



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 354/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRì



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Novetti

Codice fiscale: NVTLE71P44A794D

Partita IVA: 02205960160

Studio in: via Toscana 12 - 24035 Curno

Telefono: 3472253980

Fax: 3472253980

Email: archnovetti@gmail.com

Pec: elena.novetti@archiworldpec.it





Beni in **Casirate D'Adda (BG)**
Località/Frazione
Via Donati n. 15/C

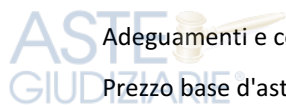


INDICE

Lotto: 001 - Appartamento [A2] - Autorimessa [C6]



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A	6
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: A	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: A	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi	18
Adegamenti e correzioni della stima	18
Prezzo base d'asta del lotto	18



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-12-2025 alle 09:20

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Novetti

Data nomina: 22-09-2025

Data giuramento: 23-09-2025

Data sopralluogo: 20-10-2025

Cronologia operazioni peritali:

02-10-2025 Primo sopralluogo, non si è presentato nessuno.

09-10-2025 Secondo sopralluogo alla presenza del Custode Avv. Marco Amorese e dell'Amm. OMISSIS (negli immobili non vi era nessuno).

20-10-2025 Terzo sopralluogo alla presenza del Custode e dell'inquilino.

24-10-2025 Presso l'ufficio tecnico del Comune di Casirate d'Adda per visione pratiche edilizie



Beni in **Casirate D'Adda (BG)**
Via Donati n. 15/C



Lotto: 001 - Appartamento [A2] - Autorimessa [C6]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] ed autorimessa [C6] site in Comune di Casirate d'Adda (Bg), Via Donati n. 15/C

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Identificativo corpo: Comune Casirate d'Adda (B971), foglio 11, particella 4370, subalterno 765, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale mq. 58; Totale escluse aree scoperte mq. 54, rendita € 325,37, indirizzo Via Privata Donati snc, piano S1-T.

Intestazione:

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS; c.f. OMISSIS proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS; c.f. OMISSIS proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione toponomastica del 08/01/2015 Pratica n. BG0001570 in atti dal 08/01/2015 Variaz. toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 1037.1/2015).

Variazione nel classamento del 12/09/2013 Pratica n. BG0156043 in atti dal 12/09/2013 Variazione di classamento (n. 34504.1/2013).

Variazione del 13/09/2012 Pratica n. BG0224181 in atti dal 13/09/2012 unità afferente edificate su area urbana (n. 27239.1/2012).

Variazione toponomastica del 03/08/2011 Pratica BG0351345 in atti dal 03/08/2011 Variaz. toponomastica richiesta dal Comune (n. 130132.1/2011).

Variazione del 26/02/2010 Pratica n. BG0058074 in atti dal 26/02/2010 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 4969.1/2010).

Variazione toponomastica del 28/01/2010 Pratica n. BG0026210 in atti dal 28/01/2010 Variazione di toponomastica (n. 2058.1/2010).

Voltura d'Ufficio del 25/12/2009 Pratica n. BG0024578 in atti dal 27/01/2010 Intestaz. Area urbana (n.1819.1/2010).

Variazione del 24/12/2009 Pratica n. BG0411889 in atti dal 24/12/2009 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 41674.1/2009).

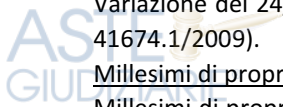
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

Millesimi di proprietà riferiti all'abitazione (particella 4370 sub. 765 e all'autorimessa particella 4370 sub. 846) dato fornitomi dall'Amministratrice del Condominio, Signora OMISSIS, risultano essere di 13,5597/1000.

Confini: Confini partendo da nord e ruotando in senso orario:

Per l'appartamento: Appartamento sub 764, enti comuni sub 885, appartamento sub 766, enti comuni sub 763;

Per la cantina: corridoio comune sub. 763 per due lati, cantina sub 766, enti comuni sub 763.



Identificato al catasto Fabbricati:

Identificativo corpo: Comune Casirate d'Adda (B971), foglio 11, particella 4370, subalterno 846, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie Totale mq. 17, rendita € 30,57, indirizzo Via Privata Donati priv. snc, piano S1.

Intestazione:

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS; c.f. OMISSIS proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS; c.f. OMISSIS proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione toponomastica del 08/01/2015 Pratica n. BG0001651 in atti dal 08/01/2015 Variaz. toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 1118.1/2015).

Variazione nel classamento del 12/09/2013 Pratica n. BG0156043 in atti dal 12/09/2013 Variazione di classamento (n. 34504.1/2013).

Variazione del 13/09/2012 Pratica n. BG0224181 in atti dal 13/09/2012 unità afferente edificate su area urbana (n. 27239.1/2012).

Variazione toponomastica del 03/08/2011 Pratica BG0351345 in atti dal 03/08/2011 Variaz. toponomastica richiesta dal Comune (n. 130132.1/2011).

Variazione del 26/02/2010 Pratica n. BG0058074 in atti dal 26/02/2010 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 4969.1/2010).

Variazione toponomastica del 28/01/2010 Pratica n. BG0026210 in atti dal 28/01/2010 Variazione di toponomastica (n. 2058.1/2010).

Voltura d'Ufficio del 25/12/2009 Pratica n. BG0024578 in atti dal 27/01/2010 Intestaz. Area urbana) n.1819.1/2010)

Variazione del 24/12/2009 Pratica n. BG0411889 in atti dal 24/12/2009 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 41674.1/2009).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

Millesimi di proprietà riferiti all'abitazione (particella 4370 sub. 765 e all'autorimessa particella 4370 sub. 846) dato fornitomi dall'Amministratrice del Condominio, Signora OMISSIS, risultano essere di 13,5597/1000.

Confini: Confini partendo da nord e ruotando in senso orario: Per l'autorimessa: Autorimessa sub 845, enti comuni sub 762, autorimesse subb. 847 e 853.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento ad eccezione dell'indirizzo in visura catastale è riportato Via Privata Donati priv. snc, mentre nell'atto di pignoramento è riportato Via Donati n. 15 sia per l'abitazione che per l'autorimessa.

Il capoluogo di nascita della creditrice signora OMISSIS, nell'atto di pignoramento viene indicato come (OMISSIS) mentre nei dati catastali è riportato correttamente (OMISSIS); si precisa che il Comune di OMISSIS, insieme ai Comuni di OMISSIS costituiscono Provincia, istituita dall'11.06.2004 e divenuta operativa l'8.06.2009.

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

Le unità immobiliari, oggetto della procedura esecutiva, sono un appartamento con cantina ed autorimessa, costituiscono un Lotto Unico.

Gli immobili sono ubicati in Comune di Casirate d'Adda in via Donati n. 15/C all'interno di un "super condominio" formato da cinque palazzine/condomini, più precisamente l'abitazione e la cantina si trovano nel condominio denominato D, mentre l'autorimessa si trova nel condominio denominato E.

Il Comune di Casirate d'Adda è un comune di circa 4140 abitanti della provincia di Bergamo, situato nella pianura sud-occidentale bergamasca, alla sinistra del fiume Adda; dista circa 25 Km dal Comune di Bergamo. I Comuni confinanti sono Arzago d'Adda, Calvenzano, Cassano d'Adda (MI), Rivolta d'Adda (CR), Treviglio.

Numerosi sono gli edifici presenti sul territorio e degni di nota: in primo luogo la Chiesa parrocchiale di Santa Maria Immacolata del 1790 con dipinti e affreschi di artisti locali; a sud del centro abitato si trova la Chiesa di San Rocco risalente al XVIII sec, Villa Paladini (ex Arciduciale) palazzo storico di epoca rinascimentale, i resti dell'antico castello medievale vicino alla Chiesa parrocchiale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (400 m), Farmacia Maridati (350 m), Ufficio postale (400 m), banca BCC Carate e Treviglio (450 m), Supermercato Centro Spesa Cervi SRL (300 m), Scuola dell'infanzia (550 m), Scuola primaria e secondaria di 1° grado Ist. Comp (700 m), Biblioteca (700 m), Chiesa Parrocchiale S. Maria Immacolata (400 m), Oratorio (450 m), Centro sportivo Polisportiva Libertas Casiratese (700 m), bar (300 m), Ristorante La Cantinaccia (400 m), Ospedale di Treviglio (6 Km), Ospedale Papa Giovanni XXIII di Bergamo (30,9 Km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comune di Treviglio, Comune di Caravaggio, Cassano d'Adda (MI).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Santuario di Caravaggio, Castello Visconteo a Cassano d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 500 m Via Grossi/Rossini, Stazione ferroviaria Treviglio 3,8 Km, Casello autostradale A4 Trezzo d'Adda 17,10 Km, Casello autostradale A4 Bergamo 31,8 km, Casello autostradale A35 (BREBEMI) di Treviglio 3,5 Km, Aeroporto di Orio al Serio (Bg) 29,6 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] ed autorimessa [C6] di cui al corpo A**

Il compendio immobiliare descritto con il Lotto 1(lotto unico), oggetto della procedura esecutiva, è composto da un appartamento (bilocale) di tipo civile (A/2) posto al piano terra con giardino esclusivo, con annessa cantina al piano interrato facente parte del "Condominio denominato D" ed un'autorimessa al piano interrato, ma sottostante un'altra palazzina denominata "Condominio E".

Le unità immobiliari sono ubicate nel Comune di Casirate d'Adda in Via privata Donati n. 15/C; con accesso pedonale da via Donati mentre l'accesso alla rampa dei box avviene dal parcheggio posizionato sul lato posteriore.

Le due palazzine D-E fanno parte di un complesso di 5 palazzine dotate di parti comuni, l'insieme dei fabbricati compone un "supercondominio"; ai predetti beni compete la inerente caratura condominiale e supercondominiale sulle parti comuni dell'edificio condominiale e del complesso supercondominiale.

Il complesso edilizio si presenta in discrete condizioni di manutenzioni, è stato edificato nel 2012-2013.

L'appartamento e la cantina sono poste nella palazzina D, mentre il box è posizionato sottostante la palazzina E.

L'abitazione (bilocale) posta al piano terra è composta da ingresso, angolo cottura e soggiorno il tutto in un unico locale, piccolo disimpegno, bagno, una camera da letto e un giardino ad uso esclusivo; al momento del sopralluogo, avvenuto il 20 ottobre 2025, si presentava in mediocri condizioni dovute alla scarsa pulizia e manutenzione, si precisa che l'impianto elettrico era staccato; gli impianti idrico e di riscaldamento sono centralizzati.

La superficie complessiva commerciale dell'unità abitativa compreso il giardino è pari a circa mq. 57,49 (appartamento circa mq. 53,75).

L'altezza interna dell'appartamento è di cm 270.

Al piano interrato trovatisi la cantina, con porta in lamiera zincata, pareti in prismi e pavimento in cls, altezza pari a cm 250, l'impianto elettrico era funzionante; per quanto riguarda la superficie non è stato possibile effettuare rilievo in quanto non era accessibile visto l'accatastamento di vario genere; il sottoscritto perito si è basato da un raffronto con il progetto depositato in Comune (DIA 56/2012), sup. lorda pari a mq. 4,94.

L'autorimessa identificata con il n° 24 (Sub. 846) presenta porta basculante in lamiera zincata con apertura manuale, pavimento in battuto di cls, altezza interna cm 250, impianto elettrico (non funzionante), superficie lorda pari a circa mq 16,75.

Superficie complessiva di circa mq **96,10**

E' posto al piano: Terra e interrato (cantina)

L'edificio è stato costruito nel: 2012-2013

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: Il complesso immobiliare dove sono ubicate le palazzine D-E si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

La palazzina di civile abitazione, dove è ubicato l'appartamento in esecuzione, è stata costruita nel 2012-2013 e denominata "Condominio D", si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato; ogni piano è servito da due vani scale e due ascensori per un totale di n. 28 abitazioni.

Il piano interrato, dove sono collocate la cantina e il box oggetto di perizia, si presenta con un'unica rampa di accesso carrale e due corselli di manovra comuni alle due palazzine D e E.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a.
Solai	tipologia: solaio di cls armato e profilati di acciaio HE annegati nel getto
Solai	tipologia: solaio in struttura mista laterizi e cemento armato
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta battente materiale: alluminio e vetro protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone Note: Con vetro termico
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone Note: porta d'ingresso blindata
Pareti esterne	rivestimento: intonaco ai silicati condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone Note: area esterna ad uso esclusivo pavimentata con marmettoni di graniglia formato cm 50x50
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Ingresso, angolo cottura, soggiorno e disimpegno formato cm 33x33; bagno formato cm 20x20; camera formato cm 30x60.
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura materiale: piastrelle di ceramica formato cm. 20x20 condizioni: buone Note: fino ad un'altezza di cm 180.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica formato cm. 20x20 condizioni: buone Note: fino ad un'altezza di cm 200.
Impianti	
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone Note: Al momento del sopralluogo, avvenuto il giorno 20 ottobre 2025, l'impianto elettrico risultava staccato.
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: buone Note: Climatizzatore a split posizionato in ingresso, si precisa che ingresso, angolo cottura e soggiorno si presentano come un unico locale; al momento del sopralluogo,

<i>Elettrico</i>	avvenuto il giorno 20 ottobre 2025, l'impianto elettrico risultava staccato. tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone Note: Al momento del sopralluogo, avvenuto il giorno 20 ottobre 2025, l'impianto elettrico risultava staccato nell'appartamento e nel box, mentre in cantina era funzionante.
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Gas per piano cottura, impianto autonomo.
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Impianto centralizzato
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: riscaldamento a pavimento condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Nel bagno è posizionato un scaldasalviette

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2013
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Al momento del sopralluogo effettuato il 20 ottobre 2025, l'impianto elettrico era staccato.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	a pavimento gas-metano
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2013
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Nell'ingresso, angolo cottura e soggiorno, composti da un unico locale, vi è uno split che funziona sia per il rinfrescamento che con pompa di calore.
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2010-02-22
<i>Note</i>	Riferito al piano interrato per nuovo insediamento di autorimesa e centrale termica. Attestazione di Rinnovo periodico di conformità antincendio, dichiarazione rilasciata dall'amministratore del Condominio D-E (OMISSIS) in data 17/01/2024. Asseverazione ai fini della Attestazione di Rinnovo periodico di conformità antincendio in data 16/01/2024.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 93/2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia

Per lavori: Lotti D-E progetto di palazzine ad appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/12/2009 al n. di prot. 6042

Rilascio in data 06/03/2010 al n. di prot. 1202

NOTE: lotti D-E Palazzine all'interno del P.I.I. denominato "OMISSIS" ed identificata catastalmente al mappale 4370 sub. 1

Numero pratica: 56/2012

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia

Per lavori: Varianti interne ed esterne alla DIA 93/2009 del 18.12.2009 prot 6042

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/12/2012 al n. di prot. 5056

Rilascio in data 07/01/2013 al n. di prot. 391

NOTE: In data 07-01-2013 prot. 391 il Comune di Casirate d'Adda inoltra richiesta di integrazione documentazione della pratica. In data 22-07-2013 prot 3280 viene presentata la Comunicazione di fine lavori (con fine lavori dal 17.07.2013) relativa alle pratiche: DIA prot. n. 6042 del 18-12-2009 e DIA in Variante prot. n. 5056 del 07-12-2012 per la realizzazione di edifici residenziali ad appartamenti Lotti D-E nel P.I.I OMISSIS.

I lavori inerenti agli edifici sono ultimati ad eccezione per alcune finiture esterne (giardini- aree comuni non direttamente a servizio all'abitazione); fine lavori parziale.

Numero pratica: prot. 3455 del 03-08-2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Richiesta agibilità edifici residenziali di cui alla DIA n. 93/2009 del 18-12-2009 prot 6042; DIA n. 56/2012 del 07-12-2012 prot. 5056

Oggetto: Richiesta Certificato di Agibilità

Presentazione in data 22/07/2013 al n. di prot. 3281

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

In data 03-08-2013 con prot. n. 3455 il Comune di Casirate, Ufficio Tecnico, comunica che al fine di conseguire il certificato di agibilità dovrà esser presentata diversa documentazione integrativa, inoltre precisa che dovranno essere completate le opere di urbanizzazione del Programma Integrativo di Intervento OMISSIS, oltre al pagamento della rata a saldo del contributo di costruzione.

L'ufficio tecnico informa che i termini per il rilascio del certificato di agibilità risultano sospese sino al deposito, presso il prot. comunale, di tutta la documentazione integrativa.

Non è stata rilasciata l'abitabilità in quanto non è stata presenta la documentazione integrativa richiesta dal Comune.

Numero pratica: prot 7841 del 13-10-2025

Intestazione: Comune di Casirate d'Adda – Ufficio Tecnico

Tipo pratica: Agibilità

Oggetto: Certificati di Agibilità

Presentazione in data 13/10/2025 al n. di prot. 7841

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Con lettera del 13-10-2025 prot. 7841 l'Ufficio Tecnico del Comune di Casirate d'Adda comunica allo Studio OMISSIS (studio dell'amministratrice OMISSIS) che per il rilascio dei certificati di agibilità richiesti per le pratiche edilizie:

- DIA del 18/12/2009 pro 6042 (DIA 93/2009),
- DIA del 07/12/2012 prot. 5056 (Dia in variante 56/2012) e
- CILA del 13/12/2017 prot 7336 (CILA 72/2017), quest'ultima non inerente alle unità immobiliari oggetto di ese-

cuzione

Risultano ancora mancanti alcuni documenti e risulta ancora dovuta una quota della rata di saldo del contributo di costruzione pari a € 9.269,48 oltre agli interessi legali e alla sanzione per ritardo versamento, pari ad un totale di € 14.141,40.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo civile [A2] ed autorimessa [C6] site in Comune di Casirate d'Adda, Via Donati n. 15/C

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: Le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati nel Comune di Casirate d'Adda, al foglio 11, particella 4370, subalterni 765 e 846, oggetto della presente procedura esecutiva risultano conformi al progetto edilizio di cui alla DIA Variante 56/2012 presentata il 07/12/2012 prot. n. 5056 e alle planimetrie catastali.

La conformità edilizia attesta la corrispondenza tra lo stato di fatto e i titoli edilizi presentati in Comune.

Note generali: Non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità inerente alle palazzine D-E per mancanza di documentazione integrativa, già richiesta, e per il versamento della rata a saldo del contributo di costruzione oltre agli interessi legali e la sanzione per ritardato versamento; l'importo totale da versare è di € 14.141,40.

L'importo di cui sopra sarà da ripartire in diverse unità immobiliari oltre a quelle eseguite.

Ad oggi non è dato sapere la quota spettante ai debitori eseguiti.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo civile [A2] ed autorimessa [C6] site in Comune di Casirate d'Adda, Via Donati n. 15/C

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Adozione del C.C. n° 2 del 15/01/2019; approvazione del C.C. n° 29 del 26/07/2019, pubblicazione sul BURL n° 10 del 04/03/2020
Ambito:	Ambito C1 - Ambito in trasformazione con piani attuativi e/o atti negoziali adottati e/o approvati.
Norme tecniche di attuazione:	Variante n. 1/2018 PGT, approvazione del C.C. n° 29 del 26/07/2019, pubblicazione sul BURL n° 10 del 04/03/2020 Art. 35 PdR - NTA Ambito C1 - Ambito in trasformazione con piani attuativi e/o atti negoziali adottati e/o approvati. 1. Si tratta delle trasformazioni vigenti, disciplinate da piani attuativi approvati e/o in corso di attuazione. 2. In tutti gli ambiti e tessuti e nei lotti compresi in piani attuativi vigenti o in esecuzione alla data di adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente individuati nelle tavole di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per 36 mesi oltre la scadenza naturale della convenzione e/o di qualsiasi atto di reciprocità tra attuatori e Amm. Comunale del piano attuativo e/o atto negoziale a qualsiasi titolo vigente, purché alla scadenza dei termini previsti da tali atti siano stati soddisfatti tutti gli obblighi assunti dai soggetti attuatori nell'ambito della convenzione stessa, e purché tali p.a. non abbiano già usufruito delle proroghe previste dalla legge n.98/2013. 3. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani. 4. Alla scadenza della proroga di cui ai 36 mesi di cui al precedente comma, ove gli obblighi convenzionali non siano stati completati, con il collaudo delle opere, i rimanenti interventi vengono equiparati e

	normati secondo quanto previsto vengono equiparate e normate secondo quanto previsto all'art. 31 (Ambito B1) delle presenti norme.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica con limitazione volumetrica complessiva edificabile di mc. 21.701,84
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito Notaio Aurelio Gavazzi in data 23.04.2007 rep. n. 270.435, racc. n. 73.330
Obblighi derivanti:	Limitazione volumetrica complessiva edificabile di mc. 21.701,84. Che in data 18.12.2009 prot. 6042, la OMISSIS ha inoltrato al Comune di Casirate d'Adda denuncia di Inizio Attività per la realizzazione del terzo e quarto intervento di mc 11.919,16, consistente in due palazzine ad appartamenti. OMISSIS vincola l'area dei mappali n. 3, 4 e 3945 all'edificazione del 2° Lotto funzionale di mc. 11.839,30 corrispondente alla volumetria residua assentita dal P.I.I. approvato definitivamente dal C.C. con delibera n. 11 del 07.03.2007.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Prot. 993 del 26/02/2010 Atto di Vincolo Pertinenziale: OMISSIS vincola i box realizzandi all'interno del fabbricato come pertinenza delle unità residenziali previste dal P.D.C. e/o realizzabili in aggiunta o in difetto sia per modifica del taglio dimensionale delle unità che per recuperi volumetrici ammessi da leggi e regolamenti vigenti.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Costituita servitù a favore dell'Enel e a carico della cabina elettrica identificata con il sub. 761 del mappale 4370 (facente parte del supercondominio) atto a rogito Notaio Pier Luigi Fausti in data 14.05.2010 rep. n. 50.039 e in data 22.05.2010 rep. n.50.108/10.457, trascritto a Bergamo il 26.05.2010 ai nn. 28.613/16.208.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

NON si dichiara la conformità urbanistica

Note:

Con lettera datata 13.10.2025 Il Comune di Casirate d'Adda - Ufficio Tecnico - informa lo studio dell'amministratrice condominiale che per rilasciare il Certificato di Agibilità sono necessari diversi documenti:

- alcuni inerti unità immobiliari non comprese nella procedura esecutiva in oggetto,
- altri riguardanti parti comuni (impianto elettrico Centrale Termica ed elettrico autorimessa altra ditta);
- Impegnativa di vincolo volumetrico registrata e trascritta ai sensi dell'art 7 delle NTA vigenti in tale data.
- Risulta dovuta una quota parte di saldo del Contributo di Costruzione pari a € 9.269,48 oltre gli interessi legali e alla sanzione per ritardato versamento pari ad un totale da versare di € 14.141,40

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] ed autorimessa [C6] site in Comune di Casirate d'Adda, Via Donati n. 15/C

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: dal 08/02/1980 al 31/05/2007

OMISSIS, quota di 1/8 di piena proprietà.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio dott. OMISSIS, in data 08/02/1980, ai nn. 16.265; trascritto a Ber-

gamo, in data 16/02/1980, ai nn. 3.816/3.232.

Titolare/Proprietario: dal 08/09/1993 al 31/05/2007

OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS;

OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS;

OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS;

Proprietarie per quota 1/30 di piena proprietà ciascuna.

In forza di denuncia di successione apertasi il 08/09/1993, registrata all'Uff. del Registro di OMISSIS (BG), in data 16/02/1994, ai nn. 69/Vol. 1994; trascritta a Bergamo, in data 23/08/1995, ai nn. 26.479/19.452.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo il 25/01/2013 ai n.ri 3.683/2.596 in forza di scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal Notaio dott. OMISSIS in data 25/07/2012 rep. n. 21509.

Titolare/Proprietario: dal 29/11/1999

OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS piena proprietà quota 4/6.

OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS; per quota 1/6 di piena proprietà

OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS per quota 1/6 di piena proprietà

In forza di Divisione a stralcio per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio dott. OMISSIS, in data 29/11/1999, ai nn. 29.496; trascritta a Bergamo, in data 11/12/1999, ai nn. 49.207/35.957.

Titolare/Proprietario: dal 22/01/2004 al 31/05/2007

OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS;

OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS;

OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS

Proprietarie per la quota di 1/12 di piena proprietà cadauna.

In forza di denuncia di successione apertasi in data 22/01/2004 registrata presso l'Ufficio del Registro di Bergamo, in data 21/06/2004, ai nn. 360/2004; trascritta a Bergamo, in data 07/03/2005, ai nn. 11.422/7.671.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 27.06.2007 ai n.ri 41.581/23.563 in forza di atto a rogito dott. OMISSIS in data 31/05/2007 rep. n. 270.851.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS;

OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS

per la quota di 1/8 piena proprietà cadauno, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. OMISSIS, in data 08/02/1980, ai nn. 16.265; trascritto a Bergamo, in data 16/02/1980, ai nn. 3.816/3.232.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS;

OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS

Per la quota 1/8 di piena proprietà cadauno in regime di comunione legale dei beni.

In forza di Divisione a stralcio per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio dott. OMISSIS in data 29/11/1999, ai nn. 29.496; trascritta a Bergamo, in data 11/12/1999, ai nn. 49.207/35.957.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS per la quota di 2/4 piena proprietà.

In forza di Atto di Donazione a rogito di Notaio dott. OMISSIS in data 16/03/2004, ai nn. 53.459; trascritto a Bergamo, in data 20/03/2004, ai nn. 14.398/9.975.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS per la quota di 1/4 di piena proprietà;

OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS per la quota di 1/4 di piena proprietà.

In forza di Atto di Revoca a rogito di Notaio dott. OMISSIS, in data 31/05/2007, rep. n. 270.848 e annotato a Bergamo in data 25/09/2007 ai nn. 58878/9993 e Confermato con Atto a rogito Notaio OMISSIS in data 17/04/2008 rep 274.033 e annotato a Bergamo in data 02/02/2009 ai nn 5.491/1782; viene revocato l'atto di donazione a rogito Notaio dott. OMISSIS, in data 16/03/2004 rep. n. 53.459 e trascritto a Bergamo il 20/03/2004 ai n.ri 14.398/9.975, dal signor OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS.

Titolare/Proprietario: dal 31/05/2007 al 31/07/2013

OMISSIS sede OMISSIS Per la quota di 1/1 piena proprietà.

In forza di Atto di Compravendita a rogito di Notaio OMISSIS, in data 31/05/2007, ai nn. 270851; trascritto a Bergamo, in data 27/06/2007, ai nn. 41582/23564.

Note: Oltre al sopra citato atto si segnala Atto Ricognitivo di Proprietà per scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal notaio dott. OMISSIS in data 27/10/2009 rep. n. 278.417, trascritta a Bergamo in data 03/11/2009 ai n.ri 72.177/45.435, con il quale la OMISSIS acquistava gli originari mappali 3 sub. 4, mapp. 3 sub 709, mapp. 4 sub 705 (graffati), mapp. 3 sub 710, mapp. 4 sub 706 (graffati), mapp. 4 subb. 3,4,5,6,8 e 15 e mappale 4370 sub 701 del foglio 11 del Catasto Fabbricati dai signori:

- OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS
- OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS
- OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS
- OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS
- OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS
- OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS
- OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS
- OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS

Titolare/Proprietario: dal 31/05/2007 al 31/07/2013.

OMISSIS sede OMISSIS Per la quota di 1/1 piena proprietà.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. OMISSIS in data 31/05/2007, ai nn. 270852; trascritto a Bergamo, in data 27/06/2007, ai nn. 41583/23565.

Note: Con il quale la OMISSIS acquistava gli originari mappali 3 subalterni 708, 711 e 712, mappale 4 subalterni 709, 710, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del foglio 11 del Catasto Fabbricati dai signori:

- OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS
- OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS
- OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS

Titolare/Proprietario: dal 17/04/2008 al 31/07/2013

OMISSIS sede OMISSIS Per la quota di 1/1 piena proprietà.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. OMISSIS, in data 17/04/2008, ai nn. 274034; trascritto a Bergamo, in data 02/05/2008, ai nn. 28935/17222.

Note: Con il quale la OMISSIS acquistava gli originari mappali 3945 e 4 subalterni 703 e 704 del foglio 11 del Catasto Fabbricati dai signori:

- OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS
- OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS
- OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS
- OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS
- OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS
- OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS
- OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS

Titolare/Proprietario: dal 31/07/2013 ad oggi (attuali proprietari).

- OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS
- OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS

Ciascuno per la quota 1/2 piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

In forza di Atto di Compravendita a rogito di Notaio dott. OMISSIS in data 31/07/2013, ai nn. 5354/4235; trascritto a Bergamo, in data 29/08/2013, ai nn. 35317/24231.

Note: Venditore OMISSIS con sede in OMISSIS

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati, Comune di Casirate d'Adda (BG), al foglio 11, particella 4370:

- sub 765, cat. A/3 (divenuta successivamente A/2) consistenza vani 3,5 piano T-S1 Via Donati priv. snc
- sub 846, cat C/6, consistenza mq 16, piano S1 via Donati priv. snc.

NB: Contratto di compravendita sottoposto alla condizione risolutiva consistente nel mancato pagamento, da parte acquirente, di un numero di rate tale che venga superato un ammontare pari ad almeno all'ottava parte del prezzo pattuito. Non si rilevano annotamenti di cancellazione di condizione risolutiva.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota; a rogito di OMISSIS in data 23/07/2013 ai nn. OMISSIS;

Domanda di annotazione del in data 05/09/2013 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 258.000,00; Importo capitale: € 129.000,00;

Note: Con l'atto di compravendita gli acquirenti si assumono a proprio carico e si accollano il pagamento pari a € 129.000 del corrispondente importo in linea capitale della quota n. 12 del mutuo di originari € 3.150.000 concesso alla parte alienante con atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 17.04.2008 rep. n. 274.035/35.618, registrato a Monza 2 il 30.04.2008 al n. 6258 serie 1T;

Successivamente frazionato in quote con atto a rogito Notaio OMISSIS in data 23.07.2013 rep. 5240/4142, in termini di formalità, mediante il quale agli immobili in oggetto (Unità negoziale n. 12) è stata attribuita la quota di mutuo di € 129.000 garantita da ipoteca di € 258.000 nei confronti della Banca OMISSIS.

NB Contratto di compravendita sottoposto alla condizione risolutiva consistente nel mancato pagamento, da parte acquirente, di un numero di rate tale che venga superato un ammontare pari ad almeno all'ottava parte del prezzo pattuito. Non si rilevano annotamenti di cancellazione di condizione risolutiva.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia tra il Comune di Casirate d'Adda e i sigg.ri OMISSIS.; A rogito di OMISSIS in data 23/04/2007 ai nn. OMISSIS; Registrato a Monza 2 in data 17/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/05/2007 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Cessione di diritti reali a titolo gratuito tra i sigg.ri OMISSIS e il Comune di Casirate d'Adda; A rogito di OMISSIS in data 23/04/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/05/2007 ai nn. OMISSIS; Convenzione Urbanistica per la realizzazione di un programma integrato di intervento inerente la riconversione dell'area ed il recupero del volume della OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto di Vincolo Planivolumetrico a favore del Comune di Casirate d'Adda; A rogito di OMISSIS in data 28/07/2009 ai nn. OMISSIS; Registrato a Monza 2 in data 05/08/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/08/2009 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù di elettrodotto di passo e di cabina a favore di "ENEL DISTRIBUZIONE SPA"; A rogito di OMISSIS in data 22/05/2010 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 25/05/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2010 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario -; A rogito di OMISSIS in data 28/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Abitazione di tipo civile [A2] ed autorimessa [C6] site in Casirate D'Adda (BG), Via Donati n. 15/C

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.343,72.

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: € 12.305,16.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà pari a: 13,5597/1000. Dato fornitomi dall'Amm. OMISSIS, Studio OMISSIS.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'abitazione si trova al piano terra, cantina ed autorimessa al piano interrato raggiungibili con ascensore. L'ingresso del fabbricato è raggiungibile dal livello strada/marciapiede tramite una rampa.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si elaborano i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti delle unità immobiliari con altre analoghe o con sufficientemente prossime caratteristiche delle quali sono noti i prezzi correttamente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un parametro di misurazione della consistenza.

Per la scelta dei valori si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.

Nel caso in esame si ritiene opportuno ricorrere al parametro "metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale", intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area coperta della singola unità immobiliare, al lordo dei muri perimetrali e dell'area degli accessori ragguagliate ai singoli coefficienti. Le superfici rilevate in loco (appartamento arredato) sono state confrontate con quelle indicate negli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casirate d'Adda.

Durante il sopralluogo, che si è tenuto in data 20-10-2025, le planimetrie catastali vengono confrontate con lo stato dei luoghi e successivamente con gli elaborati grafici.

Le unità oggetto di perizia sono un appartamento (bilocale) con annesso giardino/area esclusiva, cantina ed un'autorimessa di pertinenza all'abitazione, ubicate in Via Donati n. 15/c nel Comune di Casirate d'Adda (Bg).

L'appartamento posto al piano terra è composto da ingresso, angolo cottura e soggiorno in un unico locale, piccolo disimpegno, bagno, camera ed un'area esterna esclusiva; al piano interrato si trovano la cantina e il box. Nella valutazione dei beni si sono tenute in considerazione le condizioni di manutenzione e conservazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; l'anno di costruzione risale al 2012-2013.

Dopo un'accurata indagine di mercato, il sottoscritto perito, ritiene congruo attribuire all'abitazione con annessa area esterna esclusiva, cantina un valore pari a €/mq. 1400,00 e all'autorimessa valore a corpo pari a € 12.500,00.

Alle parti comuni non viene attribuito un valore specifico in quanto rientrano nella valutazione dell'immobile.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	53,75	1,00	53,75
Giardino esclusivo	Sup. lorda di pavimento	37,41	0,10	3,74

Cantina	Sup. lorda di pavimento	4,94	0,25	1,24
		96,10		58,73

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: 1-2025

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:

A	Identificato al n. 24
1. Box	Posto al piano interrato (S1)
	Sviluppa una superficie complessiva di mq. 16,75 lorda, mq. 14,63 sup. netta.
	Valore a corpo: € 12500

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La natura delle unità immobiliari in esecuzione non consente una comoda divisibilità se non a scapito di una svalutazione dei singoli beni; l'autorimessa è legata da vincolo pertinenziale all'abitazione per tali motivi si ritiene necessario formare un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 12/06/2021 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza annuale pari ad euro 350,00 con cadenza mensile.

Registrato a Ufficio di DPMI2 - UT di OMISSIS il 14/06/2021 ai nn.2529 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 11/06/2029

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Nel contratto di locazione ad uso abitativo sono identificate le unità immobiliari censite al catasto fabbricati, Comune di Casirate d'Adda, con il foglio 11, part. 4370, sub. 765, cat A/2 (abitazione con cantina) e il sub. 846 cat. C/6 (box)

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si elaborano i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti dell'unità immobiliare con altre analoghe o con sufficientemente prossime caratteristiche, delle quali sono noti i prezzi correttamente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un parametro di misurazione della consistenza. Per la scelta dei valori si sono presi in considerazione

immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.

Nel caso in esame si ritiene opportuno ricorrere al parametro "metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale", intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area coperta della singola unità immobiliare, al lordo dei muri perimetrali.

Le unità oggetto di perizia, sono ubicate in Comune di Casirate d'Adda in via Donati n. 15/C, all'interno di un "super condominio" formato da cinque palazzine/condomini, più precisamente l'appartamento posto al piano terra con piccola porzione di giardino esclusivo e l'annessa cantina posta al piano interrato si trovano nel condominio denominato D, mentre l'autorimessa pertinenziale anch'essa posta al piano interrato si trova nel condominio denominato E.

L'appartamento, bilocale, posto al piano terra è composto da ingresso, angolo cottura e soggiorno il tutto in un unico locale, un disimpegno, un bagno, una camera da letto e da giardino esclusivo. Le superfici rilevate in loco (appartamento arredato) sono state confrontate con quelle indicate negli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casirate d'Adda e le planimetrie catastali.

Durante il sopralluogo, che si è tenuto in data 20-10-2025, le planimetrie catastali vengono confrontate con lo stato dei luoghi e successivamente con gli elaborati grafici.

Nella valutazione dei beni si sono tenute in considerazione le condizioni di manutenzione e conservazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il sottoscritto perito ritiene congruo attribuire all'appartamento un valore pari a 1400,00 €/mq; e all'autorimessa valore a corpo € 12.500,00.

La superficie dell'area esterna ad uso esclusivo è stata calcolata dal raffronto dell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia (DIA 56/2012 variante) con la planimetria catastale, non si è proceduto ad un rilievo con strumento topografico.

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:

OMI-Agenzia delle Entrate semestre 1-2025, Comune di Casirate d'Adda, Zona centrale, Tipologia prevalente:

Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, Stato conservativo: Normale, Superficie: Lorda

Abitazioni civili valore di mercato €/mq 820,00 min, €/mq 1050 max;

Box valore di mercato €/mq 485,00 min, €/mq 580 max

Si evidenzia che il valore commerciale proveniente dai dati O.M.I. è un valore prudenziale; le quotazioni O.M.I. forniscono indicazioni di valore di larga massima; nell'ambito dei processi estimativi non possono intendersi sostitutive della stima effettuata da un tecnico professionista.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1350/1450 per box € 12500/13000

Informazioni assunte presso agenzie immobiliari che esercitano nella zona quali Tecnocasa, Studiocasa e Immobiliare.it;

Altre fonti di informazione:

Listino dei prezzi degli immobili Provincia di Bergamo anno 2024:

Appartamenti con vetustà tra i 5-20 anni (in esecuzione 13 anni: anno costruzione 2012)

valore €/mq 1.100,00 min €/mq 1.500,00 max

Box a corpo da € 10.000 a € 15.000

Valore Casa & Terreni Osservatorio Immobiliare anno 2024:

Appartamenti recenti con vetustà tra i 5-15 anni (in esecuzione 13 anni: anno costruzione 2012)

valore €/mq 1.200,00 min €/mq 1.400,00 max

Box a corpo da € 12.000 a € 15.000.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box
Comune di Casirate D'Adda (BG), Via Donati n. 15/C

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.222,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	53,75	€ 1.400,00	€ 75.250,00
Giardino esclusivo	3,74	€ 1.400,00	€ 5.236,00
Cantina	1,24	€ 1.400,00	€ 1.736,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.222,00

Valore Finale € 82.222,00

Valore corpo	€ 82.222,00
Valore accessori	€ 12.500,00
Valore complessivo intero	€ 94.722,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 94.722,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	58,73	€ 94.722,00	€ 94.722,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.472,20
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 12.305,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 72.944,80
Valore diritto e quota	€ 72.944,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 72.944,80

14-11-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Novetti

Elena Novetti

