

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 430/2025

promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Villa
Codice fiscale: VLLFBA61L21L400V
Partita IVA: 02660120169
Studio in: Via Bartolomeo Rozzone 17 - 24047 Treviglio
Telefono: 335 7120268
Email: architettovilla@libero.it
Pec: fabio.villa@archiworldpec.it

INDICE

Beni in Cerete (BG), Località/Frazione Cerete Alto, via Presenza 17/a

Lotto: 001 - PORZIONE CASA BIFAMILIARE CON AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	6
Identificativo corpo: A	6
Identificativo corpo: B.....	6
2. DESCRIZIONE.....	7
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).....	7
Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A.....	8
Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE.....	16
Identificativo corpo: A	16
Identificativo corpo: B.....	17
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA.....	17
Identificativo corpo: A	17
Identificativo corpo: B.....	17
4. CONFORMITA' URBANISTICA	18
Identificativo corpo: A	18
Identificativo corpo: B.....	18
5. CONFORMITA' CATASTALE.....	19
Identificativo corpo: A	19
Identificativo corpo: B.....	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Identificativo corpo: A	20
Identificativo corpo: B.....	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	21
Identificativo corpo: A	21
Identificativo corpo: B.....	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
Identificativo corpo: A	22
Identificativo corpo: B.....	22
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	23
Identificativo corpo: A	23
Identificativo corpo: B.....	24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'	25
11. STATO DI POSSESSO	25

Identificativo corpo: A	25
Identificativo corpo: B.....	25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	26
12.1. Criterio di stima	26
12.2. Fonti di informazione	26
12.3. Valutazione corpi	26
Identificativo corpo: A	26
Identificativo corpo: B.....	27
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima	28
12.5. Prezzo base d'asta del lotto	28
12.6. Regime fiscale della vendita	28



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-07-2026 alle 09:05

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: n.d

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Villa

Data nomina: 19-03-2026

Data giuramento: 21-03-2026

Data sopralluogo: 21-04-2026

Cronologia operazioni peritali:

23/03/2026 - VERIFICA DOCUMENTAZIONE FASCICOLO PROCEDURALE

24/03/2026 - REPERIMENTO SCHEDE CATASTALI

31/03/2026 - RICHIESTA DEI CERTIFICATI ANAGRAFICI DEGLI ESECUTATI

01/04/2026 - RICHIESTA CERTIFICATO ESTRATTO DI MATRIMONIO

02/04/2026 - RICHIESTA ACCESSO ATTI EDILIZI AL COMUNE DI CERETE

21/04/2026 - SOPRALLUOGO CONGIUNTO CON CUSTODE GIUDIZIARIO

28/04/2026 - TRASMISSIONE NUOVE PRATICHE CATASTALI DOCFA

29/04/2026 - APPROVAZIONE NUOVE SCHEDE CATASTALI DOCFA

Beni in Cerete (BG), Località/Frazione Cerete Alto, via Presenza 17/a

Lotto: 001 - PORZIONE CASA BIFAMILIARE CON AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cerete (BG), Località/Frazione Cerete Alto, via Presenza 17/a

Note: PORZIONE DI CASA BIFAMILIARE, COMPOSTA UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE SU 4 LIVELLI, CON GIARDINO DI PERTINENZA, PARTE DI FABBRICATO COMPOSTO DA N.2 UNITA' RESIDENZIALI E N.2 AUTORIMESSE, AVENTI IN COMUNE UN PICCOLO PERCORSO ESTERNO PEDONALE E LO SPAZIO ANTISTANTE LE AUTORIMESSE AL PIANO INTERRATO. SI SVILUPPA SU 4 LIVELLI : PIANO INTERRATO A DESTINAZIONE LOCALE SGOMBERO, COMUNICANTE CON AUTORIMESSA DI PROPRIETA', PIANO TERRA A DESTINAZIONE ZONA GIORNO CON GIARDINO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA, PIANO PRIMO A DESTINAZIONE ZONA NOTTE, PIANO SECONDO SOTTOTETTO NON ABITABILE ALLO STATO RUSTICO.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 5053, subalterno 3, scheda catastale SI, indirizzo VIA PRESENZA 17/A, comune CERETE, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 147, rendita 469,98
- Millesimi di proprietà di parti comuni: le parti comuni sono a proprietà indivisa con l'altra abitazione per cui le eventuali spese sono suddivise al 50%

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

I DATI CATASTALI ATTUALI E STORICI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SONO RIPORTATI NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA E CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Note generali identificazione: IL CREDITORE PROCEDENTE NON HA DEPOSITATO ALCUNA VISURA CATASTALE DEGLI IMMOBILI, PERTANTO IL SOTTOSCRITTO CTU HA PROVVEDUTO AD ALLEGARE LE VISURE CATASTALI ALLA PRESENTE PERIZIA

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cerete (BG), Località/frazione CERETE ALTO, VIA PRESENZA 17/A

Note: AUTORIMESSA INSERITA IN EDIFICIO BIFAMILIARE, COMPOSTO DA N.2 UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI E N.2 AUTORIMESSE, ACCESSIBILE DA SPAZIO COMUNE ANTISTANTE SCOPERTO CONNESSO CON LA STRADA

PUBBLICA, DESTINATO A PARCHEGGIO E MANOVRA

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 5053, subalterno 4, scheda catastale SI, indirizzo VIA PRESENZA 17, comune CERETE, categoria C/6, classe 2, consistenza 36, superficie 40, rendita 68,79
- Millesimi di proprietà di parti comuni: le parti comuni sono a proprietà indivisa con l'altra abitazione per cui le eventuali spese sono suddivise al 50%

Note dati catastali: LA NUOVA SCHEDA CATASTALE E' CONFORME ALLO STATO REALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

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

I DATI CATASTALI ATTUALI E STORICI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SONO RIPORTATI NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA E CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Note generali identificazione: IL CREDITORE PROCEDENTE NON HA DEPOSITATO ALCUNA VISURA CATASTALE DEGLI IMMOBILI, PERTANTO IL SOTTOSCRITTO CTU HA PROVVEDUTO AD ALLEGARE LE VISURE CATASTALI ALLA PRESENTE PERIZIA

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I BENI ESECUTATI DI QUESTO LOTTO SONO SITUATI IN VIA PRESENZA 17/A, STRADA PUBBLICA A FONDO CHIUSO, NEL CENTRO EDIFICATO DI CERETE ALTO, IN CONTESTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, CARATTERIZZATO DA CASE AD 1 O 2 PIANI FUORI TERRA, CON DOTAZIONI SCARSE DI PARCHEGGI PUBBLICI E DOTATE DI VERDE PRIVATO. LA ZONA E' TIPICAMENTE DI COMPLETAMENTO/ ESPANSIONE ED E' STATA EDIFICATA MEDIANTE SINGOLI PERMESSI DI COSTRUIRE, CON TIPOLOGIE EDILIZIE QUALI CASE UNIFAMILIARI, BIFAMILIARI, A SCHIERA, AVENTI ALTEZZA MASSIMA MEDIA DI N.2 PIANI FUORI TERRA, E' DELIMITATA DA UNA PIACEVOLE AREA BOSCATA. I BENI IMMOBILI SONO COLLOCATI ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N.2 UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI DOTATE DI GIARDINI PRIVATI ED ALTRETTANTE AUTORIMESSE POSTE AL PIANO INTERRATO, ACCESSIBILI DIRETTAMENTE DA STRADA PUBBLICA. ESISTONO I SEGUENTI SPAZI ESTERNI COMUNI CON L'ADIACENTE UNITA' IMMOBILIARE : INGRESSO PEDONALE ALLE 2 PROPRIETA' AL PIANO STRADA, SPAZIO SCOPERTO ANTISTANTE LE AUTORIMESSE UTILIZZATO COME AREA DI MANOVRA E PARCHEGGIO, ENTRAMBI INDIVIDUATI CON IL SUB.1 NELL'ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti

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

Servizi offerti dalla zona: centro sportivo (buono), chiesa (buono), cimitero (buono), parcheggio (buono), sede comunale (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Gandino - Rovetta - Clusone

Attrazioni paesaggistiche: Natura montana - Lago d'Iseo

Attrazioni storiche: Museo dei Mulini

Principali collegamenti pubblici: strada statale 671 (2,5 km)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

PORZIONE DI CASA BIFAMILIARE DISPOSTA SU N.4 LIVELLI, INSERITA IN FABBRICATO DI COMPLESSIVE N. 2 UNITA' RESIDENZIALI E N.2 AUTORIMESSE, CON SPAZI COMUNI RIDOTTI COSTITUITI DA PICCOLO PERCORSO PEDONALE AL PIANO TERRENO E SPAZIO SCOPERTO ANTISTANTE LE AUTORIMESSE AL PIANO INTERRATO. AL PIANO INTERRATO VI E' UN LOCALE ADIBITO A SGOMBERO CON LAVANDERIA : DA QUESTO LIVELLO SI ACCEDE DIRETTAMENTE ALL'AUTORIMESSA DI CUI AL CORPO "B" MEDIANTE PORTA REI 120, OPPURE AL PIANO TERRA MEDIANTE SCALA ESTERNA. AL PIANO TERRA, DELIMITATA DA UN GIARDINO ESTERNO SU 3 LATI, L'UNITA' IMMOBILIARE E' ACCESSIBILE DA PORTONCINO BLINDATO CHE CONDUCE DIRETTAMENTE AL SOGGIORNO, CON CUCINA E BAGNO, QUINDI UNA SCALA INTERNA CONDUCE AL PIANO PRIMO DOVE SI TROVANO N. 2 CAMERE DA LETTO, UNO STUDIO, UN BAGNO, UN BALCONE ED UN TERRAZZO. ATTRAVERSO UNA BOTOLA CON SCALA RETRATTILE, POSTA NEL DISIMPEGNO NOTTE, SI ACCEDE AL PIANO SOTTOTETTO, NON ABITABILE ED ALLO STATO RUSTICO.

Superficie complessiva di circa mq 540,23

È posto al piano INTERRATO, TERRENO, PRIMO E SECONDO

L'edificio è stato costruito nel 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55

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: L'IMMOBILE SI PRESENTA GENERALMENTE IN DISCRETE CONDIZIONI, AD ECCEZIONE DEL SOTTOTETTO CHE E' ALLO STATO RUSTICO

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone - Riferito limitatamente a: ALCUNI SERRAMENTI NECESSITANO DI ADEGUATA MANUTENZIONE

	STRAORDINARIA - Note: LE PERSIANE DEI 2 SERRAMENTI DELLA CAMERA PICCOLA E DELLO STUDIO, SONO STATE RIMOSSE MOMENTANEAMENTE PER EFFETTUARE MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone - Riferito limitatamente a: LE FACCIATE SONO RIVESTITE CON INTONACO TERMOISOLANTE - Note: LE PARTI DI FACCIATA INERENTI IL PIANO SOTTOTETTO SONO RIVESTITE IN FODERE DI ABETE A VISTA. I 2 PILASTRI DI SOSTEGNO DEL TERRAZZO SONO RIVESTITI IN PIETRA DI CREDARO
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Esterna	materiale: serizzo e pietra di credaro condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: ceramica - parquet incollato condizioni: buone - Riferito limitatamente a: PIANI INTERRATO E TERRENO IN CERAMICA - PIANO PRIMO IN PARQUET INCOLLATO - Note: PIANO SOTTOTETTO PRIVO DI PAVIMENTAZIONE PERCHE' AL RUSTICO BAGNO AL PIANO PRIMO IN CERAMICA
Componenti edilizie e costruttive	

Plafoni	materiale: RASATI A GESSO condizioni: buone - Note: LA COPERTURA E' IN LEGNO LAMELLARE A VISTA (PIANO SOTTOTETTO)
Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: PORTONCINO BLINDATO RIVESTITO IN LEGNO accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: ALCUNE PARETI INTERNE DELL'UNITA' IMMOBILIARE, SOGGIORNO E CAMERA MATRIMONIALE, SONO RIVESTITE CON UNA PARTICOLARE PITTURAZIONE DECORATIVA ARTISTICA COLORATA
Componenti edilizie e costruttive	
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: ANTENNA RETTILINEA CON PARABOLA condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti	
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Impianti	
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Impianti	
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Impianti	
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: MURATURA PORTANTE E PILASTRI IN C.A. condizioni: buone
Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: SOLAI IN LEGNO - IN LATEROCEMENTO - LASTRE PREDALLE condizioni: buone - Riferito limitatamente a: INTERRATO IN LASTRE

	PREDALLE - ALTRI SOLAI IN LATEROCEMENTO - TERRAZZO ESTERNO IN LEGNO
Caratteristiche strutturali	
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: struttura portante in legno condizioni: buone
Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: struttura portante in legno condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA AUTONOMA A GAS METANO CON RADIATORI IN ALLUMINIO
Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	28 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Note	I PROPRIETARI DI PROPRIA INIZIATIVA HANNO INSTALLATO UNA STUFA A PELLETTA AL PIANO TERRENO NELLA ZONA GIORNO.
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	

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

LOCALE UNICO DESTINATO AD AUTORIMESSA, ACCESSIBILE DA SPAZIO COMUNE ESTERNO SCOPERTO MEDIANTE PORTA BASCULANTE, COLLEGATO ALL'ADIACENTE LOCALE SGOMBERO MEDIANTE PORTA INTERNA

Superficie complessiva di circa mq 70,73

È posto al piano INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero 4; ha un'altezza utile interna in parte di m. 2,70 e parte di m. 2,40

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: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: calcestruzzo armato coibentazione: inesistente rivestimento: nessuno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres porcellanato condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: porta basculante materiale: ferro rivestito in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: DOTATO DI APERTURA ELETTRICA CON TELECOMANDO
Componenti edilizie e costruttive	

Plafoni	materiale: solaio a lastre predalle condizioni: buone
Impianti	
Elettrico	tipologia: esterno a canaline tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	
Esiste la dichiarazione di conformità	
Note	
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO

Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cerete (BG), Località/Frazione Cerete Alto, via Presenza 17/a

Numero pratica: 6 del 24/01/2006 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: REALIZZAZIONE EDIFICIO BIFAMILIARE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/01/2006 al n. di prot. 381

Rilascio in data 14/03/2006 al n. di prot. 1494

Abitabilità/agibilità in data 03/12/2008 al n. di prot. 5088

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cerete (BG), Località/frazione CERETE ALTO, VIA PRESENZA 17/A

Numero pratica: 6 del 24/01/2006 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: REALIZZAZIONE EDIFICIO BIFAMILIARE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/01/2006 al n. di prot. 381

Rilascio in data 14/03/2006 al n. di prot. 1494

Abitabilità/agibilità in data 03/12/2008 al n. di prot. 5088

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cerete (BG), Località/Frazione Cerete Alto, via Presenza 17/a

Informazioni sulla Conformità Edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PIANO TERRENO : SUL PROSPETTO EST NON E' EVIDENZIATA LA PENSILINA DI COPERTURA INGRESSO ABITAZIONE - PIANO PRIMO : IN PIANTA NON E' RAPPRESENTATA LA FINESTRA DEL BAGNO, MENTRE SUL PROSPETTO SI - PIANO PRIMO : IL TAVOLATO CHE DELIMITA LA SCALA DAL DISIMPEGNO E' LEGGERMENTE PIU' LUNGO - PIANO SECONDO : NEL SOTTOTETTO NON ABITABILE NON E' RAPPRESENTATA LA FINESTRA SUL LATO NORD ED IL PILASTRO A SOSTEGNO DELLA TRAVE DI COLMO Regularizzabili mediante: PRATICA DI SANATORIA EDILIZIA Descrizione delle opere da sanare: PIANO TERRENO PROSPETTO EST : PENSILINA PROTEZIONE INGRESSO ABITAZIONE - PROSPETTO OVEST PIANO PRIMO : FINESTRA DEL BAGNO – PIANO PRIMO : TAVOLATO DIVISORIO DISIMPEGNO/SCALA - PIANO SECONDO : FINESTRA LATO NORD E PILASTRO INTERMEDIO ALLA TRAVE DI COLMO

Oneri di regolarizzazione	
OBLAZIONE	€ 1.032,00
DIRITTI DI SEGRETERIA	€ 300,00
SPESE TECNICHE PER PRATICA EDILIZIA	€ 2.000,00
Totale	€ 3.332,00

Note conformità Edilizia: LO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE PRESENTA ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO AUTORIZZATO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cerete (BG), Località/frazione CERETE ALTO, VIA PRESENZA 17/A

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cerete (BG), Località/Frazione Cerete Alto, via Presenza 17/a

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DELIBERA DI C.C. N. 39 DEL 18/12/2021
Zona omogenea:	RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 12
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,30 mq/mq
Rapporto di copertura:	30% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	ml. 6,70
Volume massimo ammesso:	mc. 512,72
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non specificato

Note conformità urbanistica: L'EDIFICIO E' STATO EDIFICATO ORIGINARIAMENTE CON UN INDICE DI EDIFICABILITA' PARI AD 1 mc/mq, QUINDI SUPERIORE A QUELLO ATTUALE : IL VOLUME COMPLESSIVO E' PARI A mc. 569,06 (VOLUMETRIA MASSIMA CONSENTITA mc. 569,69).

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cerete (BG), Località/frazione CERETE ALTO, VIA PRESENZA 17/A

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DELIBERA DI C.C. N. 39 DEL 18/12/2021
Zona omogenea:	RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 12
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,30 mq/mq
Rapporto di copertura:	30% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	m. 6,70
Volume massimo ammesso:	mc. 512,72
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note generali urbanistica: L'EDIFICIO E' STATO EDIFICATO ORIGINARIAMENTE CON UN INDICE DI EDIFICABILITA' PARI AD 1 mc/mq, QUINDI SUPERIORE A QUELLO ATTUALE : IL VOLUME COMPLESSIVO E' PARI A mc. 569,06 (VOLUMETRIA MASSIMA CONSENTITA mc. 569,69).

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cerete (BG), Località/Frazione Cerete Alto, via Presenza 17/a

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PIANO TERRA : PORTICATO RAPPRESENTATO CON DIMENSIONI INFERIORI ALLA REALTA' - PIANO PRIMO : BAGNO, FINESTRA ASSENTE E TAVOLATO DELIMITAZIONE SCALA PIU' LUNGO - PIANO SECONDO : FINESTRA LATO NORD ASSENTE - LUCERNARIO ASSENTE - ALTEZZE INTERNE ERRATE Regularizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE Descrizione delle opere da sanare: PIANO TERRA : PORTICATO RAPPRESENTATO CON DIMENSIONI INFERIORI ALLA REALTA' PIANO PRIMO : BAGNO, FINESTRA ASSENTE - TAVOLATO DELIMITAZIONE SCALA PIU' LUNGO - PIANO SECONDO : FINESTRA LATO NORD ASSENTE - LUCERNARIO ASSENTE - ALTEZZE INTERNE ERRATE

Oneri di regolarizzazione	
Totale	

Note conformità Catastale: LA SCHEDA CATASTALE E' STATA RIDISEGNATA CORRETTAMENTE, PRESENTATA ED APPROVATA DALL'UFFICIO CATASTALE PROVINCIALE

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

Note conformità catastale: LA NUOVA SCHEDA CATASTALE E' CONFORME ALLO STATO REALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cerete (BG), Località/frazione CERETE ALTO, VIA PRESENZA 17/A

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ALTEZZA INFERIORE DI PARTE DELL'AUTORIMESSA

Regolarizzabili mediante: REDAZIONE NUOVA SCHEDA CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: ALTEZZA INTERNA DELL'AUTORIMESSA

Oneri di regolarizzazione	
Totale	

Note conformità Catastale: LA NUOVA SCHEDA E' STATA GIA' PRESENTATA ED APPROVATA DALL'UFFICIO CATASTALE PROVINCIALE

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

Note conformità catastale: LA NUOVA SCHEDA CATASTALE E' CONFORME ALLO STATO REALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cerete (BG), Località/Frazione Cerete Alto, via Presenza 17/a

6.1. Proprietari attuali:

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal OMISSIS 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.

6.2. Proprietari precedenti:

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal OMISSIS al OMISSIS.

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: ACQUISIZIONE AREA EDIFICABILE

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: LA CERTIFICAZIONE NOTARILE FORNITA DAL PROCEDENTE RISALE ALL'ATTO DI COMPRVENDITA AREA EDIFICABILE SULLA QUALE E' STATO EDIFICATO L'EDIFICIO IN QUESTIONE, STIPULATO IL OMISSIS REP. OMISSIS - OMISSIS /OMISSIS - TRASCRITTO A OMISSIS IL OMISSIS N. OMISSIS. I SOGGETTI ESECUTATI, ATTUALI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI, HANNO ACQUISTATO CON ATTO DI COMPRVENDITA DEL NOTAIO OMISSIS, STIPULATO IL OMISSIS REP. OMISSIS, TRASCRITTO A OMISSIS IL OMISSIS AL N.OMISSIS

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cerete (BG), Località/frazione CERETE ALTO, VIA PRESENZA 17/A

6.1. Proprietari attuali:

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal OMISSIS 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.

6.2. Proprietari precedenti:

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal OMISSIS al OMISSIS.

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: ACQUISIZIONE AREA EDIFICABILE

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: LA CERTIFICAZIONE NOTARILE FORNITA DAL PROCEDENTE RISALE ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA AREA EDIFICABILE SULLA QUALE E' STATO EDIFICATO L'EDIFICIO IN QUESTIONE, STIPULATO IL OMISSIS REP. OMISSIS - OMISSIS /OMISSIS - TRASCRITTO A OMISSIS IL OMISSIS N.OMISSIS. I SOGGETTI ESECUTATI, ATTUALI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI, HANNO ACQUISTATO CON ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO OMISSIS, STIPULATO IL OMISSIS REP. OMISSIS, TRASCRITTO A OMISSIS IL OMISSIS AL N.OMISSIS

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cerete (BG), Località/Frazione Cerete Alto, via Presenza 17/a

Iscrizione di ipoteca

- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS . Importo ipoteca: € 360000. Importo capitale: € 180000. Note: IPOTECA VOLONTARIA N. OMISSIS DEL OMISSIS.

Iscrizione di ipoteca

- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS . Importo ipoteca: € 150000. Importo capitale: € 75000. Note: IPOTECA VOLONTARIA N. OMISSIS DEL OMISSIS.

Iscrizione di ipoteca

- Ipoteca legale, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 54835,70. Importo capitale: € 27417,85. Note: IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. OMISSIS DEL OMISSIS, REP. OMISSIS.

Iscrizione di ipoteca

- Ipoteca legale, attiva, a favore di OMISSIS, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 43475,44. Importo capitale: € 21737,72. Note: IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N.OMISSIS DEL OMISSIS , REP. OMISSIS.

Trascrizione pregiudizievole

- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Note: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. N. OMISSIS DEL OMISSIS

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cerete (BG), Località/frazione CERETE ALTO, VIA PRESENZA 17/A

Iscrizione di ipoteca

- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 360000. Importo capitale: € 180000. Note: IPOTECA

VOLONTARIA N. OMISSIS DEL OMISSIS.

Iscrizione di ipoteca

- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 150000. Importo capitale: € 75000. Note: IPOTECA VOLONTARIA N. OMISSIS DEL OMISSIS.

Iscrizione di ipoteca

- Ipoteca legale, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 54835,70. Importo capitale: € 27417,85. Note: IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. OMISSIS DEL OMISSIS, REP. OMISSIS.

Iscrizione di ipoteca

- Ipoteca legale, attiva, a favore di OMISSIS, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 43475,44. Importo capitale: € 21737,72. Note: IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N.OMISSIS DEL OMISSIS, REP. OMISSIS.

Trascrizione pregiudizievole

- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS Note: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. N. OMISSIS DEL OMISSIS.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cerete (BG), Località/Frazione Cerete Alto, via Presenza 17/a

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: SI SEGNALE CHE ALLA DATA DEL 12/11/2025 I SOGGETTI ESECUTATI SONO GRAVATI PERSONALMENTE DA RISPETTIVI DEBITI NEI CONFRONTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE COME SEGUE : OMISSIS PER LA SOMMA DI € 142.275,27 MENTRE OMISSIS PER LA SOMMA DI € 73.686,68

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2500.

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

- : 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'IMMOBILE E' AUTONOMO, PERTANTO NON VI SONO SPESE CONDOMINIALI : QUALORA SI DOVESSE INTERVENIRE SULLE PARTI COMUNI CON L'ADIACENTE PROPRIETA', LE SUDETTE SPESE VERREBBERO SUDDIVISE AL 50%

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Inesistenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Piccolo spazio esterno antistante gli ingressi pedonali a proprietà indivisa con altra abitazione (eventuali spese sono suddivise al 50% con altra proprietà)

Attestazione Prestazione Energetica: Assente

Indice di prestazione energetica: No

Note Indice di prestazione energetica: No

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cerete (BG), Località/frazione CERETE ALTO, VIA PRESENZA 17/A

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: SI
 SEGNALE CHE ALLA DATA DEL 12/11/2025 I SOGGETTI ESECUTATI SONO GRAVATI PERSONALMENTE DA RISPETTIVI DEBITI NEI CONFRONTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE COME SEGUE : OMISSIS PER LA SOMMA DI € 142.275,27 MENTRE OMISSIS PER LA SOMMA DI € 73.686,68

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 50.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
 - : 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): inesistenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Spazio esterno di manovra e parcheggio a proprietà indivisa con altra autorimessa (eventuali spese sono suddivise al 50% con altra proprietà)

Attestazione Prestazione Energetica: assente

Indice di prestazione energetica: No

Note Indice di prestazione energetica: No

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cerete (BG), Località/Frazione Cerete Alto, via Presenza 17/a

Informazioni relative al calcolo della consistenza: IL PIANO TERRA ED IL PIANO PRIMO SONO CONSIDERATI COME ABITAZIONE RESIDENZIALE, IL PIANO INTERRATO COME LOCALE ACCESSORIO, IL PIANO SECONDO COME SOTTOTETTO INAGIBILE MA UTILIZZABILE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	54,28	1,00	54,28
RESIDENZIALE PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	55,83	1,00	55,83
PORTICATO PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	13,88	0,25	3,47
GIARDINO PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	264,41	0,10	26,44
SPAZIO ESTERNO PAVIMENTATO	sup lorda di pavimento	50,92	0,10	5,09
LOCALE ACCESSORIO PIANO INTERRATO	sup lorda di pavimento	21,93	0,50	10,97
SOTTOTETTO RUSTICO NON	sup lorda di pavimento	55,83	0,10	5,58

ABITABILE PIANO SECONDO				
TERRAZZO PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	13,88	0,25	3,47
BALCONE PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	5,49	0,33	1,81
SPAZIO COMUNE CON ALTRA ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	3,78	0,10	0,38
Totale		540,23		167,32

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: 02-2025

Zona: CERETE CENTRO ABITATO

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: PORZIONE DI BIFAMILIARE

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Accessori:

Accessori

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cerete (BG), Località/frazione CERETE ALTO, VIA PRESENZA 17/A

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	40,46	1,00	40,46
SPAZIO ESTERNO COMUNE - PARCHEGGIO E MANOVRA	sup lorda di pavimento	30,27	0,10	3,03

Totale		70,73		43,49
---------------	--	--------------	--	--------------

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02/2025

Zona: CERETE ALTO

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: AUTORIMESSA

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 385

Valore di mercato max (€/mq): 570

Accessori:

Accessori

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: LE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO NON SONO DIVISIBILI

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cerete (BG), Località/Frazione Cerete Alto, via Presenza 17/a

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note disponibilità: IL CREDITORE PROCEDENTE NON HA DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI, QUINDI IL SOTTOSCRITTO CTU HA REPERITO ENTRAMBI I CERTIFICATI

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cerete (BG), Località/frazione CERETE ALTO, VIA PRESENZA 17/A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note disponibilità: IL CREDITORE PROCEDENTE NON HA DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI, QUINDI IL SOTTOSCRITTO CTU HA REPERITO ENTRAMBI I CERTIFICATI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

IL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO E' QUELLO SINTETICO - COMPARATIVO, BASATO QUINDI SU BENI IMMOBILI DI SIMILI CARATTERISTICHE E DIMENSIONI, OGGETTO DI COMPRAVENDITA NELLA ZONA PRESA IN CONSIDERAZIONE. OVVIAMENTE SI E' TENUTO CONTO DELLA VETUSTA' DEGLI IMMOBILI, DEL LORO STATO DI CONSERVAZIONE, DELLA LORO COLLOCAZIONE URBANISTICA, DELLE CARATTERISTICHE DELL'AMBIENTE DI IMMEDIATO RIFERIMENTO.

12.2. Fonti di informazione

Catasto di CERETE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di CERETE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: SONO STATI ANALIZZATI SIA I VALORI INSERITI NELLE BANCHE DATI DELLE MAGGIORI AGENZIE IMMOBILIARI PRESENTI SUL TERRITORIO, PER BENI DI SIMILI CARATTERISTICHE E DIMENSIONI, CHE QUELLI RIPORTATI NELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DI CERETE, RIPORTATO DAL SITO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): VALORI RESIDENZIALI O.M.I. : DA €/mq 1000 AD €/mq 1200 - RESIDENZIALE : VALORI DI MERCATO RESIDENZIALE PER AGENZIE IMMOBILIARI DA €/mq 1300 AD €/mq 1600 VALORI AUTORIMESSE O.M.I. : DA €/mq 385 AD €/mq 570 - VALORI DI MERCATO AUTORIMESSE PER AGENZIE IMMOBILIARI A CORPO DA € 15.000 AD € 26.000;

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cerete (BG), Località/Frazione Cerete Alto, via Presenza 17/a

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 183.591,87.

IL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO E' QUELLO SINTETICO - COMPARATIVO, PRENDENDO COME ESEMPIO IL VALORE IMMOBILIARE DI UNITA' IMMOBILIARI SIMILI PER DESTINAZIONE D'USO, STATO DI CONSERVAZIONE, UBICAZIONE, APPORTANDO EVENTUALI CORRETTIVI DI VALORE IN FUNZIONE DI DETERMINATI ELEMENTI ESISTENTI. NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE SONO STATI CONSIDERATE POSITIVAMENTE LE FINITURE INTERNE ED ESTERNE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ANCORA IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE E LA BUONA CONDIZIONE DI PRIVACY, NEGATIVAMENTE LA TIPOLOGIA EDILIZIA SU PIU' LIVELLI, CHE PENALIZZA LA FUNZIONALITA' INTERNA DELL'ABITAZIONE

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
RESIDENZIALE PIANO TERRA	54,28	€ 1.100,00	€ 59.708,00
RESIDENZIALE PIANO PRIMO	55,83	€ 1.100,00	€ 61.413,00
PORTICATO PIANO TERRA	3,47	€ 1.100,00	€ 3.817,00
GIARDINO PIANO TERRA	26,44	€ 1.100,00	€ 29.084,00
SPAZIO ESTERNO PAVIMENTATO	5,09	€ 1.100,00	€ 5.599,00

LOCALE ACCESSORIO PIANO INTERRATO	10,97	€ 1.100,00	€ 12.067,00
SOTTOTETTO RUSTICO NON ABITABILE PIANO SECONDO	5,58	€ 1.100,00	€ 6.138,00
TERRAZZO PIANO PRIMO	3,47	€ 1.100,00	€ 3.817,00
BALCONE PIANO PRIMO	1,81	€ 1.100,00	€ 1.991,00
SPAZIO COMUNE CON ALTRA ABITAZIONE	0,38	€ 1.100,00	€ 418,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 184.052,00
FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARE - PRIVACY aumento del 5.00%			€ 9.202,60
SCOMODITA' ABITAZIONE SU PIU' LIVELLI - CONDIZIONI ALCUNI SERRAMENTI ESTERNI detrazione del 5.00%			€ -9.662,73
Valore corpo			€ 183.591,87
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 183.591,87
Valore complessivo diritto e quota			€ 183.591,87

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cerete (BG), Località/frazione CERETE ALTO, VIA PRESENZA 17/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.743,92.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
AUTORIMESSA	40,46	€ 480,00	€ 19.420,80
SPAZIO ESTERNO COMUNE - PARCHEGGIO E MANOVRA	3,03	€ 480,00	€ 1.454,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.875,20
POSIZIONE PORTA ACCESSO DECENTRATA detrazione del 15.00%			€ -3.131,28
Valore corpo			€ 17.743,92
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.743,92
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.743,92

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso	167,32	€ 183.591,87	€ 183.591,87
Identificativo corpo: B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso	43,49	€ 17.743,92	€ 17.743,92

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 3.332,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 198.003,79

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 198.003,79
--	---------------------

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: IMPOSTA DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE

Allegati

NUOVA SCHEDA CATASTALE ABITAZIONE
 NUOVA SCHEDA CATASTALE AUTORIMESSA
 ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
 VISURA CATASTALE STORICA ABITAZIONE
 VISURA CATASTALE STORICA AUTORIMESSA
 CERTIFICATO STORICO DI FAMIGLIA
 N.2 CERTIFICATI DI STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI
 N.2 CERTIFICATI STORICI DI RESIDENZA DEGLI ESECUTATI
 ESTRATTO RIASSUNTO REGISTRO ATTO DI MATRIMONIO
 IMMAGINI FOTOGRAFICHE DEGLI IMMOBILI

Bergamo, 05/06/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Villa