

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 601/2024**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRI'



CASIRATE D'ADDA VIA DON F. DONATI



CASIRATE D'ADDA VIA DON F. DONATI

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Davide Manzoni  
**Codice fiscale:** MNZDVD76C27A794W  
**Studio in:** Via Pietro Moroni 30 - 24036 Ponte San Pietro  
**Email:** davidemanzoni@libero.it  
**Pec:** davide.manzoni@archiworldpec.it

Beni in **Casirate D'adda (BG)**  
Località/Frazione  
Via Don Francesco Donati

## INDICE

### Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI'

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10-04-2025 alle 11:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Davide Manzoni

**Data nomina:** 23-12-2024

**Data giuramento:** 23-12-2024

**Data sopralluogo:** 13-01-2025

**Cronologia operazioni peritali:** 23-12-2024 si è prestato giuramento ed accettato l'incarico; 23-12-2024 sono stati richiesti i certificati anagrafici del convenuto presso il Comune di Mozzanica (istanza evasa in data 02-01-2025); 24-12-2024 sono iniziate le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria); 24-12-2024 è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate la verifica di eventuali contratti registrati (evasa in data 14-02-2025); 24-12-2024 è stata protocollata la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Casirate d'Adda per la presa visione della documentazione correlata alla realizzazione della pista ciclabile e relativa procedura d'esproprio; 30-12-2024 è stato richiesto l'atto notarile di provenienza presso l'Archivio Notarile di Bergamo (istanza evasa in data 20-01-2025); 02-01-2025 sono stati richiesti i certificati anagrafici del convenuto presso il Comune di Caravaggio (istanza evasa in data 15-01-2025); 11-01-2025 è stata protocollata la richiesta del Certificato Destinazione Urbanistica (istanza evasa in data 13-01-2025); 13-01-2025 è stato eseguito il sopralluogo; 17-01-2025 è stata visionata la documentazione edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune di Casirate d'Adda; 20-01-2025 la Pubblica Amministrazione effettua gli aggiornamenti catastali (frazionamenti) ai fini dell'esproprio parziale dei beni oggetto di pignoramento; 21-01-2025 è stato inoltrato un sollecito all'Agenzia delle Entrate in merito alla verifica di eventuali contratti registrati (evasa in data 14-02-2025); 03-02-2025 sono terminate le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria); 03-02-2025 è stato inoltrato un sollecito all'Agenzia delle Entrate in merito alla verifica di eventuali contratti registrati (istanza evasa in data 14-02-2025); 14-02-2025 è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate il contratto d'affitto registrato (istanza non evasa).

Beni in **Casirate D'adda (BG)**  
Via Don Francesco Donati

## **Lotto: 001 - LOTTO UNICO**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: TERRENO.**

**in fascia di rispetto sito in Via Don Francesco Donati**

Note: Terreno attraversato da pista ciclabile in fase di realizzazione approvata con le seguenti Delibere di Giunta Comunale: numero 72 del 12-11-2016; numero 100 del 20-12-2018; numero 53 del 25-05-2019; numero 107 del 30-12-2023.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: L'acquisizione del terreno è avvenuta in data 24-09-1993. Il convenuto ha contratto matrimonio in data 30-04-1994 in regime di separazione dei beni.

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: La particella 5991 risulta intestata al sig. OMISSIS per l'intera quota di proprietà , sezione censuaria Casirate d'Adda, foglio 9, particella 5991, qualità seminativo irriguo arborato, classe U, superficie catastale mq. 8869, reddito dominicale: € 91,61, reddito agrario: € 77,87

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5991 di ha 00 are 88 ca 69

La particella 5991 di ha 00 are 88 ca 69 e la particella 5992 di ha 00 are 00 ca 01 sono state generate con Frazionamento numero 8269 del 20-01-2025 dalla soppressione della particella 1104 di ha 00 are 88 ca 70.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 1104 di ha 00 are 88 ca 70

La particella 1104 di ha 00 are 17 ca 24 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di terreno privo di parti comuni e relativi millesimi di proprietà.

Confini: La particella 5991 confina a nord con strada consorziale, confina ad est con la particella 5997, confina a sud con le particelle 5992 e 6006 (entrambe oggetto di pignoramento), confina ad ovest con le particelle 2636 e 2637.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: La particella 5992 risulta intestata al sig. OMISSIS per l'intera quota di proprietà , sezione censuaria Casirate d'Adda, foglio 9, particella 5992, qualità seminativo irriguo arborato, classe U, superficie catastale mq. 1, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5992 di ha 00 are 00 ca 01

La particella 5992 di ha 00 are 00 ca 01 e la particella 5991 di ha 00 are 88 ca 69 sono state generate con Frazionamento numero 8269 del 20-01-2025 dalla soppressione della particella 1104 di ha 00 are 88 ca 70.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 1104 di ha 00 are 88 ca 70

La particella 1104 di ha 00 are 17 ca 24 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di terreno privo di parti comuni e relativi millesimi di proprietà.

Confini: La particella 5992 confina a nord con la particella 5991 (oggetto di pignoramento), confina ad est con la particella 5998 e 2005, confina a sud con con la particella 6007 (oggetto di pignoramento), confina ad ovest con la particella 6006 (oggetto di pignoramento).

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: La particella 6006 risulta intestata al sig. OMISSIS per l'intera quota di proprietà , sezione censuaria Casirate d'Adda, foglio 9, particella 6006, qualità seminativo , classe U, superficie catastale mq. 1431, reddito dominicale: € 7,76, reddito agrario: € 7,76

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 6006 di ha 00 are 14 ca 31

La particella 6006 di ha 00 are 14 ca 31 e la particella 6007 di ha 00 are 02 ca 93 sono state generate con Frazionamento numero 8269 del 20-01-2025 dalla soppressione della particella 895 di ha 00 are 17 ca 24.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 895 di ha 00 are 17 ca 24

La particella 895 di ha 00 are 17 ca 24 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di terreno privo di parti comuni e relativi millesimi di proprietà.

Confini: La particella 6006 confina a nord con la particella 5991 (oggetto di pignoramento), confina ad est con la particella 5992 (oggetto di pignoramento), confina a sud con con la particella 6007 (oggetto di pignoramento), confina ad ovest con le particelle 2637 e 6003.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: La particella 6007 risulta intestata al sig. OMISSIS per l'intera quota di proprietà , sezione censuaria Casirate d'Adda, foglio 9, particella 6007, qualità seminativo, classe U, superficie catastale mq. 293, reddito dominicale: € 1,59, reddito agrario: € 1,59

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 6007 di ha 00 are 02 ca 93

La particella 6007 di ha 00 are 02 ca 93 e la particella 6006 di ha 00 are 14 ca 31 sono state generate con Frazionamento numero 8269 del 20-01-2025 dalla soppressione della particella 895 di ha 00 are 17 ca 24.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 895 di ha 00 are 17 ca 24

La particella 895 di ha 00 are 17 ca 24 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di terreno privo di parti comuni e relativi millesimi di proprietà.

Confini: La particella 6007 confina a nord con le particelle 6006 e 5992 (oggetto entrambe di pignoramento), confina ad est con la particella 2205, confina a sud con con strada consorziale, confina ad ovest con la particella 6005.

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

A seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti dalla Pubblica Amministrazione si comunica che il terreno oggetto di pignoramento identificato precedentemente al N.C.T. del Comune di Casirate d'Adda al foglio 9 particelle 895 e 1104, ora risulta identificato al N.C.T. del Comune di Casirate d'Adda al foglio 9 particelle 5991, 5992, 6006 e 6007.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il terreno non edificabile è ubicato in Comune di Casirate d'Adda con accessibilità dalla Via Don Francesco Donati.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola / fascia di rispetto stradale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricola / produttiva

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio (BG).

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Adda nord.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Paladini - Chiesa di Santa Maria Immacolata.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A/35 Casello di Treviglio (BG) 5 Km, Ferrovia Milano / Brescia - stazione Treviglio 5 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 30 Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **in fascia di rispetto** di cui al corpo **TERRENO**

Terreno non edificabile ed incolto avente superficie catastale di mq. 10.594, assoggettato in parte ad una procedura espropriativa per la realizzazione di una pista ciclabile già approvata ed in fase di realizzazione. La superficie oggetto di esproprio e quantificata attraverso il Piano particellare di esproprio risulta pari a mq. 293,06. Le particelle risultano accessibili dalla Via Don Francesco Donati attraverso strada consorziale. I confini nord ed ovest risultano già materializzati dalla presenza della strada consorziale e dalla roggia ad uso irriguo. Ai fini fiscali trattasi di terreni con destinazione urbanistica non edificabile ceduti da privati, e quindi esenti da IVA.

Superficie complessiva di circa mq **10.594,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente ghiaie e sabbie limose derivanti da depositi alluvionali

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui presenti canali irrigui presenti

Colture erbacee assenti

Colture arboree assenti

Selvicolture assenti

**Stato di manutenzione generale:** scarso

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo:** TERRENO.

**in fascia di rispetto sito in Via Don Francesco Donati**

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo:** TERRENO.

**in fascia di rispetto sito in Via Don Francesco Donati**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 29 del 26-07-2019 pubblicato sul BURL numero 10 del 04-03-2020
Zona omogenea:	Agricolo ricadente in fascia di rispetto della viabilità e dei corsi d'acqua
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 24 del Piano delle Regole - Sistema della mobilità : E' compito dei progetti settoriali e specialistici dare attuazione all'assetto delle infrastrutture della mobilità individuato dal Documento di Piano, sia

	<p>attraverso interventi inseriti nel programma comunale delle opere pubbliche, sia attraverso il concorso delle opere inserite all'interno delle trasformazioni urbanistiche programmate dal piano, verificando che esse corrispondano per caratteristiche, funzionalità e prestazioni alle indicazioni del Documento di Piano. Le indicazioni del Documento di Piano relative alle strade di previsione e a quelle esistenti hanno valore vincolante per quanto riguarda la gerarchia stradale che comportano, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione esecutiva dei singoli progetti infrastrutturali, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato, nonché le caratteristiche specifiche della sede stradale. Congiuntamente alla progettazione delle infrastrutture, dovranno essere previste ed attuate le opere e le sistemazioni delle opere di mitigazione (naturali e artificiali) e di ambientazione paesaggistica delle infrastrutture. Il Piano delle Regole dettaglia negli articoli che seguono le caratteristiche tecniche e prestazionali delle infrastrutture individuate e di relativa competenza. La rete della viabilità locale, nonché la rete primaria dei percorsi ciclopeditoni potrà inoltre essere prevista all'interno dei piani e dei programmi attuativi comunali, di raccordo e completamento dello schema di rete previsto dal Documento di Piano e specificato nel Piano delle Regole. Articolo 42 bis del Piano delle Regole: parte di territorio destinate a fasce di rispetto urbanistico alle infrastrutture a qualsiasi titolo (strade, ferrovie, ecc.). La dimensione di tali fasce è individuata graficamente per ogni lato delle infrastrutture viabilistiche, secondo quanto normato dal Nuovo Codice della Strada e Regolamento di Attuazione. Articolo 52 del Piano delle Regole: Sono quelli attualmente occupati da corsi d'acqua indicati nei reticoli idrici. Lo studio geologico redatto ai sensi della L.R. 41/97 e s.m.i. allegato al PGT individua il reticolo dei corsi d'acqua minori indicandone la disciplina ai fini idrogeologici. Per quanto riguarda i corsi d'acqua, vige quanto previsto dal R.D. 523/1904 s.m.i. e dal D.Lgs 152/99 e s.m.i.. Lungo tali corsi d'acqua, per le parti a cielo aperto, all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato, il Piano delle Regole indica quale "ambito sensibile agli effetti morfologici e idrologico - idraulici" una fascia di pertinenza pari a ml. 10 per lato misurati a partire dalle sponde dell'alveo inciso. Tale fascia è costituita dall'alveo inciso (monocursale o pluricursale) e dal terreno posto ai lati. Essa garantisce la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale. All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti. Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili. Sono fatti salvi i passaggi e ponti carrai e gli attraversamenti e le passerelle pedonali e ciclabili che potranno essere previsti in aggiunta ad esclusivo uso pubblico. Negli ambiti dei corsi d'acqua sono ammesse, ai sensi dell'Art.95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna previa autorizzazione ai fini idraulici. All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti. Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili. Le recinzioni a protezione di eventuali lotti edificabili non potranno essere poste a distanza inferiore a quella definita nel regolamento di polizia idraulica. E' vietata qualsiasi manomissione del letto e delle sponde dei corsi (ad eccezione della manutenzione ordinaria) soprattutto la tombinatura, salvo quelle necessarie per la regolazione del regime delle acque e per interventi sovraordinati rispetto alla scala comunale. Per quanto riguarda il reticolo idrico minore si rimanda alla componente geologica allegata al piano. Per quanto riguarda il reticolo idrico minore si rimanda alla componente geologica allegata al piano.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Terreno assoggettato in parte ad una procedura espropriativa per la realizzazione di una pista ciclabile già approvata ed in fase realizzativa.

	Piano particellare di esproprio già redatto. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha comunicato solo verbalmente che l'indennità non risulta ancora versata al convenuto. Nell'accettazione di indennità per l'acquisizione bonaria firmata dal convenuto figura l'ex particella 895, ma non l'ex particella 1104.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Si richiama il 2 comma dell'articolo 8 della legge 26 maggio 1965 numero 590 : la prelazione agraria non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni, in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	terreni con destinazione urbanistica non edificabile
Rapporto di copertura:	terreni con destinazione urbanistica non edificabile
Altezza massima ammessa:	terreni con destinazione urbanistica non edificabile
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: La realizzazione della pista ciclabile risulta approvata con le seguenti Delibere di Giunta Comunale: numero 72 del 12-11-2016; numero 100 del 20-12-2018; numero 53 del 25-05-2019; numero 107 del 30-12-2023. In esse vengono richiamati gli elaborati grafici e testuali presentati : in data 24-05-2019 protocollo 6109 (progetto definitivo lotto 1A e 1B); in data 09-08-2019 protocollo 9280 (progetto esecutivo lotto 1B); in data 30-12-2019 protocollo 13981 (progetto esecutivo lotto 1A); in data 13-10-2022 protocollo 7807 (progetto definitivo / esecutivo lotto 1A e 1B); in data 28-12-2023 protocollo 11928 (aggiornamento progetto definitivo / esecutivo lotto 1A e 1B). Si allega il certificato di destinazione urbanistica delle particelle originarie 895 e 1104, successivamente frazionate dall'Amministrazione Comunale nelle particelle 5991, 5992, 6006 e 6007 con stessa destinazione d'uso.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: TERRENO.**

**in fascia di rispetto sito in Via Don Francesco Donati**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi .**

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti dalla Pubblica Amministrazione si comunica che il terreno oggetto di pignoramento identificato precedentemente al N.C.T. del Comune di Casirate d'Adda al foglio 9 particelle 895 e 1104, ora risulta identificato al N.C.T. del Comune di Casirate d'Adda al foglio 9 particelle 5991, 5992, 6006 e 6007.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva.



**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 22/11/2024 ai nn. OMISSIS

iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/12/2024 ai nn. OMISSIS;

A seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti dalla Pubblica Amministrazione si comunica che il terreno oggetto di pignoramento identificato precedentemente al N.C.T. del Comune di Casirate d'Adda al foglio 9 particelle 895 e 1104, ora risulta identificato al N.C.T. del Comune di Casirate d'Adda al foglio 9 particelle 5991, 5992, 6006 e 6007.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2014 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2016 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 22.133,92; Importo capitale: € 8.133,92;

Note: L'ipoteca risulta annotata in data 13-07-2021 ai numeri 41226/6342 per restrizione di beni. A seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti dalla Pubblica Amministrazione si comunica che il terreno oggetto di pignoramento identificato precedentemente al N.C.T. del Comune di Casirate d'Adda al foglio 9 particelle 895 e 1104, ora risulta identificato al N.C.T. del Comune di Casirate d'Adda al foglio 9 particelle 5991, 5992, 6006 e 6007.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 02/08/2012 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/08/2012 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 169.000,00; Importo capitale: € 130.000,00;

Note: Ipoteca volontaria iscritta a favore della OMISSIS. La medesima ha ceduto i crediti vantati alla OMISSIS. L'ipoteca risulta annotata in data 13-07-2021 ai numeri 41225/6341 per restrizione di beni. A seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti dalla Pubblica Amministrazione si comunica che il terreno oggetto di pignoramento identificato precedentemente al N.C.T. del Comune di Casirate d'Adda al foglio 9 particelle 895 e 1104, ora risulta identificato al N.C.T. del Comune di Casirate d'Adda al foglio 9 particelle 5991, 5992, 6006 e 6007.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 30/10/2007 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/11/2007 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00;

Note: Ipoteca volontaria iscritta a favore della OMISSIS. La medesima ha ceduto i crediti vantati alla OMISSIS. L'ipoteca risulta annotata in data 13-07-2021 ai numeri 41224/6340 per restrizione di beni. A seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti dalla Pubblica Amministrazione si comunica che il terreno oggetto di pignoramento identificato precedentemente al N.C.T. del Comune di Casirate d'Adda al foglio 9 particelle 895 e 1104, ora risulta identificato al N.C.T. del Comune di Casirate d'Adda al foglio 9 particelle 5991, 5992, 6006 e 6007.

**Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO**

**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: TERRENO**

**in fascia di rispetto sito in Casirate D'adda (BG), Via Don Francesco Donati**

L'acquisizione dell'originario terreno avvenuta in data 24-09-1993 con atto Notaio A. Pezzoli repertorio 72559/10601 trascritto a Bergamo in data 06-10-1993 ai numeri 2859/20892 non riporta la presenza di censi, livelli o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** trattasi di terreno.

**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:** Trattasi di terreno

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Trattasi di terreno**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Trattasi di terreno**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Trattasi di terreno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di terreno**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Trattasi di terreno

**Avvertenze ulteriori:** Terreno assoggettato in parte (particelle 5992 e 6007) ad una procedura espropriativa per la realizzazione di una pista ciclabile già approvata ed in fase realizzativa. Piano particellare di esproprio già redatto. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha comunicato solo verbalmente che l'indennità non risulta ancora versata al convenuto. Nell'accettazione di indennità per l'acquisizione bonaria firmata dal convenuto figura l'ex particella 895, ma non l'ex particella 1104.

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** TERRENO

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PARTICELLA 6006	sup catastale	1.431,36	1,00	1.431,36
PARTICELLA 6007 indennità di esproprio	sup catastale	292,64	1,00	292,64
PARTICELLA 5991	sup catastale	8.869,58	1,00	8.869,58
PARTICELLA 5992 indennità di esproprio	sup catastale	0,42	1,00	0,42
		<b>10.594,00</b>		<b>10.594,00</b>

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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene non è comodamente divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato** da OMISSIS contratto affitto fondo rustico legge 203/82**Opponibilità ai terzi:** SI

Il contratto di affitto di fondo rustico risulta stipulato in data 31-12-2016 e registrato in data 23-03-2017 al numero 628 serie 3T presso l'Ufficio DPPV UT STRADELLA come da comunicazione pervenuta in data 14-02-2025. Data del rilascio indicata 31-12-2031. Pignoramento trascritto in data 17-12-2024 ai numeri 67346/48826.

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

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per terreni simili nella zona.

**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: L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo indica, per terreni agricoli associabili a seminativi irrigui, un valore di €/ha 102.500,00.;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il più probabile valore medio unitario, per terreni agricoli associabili a seminativi irrigui, si ritiene pari a €/mq 10,25 corrispondenti a €/ha 102.500,00.;  
 Altre fonti di informazione: Provincia di Bergamo - Commissione provinciale espropri - Tabella valori agricoli medi dei terreni  
 Piano particellare d'esproprio Comune di Casirate d'Adda.

**12.3 Valutazione corpi:****TERRENO. in fascia di rispetto****Casirate D'adda (BG), Via Don Francesco Donati**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PARTICELLA 6006	1.431,36	€ 8,50	€ 12.166,56
PARTICELLA 6007 indennità di esproprio	292,64	€ 15,00	€ 4.389,60
PARTICELLA 5991	8.869,58	€ 10,00	€ 88.695,80
PARTICELLA 5992 indennità di esproprio	0,42	€ 15,00	€ 6,30
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.258,26
ARROTONDAMENTO detrazione di € 58.26			€ -58,26
Valore corpo			€ 105.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO	in fascia di rispetto	10.594,00	€ 105.200,00	€ 105.200,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 15.200,00
--	-------------

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale	€ 90.000,00
-------------------------------	-------------

Valore diritto e quota	€ 90.000,00
------------------------	-------------

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 90.000,00
---	-------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini fiscali trattasi di terreno con destinazione urbanistica non edificabile ceduto da privati, e quindi esenti da IVA.

**Allegati**

Allegato A - estratto mappa catastale

Allegato B - rilievo dei luoghi e fotografie

Allegato C - inquadramento urbanistico

Allegato D - documentazione opera pubblica

Allegato E - piano particellare di esproprio

Allegato F - documentazione ipotecaria e catastale

Allegato G - certificato destinazione urbanistica

Allegato H - registrazione contratto affitto fondo rustico

Allegato I - certificati anagrafici

16-02-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Davide Manzoni**

