentivi e modificativi. Gli interventi realizzati nel tempo risultano oggetto di provvedimenti di regolarizzazione, tra cui la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA n. 35/2021) presentata per la sanatoria delle opere eseguite. A seguito delle verifiche documentali, si evidenzia che tali modifiche risultano oggi formalmente assentite e conformi ai titoli edilizi acquisiti. Risulta inoltre rilasciato il certificato di agibilità.

Identificativo corpo: B - C2 Sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via C. Battisti, 7

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Art. pr 25 - Città Storica: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico ambientale.

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

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - A3 Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via C. Battisti, 7

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

Note: A seguito del sopralluogo effettuato in data 08/10/2025, è stata verificata la rispondenza dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale attuale. La distribuzione interna, la perimetrazione e le superfici dei locali risultano conformi alla rappresentazione catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, ad eccezione del locale indicato come lavanderia al piano terra, che allo stato di fatto risulta adibito a w.c., e del divisorio presente in corrispondenza del bagno posto al piano primo. Le predette difformità, di natura non sostanziale e relative a elementi non strutturali, non comportano la necessità di aggiornamenti catastali, qualora vengano eseguite le necessarie opere di regolarizzazione nell'ambito edilizio, al fine di assicurare la piena conformità alla normativa vigente. Tali interventi risultano agevolmente eseguibili e di modesto impatto. VARIAZIONE del 18/05/2021 Pratica n. BG0081307 in atti dal 19/05/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 38661.1/2021)

Identificativo corpo: B - C2 Sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via C. Battisti, 7

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

Note: A seguito del sopralluogo effettuato in data 08/10/2025, è stata verificata la rispondenza dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale attuale. La distribuzione interna, la perimetrazione e le superfici dei locali risultano conformi alla rappresentazione catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate. Non sono emerse difformità tali da richiedere aggiornamenti o presentazione di variazioni catastali. VARIAZIONE del 18/05/2021 Pratica n. BG0081307 in atti dal 19/05/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 38661.1/2021)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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: Identificativo: foglio 24, mappale 184, sub 4

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/05/2021 al 30/11/2021. In forza di Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: derivante da OMISSIS (CF OMISSIS) deceduta in data OMISSIS; il tutto come dichiarazione di successione trascritta a Bergamo il OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/11/2021 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.

Note: Precedenti proprietari: OMISSIS (CF OMISSIS) OMISSIS (CF OMISSIS)

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

della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente – consistente nella certificazione notarile del 17/09/2025 a firma del Notaio dott. Andrea Mazzoleni, depositata agli atti – nonché dalle successive verifiche eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica del portale dell’Agenzia delle Entrate, risulta che la trascrizione dei titoli di acquisto dell’immobile, riferita al ventennio anteriore al pignoramento, è completa e regolarmente eseguita. Il tutto come meglio specificato al punto “Passaggi di proprietà” della presente relazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - A3 Abitazione

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/05/2021 al 30/11/2021. In forza di Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: derivante da OMISSIS (CF OMISSIS) deceduta in data OMISSIS; il tutto come dichiarazione di successione trascritta a Bergamo il OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/11/2021 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.

Note: Precedenti proprietari: OMISSIS (CF OMISSIS) OMISSIS (CF OMISSIS)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Dall’esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente, consistente nella certificazione notarile del 17/09/2025 a firma del Notaio dott. Andrea Mazzoleni, depositata agli atti, nonché dalle successive verifiche eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica del portale dell’Agenzia delle Entrate, risulta che la trascrizione dei titoli di acquisto dell’immobile, riferita al ventennio anteriore al pignoramento, è completa e regolarmente eseguita. Il tutto come meglio specificato al punto “Passaggi di proprietà” della presente relazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - C2 Sottotetto

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 30/11/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 197.200,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/07/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - A3 Abitazione

- **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 30/11/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 197.200,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/07/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - C2 Sottotetto

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 - A3 Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cologno Al Serio (BG), Via C. Battisti, 7

A seguito dell’esame delle visure catastali, degli atti di provenienza relativi agli ultimi vent’anni e della relazione notarile acquisita agli atti della procedura, non risultano iscrizioni o gravami inerenti a censo, livello o uso civico gravanti sul bene oggetto di esecuzione immobiliare. La presente attestazione è resa salvo errori od omissioni non rilevabili dalla documentazione esaminata.

Identificativo corpo: B - C2 Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG), Via C. Battisti, 7

A seguito dell'esame delle visure catastali, degli atti di provenienza relativi agli ultimi vent'anni e della relazione notarile acquisita agli atti della procedura, non risultano iscrizioni o gravami inerenti a censo, livello o uso civico gravanti sul bene oggetto di esecuzione immobiliare. La presente attestazione è resa salvo errori od omissioni non rilevabili dalla documentazione esaminata.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - A3 Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cologno Al Serio (BG), Via C. Battisti, 7

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 facente parte di un condominio formalmente costituito, né sono emerse situazioni riconducibili ad obblighi condominiali o a spese comuni ripartibili tra più proprietà.

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 facilmente accessibile nei locali posti al piano terra. I piani superiori sono raggiungibili mediante scala esterna comune, priva di ascensore o di altri dispositivi idonei al superamento delle barriere architettoniche. Pertanto, l'accessibilità complessiva risulta limitata.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sono emersi particolari vincoli né dotazioni condominiali, in quanto il condominio non risulta formalmente costituito.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 181.68 KWh/mq anno (classe energetica F)

Note Indice di prestazione energetica: Dalla verifica effettuata presso il Catasto Energetico Regionale (CENED) risulta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE), allegato al presente Elaborato peritale.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

Identificativo corpo: B - C2 Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG), Via C. Battisti, 7

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 facente parte di un condominio formalmente costituito, né sono emerse situazioni riconducibili ad obblighi condominiali o a spese comuni ripartibili tra più proprietà.

Altre informazioni:

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il sottotetto è raggiungibile mediante botola, priva di ascensore o di altri dispositivi idonei al superamento delle barriere architettoniche. Pertanto, l'accessibilità complessiva risulta limitata.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sono emersi particolari vincoli né dotazioni condominiali, in quanto il condominio non risulta formalmente costituito.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non previsto.

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

Avvertenze ulteriori: Nessune.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - A3 Abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione dell'unità immobiliare è stata condotta con riferimento alla superficie commerciale, determinata considerando i muri perimetrali di proprietà. Il calcolo della superficie è stato eseguito mediante interpolazione tra la planimetria catastale depositata agli atti e le misurazioni dirette effettuate in loco dalla scrivente. Nel caso specifico, per il computo delle superfici dei vani e dei relativi coefficienti di ponderazione, si è tenuto conto anche delle altezze interne variabili, valutando opportunamente le porzioni aventi altezza ridotta. Ai fini estimativi, le superfici così determinate sono state arrotondate, in difetto o in eccesso, secondo criteri di uniformità e semplificazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento (piano T,1,2)	sup lorda di pavimento	97,00	1,00	97,00
Bagno e altro locale (piano terra)	sup lorda di pavimento	14,00	0,70	9,80
Portico (piano terra)	sup lorda di pavimento	17,00	0,35	5,95
Balcone (piano primo)	sup lorda di pavimento	14,00	0,33	4,62
Balcone (piano secondo)	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
		151,00		120,34

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 - 2024

Zona: Cologno al Serio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Identificativo corpo: B - C2 Sottotetto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione dell'unità immobiliare è stata condotta con riferimento alla superficie commerciale, determinata considerando i muri perimetrali di proprietà. Il calcolo della superficie è stato eseguito mediante interpolazione tra la planimetria catastale depositata agli atti e le misurazioni dirette effettuate in loco dalla scrivente. Nel caso specifico, per il computo delle superfici dei vani e dei relativi coefficienti di ponderazione, si è tenuto conto anche delle altezze interne variabili, valutando opportunamente le porzioni aventi altezza ridotta. Ai fini estimativi, le superfici così determinate sono state arrotondate, in difetto o in eccesso, secondo criteri di uniformità e semplificazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Sottotetto	sup lorda di pavimento	14,00	0,70	9,80
		14,00		9,80

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 - 2024

Zona: Cologno al Serio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il compendio oggetto di analisi si presenta articolato in più porzioni distribuite su livelli differenti, con accesso garantito esclusivamente tramite le aree comuni dell'edificio (scale esterne e corte comune). Attualmente, dal punto di vista funzionale, non si riscontra compattezza tra le diverse parti. Un'eventuale suddivisione in unità autonome risulterebbe non immediatamente attuabile, poiché richiederebbe opere di redistribuzione e rifunzionalizzazione degli spazi interni, nonché interventi sugli impianti per garantirne l'autonomia funzionale e la conformità normativa. La scrivente ha pertanto ritenuto di non procedere alla frammentazione del compendio in lotti di vendita distinti, considerata la forte interconnessione architettonica e funzionale tra le porzioni (es. bagno e sottotetto sovrastante). Questa scelta è motivata non solo dalla relazione strutturale e d'uso, ma anche dalla prospettiva commerciale: la vendita unitaria appare più attrattiva per un investitore interessato a un bene complesso, capace di offrire maggiori opportunità di valorizzazione.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - A3 Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cologno Al Serio (BG), Via C. Battisti, 7

Libero

Note: L'immobile risulta libero da persone e si trova in stato di abbandono. All'interno sono presenti alcuni arredi e materiali di modesto valore economico; per ogni valutazione relativa al loro smaltimento o rimozione, si rimanda alla relazione del Custode Giudiziario. Da un controllo effettuato presso gli Uffici comunali, non risultano contratti di locazione in essere. Tuttavia, risulta attualmente residente presso l'immobile la sig.ra OMISSIS (OMISSIS), unitamente a due minori, come meglio descritto nell'Allegato – Occupazione.

Identificativo corpo: B - C2 Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG), Via C. Battisti, 7**Libero**

Note: L'immobile risulta libero da persone. All'interno sono presenti alcuni arredi e materiali di scarso valore economico; per le valutazioni in merito al relativo smaltimento o rimozione, si rimanda alla relazione del Custode Giudiziario. Da un controllo effettuato presso gli Uffici comunali, non risultano contratti di locazione in essere.

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 in relazione alla specificità dell'immobile in oggetto e coerente con le finalità della procedura esecutiva. Tale approccio si fonda sul confronto con immobili analoghi ubicati nella medesima zona, tenendo conto delle quotazioni correnti di mercato nonché dei dati ricavati da fonti ufficiali e da pubblicazioni di settore. Nella valutazione sono stati considerati tutti gli elementi idonei a influire sul valore del bene, tra i quali la posizione geografica, il contesto urbanistico e ambientale, l'esposizione, la giacitura e l'accessibilità. Particolare attenzione è stata rivolta 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 possibili implicazioni derivanti da mutamenti normativi, in particolare da direttive europee in materia di edilizia sostenibile. Tutti tali fattori sono stati ponderati al fine di pervenire a un valore di realizzo quanto più realistico e attendibile 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, in aumento o in diminuzione, in relazione a specifiche condizioni dell'immobile, alla presenza di oneri o costi per interventi edilizi necessari. Sono stati altresì considerati i costi accessori connessi alla vendita coattiva (quali spese tecniche, legali e tributarie) al fine di fornire un quadro complessivo quanto più trasparente e attendibile.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Cologno al Serio; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari nella microzona e OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia delle Entrate - I^a semestre 2025.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il parametro medio di zona per unità immobiliari ad uso abitativo è stato rilevato in € 1.895,00/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..

12.3 Valutazione corpi:**A - A3 Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]****Cologno Al Serio (BG), Via C. Battisti, 7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.036,54.

La presente valutazione riguarda beni immobili sottoposti a procedura esecutiva e destinati all'immissione sul mercato mediante vendita forzata all'asta giudiziaria. Pertanto, essa non può essere assimilata 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, la quale è soggetta a procedure codificate e a vincoli normativi predeterminati. Tali condizioni determinano, in via generale, valori di realizzo mediamente inferiori rispetto a quelli del libero mercato, dove le dinamiche negoziali seguono logiche differenti. In tale quadro, l'indagine di mercato è stata condotta con particolare rigore nella selezione delle fonti, privilegiando esclusivamente quelle di comprovata attendibilità. Sono stati quindi considerati unicamente atti pubblici di compravendita effettivamente perfezionati, escludendo valutazioni basate su semplici annunci, offerte non verificate o aspettative di parte non supportate da riscontri documentali o transazioni concluse.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento (piano T,1,2)	97,00	€ 950,00	€ 92.150,00
Bagno e altro locale (piano terra)	9,80	€ 950,00	€ 9.310,00
Portico (piano terra)	5,95	€ 950,00	€ 5.652,50

Balcone (piano primo)	4,62	€ 950,00	€ 4.389,00
Balcone (piano secondo)	2,97	€ 950,00	€ 2.821,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.323,00
regolarizzazione incongruenze detrazione del 2.00%			€ -2.286,46
Valore Finale			€ 112.036,54
Valore corpo			€ 112.036,54
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 112.036,54
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.036,54

B - C2 Sottotetto. Magazzini e locali di deposito [C2]
Cologno Al Serio (BG), Via C. Battisti, 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.310,00.

La presente valutazione riguarda beni immobili sottoposti a procedura esecutiva e destinati all'immissione sul mercato mediante vendita forzata all'asta giudiziaria. Pertanto, essa non può essere assimilata 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, la quale è soggetta a procedure codificate e a vincoli normativi predeterminati. Tali condizioni determinano, in via generale, valori di realizzo mediamente inferiori rispetto a quelli del libero mercato, dove le dinamiche negoziali seguono logiche differenti. In tale quadro, l'indagine di mercato è stata condotta con particolare rigore nella selezione delle fonti, privilegiando esclusivamente quelle di comprovata attendibilità. Sono stati quindi considerati unicamente atti pubblici di compravendita effettivamente perfezionati, escludendo valutazioni basate su semplici annunci, offerte non verificate o aspettative di parte non supportate da riscontri documentali o transazioni concluse.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sottotetto	9,80	€ 950,00	€ 9.310,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.310,00
Valore Finale			€ 9.310,00
Valore corpo			€ 9.310,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.310,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.310,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - A3 Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	120,34	€ 112.036,54	€ 112.036,54
B - C2 Sottotetto	Magazzini e locali di deposito [C2]	9,80	€ 9.310,00	€ 9.310,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 18.201,98

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -144,56
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 103.000,00
Valore diritto e quota	€ 103.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 103.000,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'operazione di trasferimento sarà soggetta a imposta di registro. Il soggetto esecutato risulta proprietario dei beni in oggetto in qualità di persona fisica, non operante nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. L'oggetto della vendita è costituito da unità immobiliare ad uso abitativo con le relative pertinenze.

Allegati

ALLEGATO - Documentazione Urbanistico-Edilizia
 ALLEGATO - Documentazione Ipo-Catastale
 ALLEGATO - Documentazione fotografica
 ALLEGATO - Stato dei Luoghi – comparazione
 ALLEGATO – Occupazione
 ALLEGATO - Certificazione energetica

18-11-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Annarita Ranfino