

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 355/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI'



VIA TRENTO 15



VIA DAMIANO CHIESA SN

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Germana Trussardi
Codice fiscale: TRSGMN67E41A794U
Studio in: via Santa Caterina 60 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 231743
Email: germana.trussardi@libero.it
Pec: germana.trussardi@archiworldpec.it

Beni in **Caravaggio (BG)**
Località/Frazione
Via Damiano Chiesa

INDICE

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA..... 25

Corpo: A..... 25

Corpo: B..... 26

2. DESCRIZIONE 26

DESCRIZIONE GENERALE 26

Corpo: A..... 27

Corpo: B..... 29

3. PRATICHE EDILIZIE 31

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA..... 32

Corpo: A..... 32

Corpo: B..... 32

4. CONFORMITÀ URBANISTICA..... 32

Corpo: A..... 32

Corpo: B..... 32

5. CONFORMITÀ CATASTALE 34

Corpo: A..... 34

Corpo: B.....	34
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	35
Corpo: A.....	35
Corpo: B.....	35
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	35
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	35
Corpo: A.....	35
Corpo: B.....	36
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	36
Corpo: A.....	36
Corpo: B.....	36
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	37
11. STATO DI POSSESSO	37
Corpo: A.....	37
Corpo: B.....	37
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	37
Criterio di stima	37
Fonti d'informazione	37
Valutazione corpi.....	37
Adeguamenti e correzioni della stima.....	39
Prezzo base d'asta del lotto.....	39
Regime fiscale della vendita	39

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-01-2026 alle 10:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervvenuto: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Germana Trussardi

Data nomina: 02-10-2025

Data giuramento: 07-10-2025

Data sopralluogo: 06-11-2025

Istanza proroga: 16-12-2025

Cronologia operazioni peritali: 7.10.2025 giuramento e presa visione della documentazione agli atti; 8.10.2025 recupero delle planimetrie catastali; 10 e 14.10.2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo per la verifica degli atti di compravendita e dei contratti relativi; 16.10.2025 recupero delle visure catastali, degli estratti mappa, degli elaborati planimetrici e degli elenchi subalterni; 17.10.2025 istanza telematica di accesso atti presso il protocollo del Comune di Caravaggio; 3.11.2025 istanza per estratto atto di matrimonio con annotazioni; 6.11.2025 sopralluogo presso le unità; 21.11.2025 presso il Comune di Caravaggio per visione delle pratiche edilizie relative agli immobili; 1.12.2025 presso il Comune di Caravaggio per verifica con tecnico comunale delle irregolarità e della loro sanabilità; 16.12.2025 istanza di proroga; successivamente preparazione della documentazione di variazione catastale con approvazione il 16.01.2026; contemporaneamente ulteriori verifiche circa le occupazioni degli immobili, i contratti in essere, le valutazioni immobiliari, i calcoli delle sanzioni amministrative per gli abusi, il completamento della perizia e degli allegati.

Beni in **Caravaggio (BG)**
Via Damiano Chiesa

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Via Damiano Chiesa

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a OMISSIS - Proprieta' 1/1,

foglio 21, particella 1053, subalterno 702, scheda catastale SI, indirizzo Via Damiano Chiesa snc, piano T, comune Caravaggio, categoria D/10, rendita € 15.145,52

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2022 Pratica n. BG0063721 in atti dal 16/05/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 63721.1/2022)

Confini: Via Damiano Chiesa - altra proprietà mappale 8963 - roggia mappale 1052 - roggia mappale 1054

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

I dati corrispondono

Identificativo corpo: B.

Bene futuro [F] sito in Via Damiano Chiesa

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

1/1 di OMISSIS - Proprietà in diritto di superficie

OMISSIS – Sede in OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS sede in OMISSIS - Superficie 1/1

OMISSIS nato a OMISSIS - Proprieta' 1/1,

foglio 21, particella 17911, indirizzo Via Damiano Chiesa snc, piano T, comune Caravaggio, categoria F/1, consistenza 128 mq

Derivante da: VARIAZIONE del 21/11/2018 Pratica n. BG0140849 in atti dal 22/11/2018 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39907.1/2018)

Confini: In lato est mappale 8963 - sugli altri lati cortile esclusivo del mappale 1053/702

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

I dati corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni pignorati sono costituiti da una capannone a funzione agricola con area esterna pertinenziale a piazzale e in parte a verde, di cui una porzione, in diritto di superficie e in prossimità della strada, è occupata da servizi tecnologici. L'area è di frangia urbana, a destinazione agricola, tra via Masano e via Bariano, a poca distanza dal cimitero di Caravaggio. In lato sud ed est l'area pertinenziale è delimitata da una roggia.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi riservati alla proprietà.

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

Servizi offerti dalla zona: Comune di Caravaggio (1100 metri), Ospedale di Treviglio (4,2 km)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Treviglio a 7 km.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Fontanile Brancaleone.

Attrazioni storiche: Santuario di Caravaggio - Santa Maria del Fronte.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 700 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al corpo **A**

Il bene in oggetto è costituito da un capannone realizzato con elementi prefabbricati e copertura con struttura a capriata. Perimetralmente le finestrate a nastro sono fisse, mentre i portoni sezionali sono scorrevoli. In lato sud-est una porzione del capannone risulta aperta su due lati. All'interno sono stati realizzati un locale adibito ad ufficio ed un wc con strutture prefabbricate in lamiera ed amovibili ed un locale deposito senza copertura. L'impianto di riscaldamento è assente. Nell'ufficio è presente uno split del tipo inverter con motore elettrico esterno. Sono presenti silos e macchinari agricoli per l'attività.

Superficie complessiva di circa mq **8.610,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1053/702; ha un'altezza utile interna di circa m. 6.00 sotto capriata

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni manutentive

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: fissi materiale: vetro alluminio condizioni: discrete
<i>Pareti esterne</i>	materiale: prefabbricati in cls coibentazione: inesistente condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2014
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	

<i>Esiste impianto antincendio</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



lato nord-est



lato sud



interno



interno



ufficio

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **B**

Trattasi di una appezzamento di terreno all'interno del fondo di cui al mappale 1053/702 di circa 128 mq e di forma rettangolare, in prossimità di via Damiano Chiesa, su cui sono stati realizzati impianti tecnologici da parte di OMISSIS. L'area è recintata e l'accesso avviene dal fondo suddetto su cui è stata costituita servitù.

Superficie complessiva di circa mq **128,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17911;



vista



vista recinzione e impianti



vista

3. PRATICHE EDILIZIE

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Via Damiano Chiesa

Numero pratica: 155/93 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/10/1993 al n. di prot. 13044

NOTE: Non è stata rinvenuto il certificato di agibilità

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Via Damiano Chiesa

Numero pratica: 129/99

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione di deposito e due silos

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/09/1999

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Via Damiano Chiesa

Numero pratica: 127/2012

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Smantellamento impianto

Oggetto: Demolizione fabbricati

Presentazione in data 27/04/2012 al n. di prot. 127

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Via Damiano Chiesa

Numero pratica: 247/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILA in sanatoria

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria in difformità

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/06/2021 al n. di prot. 19377

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Bene futuro [F] sito in Via Damiano Chiesa

NOTE: L'area rientra nel compendio di cui al mappale 1053/702 da cui è stata successivamente stralciata, pertanto è stata oggetto delle pratiche edilizie relative a tale mappale

Dati precedenti relativi ai corpi: B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Via Damiano Chiesa

Identificativo corpo: B.

Bene futuro [F] sito in Via Damiano Chiesa

Conformità edilizia:

Non sono presenti irregolarità

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Via Damiano Chiesa

Identificativo corpo: B.

Bene futuro [F] sito in Via Damiano Chiesa

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 56 del 19.12.2019 - Variante 2 - pubblicata sul BURL n. 22 del 27.05.2020
Zona omogenea:	Verde di contenimento dell'edificato art. 66 comma 3 punto 1 NTA del PdR
Norme tecniche di attuazione:	 Art. 66 Interventi di salvaguardia e valorizzazione del verde agricolo e delle valenze paesistico - ambientali 1. La tavola di progetto del Piano di Governo del Territorio individua

con apposita campitura le zone esterne ai perimetri delle aree già urbanizzate o destinate ad interventi di nuova urbanizzazione nelle quali sono previsti tipi e gradi diversificati di intervento ai fini della salvaguardia e della valorizzazione del verde agricolo e delle valenze paesistico-ambientali.

2. In tali zone sono comunque sempre ammesse le attività di coltivazione dei suoli "a cielo aperto".

3. In esse è inoltre ammessa la realizzazione di infrastrutture e attrezzature finalizzate alla conduzione dell'attività agricola con le seguenti limitazioni: Aree di particolare valenza per la salvaguardia ambientale e paesistica : Verde di contenimento dell'edificato, Verde di distacco a protezione degli insediamenti e Parco Agricolo del Cimitero. Gli interventi sono quelli già disciplinati dal successivo articolo 69 delle presenti Norme.

Art. 69 Verde di contenimento dell'edificato e Verde di distacco a protezione degli insediamenti – Parco agricolo del cimitero

1. Le zone di cui al presente articolo sono individuate dal P.G.T. con apposita campitura grafica.

2. In tali zone sono ammesse esclusivamente le attività agricole purché queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate.

3. Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di sviluppo aziendale che dovrà essere presentato al Responsabile del Servizio e sarà esaminato dalla Commissione Edilizia, ove istituita, integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, Perito Agrario regolarmente iscritto all'Albo Professionale.

4. Le "rotazioni agrarie" non rientrano nel caso previsto dal precedente comma.

5. In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri peculiari della zona.

6. Sono ammesse per tutte le attività agricole, anche se condotte in forma non imprenditoriale, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo e al servizio degli "orti urbani".

7. Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 10,00.

8. Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.

9. Le medesime costruzioni, ma con altezza limitata a ml. 2,5, potranno essere realizzate anche a servizio degli orti urbani all'interno delle zone residenziali.

10. Nell'ambito di tale valutazione potrà essere imposta una diversa ubicazione dei nuovi fabbricati richiesti.

11. Ove sia realizzabile una destinazione residenziale questa è da intendersi non estensibile alle destinazioni compatibili di cui agli artt. 24 e 25 delle presenti norme.

12. I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.

13. I manufatti tecnici per l'ottenimento dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi: acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.

14. Sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni di cui ai punti a, b, c dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e la ristrutturazione interna nonché interventi sulle facciate esterne purché mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.

15. Nelle zone di cui al presente articolo è prevista la possibilità di interventi di creazione di boschi urbani anche, produttivi connessi con le

	attività agricole e/o funzionali alla creazione di barriere ecologico-paesistiche rispetto alle infrastrutture previste nelle aree a monte del confine comunale. 16. Le aree di verde di distacco a protezione degli insediamenti, sono contrassegnate con specifico segno grafico uniforme. 17. Esse sono finalizzate a creare situazioni di filtro tra diversi tipi di insediamento. 18. Tali aree devono essere piantumate con alberature di alto fusto e mantenute a verde. 19. In queste aree potranno essere realizzate attrezzature di verde pubblico e parcheggio a scomputo di eventuali standards da cedere in operazioni urbanistiche convenzionate. 20. Oltre alle destinazioni vietate di cui all'art. 25 e nelle zone agricole, nelle zone di salvaguardia ambientale non sono ammesse le seguenti destinazioni: a – uffici, gli studi e laboratori professionali, le agenzie commerciali, le istituzioni complementari alla residenza e alle attività produttive; b – attività produttive di qualsiasi genere; c – le attività commerciali di ogni genere; d – gli alberghi, i motel e qualsiasi tipo di residenza collettiva.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	quello attuale
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Sono ammessi piccoli corpi di fabbrica connessi all'uso dell'attività agricola, come si evince dalle NTA riportate. Qualsiasi modifica agricola o strutturale è soggetta alla presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Non sono state riscontrate difformità

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.**

Fabbricati per attività agricola [D10] sito in Via Damiano Chiesa

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate difformità

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

Identificativo corpo: B.

Bene futuro [F] sito in Via Damiano Chiesa

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS, proprietario per 1/2 OMISSIS, proprietario per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 23/06/1997**. In forza di denuncia di successione; registrato a Treviglio, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario per 1/1 **dal 23/06/1997 ad oggi** (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Ai sensi della legge 19.05-1975 n. 151, nell'atto il sig. OMISSIS dà atto che nonostante si trovi in regime di comunione dei beni, il bene acquistato è bene personale ed escluso dalla comunione legale in quanto è destinato a servire all'esercizio della propria attività di agricoltore.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS, proprietario per 1/2 OMISSIS, proprietario per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 23/06/1997**. In forza di denuncia di successione; registrato a Treviglio, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario per 1/1 **dal 23/06/1997 al 20/12/2018**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Ai sensi della legge 19.05-1975 n. 151, nell'atto il sig. OMISSIS dà atto che nonostante si trovi in regime di comunione dei beni, il bene acquistato è bene personale ed escluso dalla comunione legale in quanto è destinato a servire all'esercizio della propria attività di agricoltore.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario per 1/1 OMISSIS proprietario per 1/1 del diritto di superficie **dal 20/12/2018 ad oggi** (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione a titolo oneroso - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelativo; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Caravaggio (BG), Via Damiano Chiesa

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico, tuttavia sul mappale 1053/702 esiste servitù di passo pedonale e carrabile, sosta e parcheggio, posa, attraversamento e sostituzione di cavidotti, per la durata di anni 20 a far corso dal 20.12.2018 ai sensi dell'atto Notaio OMISSIS del OMISSIS n. OMISSIS di rep e n. OMISSIS di racc., trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS con cui è stato costituito il diritto di superficie sul mappale 17911 da parte della società OMISSIS e le servitù sul fondo di cui al mappale 1053/702 in oggetto.

Identificativo corpo: B**Bene futuro [F] sito in Caravaggio (BG), Via Damiano Chiesa**

Il bene è gravato da costituzione del diritto di superficie a favore di OMISSIS della durata di anni 20 con scadenza 20.12.2038

Altre informazioni:**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI****9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione, che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al perito in merito a casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Capannone coperto e chiuso comprensivo di ufficio e servizi	sup lorda di pavimento	900,00	1,00	900,00
Porzione di capannone coperto e aperto su due lati	sup lorda di pavimento	360,00	0,50	180,00
Area pertinenziale	sup lorda di pavimento	1.260,00	0,10	126,00
Area pertinenziale	sup lorda di pavimento	6.090,00	0,02	121,80
		8.610,00		1.327,80

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.

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area in diritto di superficie	sup lorda di pavimento	128,00	0,10	12,80
		128,00		12,80

La superficie commerciale viene calcolata applicando il coefficiente previsto per le aree pertinenziali.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si ritiene il lotto divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A**

Fabbricati per attività` agricole [D10] sito in Caravaggio (BG), Via Damiano Chiesa

Occupato da OMISSIS in comodato d'uso non registrato

Opponibilità ai terzi: NO

Note: OMISSIS, figlia dell'esecutato e titolare della società a lei intestata, con sede in OMISSIS, comunica di occupare l'immobile in comodato d'uso. Tuttavia non fornisce alcun documento contrattuale in tal senso. Pertanto l'utilizzo si configura come "comodato precario" ai sensi dell'art. 1810 del c.c. con obbligo di restituzione.

Identificativo corpo: B

Bene futuro [F] sito in Caravaggio (BG), Via Damiano Chiesa

Occupato da OMISSIS Data di rilascio: 20/12/2038.

Opponibilità ai terzi: SI

Con atto Notaio OMISSIS del OMISSIS n. OMISSIS di rep e n. OMISSIS di racc., trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS veniva costituito il diritto di superficie sul mappale in oggetto da parte della società OMISSIS e la costituzione di servitù di passo, sosta, parcheggio, di posa di impianti (il tutto come meglio dettagliato nell'atto allegato) sul mappale 1053/702. Il diritto di superficie ha validità di 20 anni

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

Il valore immobiliare è desunto con il metodo di stima sintetica comparativa, applicando alla superficie commerciale valori mediamente praticati nel comprensorio in comuni compravendite di immobili simili, considerando tutte le caratteristiche descritte nei precedenti paragrafi. Il valore del corpo A ha tenuto conto dell'età dell'immobile, della presenza o meno degli impianti, di eventuali vizi o difetti non visibili alla data del sopralluogo, dell'asservimento a servitù di passo e di impianti di cui al corpo B. Ha tenuto anche conto della presenza interna al capannone dell'ufficio e del servizio igienico, sebbene quest'ultimo sia da ristrutturare. Il valore del corpo B ha considerato che l'appezzamento è attualmente ceduto in diritto di superficie a terzi e ha determinato un abbattimento percentuale in considerazione degli anni di durata del contratto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Caravaggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 400/700 per edifici nuovi e/o ristrutturati e in buono stato conservativo e di finitura;

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita online (Immobiliare.it - Idealista) di immobili simili.

12.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati per attività agricole [D10]
Caravaggio (BG), Via Damiano Chiesa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 531.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone coperto e chi- uso comprensivo di ufficio e servizi	900,00	€ 400,00	€ 360.000,00
Porzione di capannone coperto e aperto su due lati	180,00	€ 400,00	€ 72.000,00
Area pertinenziale	126,00	€ 400,00	€ 50.400,00
Area pertinenziale	121,80	€ 400,00	€ 48.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 531.120,00
Valore Finale			€ 531.120,00
Valore corpo			€ 531.120,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 531.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 531.120,00

B. Bene futuro [F]
Caravaggio (BG), Via Damiano Chiesa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.096,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

Il valore viene determinato in base ai parametri utilizzati per il corpo A relativamente alla valutazione dell'area pertinenziale, a cui è stata dedotta una percentuale valutata in base all'occupazione in diritto di superficie dell'area, che ha scadenza il 20.12.2038.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area in diritto di superfi- cie	12,80	€ 400,00	€ 5.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.120,00
diritto di superficie con scadenza 20.12.2038 detrazione del 20.00%			€ -1.024,00
Valore Finale			€ 4.096,00
Valore corpo			€ 4.069,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.069,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.096,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati per at- tività agricole [D10]	1.327,80	€ 531.120,00	€ 531.120,00
B	Bene futuro [F]	12,80	€ 4.069,00	€ 4.096,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 535.216,00
Valore diritto e quota	€ 535.216,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 535.216,00
---	--------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Esente IVA - imposta di Registro 9% - imposta ipotecaria 50 Euro - imposta catastale 50 Euro

Allegati

All. 1 - Estratto mappa 12598
 All. 2 - Estratto mappa 1053
 All. 3 - Estratto mappa 17911
 All. 4 - Elab. plan. mapp. 1053+17911
 All. 5 - Visura storica 1053/702
 All. 6 - Visura storica 17911
 All. 7 - Visura storica 12598/702
 All. 8 - Visura storica 12598/703
 All. 9 - Visura storica 12598/704
 All. 10 - Planimetrie catastali sub, 702-703-704 precedenti
 All. 11 - Variazioni catastali 12598
 All. 12 - Planimetrie catastali 1053/702 e 17911
 All. 13 - Certificato di riassunto atto matrimonio
 All. 14 - Contratto cessione diritto di superficie e servitù
 All. 15 - Elenco identificativo dei mappali
 All. 16 - Scheda di controllo
 All. 17 - Doc. fot. lotto 01
 All. 18 - Doc. fot. lotto 02
 All. 19 - Planimetria lotto 01
 All. 20 - Planimetria lotto 02
 All. 21 - Perizia succinta
 All. 22 - Perizia con omissione dei dati sensibili
 All. 23 - Dichiarazione trasmissione perizia

19-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Germana Trussardi