

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 63/2024

PROMOSSA DA
BANCO BPM

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Roberto Di Noto
Codice fiscale: DNTRRT74M10B780Q
Studio in: Via Carlo Cattaneo 12 - 24061 Albano S. Alessandro
Email: robertodinoto@yahoo.it
Pec: roberto.dinoto@ingpec.eu

Beni in **Casirate D'adda (BG)**
Località/Frazione
VIA DONATI N.11/A

INDICE**Lotto: 001 - LOTTO 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: ABITAZIONE	5
Corpo: AUTORIMESSA	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: ABITAZIONE	9
Corpo: AUTORIMESSA	15
3. PRATICHE EDILIZIE	20
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	21
Corpo: ABITAZIONE	21
Corpo: AUTORIMESSA	21
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	22
Corpo: ABITAZIONE	22
Corpo: AUTORIMESSA	22
5. CONFORMITÀ CATASTALE	24
Corpo: ABITAZIONE	24
Corpo: AUTORIMESSA	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
Corpo: ABITAZIONE	26
Corpo: AUTORIMESSA	26
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	27
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	28
Corpo: ABITAZIONE	28
Corpo: AUTORIMESSA	28
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	30
Corpo: ABITAZIONE	30
Corpo: AUTORIMESSA	30
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	31
11. STATO DI POSSESSO	31
Corpo: ABITAZIONE	31
Corpo: AUTORIMESSA	31
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	32
Criterio di stima	32

Fonti d'informazione	32
Valutazione corpi.....	32
Adeguamenti e correzioni della stima.....	34
Prezzo base d'asta del lotto.....	34
Regime fiscale della vendita	34

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2024 alle 10:40

Creditore Procedente: BANCO BPM

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Roberto Di Noto

Data nomina: 13-03-2024

Data giuramento: 25-03-2024

Data sopralluogo: 12-04-2024

Cronologia operazioni peritali:

25-03-2024 – ACCETTAZIONE INCARICO

DAL 25-03-2024 – ACCESSO AL FASCICOLO TELEMATICO E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE VERSATA IN ATTI

DAL 25-03-2024 AL 29-03-2024 – STUDIO DEGLI ATTI DEL PROCEDIMENTO GIUDIZIALE

11-04-2024 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - VISURE CATASTALI

11-04-2024 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE PLANIMETRIE CATASTALI ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER

12-04-2024 – ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

12-04-2024 – COMUNE DI CASIRATE D'ADDA - ACCESSO ATTI PRESSO UFFICIO ANAGRAFE E ACQUISIZIONE CERTIFICATI (STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE)

22-04-2024 – REPERIMENTO STRALCI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – P.G.T.) E RELATIVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) DEL COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

28-04-2024 – RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI E ALLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA AL COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

29-04-2024 – RICHIESTA AGENZIA DELLE ENTRATE CONTRATTO DI LOCAZIONE

29-04-2024 – ACQUISIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA UNITA' IMMOBILIARI

22-05-2024 – COMUNE DI CASIRATE D'ADDA - ACCESSO AGLI ATTI E ALLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA PER CONSULTAZIONE PRATICHE EDILIZIE E ACQUISIZIONE TITOLI EDILIZI EDIFICATORI RILASCIATI

28-04-2024 – ACCERTAMENTI PRESSO AG. DELLE ENTRATE - ISPEZIONI IPOTECARIE E CONSULTAZIONE FORMALITA' ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER

25-01-2024 – ACCERTAMENTI PRESSO AG. DELLE ENTRATE - ISPEZIONI IPOTECARIE E CONSULTAZIONE FORMALITA' ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER

28-04-2024 – REPERIMENTO INFORMAZIONI IN MERITO A SPESE CONDOMINIALI ANNUALI ED ONERI CONDOMINIALI PENDENTI

Beni in **Casirate D'Adda (BG)**
VIA DONATI N.11/A

Lotto: 001 - LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casirate D'Adda (BG) CAP: 24040, VIA DONATI N.11/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (C.F. OMISSIS)

foglio 11, particella 4370, subalterno 725, indirizzo VIA DONATI N.11/A

piano TERRA / 1° PIANO / PIANO INTERRATO

comune CASIRATE D'ADDA (BG)

categoria A/2, classe 2, consistenza 7 VANI, superficie 123, rendita € 650,74

Derivante da: Atto di compravendita al rogito del notaio Orsi Dario da Monza del 11/06/2014 n. rep. 118/93 trascritto il 16/06/2014 ai n.ri 21931/15921 da potere di OMISSIS sede Brugherio (MI).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile)

La disciplina del condominio è recata dal Regolamento di Condominio, che con il libretto immobiliare e le tabelle millesimali, travasi allegato sotto le lettere "F" e "G" all'atto del notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese in data 7 giugno 2010, rep. n. 280.330/39.586, registrato a Milano il 24 giugno 2010 al n. 26664, con precisazione che è allegata al suddetto Regolamento di Condominio la Tabella Millesimale relativa alla rampa boxes e corsello al sub. 2, a servizio anche della palazzina "Lotto 2".

Confini

I confini dell'appartamento con le aree ad uso esclusivo in un sol corpo sono i seguenti:

- enti comuni al sub. 702;
- mappale 2;
- proprietà di terzi al sub. 726
- enti comuni al sub. 702.

I confini della cantina sono i seguenti:

- enti comuni al sub. 703;
- proprietà di terzi al sub. 726
- autorimessa al sub. 745
- ente comune al sub. 703.

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casirate D'Adda (BG) CAP: 24040, VIA DONATI N.SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (C.F. OMISSIS)

foglio 11, particella 4370, subalterno 745

indirizzo VIA DONATI N.SNC

piano Interrato

comune CASIRATE D'ADDA (BG)

categoria C/6, classe 2, superficie 15 mq, rendita € 28,66

Derivante da: Atto di compravendita al rogito del notaio Orsi Dario da Monza del 11/06/2014 n. rep. 118/93 trascritto il 16/06/2014 ai n.ri 21931/15921 da potere di OMISSIS sede Brugherio (MI).

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

Confini

I confini dell'autorimessa sono i seguenti:

- proprietà al sub. 725;
- autorimessa al sub. 744;
- enti comune al sub. 703.

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Per il compendio immobiliare pignorato oggetto della presente perizia di stima è stato identificato un unico lotto di vendita comprendente le due seguenti unità immobiliari:

1. appartamento ad uso abitazione posto su tre livelli (piano interrato, piano terra e piano primo);
2. vano ad uso autorimessa privata situato al piano interrato.

Le due unità immobiliari fanno parte di uno dei fabbricati appartenenti al lotto distinto come "Lotto B" di un complesso condominiale denominato condominio "Dei Broli" ubicato in via Donati nella zona periferica del comune di Casirate D'Adda (BG), comune della provincia di Bergamo situato nella pianura sudoccidentale bergamasca, alla sinistra del fiume Adda, distante circa 37 Km dal capoluogo orobico.

Il complesso edilizio, la cui edificazione è stata ultimata nel 2010, si trova a circa 300 metri in linea d'aria dal centro del paese, ricade in un contesto edilizio a destinazione residenziale in prossimità di aree agricole e ricade urbanisticamente nell'area che nel piano di governo del territorio viene classificata come AMBITO DI TRASFORMAZIONE C1 - Ambito in trasformazione con piani attuativi e/o atti negoziali adottati e/o approvati (Rif. Tavola di azionamento di variante - Tavola di variante N.1/2018 Luglio 2019). A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali è stato possibile reperire le pratiche edilizie che si allegano alla presente perizia di stima (allegato 5) e che vengono indicate nei paragrafi successivi.

PRESENZA STRUTTURE PUBBLICHE

Il compendio immobiliare gode dei servizi pubblici essenziali e risulta vicino alle principali strutture pubbliche:

- ufficio postale;
- uffici comunali;
- scuole;
- farmacie;
- banche.

MOBILITA' URBANA E INFRASTRUTTURE VIARIE

Il complesso edilizio è facilmente accessibile dalla strada principale e i collegamenti con il territorio sono assicurati:

- dalla presenza delle strade interne comunali;
- dalla presenza di strade provinciali;
- dalla presenza delle principali infrastrutture viarie di primaria importanza;
- dalla presenza dei servizi di autotrasporto pubblico.

È possibile raggiungere il comune di Casirate D'Adda oltre che con le strade provinciali anche attraverso l'Autostrada A35 (autostrada BreBeMi): il casello autostradale si trova a circa 2,5 km.

Si mette in rilievo:

- la limitata distanza dal capoluogo di provincia (circa 37 Km)
- la limitata distanza dall'autostrada A4, arteria stradale che collega importanti città del nord Italia (il casello autostradale di Trezzo sull'Adda si trova a circa 18 Km);
- la limitata distanza dall'aeroporto internazionale Orio al Serio di Bergamo (circa 30 Km).
- la limitata distanza dalla Stazione FS Treviglio (4 km)

DIRITTI – ACCESSORI – PERTINENZE

Il trasferimento di proprietà del compendio immobiliare pignorato avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, accessori e pertinenze, con ogni servitù attiva e passiva esistente e nascente da titoli validi e dallo stato dei luoghi, che la parte acquirente dichiarerà di ben conoscere e comunque di accettare, nulla escluso o riservato alla parte alienante, ancorché nella perizia non dichiarato o non noto. Alle unità immobiliari del compendio immobiliare oggetto di stima compete a norma di legge e per destinazione la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'intero fabbricato. Il trasferimento di proprietà comprenderà, pertanto, la proprietà pro quota sia ai sensi del regolamento di condominio (con annesse tabelle millesimali che la parte acquirente confermerà di accettare), sia ex art. 1117 c.c., degli enti, degli impianti e delle parti comuni del fabbricato in cui ricade. Non è compresa tra le parti comuni del complesso e pertanto rimane di proprietà della "parte alienante", l'area urbana distinta al Catasto Fabbricati di Bergamo al foglio 11, mappale 4981, sub. I, via Donati, piano terra, area urbana di mq. 442, che dovrà essere ceduta al Comune di Casirate d'Adda, come previsto dalla citata Convenzione ai rogiti del notaio del notaio Aurelio Gavazzi in data 23 aprile 2007 rep. n. 270.439/33.330

L'edificio condominiale compendiate i beni oggetto di stima fa parte di un complesso supercondominiale la cui identificazione e la cui regolamentazione risultano dal documento che è allegato con lettera "B" all'atto ai rogiti del notaio

Giulio Grilli di Milano in data 23 luglio 2013, rep. n. 5243/4145, registrato a Milano in data 6 agosto 2013 al n. 9681 serie 1T.

La parte acquirente dichiarerà di essere a conoscenza:

- delle pattuizioni contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata tra i signori OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, Arioli Giancarla, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS e il Comune di Casirate d'Adda con atto ai rogiti del notaio Aurelio Gavazzi, in data 23 aprile 2007, rep. n. 270.439/33.330, registrato a Monza 2 il 17 maggio 2007 al n. 4894 e trascritto a Bergamo in data 21 maggio 2007 ai nn. 32087/18268 (convenzione edilizia) ed ai nn. 32088/18269 (cessione di diritti reali a titolo gratuito), 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 Arioli";
- dell'atto di vincolo volumetrico e di destinazione di autorimesse a pertinenza di unità immobiliari stipulato con atto ai rogiti del notaio Aurelio Gavazzi in data 28 luglio 2009, rep. n. 277.866/38.039, registrato a Monza 2 il 5 agosto 2009 al n. 11501 serie 1T, rep. n. 277.866/38.039, trascritto a Bergamo il 12 agosto 2009 ai nn. 51.535/32.01, mediante il quale sono state vincolate le autorimesse censite con i subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, a pertinenza di altrettante unità immobiliari (in parte identificate nell'atto stesso e in parte da identificare nei rispettivi atti di vendita);
- che con atto ai rogiti del notaio Pier Luigi Fausti in data 14 maggio 2010, rep. n. 50.039, e in data 22 maggio 2010, rep. n. 50.108/10.457, registrato a Bergamo 1 il 25 maggio 2010 al n. 8.052, trascritto a Bergamo il 26 maggio 2010 ai nn. 28.613/16.208 è stata costituita una servitù a favore dell'Enel e a carico della cabina elettrica identificata con il subalterno 761 del mappale 4370 (facente parte del supercondominio), per accordare al predetto Ente il diritto di collocare ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nel locale suddetto, nonché una servitù di passo sulle aree interessate per l'esercizio di detta servitù di elettrodotto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona:

- SERVIZI PUBBLICI GENERALI (NORMALE)
- CENTRI SPORTIVI (NORMALE)
- ATTIVITA' COMMERCIALI (NORMALE)
- SANITA' E SERVIZI ASSISTENZIALI (NORMALE)
- SERVIZI EDUCATIVI E SCOLASTICI (NORMALE)
- SERVIZI CULTURALI (NORMALE)
- FARMACIE COMUNALI (NORMALE)
- SICUREZZA PUBBLICA (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio / Caravaggio.

Attrazioni paesaggistiche: Nessune di rilievo.

Attrazioni storiche: Nessune di rilievo.

Principali collegamenti pubblici:

- SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km
- AUTOSTRADA A35 3 Km
- AEROPORTO INTERNAZIONE ORIO AL SERIO 30 Km
- STAZIONE FERROVIARIA DI TREVIGLIO 4 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'appartamento, a destinazione residenziale e non di lusso, ha una superficie catastale di circa 123 mq (113 mq escluso aree scoperte), ha una consistenza catastale di N.7 vani, si sviluppa su tre livelli ed è composto dai seguenti locali collegati con una scala interna:

- al piano terra da portico, soggiorno, cucina e servizio;
- al piano primo da due camere servizio e spogliatoio;
- al piano interrato da vano cantina.

All'unità immobiliare in oggetto compete l'uso esclusivo di porzione di area nuda adibita a giardino.

I confini dell'appartamento con le aree ad uso esclusivo in un sol corpo sono i seguenti:

- enti comuni al sub. 702;
- mappale 2;
- proprietà di terzi al sub. 726
- enti comuni al sub. 702.

I confini della cantina sono i seguenti:

- enti comuni al sub. 703;
- proprietà di terzi al sub. 726
- autorimessa al sub. 745
- ente comune al sub. 703.

FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE

L'edificio in cui ricade l'unità immobiliare è stato realizzato seguendo la tecnologia tradizionale, con facciate esterne rifinite con intonaco colorato. Il tetto a falde è coperto da tegole e presenta elementi di lattoneria in lamiera. Si riporta di seguito la descrizione delle finiture e degli impianti in dotazione.

SOLAI - PARETI PERIMETRALI - DIVISORI INTERNI

Il solaio dell'appartamento risulta realizzato in latero-cemento e i muri perimetrali e i divisori interni si presentano intonacati al civile e tinteggiati ad eccezione delle pareti del bagno e dell'angolo cottura, i quali presentano un rivestimento ceramico.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica ad eccezione delle camere al piano primo dove è presente pavimentazione in legno (parquet). Nei bagni le pareti presentano un rivestimento ceramico.

SERRAMENTI INTERNI – SERRAMENTI ESTERNI - SISTEMA OSCURANTE

Le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti sono in legno con vetrocamera e sono dotate di sistema oscurante realizzato con persiane in legno.

Il portoncino di ingresso dell'unità abitativa è di tipo blindato.

IMPIANTO IDRICO – IMPIANTO PER LA PRODUZIONE ACQUA CALDA PER USO SANITARIO (ACS) – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – IMPIANTO PER LA DISTRIBUZIONE DEL GAS

L'unità immobiliare dispone di reti per la distribuzione del gas e dell'acqua. L'impianto idrico è del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete idrica comunale. Non è nota la tipologia del materiale della rete di distribuzione (tubi in ferro zincato, tubi in polipropilene).

Relativamente all'impianto di riscaldamento e a quello per la produzione di acqua calda per uso sanitario, dalle informazioni reperite originariamente l'unità immobiliare era collegata all'impianto centralizzato condominiale (impianto di tipo centralizzato) ma successivamente è stato effettuato il distacco. Allo stato attuale l'impianto di riscaldamento a pavimento di cui è dotato l'unità immobiliare non risulta quindi funzionante non essendo stata installata alcuna caldaia a servizio di tale impianto e l'unità immobiliare risulta di fatto sprovvista di riscaldamento. L'unica fonte di riscaldamento risulta essere un ventilconvettore elettrico a parete installato nella camera al piano primo. Attualmente la produzione di acqua calda per uso sanitario viene garantita da uno scaldacqua elettrico installato nel locale bagno al piano primo.

Non è noto lo stato di manutenzione degli impianti ed è necessario effettuare interventi di verifica al fine di valutare in

maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e gli eventuali interventi da eseguire. Non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Nel corso dell'accesso agli atti è stata reperita la dichiarazione di conformità relativa alla realizzazione dell'impianto per la distribuzione del gas.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e risulta vetusto. Il numero dei punti luce e delle prese è appena sufficiente e la qualità delle placche è sufficiente. Non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto ed è necessario effettuare interventi di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza e gli eventuali interventi da eseguire. Nel corso dell'accesso agli atti è stata reperita la dichiarazione di conformità relativa alla realizzazione dell'impianto elettrico.

ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE NATURALE

Tutti gli ambienti dell'appartamento, ad eccezione del disimpegno, risultano direttamente illuminati ed aerati e sono presenti aperture verso l'esterno che consentono una illuminazione ed areazione diretta.

Superficie complessiva di circa mq **123,00**

È posto al piano: TERRA / PRIMO / INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2009 / 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: Nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Dal sommario esame a semplice vista, l'abitazione presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) mediocri ed il bene sconta la normale vetustà e necessita di interventi di manutenzione.

Finiture dell'immobile: Mediocre

Esposizione dell'immobile: Normale

Luminosità dell'immobile: Normale

Panoramicità dell'immobile: Normale

Classe Energetica: Scarsa

Si riporta di seguito nello specifico lo stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

Pareti e soffitti

Nel corso del sopralluogo in alcuni punti delle murature perimetrali è stata riscontrata la presenza di muffa riconducibile, probabilmente, al mancato riscaldamento dei locali. Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni mediocri: meno del 50% della superficie presenta necessità di tinteggiatura.

Stato di conservazione: mediocre.

Pavimentazioni e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente in quanto meno del 20% della superficie presente necessita la sostituzione.

Stato di conservazione: sufficiente.

Infissi interni ed esterni

Gli infissi interni si presentano in condizioni sufficienti: meno del 20% della dotazione presente necessita la sostituzione.

Gli infissi esterni si presentano nel complesso in condizioni sufficienti.

Stato di conservazione: sufficiente.

Impianto idrico – Impianto produzione ACS – Impianto di riscaldamento

L'impianto idrico, l'impianto di produzione dell'acqua calda per uso sanitario e l'impianto di riscaldamento scontano l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto e non è stato possibile reperire la documentazione attestante l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. È necessario effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento degli impianti e gli eventuali interventi da eseguire.

Stato di conservazione: mediocre.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico sconta l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto elettrico e non è stato possibile reperire la documentazione attestante l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. È necessario effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza dell'impianto e gli eventuali interventi di adeguamento da eseguire.

Stato di conservazione: mediocre.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: Ante in legno materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: Legno condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: Sottotraccia e a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Certificazione di conformità presente
<i>Gas</i>	tipologia: in parte sottotraccia, in parte a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: Non noto condizioni: sufficienti conformità: Certificazione di conformità presente
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: Non noto condizioni: sufficienti conformità: Dichiarazione di conformità non disponibile Note: Dalle informazioni reperite originariamente l'unità immobiliare era collegata all'impianto centralizzato condominiale (impianto di tipo centralizzato) ma successivamente è stato effettuato il distacco. Allo stato attuale la produzione di acqua calda per uso sanitario viene garantita da uno scaldacqua elettrico di piccola capacità installato nel locale bagno al piano primo.
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: Non noto diffusori: Riscaldamento a pavimento condizioni: sufficienti conformità: Dichiarazione di conformità non disponibile Note: Dalle informazioni reperite originariamente l'unità immobiliare era collegata all'impianto centralizzato condominiale (impianto di tipo centralizzato) ma successivamente è stato effettuato il distacco. Allo stato attuale l'impianto di riscaldamento a pavimento di cui è dotato l'unità immobiliare non risulta quindi funzionante non essendo stata installata alcuna caldaia a servizio di tale impianto e l'unità immobiliare risulta di fatto sprovvista di riscaldamento.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nel corso dell'accesso agli uffici comunali è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dalla società che ha realizzato l'impianto.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto di riscaldamento a pavimento
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Si veda quanto già indicato nei paragrafi precedenti in merito all'impianto di riscaldamento e all'impianto di produzione ACS.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







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

L'autorimessa si trova al piano interrato ed ha un'estensione di circa 15 mq.

I confini dell'autorimessa sono i seguenti:

- proprietà al sub. 725;
- autorimessa al sub. 744;
- enti comune al sub. 703.

FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE

SOLAI - PARETI PERIMETRALI

Il solaio del box risulta realizzato in lastre prefabbricate e i muri perimetrali in c.a. si presentano al rustico.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione risulta realizzata in cls con finitura tipo "pavimentazione industriale". Non sono presenti rivestimenti sulle parteti perimetrali.

PORTONE

È presente portone basculante realizzato in lamiera sprovvisto di motorizzazione (solo manuale).

IMPIANTO ELETTRICO

Risulta presente impianto elettrico del tipo esterno con tubazioni passacavo in PVC.

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

È posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

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

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Dal sommario esame a semplice vista, il bene immobile presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) sufficienti ed il bene sconta la normale vetustà. Non sono stati individuati interventi di ristrutturazione da eseguire.

Si riporta di seguito nello specifico lo stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

Pareti e soffitti

Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni sufficienti: meno del 10% della superficie presenta necessità di tinteggiatura.

Stato di conservazione: Sufficiente.

Pavimentazioni e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente in quanto meno del 10% della superficie presente necessita la sostituzione.

Stato di conservazione: sufficiente.

Infissi interni ed esterni

I portoni basculanti funzionano regolarmente.

Stato di conservazione: sufficiente.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico si presentano nel complesso in condizioni sufficienti.

Stato di conservazione: sufficiente.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Portone basculante in lamiera zincata materiale: Lamiera zincata protezione: Nessuna materiale protezione: Nessuno condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Calcestruzzo condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: A vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Certificazione di conformità presente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nel corso dell'accesso agli uffici comunali è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dalla società che ha realizzato l'impianto.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casirate D'Adda (BG) CAP: 24040, VIA DONATI N.11/A

Numero pratica: PdC 33/2008 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE DI PALAZZINA AD APPARTAMENTI E VILLETTE NEL LOTTO B DEL P.I.I. AREA ARIOLI IN VIA DONATI IN CASIRATE D'ADDA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/2008 al n. di prot. Prot. 1909

Rilascio in data 18/05/2008 al n. di prot. Prot. 2279

NOTE: Nel corso dell'accesso agli atti è stata reperita la domanda di agibilità presentata da parte della società OMISSIS in data 13/04/2010 Prot. 1910. Il Comune di Casirate D'Adda successivamente ha richiesto delle integrazioni alla documentazione presentata. Dalla consultazione della documentazione presente in atti non si ha evidenza se la società ha completamente ottemperato a tale richiesta.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casirate D'Adda (BG) CAP: 24040, VIA DONATI N.11/A

Numero pratica: D.I.A. del 23/11/2009 prot. 5614

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: D.I.A. in variante al permesso di costruire n.33/2008 per modifiche interne ed esterne del fabbricato.

Per lavori: REALIZZAZIONE DI PALAZZINA AD APPARTAMENTI E VILLETTE NEL LOTTO B DEL P.I.I. AREA ARIOLI IN VIA DONATI IN CASIRATE D'ADDA

Oggetto: variante

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

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casirate D'adda (BG) CAP: 24040, VIA DONATI N.SNC

Numero pratica: PdC 33/2008 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE DI PALAZZINA AD APPARTAMENTI E VILLETTE NEL LOTTO B DEL P.I.I. AREA ARIOLI IN VIA DONATI IN CASIRATE D'ADDA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/2008 al n. di prot. Prot. 1909

Rilascio in data 18/05/2008 al n. di prot. Prot. 2279

NOTE: Nel corso dell'accesso agli atti è stata reperita la domanda di agibilità presentata da parte della società OMISSIS in data 13/04/2010 Prot. 1910. Il Comune di Casirate D'Adda successivamente ha richiesto delle integrazioni alla documentazione presentata. Dalla consultazione della documentazione presente in atti non si ha evidenza se la società ha completamente ottemperato a tale richiesta.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casirate D'Adda (BG) CAP: 24040, VIA DONATI N.SNC

Numero pratica: D.I.A. del 23/11/2009 prot. 5614

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: D.I.A. in variante al permesso di costruire n.33/2008 per modifiche interne ed esterne del fabbricato.

Per lavori: REALIZZAZIONE DI PALAZZINA AD APPARTAMENTI E VILLETTE NEL LOTTO B DEL P.I.I. AREA ARIOLI IN VIA DONATI IN CASIRATE D'ADDA

Oggetto: variante

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

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casirate D'Adda (BG) CAP: 24040, VIA DONATI N.11/A

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

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casirate D'Adda (BG) CAP: 24040, VIA DONATI N.SNC

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: ABITAZIONE.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casirate D'Adda (BG) CAP: 24040, VIA DONATI N.11/A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	VARIANTE N.1/2018 Adottato con delibera C.C. n.2 del 15/01/2019 Approvato con delibera C.C. n. 29 del 26/07/2019
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Aurelio Gavazzi del 23/04/2007 - Rep. n. 270.439/33.330 registrato a Monza 2 il 17 maggio 2007 al n. 4894 e trascritto a Bergamo in data 21 maggio 2007 ai nn. 32087/18268
Obblighi derivanti:	Convenzione edilizia e cessione di diritti reali a titolo gratuito per la realizzazione di un programma integrato di intervento inerente la ri-conversione dell'area ed il recupero del volume della "Ex Azienda Agricola F.lli Arioli".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: È stato stipulato atto di vincolo volumetrico e di destinazione di autorimesse a pertinenza di unità immobiliari stipulato con atto ai rogiti del notaio Aurelio Gavazzi in data 28 luglio 2009, rep. n. 277.866/38.039, registrato a Monza 2 il 5 agosto 2009 al n. 11501 serie 1T, rep. n. 277.866/38.039, trascritto a Bergamo il 12 agosto 2009 ai nn. 51.535/32.01, mediante il quale sono state vincolate le autorimesse censite con i subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, a pertinenza di altrettante unità immobiliari (in parte identificate nell'atto stesso e in parte da identificare nei rispettivi atti di vendita).

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casirate D'adda (BG) CAP: 24040, VIA DONATI N.SNC**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	VARIANTE N.1/2018 Adottato con delibera C.C. n.2 del 15/01/2019 Approvato con delibera C.C. n. 29 del 26/07/2019
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Aurelio Gavazzi del 23/04/2007 - Rep. n. 270.439/33.330 registrato a Monza 2 il 17 maggio 2007 al n. 4894 e trascritto a Bergamo in data 21 maggio 2007 ai nn. 32087/18268
Obblighi derivanti:	Convenzione edilizia e cessione di diritti reali a titolo gratuito per la realizzazione di un programma integrato di intervento inerente la ri-conversione dell'area ed il recupero del volume della "Ex Azienda Agricola F.lli Arioli".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: È stato stipulato atto di vincolo volumetrico e di destinazione di autorimesse a pertinenza di unità immobiliari stipulato con atto ai rogiti del notaio Aurelio Gavazzi in data 28 luglio 2009, rep. n. 277.866/38.039, registrato a Monza 2 il 5 agosto 2009 al n. 11501 serie 1T, rep. n. 277.866/38.039, trascritto a Bergamo il 12 agosto 2009 ai nn. 51.535/32.01, mediante il quale sono state vincolate le autorimesse censite con i subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, a pertinenza di altrettante unità immobiliari (in parte identificate nell'atto stesso e in parte da identificare nei rispettivi atti di vendita).

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: ABITAZIONE.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casirate D'Adda (BG) CAP: 24040, VIA DONATI N.11/A**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: È stata rilevata al piano interrato la presenza di una parete divisoria con una porta che delimita il locale cantina con il corridoio che porta alla zona di ingresso da dove parte la scala che collega il piano interrato con il piano terra non indicata nella planimetria catastale attuale.

Regolarizzabile mediante: Presentazione della dichiarazione di variazione della planimetria catastale.

Descrizione delle opere da aggiornare: Inserimento divisorio di delimitazione del locale cantina al piano interrato.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Presentazione variazione planimetria catastale</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, sono state effettuate specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio e a seguito di tali indagini è stata constatata la presenza di una difformità catastale. Si tratta di una difformità catastale di tipo lieve per cui non sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione nello stato dei beni, con allegazione delle planimetrie catastali. Infatti, come chiarito e precisato dall'Agenzia del Territorio con la circolare 2/2010, in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale (spostamenti di porte, tramezzi ecc.) non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto poiché tali interventi non modificano la rendita: la planimetria catastale, quindi, è da considerarsi conforme anche in presenza di piccole variazioni che non incidono sulla rendita. Lo scrivente, tuttavia, ha comunque previsto in ogni caso il costo per regolarizzare tale difformità.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casirate D'Adda (BG) CAP: 24040, VIA DONATI N.SNC**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, sono state effettuate specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio e a seguito di tali indagini è stata constatata la regolarità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS in comunione legale dei beni con la signora OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS in regime di comunione legale dei beni con la signora OMISSIS C.F. OMISSIS dal 08/02/1980 al 21/06/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO SALA, in data 08/02/1980, ai nn. 16265/2011; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 16/02/1980, ai nn. 3816/3232.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/06/1990 al 22/01/2004. In forza di Atto di cessione di quote - a rogito di Notaio Luigi Lo Prejato, in data 21/06/1990, ai nn. 57191; trascritto a , in data 14/07/1990, ai nn. 23110/16978.

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS dal 16/02/1994 al 31/05/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: Certificato di denunciata successione ufficio del registro di Treviglio del 16/02/1994 n. 1994/69 e trascritta il 23/08/1995 ai n ri 26479/19452 in morte di OMISSIS Accettazione tacita d' eredità ai rogiti del notaio Busani Angelo in data 25/07/2012 21509/10862 e trascritta il 25/01/2013 ai n.ri 3683/2596 in morte di OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS dal 29/11/1999 al 31/05/2007. In forza di Atto di divisione a stralcio - a rogito di NOTAIO LUOSI ELIO, in data 29/11/1999, ai nn. 29496; trascritto a , in data 11/12/1999, ai nn. 49207/35957.

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. PRTMRA40P50F084R OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS dal 29/11/1999 al 31/05/2007. In forza di Atto di divisione a stralcio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS dal 21/06/2004 al 17/04/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a , in data 07/03/2005, ai nn. 11422/7671.

Note: Certificato di denunciata successione Ufficio del registro di Treviglio del 21/06/2004 n.rep. 360/2004 e trascritto il 07/03/2005 ai n.ri 11422/7671 in morte di OMISSIS Accettazione tacita d'eredità con atto ai rogiti del notaio Gavazzi Aurelio in data 31/05/2007 n.rep. 270851/33588 e trascritto il 27/06/2007 ai n.ri 41581/23563 in morte di OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/05/2007 al 11/06/2014. In forza di atto di compravendita; trascritto a , in data 27/06/2007, ai nn. 41582/23564.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/05/2007 al 11/06/2014. In forza di atto di compravendita; trascritto a , in data 27/06/2007, ai nn. 41583/23565.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/04/2008 al 11/06/2014. In forza di atto di compravendita; trascritto a , in data 02/05/2008, ai nn. 28935/17222.

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. NIOGRG66D21ZI29H dal 11/06/2014 al. In forza di atto di compravendita; trascritto a , in data 16/06/2014, ai nn. 21931/15921.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS in comunione legale dei beni con la signora OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS in regime di comunione legale dei beni con la signora OMISSIS C.F. OMISSIS dal 08/02/1980 al 21/06/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO SALA, in data 08/02/1980, ai nn. 16265/2011; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 16/02/1980, ai nn. 3816/3232.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/06/1990 al 22/01/2004. In forza di Atto di cessione di quote - a rogito di Notaio Luigi Lo Prejato, in data 21/06/1990, ai nn. 57191; trascritto a , in data 14/07/1990, ai nn. 23110/16978.

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS dal 16/02/1994 al 31/05/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: Certificato di denunciata successione ufficio del registro di Treviglio del 16/02/1994 n. 1994/69 e trascritta il 23/08/1995 ai n ri 26479/19452 in morte di OMISSIS Accettazione tacita d' eredità ai rogiti del notaio Busani Angelo in data 25/07/2012 21509/10862 e trascritta il 25/01/2013 ai n.ri 3683/2596 in morte di OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS OMISSIS C.F OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS dal 29/11/1999 al 31/05/2007. In forza di Atto di divisione a stralcio - a rogito di NOTAIO LUOSI ELIO, in data 29/11/1999, ai nn. 29496; trascritto a , in data 11/12/1999, ai nn. 49207/35957.

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. PRTMRA40P50F084R OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS dal 29/11/1999 al 31/05/2007. In forza di Atto di divisione a stralcio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS dal 21/06/2004 al 17/04/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a , in data 07/03/2005, ai nn. 11422/7671.

Note: Certificato di denunciata successione Ufficio del registro di Treviglio del 21/06/2004 n.rep. 360/2004 e trascritto il 07/03/2005 ai n.ri 11422/7671 in morte di OMISSIS Accettazione tacita d'eredità con atto ai rogiti del notaio Gavazzi Aurelio in data 31/05/2007 n.rep. 270851/33588 e trascritto il 27/06/2007 ai n.ri 41581/23563 in morte di OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/05/2007 al 11/06/2014. In forza di atto di compravendita; trascritto a , in data 27/06/2007, ai nn. 41582/23564.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/05/2007 al 11/06/2014. In forza di atto di compravendita; trascritto a , in data 27/06/2007, ai nn. 41583/23565.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/04/2008 al 11/06/2014. In forza di atto di compravendita; trascritto a , in data 02/05/2008, ai nn. 28935/17222.

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. NIOGRG66D21ZI29H dal 11/06/2014 al. In forza di atto di compravendita; trascritto a , in data 16/06/2014, ai nn. 21931/15921.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA contro , OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO; Note: Ipoteca relativa all'accollo di mutuo concesso al debitore esecutato OMISSIS Successivamente per tale ipoteca sono state effettuate le seguenti annotazioni: Annotazione n. 9238 del 05/07/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Annotazione n. 3966 del 04/04/2011 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Annotazione n. 5656 del 19/05/2011 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Annotazione n. 6589 del 20/09/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Annotazione n. 5134 del 16/08/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Mediante i frazionamenti di cui sopra, agli immobili in oggetto è stata attribuita la quota di mutuo di Euro 237.000,00 garantita da ipoteca di Euro 474.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BANCO BPM contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/02/2024 ai nn. 7588/5359.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA contro , OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO; Note: Ipoteca relativa all'accollo di mutuo concesso al debitore esecutato OMISSIS Successivamente per tale ipoteca sono state effettuate le seguenti annotazioni: Annotazione n. 9238 del 05/07/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Annotazione n. 3966 del 04/04/2011 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Annotazione n. 5656 del 19/05/2011 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Annotazione n. 6589 del 20/09/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Annotazione n. 5134 del 16/08/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Mediante i frazionamenti di cui sopra, agli immobili in oggetto è stata attribuita la quota di mutuo di Euro 237.000,00 garantita da ipoteca di Euro 474.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BANCO BPM contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 14/02/2024 ai nn. 7588/5359.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA DONATI N.11/A

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DONATI N.SNC

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casirate D'Adda (BG), VIA DONATI N.11/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato.

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: Il bene immobile ricade in un complesso condominiale. Dalle informazioni reperite, non risulta nominato un amministratore condominiale

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile non viene indicata la quota dei millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nel corso dell'accesso agli atti è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Convenzione di lottizzazione stipulata tra i signori OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, Arioli Giancarla, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS e il Comune di Casirate d'Adda con atto ai rogiti del notaio Aurelio Gavazzi, in data 23 aprile 2007, rep. n. 270.439/33.330, registrato a Monza 2 il 17 maggio 2007 al n. 4894 e trascritto a Bergamo in data 21 maggio 2007 ai nn. 32087/18268 (convenzione edilizia) ed ai nn. 32088/18269 (cessione di diritti reali a titolo gratuito), 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 Arioli". Atto di vincolo volumetrico e di destinazione di autorimesse a pertinenza di unità immobiliari stipulato con atto ai rogiti del notaio Aurelio Gavazzi in data 28 luglio 2009, rep. n. 277.866/38.039, registrato a Monza 2 il 5 agosto 2009 al n. 11501 serie 1T, rep. n. 277.866/38.039, trascritto a Bergamo il 12 agosto 2009 ai nn. 51.535/32.01, mediante il quale sono state vincolate le autorimesse censite con i subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, a pertinenza di altrettante unità immobiliari (in parte identificate nell'atto stesso e in parte da identificare nei rispettivi atti di vendita). Atto ai rogiti del notaio Pier Luigi Fausti in data 14 maggio 2010, rep. n. 50.039, e in data 22 maggio 2010, rep. n. 50.108/10.457, registrato a Bergamo 1 il 25 maggio 2010 al n. 8.052, trascritto a Bergamo il 26 maggio 2010 ai nn. 28.613/16.208 è stata costituita una servitù a favore dell'Enel e a carico della cabina elettrica identificata con il subalterno 761 del mappale 4370 (facente parte del supercondominio), per accordare al predetto Ente il diritto di collocare ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nel locale suddetto, nonché una servitù di passo sulle aree interessate per l'esercizio di detta servitù di elettrodotto.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile oggetto di stima non è stato reperito alcun certificato di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casirate D'Adda (BG), VIA DONATI N.SNC

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Il bene immobile ricade in un complesso condominiale. Dalle informazioni reperite, non risulta nominato un amministratore condominiale

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile non viene indicata la quota dei millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nel corso dell'accesso agli atti è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Convenzione di lottizzazione stipulata tra i signori OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, Arioli Giancarla, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS e il Comune di Casirate d'Adda con atto ai rogiti del notaio Aurelio Gavazzi, in data 23 aprile 2007, rep. n. 270.439/33.330, registrato a Monza 2 il 17 maggio 2007 al n. 4894 e trascritto a Bergamo in data 21 maggio 2007 ai nn. 32087/18268 (convenzione edilizia) ed ai nn. 32088/18269 (cessione di diritti reali a titolo gratuito), 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 Arioli".

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile oggetto di stima non è stato reperito alcun certificato di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** ABITAZIONE**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata dallo scrivente sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale e che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché 1/2 delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SUPERFICIE	sup lorda di pavimento	123,00	1,00	123,00
		123,00		123,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: CASIRATE D'ADDA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 850

Identificativo corpo: AUTORIMESSA**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata dallo scrivente sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale e che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché 1/2 delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	15,00	0,50	7,50
		15,00		7,50

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

ti 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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerate le caratteristiche e la conformazione del bene pignorato, lo scrivente ritiene che non sia possibile effettuare una divisione. Eventuali frazionamenti, infatti, comporterebbero un deprezzamento del valore dei beni, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione degli stessi.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casirate D'Adda (BG), VIA DONATI N.11/A

Occupato da ELOUAER FOUED, con contratto di locazione stipulato in data 26/10/2020 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE il 26/10/2020 ai nn.003738-SERIE 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 22/10/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 22/04/2028

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

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Attualmente l'unità immobiliare è occupata da un soggetto estraneo al procedimento in questione e dai suoi familiari in forza di un contratto di locazione regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate. Si allega alla perizia il contratto di locazione reperito, il certificato di residenza del locatario e lo stato di famiglia del locatario, i quali attestano i soggetti che hanno stabilito la residenza nell'unità immobiliare oggetto di stima. Tenuto conto dell'ubicazione territoriale del compendio immobiliare oggetto di stima, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio e della sua destinazione d'uso, si ritiene congruo un valore del canone di locazione del compendio pari a 6.000 €/anno.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casirate D'Adda (BG), VIA DONATI N.SNC

Occupato da ELOUAER FOUED, con contratto di locazione stipulato in data 26/10/2020

Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE il 26/10/2020 ai nn.003738-SERIE 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 22/10/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 22/04/2028

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

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Attualmente l'unità immobiliare è occupata da un soggetto estraneo al procedimento in questione e dai suoi familiari in forza di un contratto di locazione regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate. Si allega alla perizia il contratto di locazione reperito, il certificato di residenza del locatario e lo stato di famiglia del locatario, i quali attestano i soggetti che hanno stabilito la residenza nell'unità immobiliare oggetto di stima.

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

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione di impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto, infine, della situazione economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

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: Osservatori del mercato immobiliare: Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Bergamo e Provincia

Agenzie Immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni Recenti (5-15 anni) valore minimo €/mq € 1.100,00 e valore massimo €/mq € 1.300,00

Autorimesse a corpo €/mq € 12.000,00/15.000,00

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia dell'Entrate - Anno 2023 - 1° semestre - Abitazioni ville e villini in Casirate d'Adda con stato conservativo normale - Valori di mercato compresi tra un minimo di € 970,00 ed un massimo di € 1.250,00;

Altre fonti di informazione: Portale Aste Tribunale di Bergamo per immobili in zona

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'agenzia del Territorio

Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare

Siti internet: www.immobiliare.it / www.idealista.it.

12.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]

Casirate D'Adda (BG), VIA DONATI N.11/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 201.566,25.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei

servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc. Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mq 1.725,00.

Nell'adottare l'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato.

Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono sufficienti e scontano la normale vetustà

Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICIE	123,00	€ 1.725,00	€ 212.175,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 212.175,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -10.608,75
Valore corpo			€ 201.566,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 201.566,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 201.566,25

AUTORIMESSA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Casirate D'adda (BG), VIA DONATI N.SNC

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.290,63.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc. Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mq 1.725,00.

Nell'adottare l'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato.

Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono sufficienti e scontano la normale vetustà

Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	7,50	€ 1.725,00	€ 12.937,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.937,50
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -646,88
Valore corpo			€ 12.290,63
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.290,63
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.290,63

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	123,00	€ 201.566,25	€ 201.566,25
AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	7,50	€ 12.290,63	€ 12.290,63

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.692,84
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Arrotondamento	€ -164,03
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 202.000,00
Valore diritto e quota	€ 202.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 202.000,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino ed essendo il debitore esecutato un soggetto privato, il trasferimento dell'unità immobiliare pignorata è un'operazione fuori campo IVA.

Allegati

- 1 TITOLO DI PROVENIENZA
- 2 VISURE CATASTALI STORICHE
- 3 PLANIMETRIE CATASTALI
- 4 PLANIMETREI BENI IMMOBILI DA PRATICHE EDILIZIE
- 5 TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E ABITABILITA'
- 6 DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI
- 7 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA
- 8 ISPEZIONI IPOTERCARIE
- 9 ISPEZIONI IPOTERCARIE – FORMALITA'
- 10 ACCERTAMENTI SU STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE
- 11 ACCERTAMENTI PER SPESE CONDOMINIALI ED ONERI CONDOMINIALI PENDENTI
- 12 RILIEVO FOTOGRAFICO

03-06-2024



In Fede
Dott. Ing. Roberto Di Noto