Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 327/2025

PROMOSSA DA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni
Codice fiscale: MLNFRC74T63G856B
Partita IVA: 02982610160
Studio in: Via Sant'Orsola, 23 - 24122 Bergamo
Fax: 347-4654933
Email: fmeloni@terraria.com
Pec: federica.meloni@archiworldpec.it

Beni in **Casirate D'adda (BG)**
Località/Frazione
Via Rimembranze, 20

INDICE

Lotto: 1 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 5
Corpo: A 5
Corpo: B 5
2. DESCRIZIONE 6
DESCRIZIONE GENERALE 6
Corpo: A 6
Corpo: B 9
3. PRATICHE EDILIZIE 11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 11
Corpo: A 11
Corpo: B 11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 12
Corpo: A 12
Corpo: B 12
5. CONFORMITÀ CATASTALE 12
Corpo: A 12
Corpo: B 12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 12
Corpo: A 13
Corpo: B 13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 14
Corpo: A 14
Corpo: B 14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 14
Corpo: A 14
Corpo: B 15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 16
11. STATO DI POSSESSO 16
Corpo: A 16

Corpo: B.....16

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....16

Criterio di stima 16

Fonti d'informazione.....16

Valutazione corpi 17

Adeguamenti e correzioni della stima.....17

Prezzo base d'asta del lotto.....18

Regime fiscale della vendita 18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-01-2026 alle 9.45
Creditore Procedente: [redacted]
Esecutato: [redacted]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni
Data nomina: 17-09-2025
Data giuramento: 17-09-2025
Data sopralluogo: 30-10-2025

Beni in **Casirate D'adda (BG)**
Via Rimembranze, 20

Lotto: 1 – Appartamento e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Rimembranze, 20

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted]
foglio 11, particella 1649, subalterno 702,
scheda catastale 29/09/2000 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 10343.1/2000), indirizzo Viale Rimembranze, 20, piano T, comune CASIRATE D'ADDA (B971) (BG), categoria A/2a), classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale: 66 m2 Totale escluse aree scoperte b): 66 m2, rendita € 371,85
Derivante da:
- VARIAZIONE del 26/01/1994 in atti dal 08/11/199 FUSIONE -FINALIZZATO- (n. 1040.1/1994)
- VARIAZIONE del 29/09/2000 Pratica n. 83998 in atti dal 29/09/2000 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 10343.1/2000)
- DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 10264.3/2009 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 10/04/2009
Confini: Il bene confina a sud con sub 703, a nord, est ed ovest con sub 701.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali coincidono con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Rimembranze, 20

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted]
foglio 11, particella 3141, subalterno 2,

scheda catastale 29/09/2000 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 10343.1/2000), indirizzo Viale Rimembranze, 20, piano T, comune CASIRATE D'ADDA (B971) (BG), categoria C/6a), classe 2, consistenza 15 m2, rendita € Euro 28,66
Derivante da:
- VARIAZIONE del 26/01/1994 in atti dal 08/11/1995 UNITA` AFFERENTE -FINALIZZATO- (n. 1041.1/1994)
Confini: Il bene confina a nord con sub1, a ovest con mappale 1649, a sud con mappale 1816.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali coincidono con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene è al piano terra di una casa degli anni'60 costruita nella zona residenziale del paese di Casirate D'Adda.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Treviglio.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene è un appartamento posto al piano terra di una casa degli anni sessanta ristrutturata nel 2000 e attualmente composta da 6 appartamenti, due per piano. La casa è circondata da un giardino e posta sull'angolo tra Viale Rimembranze e Via Leopardi. Nell'angolo est del giardino c'è un corpo di fabbrica distinto destinato a due autorimesse.

Superficie complessiva di circa mq **66,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 1962
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90m
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Esternamente la casa mostra alcuni segni di degrado e di ponti termici. Ci sono parti che avrebbero bisogno di interventi di manutenzione come ad esempio i cancelli di ingresso.

Varie
Il bene oggetto di procedura è uno dei due appartamenti al piano terra, con ingresso dall'esterno, sul prospetto ovest della casa. L'appartamento è stato completamente ristrutturato negli anni 1999-2000 quando l'intero edificio è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e recupero sottotetto. L'appartamento è libero su tre lati e affaccia sul giardino della casa. L'appartamento è costituito da una zona giorno con angolo cottura di forma regolare di circa 20m2, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e due camere. Il

soggiorno è caratterizzato dalla parete a nord attrezzata a cucina e un'ampia finestra sul prospetto ovest. La lavatrice è inserita con i mobili della cucina. Tra finestra e porta d'ingresso c'è, a parete, a vista, la caldaia autonoma che serve per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il bagno si affaccia a nord ed è arredato con doccia, bidet, water e lavandino. Il rivestimento del bagno è alto 2m circa di colore chiaro come il pavimento. Tutti gli altri pavimenti sono in piastrelle di gres sui colori della terra. I serramenti hanno i doppi vetri e le tapparelle come sistema oscurante. Le pareti sono state pitturate abbastanza recentemente con effetti metallizzati. In alcuni punti ci sono problemi di ponti termici e muffa probabilmente legata anche a una non corretta ventilazione dei locali. In generale l'appartamento si presenta in buone condizioni.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento autonomo con caldaia in zona giorno e radiatori
Note	La caldaia murale produce anche acqua calda sanitaria



Prospetti



Soggiorno



Bagno



Camera1



Camera2

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

Il bene è un box posto al piano terra nel giardino di una casa degli anni sessanta. L'accesso è da viale Rimembranze 20.

Superficie complessiva di circa mq **15,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 1991
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna variabile
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano complessivo di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni del bene sono normali.

Varie
Il bene è un box in corpo di fabbrica ad 1 piano, destinato a due autorimesse. Il corpo di fabbrica è a se stante, costruito all'interno del giardino di una casa degli anni sessanta, a confine, nell'angolo sud est della proprietà. La basculante si apre sull'area esterna della casa. Il tetto dell'autorimessa è a doppia falda. Il box ha internamente un'altezza minima di 1,96m circa e un'altezza massima di 2,26m circa. Le pareti sono intonacate. Una porta interna collega le due autorimesse.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI



Box



Interno



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Rimembranze, 20**
Numero pratica: Licenza di Costruzion
Int[redacted]stazion[redacted]: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione di una casa
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 13/03/1962 al n. di prot. 1383
Abitabilità/agibilità in data 06/03/1963 al n. di prot. 26
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Rimembranze, 20**
Numero pratica: CE 40/99
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ristrutturazione e recupero sottotetto
Rilascio in data 24/11/1999 al n. di prot.
NOTE: Variante 8/00 del 18/04/00 Non è stata trovata nè l'agibilità nè la richiesta di agibilità
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Rimembranze, 20**
Numero pratica: CE 83/1992
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: formazione autorimesse
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/04/1991 al n. di prot.
Rilascio in data 12/02/1992 al n. di prot. 1319
Dati precedenti relativi ai corpi: B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Rimembranze, 20

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: manca agibilità
Regolarizzabili mediante: presentazione pratica e certificazioni

Oneri di regolarizzazione	
agibilità	€ 2.500,00
	Totale oneri: € 2.500,00

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

Note generali: Non è stata trovata la richiesta di agibilità e la stessa non risulta rilasciata per le ultime pratiche. L'unica abitabilità presente è del 1963. In questa pratica il piano terra non è adibito a residenza, pertanto è necessario presentare la pratica di agibilità.

Identificativo corpo: B.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Rimembranze, 20

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Rimembranze, 20

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	29/2019
Zona omogenea:	Ambiti B3 –Tessuto a volume definito
Norme tecniche di attuazione:	Art.32 bis Ambiti B3 –Tessuto a volume definito Sono le aree individuate con specifica campitura nelle quali è prevista la possibilità edificatoria predefinita, indipendentemente dalla dimensione del lotto. Per tali aree sono individuate le seguenti prescrizioni: obbligo di Permesso di Costruire Convenzionato Sl max = 250 mq Sdr = min 30% H max = 3 piani fuori terra. Ove all'interno dell'area siano previste dal Piano dei Servizi opere di interesse pubblico le aree interessa da tali attrezzature dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: B.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Rimembranze, 20

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	29/2019
Zona omogenea:	Ambiti B3 –Tessuto a volume definito
Norme tecniche di attuazione:	Art.32 bis Ambiti B3 –Tessuto a volume definito Sono le aree individuate con specifica campitura nelle quali è prevista la possibilità edificatoria predefinita, indipendentemente dalla dimensione del lotto. Per tali aree sono individuate le seguenti prescrizioni: obbligo di Permesso di Costruire Convenzionato Sl max = 250 mq Sdr = min 30% H max = 3 piani fuori terra Ove all'interno dell'area siano previste dal Piano dei Servizi opere di interesse pubblico le aree interessa da tali attrezzature dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Rimembranze, 20

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

Identificativo corpo: B.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Rimembranze, 20

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

[redacted]

proprietario/i ante ventennio al **08/12/1998**.
In forza di atto di compravendita; trascritto in data 07/04/1962, ai nn. 5297/4591.

Titolare/Proprietario:

[redacted]
dal 08/04/1998 al 06/04/2009.
In forza di denuncia di successione; trascritto a Bergamo, in data 21/01/1999, ai nn. 1930.

Titolare/Proprietario:

[redacted]
dal 06/04/2009 al 06/04/2009.
In forza di atto di compravendita; trascritto a Bergamo, in data 09/04/2009, ai nn. 10263.

.Titolare/Proprietario:

[redacted]
dal 06/04/2009 attuale proprietario.
In forza di atto di compravendita; trascritto a Bergamo, in data 09/04/2009, ai nn. 10264.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted]; Derivante da: Contratto di mutuo; A rogito di Notaio Elio Luosi in data 26/03/2015 ai nn. 52488; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/03/2015 ai nn. 11790/1837; Importo ipoteca: € 165000; Importo capitale: € 110000.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted]; Derivante da: sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 18/06/2020 ai nn. 1814/2020; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/04/2021 ai nn. 24511/3620; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 24302,23.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted]; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 11/07/2025 ai nn. 5786 iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/09/2025 ai nn. 48848/35023.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Dati precedenti relativi ai corpi: 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
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casirate D'adda (BG), Via Rimembranze, 20
I beni non sono gravati da censo livello o uso civico.

Identificativo corpo: B
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casirate D'adda (BG), Via Rimembranze, 20
I beni non sono gravati da censo livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:
Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casirate D'adda (BG), Via Rimembranze, 20
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non riferite.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non riferite
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non c'è un condominio

Altre informazioni:
Da atto di compravendita “le parti condividenti si dichiarano edotte che la porzione in lato est del cortile comune risulta adibita a posti auto, il cui uso verrà regolamentato di comune accordo dalle stesse. parti comuni: le unità immobiliari urbane oggetto del trascrivendo contratto partecipano altresì alla proporzionale quota di compro-prietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e comprensive, tra l'altro, di quanto identificato nell'elaborato planimetrico con il mappale del foglio 11 n. 1649/701 - bene non censibile (cortile), comune a tutti i subalterni del mappale 1649, nonchè delle scale che collegano il piano terra al piano secondo.”

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi altre informazioni, punto precedente.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Codice identificativo APE1605900004714 Registrato il24/06/2014 Valido fino a24/06/2024 APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Identificativo corpo: B
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casirate D'adda (BG), Via Rimembranze, 20
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non riferite.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non c'è un condominio

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
		66,00		**66,00**

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: 1/2025

Zona: Casirate D''Adda B1/Centrale/CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 820

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Identificativo corpo: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		15,00		**15,00**

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: 1/2025

Zona: Casirate D''adda B1/Centrale/CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 485

Valore di mercato max (€/mq): 580

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casirate D'adda (BG), Via Rimembranze, 20
Occupato da inquilino, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2023 per l'importo di euro 6.000,00
Registrato a Treviglio il 03/08/2023 ai nn. [redacted], scadenza 31/07/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Note: In sede di sopralluogo non è stata fornita la copia firmata del contratto registrato. In sede di sopralluogo è stata fornita una copia di contratto a riscatto firmata in data 20.07.2023 e scaduto in data 31.07.2024 che non è stato registrato.

Identificativo corpo: B
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casirate D'adda (BG), Via Rimembranze, 20
Occupato da inquilino, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2023 per l'importo di euro 6.000,00
Registrato a Treviglio il 03/08/2023 ai nn. [redacted], scadenza 31/07/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Note: In sede di sopralluogo non è stata fornita la copia firmata del contratto registrato. In sede di sopralluogo è stata fornita una copia di contratto a riscatto firmata in data 20.07.2023 e scaduto in data 31.07.2024 che non è stato registrato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni similari di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Ufficio tecnico di Casirate D'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare OMI
Consultazione valori immobiliari dichiarati
Dati mercato immobiliare
Borsino immobiliare
Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]
Casirate D'adda (BG), Via Rimembranze, 20

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento	66,00	€ 1.000,00	€ 66.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.000,00
Valore Finale			**€ 66.000,00**
Valore corpo			€ 66.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.000,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Casirate D'adda (BG), Via Rimembranze, 20

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.250,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Box	15,00	€ 550,00	€ 8.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.250,00
Valore Finale			**€ 8.250,00**
Valore corpo			€ 8.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.250,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	66,00	€ 66.000,00	€ 66.000,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,00	€ 8.250,00	€ 8.250,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 71.750,00
Valore diritto e quota	€ 71.750,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **71.750,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Il bene è stato ristrutturato più di 5 anni fa''

16-12-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Federica Meloni