



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 54/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS



CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone
Codice fiscale: SCHMCL72M29F052F
Partita IVA: 01178640775
Studio in: VIA ISSER 11 - 24047 Treviglio
Telefono: 328-8936606
Email: ing.schiavone@yahoo.it
Pec: marcello.schiavone@ingpec.eu



Beni in Calusco D'adda (BG)
Località/Frazione
Via Giuseppe Verdi, 190

INDICE

Lotto: 1 - Appartamento con cantina

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-06-2025 alle 9:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone

Data nomina: 27-02-2025

Data giuramento: 01-03-2025

Data sopralluogo: 27-03-2025

Cronologia operazioni peritali:

04-03-2025: Richiedevo ed ottenevo a mezzo mail indirizzata al Notaio Dott. Omissis, l'atto di compravendita dell'immobile oggetto di perizia;

05-03-2025: richiedevo a mezzo PEC indirizzata al comune di Calusco d'Adda, gli atti autorizzativi dell'immobile oggetto di perizia;

11-03-2025: mandavo mail al custode per comunicare i riferimenti dell'esecutato e dell'affittuario e mandavo A/R all'esecutato per comunicare la data di inizio delle operazioni peritali;

18-03-2025: mi veniva riconsegnata la Raccomandata trasmessa all'esecutato in quanto il destinatario risulta sconosciuto presso l'indirizzo di residenza () ;

26-03-2025: Ricevevo a mezzo PEC dal Comune gli atti autorizzativi richiesti in data 05-03-2025 ed al tempo stesso ne richiedevo integrazione;

13-05-2025: Richiedevo le informazioni riguardanti le spese condominiali ed eventuali certificazioni di conformità a mezzo PEC inviata all'amministratore condominiale;

15-05-2025: Ricevevo risposta a mezzo PEC dall'amministratore;

Lotto: 1 - Appartamento con cantina**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** Abitazione al piano terzo oltre cantina al piano seminterrato.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco D'adda (BG) CAP: 24033, Via Giuseppe Verdi,190****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunio dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS nato il

risulta aver contratto matrimonio in regime di comunione legale dei beni in data
con la sig.ra OMISSIS nata il

. Si faccia riferimenti ai certificati anagrafici ed estratto matrimoniale rimesso in allegato n.2

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) nato infoglio 6, particella 64, subalterno 23, scheda catastale n° 264325 prot. n°2710 del 3 luglio 1979, indirizzo
Via Giuseppe Verdi n.190, scala B, piano 3, comune Calusco d'adda, categoria A/3, classe 2, consistenza
3,5 vani, superficie 52 mq, rendita € € 253,00**Derivante da:** atto di compravendita del Dott. OMISSIS
registrato a Bergamo il (si faccia riferimento all'allegato n.1)**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** Nell'atto notarile non sono riportati i
millesimi di proprietà delle parti comuni**Confini:** "appartamento di cui alla scheda numero 264326 da un lato, ancora appartamento di cui alla
scheda 264326, vano scala da altro lato e appartamento di cui alla scheda 264324 da altro lato, prospet-
to su enti comuni da ultimo lato". Estratto dall'atto di compravendita rimesso in allegato n.1**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**I dati catastali reperiti a messo del sistema telematico Sister dell'Agenda delle Entrate - Direzione pro-
vinciale di Bergamo - Territorio e servizi Catastali, corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignora-
mento (Si faccia riferimento agli allegati n.ri 9-10-11-12).**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Parrocchia di San Fedele Martire (Buona), Cineteatro San Fedele (Buona), Muni-
cipio di Calusco d'Adda (Buona), Farmacia (Buona), Piazza del mercato di Calusco d'Adda (Buona), Centro
diurno integrato grande albero (Buona), Poliambulatorio extra-ospedaliero (Buona)**Caratteristiche zone limitrofe:** Turistica**Importanti centri limitrofi:** -.

Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia Medolago sull'Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus sulla SP166 250 m, Stazione ferroviaria di Calusco d'Adda 560 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Abitazione al piano terzo oltre cantina al piano seminterrato**

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito in un complesso edilizio, ricadente nel Comune di Calusco d'Adda (BG) con ingresso in Via G. Verdi n.190 nella Zona di cui all'art.11 (Zona a tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità – ZTR1) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. del comune di Calusco d'Adda adottato con Del. C.C. n.42 del 12 ottobre 2011 e approvato con Del. C.C. n.7 del 16 marzo 2012. L'intero complesso, denominato "Condominio Vimercati", consta di un unico fabbricato disposto ad "L". Ognuna delle due parti componenti la "L" ha due accessi differenti: uno su via Verdi e l'altro sull'area esterna interclusa. L'appartamento e la cantina, oggetto del presente procedimento, sono rispettivamente al terzo piano ed al piano seminterrato dell'edificio avente il prospetto più lungo, parallelo all'antistante Via Verdi.

L'intero complesso immobiliare si trova in una strada a senso unico caratterizzata da traffico locale, accessibile dalla centrale in via Vittorio Emanuele II. È posto quindi in una posizione piuttosto centrale caratterizzata da pochi parcheggi auto anche se è presente un'area interna condominiale delimitata da un cancello carrabile.

L'intero complesso immobiliare è delimitato su via Verdi, da ringhiera in ferro realizzata con listelli verticali laccati bianco ancorati ad un parapetto cementizio. L'ingresso pedonale è garantito da un portone in telaio in alluminio color oro con ampie vetrate protette da listelli in alluminio disposti verticalmente completo di un generoso sopraluce nella parte superiore. Il cancello carrabile a due ante molto ampie prive di motorizzazione, si apre su una rampa cementizia di moderata pendenza che consente l'accesso all'area interclusa dalla via Verdi. Le caratteristiche costruttive e le finiture del cancello sono le stesse della recinzione. La pavimentazione dell'area è anch'essa cementizia.

I n.2 fabbricati che costituiscono il complesso immobiliare "Condominio Vimercati" sono privi di impianto ascensore per cui, gli accessi all'appartamento ed alla cantina avvengono mediante il vano scala che collega il piano seminterrato al quarto piano.

Esternamente il complesso immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione con le facciate ricoperte di intonaco pigmentato grigio sulla parte prospiciente su Via G. Verdi e crema quelle interne.

Ha struttura portante in c.a., solai latero cementizi e tamponamenti perimetrali in muratura; ha copertura a doppia falda di tipo tradizionale, gronde, pluviali e scossaline in preverniciato marrone. È costituito da n.4 piani in elevazione oltre ad un piano interrato adibito a cantine e n.4 autorimesse.

Superficie complessiva di circa mq **56,51**

E' posto al piano: P3-PS1

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.23; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si sviluppa su un unico livello, al piano terzo con ingresso posto sulla parete nord/est del vano scala del fabbricato delimitato da un portone in legno (90x210) cm non blindato color noce. L'ingresso, privo di affacci esterni, si apre direttamente su un disimpegno (4,52 mq) esteso in direzione nord/ovest – sud/est che collega la zona giorno alla zona notte.

La zona giorno (nord/ovest) si compone di un soggiorno ed una cucina aventi affaccio entrambi a nord/est mediante rispettivamente una porta finestra (130x230) cm ed una finestra (57x142) cm. Il balcone di forma pentagonale schiacciata verso la parete perimetrale, accessibile dalla porta finestra del soggiorno, ha pavimentazione in marmette in cotto (10x20) cm e ringhiera in ferro laccato grigio. Sullo stesso balcone si affaccia anche la finestra della cucina.

Il soggiorno (14,39 mq) ha forma quadrata confinante a nord/ovest con altra proprietà, a sud/ovest con il vano scala mentre sulla parete sud/est si apre sulla cucina e sul disimpegno. La cucina (3,35mq) non ha porta di delimitazione dal soggiorno ed ha affaccio esterno mediante una finestra ad una sola anta con affaccio sul balcone. È completa di piano cottura, lavandino e di tutto l'arredamento necessario. Le pareti interposte tra i mobili bassi ed i pensili, sono ricoperte di piastrelle con effetto mosaico bianche mentre, la restante parte delle pareti è ricoperta di intonaco civile e rifinita con idropittura bianca. Il soffitto è controsoffittato in listelli di legno sui quali sono montati dei faretti a raso. Il soggiorno invece ha pareti e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. Dal soggiorno, mediante una porta a soffietto, si accede al disimpegno nel quale si aprono le porte del bagno e della camera da letto anch'esse a soffietto. Il bagno (4,00 mq) ha affaccio a nord/est mediante finestra (57x142) cm ad una sola anta. È completo di sanitari tradizionali (poggiati a terra) in ceramica bianca, piatto doccia quadrato posto all'angolo nord/ovest del bagno privo di box doccia, rubinetteria a miscelatori. Le pareti laterali sono rivestite con piastrelle effetto legno fino ad una quota di 2,20 m mentre la rimanente parte ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. La pavimentazione è in piastrelle quadrate bianche di piccolo taglio (20x20) cm. La camera da letto (15,33mq) di forma quadrata piuttosto regolare, ha affaccio a nord/est mediante finestra (130x140) cm, pareti e soffitto ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca, pavimento, come quello del disimpegno e della cucina ovvero in listelli di laminato effetto rovere scuro.

Le finiture dell'appartamento sono piuttosto scarse, piuttosto scarse qualità. L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è completo di placche a parete e frutti in plastica nera con quadro elettrico all'ingresso posto nel disimpegno ma privo di dichiarazione di conformità. È dotato di impianto citofonico di tipo tradizionale. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia condominiale a gasolio posta nella centrale termica. Completano l'impianto i termosifoni in ghisa completi di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore per singolo termosifone. Completano l'impianto termico il cronotermostato installato in soggiorno. La produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria) e di gas ca cucina è garantita da un boiler a metano installato in cucina. Gli infissi interni sono delle semplici porte a soffietto in plastica e gli infissi esterni sono di vecchia fattura: hanno telaio in legno laccato bianco e vetro singolo in precario stato di conservazione. Completano le chiusure esterne, le avvolgibili in pvc.

L'intero cespite è caratterizzato da finiture mediocri ed in un discreto stato di conservazione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1964
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico condominiale (Si faccia riferimento all'allegato n.5)
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adequamento	1992
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	il complesso immobiliare è dotato di centrale termica centralizzata alimentata a gasolio
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: -**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta di Licenza per Nuova Costruzione Edilizia

Per lavori: consistenti nella costruzione di un fabbricato da adibirsi ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/1961 al n. di prot.

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.13

**Numero pratica: n.30 eEg. Lic.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta di Licenza per Nuova Costruzione Edilizia

Per lavori: consistenti nella realizzazione di un nuovo fabbricato da adibirsi ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/1961 al n. di prot.

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.13

**Numero pratica: Reg. Lic.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: consistenti nella realizzazione di un fabbricato da adibirsi ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/10/1961 al n. di prot. Reg. Lic.

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.13

**Numero pratica:**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: autorizzazione di abitabilità di casa

Per lavori: consistenti nella realizzazione di una nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 16/11/1963 al n. di prot.

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.13

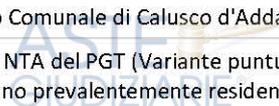
**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Abitazione al piano terzo oltre cantina al piano seminterrato.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco D'adda (BG) CAP: 24033, Via Giuseppe Verdi,190**

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

Note: Si faccia riferimento all'allegato n.13

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Abitazione al piano terzo oltre cantina al piano seminterrato.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco D'adda (BG) CAP: 24033, Via Giuseppe Verdi,190**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale di Calusco d'Adda n.7 del 16/03/2012
Norme tecniche di attuazione:	Art. 11 delle NTA del PGT (Variante puntuale al P.G.T. 2021): Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità - ZTR1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale di Calusco d'Adda n.42 del 12/10/2011
Norme tecniche di attuazione:	Art. 11 delle NTA del PGT (Variante puntuale al P.G.T. 2021): Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità - ZTR1



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:	< 0,65 mq/mq
Rapporto di copertura:	< 50%
Altezza massima ammessa:	12,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione al piano terzo oltre cantina al piano seminterrato.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco D'adda (BG) CAP: 24033, Via Giuseppe Verdi,190

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/11/2002 al 01/08/2005. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/07/2005 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: Con il presente atto di compravendita l'esecutato acquistava dalla sig.ra OMISSIS nata a Brescia i e OMISSIS nato a

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: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 28/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 24/01/2005 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 17/02/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione al piano terzo oltre cantina al piano seminterrato

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: Abitazione al piano terzo oltre cantina al piano seminterrato
Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Giuseppe Verdi,190

Nulla di quanto esposto grava sui beni pignorati

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1806,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 6681,45. L'anno di gestione condominiale è ancora in corso per cui non è possibile sapere esattamente a quanto ammontino le spese ordinarie di gestione relative agli ultimi due anni di gestione ma, considerando una media annuale pari a € 1800,00 si potrebbe dedurre che le ultime due annualità insolte ammontino ad € 3.600,00.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 31,00 (Sull'atto notarile non sono riportati i dati riguardanti i millesimi di proprietà; gli stessi sono stati indicati dall'amministratore condominiale)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è al terzo piano senza ascensore per cui, allo stato attuale, non risulta essere raggiungibile da diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G (339,90 kWh/mq*anno)

Note indice di prestazione energetica: Si faccia riferimento all'allegato n.14

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione al piano terzo oltre cantina al piano seminterrato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento al piano terzo completo di cantina al piano seminterrato. Il cespite è inserito in un complesso condominiale denominato "condominio Vimercati" a forma di "L" costituito da 4 piani in elevazione oltre un piano seminterrato adibito a cantine con ingresso in Via G. Verdi n. 190. Vi è altresì un'area interclusa accessibile dal cancello carrabile su via Verdi ove ci sono una serie di box auto ed altri appartamenti non facenti parte del condominio. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento Cat A/3 Cl. 2	sup lorda di pavimento	50,97	1,00	50,97
Balcone	sup lorda di pavimento	5,54	0,33	1,83
		56,51		52,80

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Secondo - 2024

Zona: Calusco d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 840

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori:

Abitazione al piano terzo oltre cantina al piano seminterrato
1. Cantina

Identificato al n. Facente parte del sub.23 ovvero dell'appartamento
Posto al piano S1
Composto da 1
Sviluppa una superficie complessiva di 5,15 mq
Destinazione urbanistica: Cantina di pertinenza dell'abitazione
Valore a corpo: € 491
Note: Trattasi di una cantina al piano seminterrato con pavimentazione in battuto di cemento, pareti laterali ricoperte di intonaco a rustico tinteggiate bianco. Ha affaccio esterno mediante una finestra in comune con la cantina adiacente. Ha soltanto impianto elettrico e la porta di ingresso è in listelli in legno verticali posti distanziati l'uno dall'altro di circa un centimetro per garantire l'aerazione del locale. La chiusura avviene mediante lucchetto.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2022 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Le parti pattuiscono un canone annuo pari a € 3600,00 da pagarsi in rate mensili pari a € 300,00. Il contratto di locazione, riportato in allegato n. 6, quanto espresso viene riportato in maniera errata come di seguito testualmente riportato: "le parti pattuiscono il canone annuo in € 3600,00 da pagarsi in € 300 rate mensili/trimestrali uguali anticipate, ciascuna dell'importo di € 900,00.....".

Registrato a Ponte San Pietro il 01/04/2022 ai nn.000711-serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/08/2025

Data di rilascio: 28/02/2026

Opponibilità ai terzi: SI

Contratto di locazione registrato in data 01/04/2022 per cui in data antecedente quella di notifica dell'atto di pignoramento (24/01/2025)

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

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse. La valu-

tazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima. La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Secondo Semestre 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Calusco d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI, Tecnocasa, Immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 945,00. Detto valore è stato ricavato dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati all'Agenzia delle Entrate riferiti alle vendite avvenute nel Secondo Semestre 2024 (minimo € 840,00/mq e massimo € 1050,00/mq) riguardanti abitazioni aventi caratteristiche simili. .

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione al piano terzo oltre cantina al piano seminterrato. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Calusco D'adda (BG), Via Giuseppe Verdi, 190

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.896,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento Cat A/3 Cl. 2	50,97	€ 945,00	€ 48.166,65
Balcone	1,83	€ 945,00	€ 1.729,35
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.896,00
Valore Finale			€ 49.896,00
Valore corpo			€ 49.896,00
Valore accessori			€ 491,00
Valore complessivo intero			€ 50.387,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.387,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione al piano terzo oltre cantina al piano seminterrato	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	52,80	€ 50.387,00	€ 50.387,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 7.558,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 42.828,95
Valore diritto e quota	€ 42.828,95

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 42.828,95**

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita non soggetta ad IVA

Allegati

- 1_ Atto di compravendita a rogito del Dott. OMISSIN del 28/07/2005 () registrato a Bergamo il 01/08/2005 al n. .T;
- 2_ Certificato di residenza, Estratto per riassunto dell'atto matrimoniale;
- 3_ PEC al comune di Calusco d'Adda per richiedere gli atti autorizzativi dell'immobile;
- 4_ Raccomandata all'esecutato per comunicare la data del sopralluogo;
- 5_ PEC di richiesta all'amministratore condominiale delle informazioni riguardanti l'appartamento (millesimi, spese condominiali ordinarie e straordinarie, spese insolute, eventuali dichiarazioni di conformità degli impianti) e relativa risposta;
- 6_ Contratto di locazione;
- 7_ Verbale del sopralluogo datato 27/03/2025;
- 8_ Visura storica per immobile;
- 9_ Visura attuale dell'immobile;
- 10_ Planimetria catastale dell'appartamento e della relativa cantina;
- 11_ Estratto di mappa (Foglio 6, P.IIa 64);
- 12_ Estratto PGT (art.11 del Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Calusco d'Adda);
- 13_ Atti autorizzativi relativi all'immobile;
- 14_ Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (Codice identificativo 1604600004817 del 23/05/2027);
- 15_ Rilievo metrico dell'appartamento e della cantina di pertinenza;
- 16_ Allegato fotografico;
- 17_ Planimetria + foto dei cespiti;
- 18_ Succinta Perizia;
- 19_ Perizia proc. 54/2025 privacy;
- 20_ Scheda di controllo delle esecuzioni immobiliari;
- 21_ Foglio riassuntivo degli identificativi catastali;
- 22_ Dichiarazione di trasmissione della perizia alle parti.

21-05-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Marcello Schiavone

