

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 64/2024**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** ing. iun. Andrea Bizioli  
**Codice fiscale:** BZLNDR75E29A794Z  
**Studio in:** via Ravizza 26 - 24126 Bergamo  
**Telefono:** 035/322151  
**Fax:** 035/322151  
**Email:** abiziol@gmail.com  
**Pec:** andrea.bizioli@ingpec.eu

Beni in **Casirate D'adda (BG)**  
Località/Frazione  
via don Francesco Donati civ. 13

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento pt con cantina doppia e due autorimesse di pertinenza

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Appartamento pt con cantina doppia a P-1 e due autorimesse di pertinenza a P-1.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: Appartamento pt con cantina doppia a P-1 e due autorimesse di pertinenza a P-1.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: Appartamento pt con cantina doppia a P-1 e due autorimesse di pertinenza a P-1.....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: Appartamento pt con cantina doppia a P-1 e due autorimesse di pertinenza a P-1.....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: Appartamento pt con cantina doppia a P-1 e due autorimesse di pertinenza a P-1.....	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	10
Corpo:.....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	11
Corpo: Appartamento pt con cantina doppia a P-1 e due autorimesse di pertinenza a P-1.....	11
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: Appartamento pt con cantina doppia a P-1 e due autorimesse di pertinenza a P-1.....	11
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	12
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	12
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13
Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione .....	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita .....	14

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 03-07-2024 alle 10.15  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** ing. iun. Andrea Bizioli  
**Data nomina:** 29-02-2024  
**Data giuramento:** 06-03-2024  
**Data sopralluogo:** 11-04-2024  
**Cronologia operazioni peritali:**  
06-03-2024\_Giuramento  
08-03-2024\_Richiesta copia della certificazione notarile all'avvocato del Procedente  
11-03-2024\_Richiesta copia del certificato di residenza dell'esecutato al Comune di Casirate d'Adda  
13-03-2024\_Richiesta copia dell'estratto del riassunto atto di matrimonio dell'esecutato al comune di Pioltello  
11-04-2024\_Sopralluogo con il custode presso gli immobili interessati dall'esecuzione e rilievo degli stessi  
06-05-2024\_Richiesta di accesso agli atti presso il comune di Casirate d'Adda  
14-05-2024\_Richiesta all'amministratore pro-tempore del condominio dei dati dei millesimi condominiali assegnati, delle spese condominiali per la gestione in corso e per eventuale gestione straordinaria e l'importo degli insoluti relativi alle ultime due annualità  
22-05-2024\_Accesso agli atti in Comune  
23-05-2024\_Secondo accesso di verifica agli atti  
04/05-06-2024\_Aggiornamento catastale  
07-06-2024\_Inoltro perizia

Beni in **Casirate D'adda (BG)**  
via don Francesco Donati civ. 13

## **Lotto: 001 - Appartamento pt con cantina doppia e due autorimesse di pertinenza**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento pt con cantina doppia a P-1 e due autorimesse di pertinenza a P-1.**

**Immobili siti in via don Francesco Donati civ. 13**

Note: Abitazione di tipo civile (A2) con cantina doppia (C2), autorimessa (C6) e autorimessa (C6)

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - cf. OMISSIS, foglio 11, particella 4370, subalterno 891, scheda catastale SI, indirizzo via don Francesco Donati civ. 13, piano T, comune Casirate d'Adda, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 165.00 mq, rendita €. 743.70

Derivante da: VARIAZIONE del 04/06/2024 Pratica n. BG0093073 in atti dal 05/06/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 93073.1/2024)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): millesimi in atto notarile 70,041937 appartamento con cantina ex sub. 712

Confini: Da nord in senso orario b.c.n.c. sub. 704, b.c.n.c. sub. 885, b.c.n.c. sub. 704, a.u.i. sub. 720, b.c.n.c. sub. 885, a.u.i. sub. 713 e b.c.n.c. sub. 704.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - cf. OMISSIS, foglio 11, particella 4370, subalterno 892, scheda catastale SI, indirizzo via don Francesco Donati civ. 13, piano S1, comune Casirate d'Adda, categoria C/2, classe 2, consistenza 7.00 mq, superficie 9.00 mq, rendita €. 9.76

Derivante da: VARIAZIONE del 04/06/2024 Pratica n. BG0093073 in atti dal 05/06/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 93073.1/2024)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): millesimi in atto notarile 70,041937 appartamento con cantina ex sub. 712

Confini: Da nord in senso orario b.c.n.c. sub. 704, a.u.i. sub. 717, b.c.n.c. sub. 704 e a.u.i. sub. 710

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - cf. OMISSIS, foglio 11, particella 4370, subalterno 738, scheda catastale SI, indirizzo Via privata Donati, piano S1, comune Casirate d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 14.00 mq, superficie 15.00 mq, rendita €. 26,75

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): millesimi in atto notarile 02,926329 box sub. 738

Confini: Da nord in senso orario b.c.n.c. sub. 703, a.u.i. sub. 739, a.u.i. sub. 37 e a.u.i. sub. 737

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - cf. OMISSIS, foglio 11, particella 4370, subalterno 746, scheda catastale SI, indirizzo Via privata Donati, piano S1, comune Casirate d'Adda, categoria C/6, classe

2, consistenza 18.00 mq, superficie 20.00 mq, rendita €. 34,40

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): millesimi in atto notarile 03,985423 box sub. 746

Confini: Da nord in senso orario b.c.n.c. sub. 704, b.c.n.c. sub. 703, b.c.n.c. sub. 704

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

vi è corrispondenza

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** ambito di espansione a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio, Caravaggio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Presenza in zona dei servizi pubblici principali

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento pt con cantina doppia a P-1 e due autorimesse di pertinenza a P-1**

L'esecuzione in oggetto interessa un appartamento al piano terra, una cantina doppia e due autorimesse interrato pertinenziali in una palazzina condominiale realizzata nel 2010 in Casirate d'Adda (BG) al civico n. 13 di via don Francesco Donati.

L'appartamento in questione è raggiungibile dalla via don Francesco Donati dall'accesso pedonale condominiale percorrendo il pianerottolo del vano scala comune (b.c.n.c. sub. 704) dotato di ascensore di collegamento fra i piani.

L'unità immobiliare gode di ampia cucina e soggiorno, un disimpegno di collegamento ai due bagni, alle due camere da letto e alla camera matrimoniale oltre che ad un piccolo ripostiglio.

Sul lato nord si trovano un portico ed una piccola area ad uso esclusivo adibita a giardino e sul lato sud un portico ed un'ampia area ad uso esclusivo adibita a giardino e caratterizzata da marciapiede pavimentato.

Al piano interrato vi sono un'ampia cantina con due accessi associata all'appartamento e le due autorimesse pertinenziali (come da atto notarile) di dimensioni superiori alla media descritte nel capitolo accessori, raggiungibili dalle scale condominiali anche tramite l'ascensore o dalla rampa carrabile/corsello comune.

Superficie complessiva di circa mq **302,65**

È posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 - 2,40 - 2,40 - 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'appartamento al pt oggetto di esecuzione si trova in ottime condizioni fatta salva una porzione di intonaco a terra della parete di un tratto di corridoio che risulta rovinata e da sistemare; la cantina e le due autorimesse si trovano in buone condizioni

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> Note: presenza di ante in legno sulle finestre/portefinestre
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: porta d'ingresso blindata legno/acciaio
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura non ispezionabile</b> coibentazione: <b>non verificabile</b> rivestimento: <b>intonaco tipo plastico</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Presenza di cappotto esterno non ispezionabile nel materiale e nello spessore.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: riferimento all'appartamento pt - pavimentazione dei portici e del camminamento esclusivo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b> Note: escluso le pavimentazioni dei bagni e parte della pavimentazione della cucina
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: bagni (piastrelle 20x20 in diagonale) - cucina (parzialmente in piastrelle 35x35 in diagonale)
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Presenza in cucina di controsoffittature.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: h. rivestimento = 2,00 m
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito lucidato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: scale condominiali dell'edificio
Impianti	
<i>Antifurto</i>	tipologia: <b>non dichiarato</b> combinatore tel.: <b>non dichiarato</b> condizioni: <b>non valutabili</b> conformità: <b>non reperibile</b> Riferito limitatamente a: riferimento all'appartamento al piano terra
<i>Ascensore</i>	tipologia: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Note: Dati reperibili presso l'Amministratore
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b>

	conformità: <b>non reperibile</b> Riferito limitatamente a: riferimento all'appartamento al piano terra
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>non ispezionabile</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non reperibile</b> Riferito limitatamente a: riferimento all'appartamento al piano terra
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>non valutabile</b> conformità: <b>non reperibile</b> Riferito limitatamente a: riferimento all'appartamento al piano terra
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non ispezionabile</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non reperibile</b> Riferito limitatamente a: riferimento all'appartamento al piano terra
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>dato non reperibile</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non reperibile</b> Riferito limitatamente a: riferimento all'appartamento al piano terra
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non ispezionabile</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>dato non rilevabile</b> conformità: <b>non reperibile</b> Riferito limitatamente a: riferimento all'appartamento al piano terra
<b>Varie</b>	
pareti in prisme, pavimento in battuto di cemento, impianto elettrico presente e funzionante	
basculante con apertura manuale, impianto elettrico presente e funzionante, pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto in cls	

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Note</i>	Dichiarazione non recuperata
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo con caldaia a gas
<i>Stato impianto</i>	non verificabile
<i>Potenza nominale</i>	dato non reperibile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Note</i>	Dichiarazione non reperibile
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Dichiarazione non reperibile
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	SI
Data di rilascio	0000-00-00
Scadenza	0000-00-00
Note	Valido per le parti comuni dell'interrato. Dati in possesso dell'Amministratore.
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Dati in possesso dell'amministratore in quanto impianti condominiali
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Umidità presente su parete divisoria disimpegno/bagno

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 2279 RC. 33/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di nuovo fabbricato

Oggetto: Edificio residenziale

Rilascio in data 10/05/2008 al n. di prot. 2279

**Numero pratica: 90/2009 (Variante al PdC 33/2008)**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: costruzione di nuovo fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2009 al n. di prot. 5614

Abitabilità/agibilità in data 11/03/2010 al n. di prot. 1280 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità non è mai stata rilasciata in quanto alcuni allegati richiesti dal Comune in risposta alla domanda non sono mai stati trasmessi.

**Numero pratica: prot. 1279**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: ultimazione lavori

Per lavori: costruzione di nuovo fabbricato

Oggetto: Comunicazione fine lavori parziale

Presentazione in data 11/03/2010 al n. di prot. 1279

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento pt con cantina doppia a P-1 e due autorimesse di pertinenza a P-1.  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via don Francesco Donati civ. 13**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per l'appartamento al piano T'è stato riscontrato un lieve spostamento del tavolato divisorio fra la camera matrimoniale ed il ripostiglio, per la cantina e il box (sub. 746) invece delle lievi discordanze. Delle irregolarità elencate sopra, incide dal punto di vista edilizio solo quella riscontrata nell'appartamento.

Regolarizzabili mediante: Istanza edilizia in sanatoria riguardante l'unità immobiliare ad appartamento

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi sopra

Oneri di regolarizzazione	
Oneri sanatoria	€ 1.000,00
Diritti di segreteria	€ 60,00
Prestazioni tecniche esclusi contributi professionali ed iva	€ 1.100,00
<b>Totale oneri: € 2.160,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento pt con cantina doppia a P-1 e due autorimesse di pertinenza a P-1.  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via don Francesco Donati civ. 13**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 02 del 15/03/2012 - B.U.R.L. n. 51 del 19/12/2012
Zona omogenea:	SISTEMA DEL COSTRUITO - AMBITO C1:ambito in trasformazione con piani attuativi e/o atti negoziali adottati e/o approvati
Norme tecniche di attuazione:	Titolo IV - Sistema insediativo_Capo III - ambiti di trasformazione (art. 35)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	In atto di acquisto degli immobili in oggetto figura accettata la convenzione per la realizzazione di un Programma integrato di Intervento inerente la riconversione dell'area ed il recupero del volume della " Ex Azienda Agricola f.lli Airolì " con atto del 23/04/2007 n. 270.439/33.330 del Notaio Aurelio Gavazzi, registrato a Monza 2 Atti pubblici il 17/05/2007 al n. 4.894 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Bergamo-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/05/2007 ai n.ri 32.087/18.268 (convenzione edilizia) ed ai n.ri 32.088/18.269 (cessione di diritti reali a titolo gratuito).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi piani attuativi e/o atti negoziali adottati e/o approvati
Rapporto di copertura:	vedi piani attuativi e/o atti negoziali adottati e/o approvati
Altezza massima ammessa:	vedi piani attuativi e/o atti negoziali adottati e/o approvati
Volume massimo ammesso:	vedi piani attuativi e/o atti negoziali adottati e/o approvati
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: indicazione non rilevabile in quanto le unità immobiliari interessate dall'esecuzione fanno parte di un complesso intestato anche ad altre proprietà, la cui verifica di carattere urbanistico implica indagini sull'intero complesso.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento pt con cantina doppia a P-1 e due autorimesse di pertinenza a P-1.  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via don Francesco Donati civ. 13**

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

Note: Il G.E. nel quesito richiede di procedere con l'aggiornamento catastale mediante le variazioni necessarie qualora i beni siano stati riscontrati difformi rispetto a quanto depositato. In particolare si specifica quanto segue. Il N.C.E.U. prevede che nel caso di variazioni, debbano essere predisposte nuove schede conformi alla Circolare 2/E/2016 in vigore dal 01/07/2020 con nota dell'A.d.E. del 26/06/2020, la quale impone che nel caso di accatastamenti antecedenti il 30/06/2020 sia necessario procedere all'autonomo censimento di cantine/locali accessori comunque graficamente rappresentati nelle schede originali solo qualora risultino dotati di accesso autonomo, capaci di avere una propria redditività, e non direttamente collegati con l'u.i. principale o, nel caso di nuovo accatastamento degli stessi. Per quanto concerne l'appartamento al piano terra sub. 891 (ex sub. 712), si è constatato una discordanza nelle dimensioni di una camera e dell'attiguo ripostiglio, per la cantina sub. 892 (ex sub. 712) al piano interrato si è rilevato un piccolo spostamento delle porte di accesso al locale, e per l'autorimessa sub. 746 invece, si è riscontrata una leggera modifica dell'accesso. Per i motivi specificati si è proceduto all'aggiornamento della scheda del subalterno 712 originando due nuove schede, una per l'appartamento (sub. 891) e l'altra per la cantina (sub. 892) non essendo la stessa direttamente collegata. Infine per quanto riguarda l'autorimessa sub. 746, tale discordanza riscontrata di cui sopra, non implica l'aggiornamento della relativa scheda catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 08/02/1980. In forza di ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/02/1980 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: Acquistano gli immobili in oggetto dai sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/06/1990 al 27/06/2007. 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 della quota di piena proprietà pari a 4/20 degli immobili in oggetto

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/11/1999 al 27/10/2009. In forza di atto di divisione a stralcio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS ricevono la quota pari a 2/8 di piena proprietà ciascuno e OMISSIS, OMISSIS la quota pari a 1/8 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, degli immobili di cui all'oggetto dai sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/11/1999 al 27/10/2009. In forza di atto di divisione a stralcio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Alla sig.ra OMISSIS la quota pari a 4/6 di piena proprietà, ad OMISSIS e OMISSIS la quota pari a 1/6 di piena proprietà bene personale ciascuna, degli immobili in oggetto sono pervenute dai sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/05/2007 al 15/07/2010. 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: Acquista dai sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS la piena proprietà delle quote in loro possesso.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/05/2007 al 15/07/2010. 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: Acquista dai sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS la piena proprietà delle quote in loro possesso.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/06/2007 al 27/10/2009. In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Gli eredi di OMISSIS, le sig.re OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS ricevono a seguito dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS la quota pari a 1/12 di piena proprietà ciascuna, degli immobili in oggetto

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/07/2010 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: Acquista dalla impresa OMISSIS la piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili interessati dall'esecuzione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/01/2013 al 27/10/2009. In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisione della quota di piena proprietà degli immobili in oggetto pari a 1/30 pervenuta per successione in morte di OMISSIS nato il OMISSIS a OMISSIS c.f. OMISSIS, deceduto il OMISSIS den. n. OMISSIS vol. OMISSIS Ufficio Registro di OMISSIS, trascritta il OMISSIS ai nn. OMISSIS devoluta per legge.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di OMISSIS in data 31/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6800000; Importo capitale: € 3400000; Note: vedi Annotazione ad iscrizione nn. OMISSIS del OMISSIS derivante da frazionamento in quota del OMISSIS notaio OMISSIS rep. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

verbale di pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 31/01/2024 ai nn. OMISSIS; Grava su Casirate d'Adda fg. 11 mapp. 4370 sub. 712, sub. 746 e sub. 738 oggetto tutti della presente esecuzione immobiliare.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento pt con cantina doppia a P-1 e due autorimesse di pertinenza a P-1

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

### Spese di gestione condominiale:

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €. 1950,18.
- **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** €. 702,77.
- **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** €. 1001,44. Alla data della perizia l'Amministratore segnala insoluti relativi alle due ultime annualità pari a: spese ordinarie €. 650,06; spese straordinarie €. 351,38

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** I millesimi di proprietà da atto notarile sono già stati descritti e non coincidono con i millesimi in tabelle deliberate dal Condominio. In particolare i millesimi condominiali deliberati dal Condominio sono: appartamento, cantina, box mm. 100.26; ascensore mm. 86.66

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'appartamento si trova al PT ed è perfettamente accessibile a portatori di handicap. La cantina al p. -1 è altrettanto accessibile tramite l'ascensore. Uno dei due box, il sub. 746, risulta sostanzialmente accessibile date le dimensioni in larghezza. L'altro box, sub. 738 è solo parzialmente accessibile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Vincolo di servitù non edificandi a favore del Comune di Casirate d'Adda su area mapp. 4370 come da atto 28/07/2009 n. 277.866/38.039 Notaio Dr. Aurelio Gavazzi come riportato in atto di vendita n. 280/679 - 39831 notaio Gavazzi del 15/07/2010

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 30,84 kWh/mq

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestato risale al 2010 ed è quindi scaduto.

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento pt con cantina doppia a P-1 e due autorimesse di pertinenza a P-1

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali e dei

divisori interni. A tale calcolo viene sommata la superficie degli accessori ragguagliata con i parametri correttivi d'uso eventualmente adattati alle effettive situazioni riscontrate. Alla Unità immobiliare ad appartamento viene applicata la maggiorazione con coefficiente 1.05 per abitazione con più bagni.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
UI ad appartamento PT	sup lorda di pavimento	151,55	1,05	159,13
aree a portico	sup lorda di pavimento	43,05	0,35	15,07
Camminamenti pavimentati	sup lorda di pavimento	19,70	0,20	3,94
Aree a giardino	sup lorda di pavimento	79,35	0,10	7,94
cantina doppia	sup lorda di pavimento	9,00	0,50	4,50
		<b>302,65</b>		<b>190,57</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze secondo gli usi in vigore.

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: CASIRATE D'ADDA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 820

Valore di mercato max (€/mq): 1050

### Accessori:

1. Autorimessa pertinenziale nell'edificio	Identificato al n. sub. 746 Posto al piano -1 Composto da vano unico Sviluppa una superficie complessiva di 21.95 mq Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € <b>28500</b> Note: Box di dimensioni superiori alla media e adatto seppur con limitazioni in larghezza all'uso da parte di portatore di handicap
2. Autorimessa pertinenziale nell'edificio	Identificato al n. sub. 738 Posto al piano -1 Composto da vano unico Sviluppa una superficie complessiva di 15.90 mq Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € <b>19000</b> Note: Box di dimensioni leggermente superiori alla media ma non adatto all'uso da parte di portatore di handicap

### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non risulta possibile dividere gli immobili in oggetto in quanto le autorimesse e la cantina sono unità pertinenziali dell'appartamento

### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- gli immobili oggetto di esecuzione vengono considerati nello stato di diritto e di fatto non cui vengono rilevati;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di ristrutturazione è stata individuata dagli atti in Comune.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Casirate d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le Agenzie presenti sul territorio, valori immobiliari Agenzia delle Entrate (O.M.I.), Osservatorio immobiliare Case&Terreni, Listino FIMAA valori anno 2023;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Destinazione residenziale per edificio nuovo in periodo da 5 a 15 anni da €. 1100 ad €. 1300/mq commerciale.

Box dimensioni medie € 12'000 - 15'000.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento pt con cantina doppia a P-1 e due autorimesse di pertinenza a P-1. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa pertinenziale nell'edificio, con annesso Autorimessa pertinenziale nell'edificio**

**Casirate D'adda (BG), via don Francesco Donati civ. 13**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 266.812,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UI ad appartamento PT	159,13	€ 1.400,00	€ 222.782,00
aree a portico	15,07	€ 1.400,00	€ 21.098,00
Camminamenti pavimentati	3,94	€ 1.400,00	€ 5.516,00
Aree a giardino	7,94	€ 1.400,00	€ 11.116,00
cantina doppia	4,50	€ 1.400,00	€ 6.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 266.812,00
Valore corpo			€ 266.812,00
Valore accessori			€ 47.500,00
Valore complessivo intero			€ 314.312,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 314.312,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Appartamento pt con cantina doppia a P-1 e due autorimesse di pertinenza a P-1	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa pertinenziale nell'edificio, con annesso Autorimessa pertinenziale nell'edificio	190,57	€ 314.312,00	€ 314.312,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 47.146,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.160,00
Spese condominiali insolute	€ -1.000,44
arrotondamento	€ 95,24
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 264.100,00
Valore diritto e quota	€ 264.100,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 264.100,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino. Il debitore esecutato è un soggetto privato, e la vendita è operazione fuori campo iva per carenza del requisito soggettivo, con pagamento però dell'imposta di registro.

**Allegati**

- ALL. 01\_Certificazione notarile (ventennale)
- ALL. 02\_Ispezioni ipotecarie
- ALL. 03\_Atto di acquisto
- ALL. 04\_Estratto di mappa catastale
- ALL. 05a\_Visure catastali N.C.E.U. attuale e storica sub. 891
- ALL. 05b\_Visure catastali N.C.E.U. attuale e storica sub. 892
- ALL. 05c\_Visure catastali N.C.E.U. attuale e storica sub. 738
- ALL. 05d\_Visure catastali N.C.E.U. attuale e storica sub. 746
- ALL. 06a\_Scheda catastale sub. 891
- ALL. 06b\_Scheda catastale sub. 892
- ALL. 06c\_Scheda catastale sub. 738
- ALL. 06d\_Scheda catastale sub. 746
- ALL. 07\_Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ALL. 08\_Tavola di rilievo
- ALL. 09\_Documentazione fotografica
- ALL. 10\_Revisione caldaia
- ALL. 11\_Estratto atto di vincolo volumetrico e di destinazione di autorimesse a pertinenza di unità immobiliari
- ALL. 12\_Riassuntivo catasto
- ALL. 13\_Scheda di controllo (check-list)
- ALL. 14\_Dichiarazione trasmissione perizia

07-06-2024

L'Esperto alla stima  
ing. iun. **Andrea Bizioli**