

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 300/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## **PERIZIA DI STIMA**

**Capannone industriale in via Dell'Industria 20 Casirate d'Adda**

**Esperto alla stima:** Arch. Viviana Milesi  
**Codice fiscale:** OMISSIS  
**Partita IVA:** OMISSIS  
**Studio in:** BERGAMO  
**Telefono:** OMISSIS  
**Email:** milesi.viviana.arch@gmail.com  
**Pec:** vivianamilesi@archiworldpec.it

Beni in **Casirate D'adda (BG)**  
Località/Frazione  
via Dell'Industria n.20

**INDICE****Lotto: 001 - Capannone Industriale**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 05-12-2023 alle 10:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Viviana Milesi

**Data nomina:** 21-08-2023

**Data giuramento:** 23-08-2023

**Data sopralluogo:** 15-09-2023

### **Cronologia operazioni peritali:**

Data ispezione catastale 23-08-2023

Data ispezione ipotecaria, note e trascrizioni 25-09-2023

Data richiesta di accesso agli atti Comune di Casirate d'Adda in data 06-09-2023

Comunicazioni varie con l'Ufficio Tecnico 15/21-09-2023 e 13-10.2023

Data restituzione pratiche edilizie 15-09-2023, 26-09-2023

Beni in **Casirate D'adda (BG)**  
via Dell'Industria n.20

## Lotto: 001 - Capannone Industriale

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

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Dell'Industria n.20**

**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) sede in Treviglio, foglio 10, particella 3790, subalterno 703, indirizzo via Dell'Industria n.20, piano T-1, comune Casirate d'Adda, categoria D/7, rendita € 8.424,00

Derivante da: 1. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. OMISSIS Sede TMF Registrazione Volume OMISSIS registrato in data OMISSIS MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA. Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Pratica OMISSIS in atti dal OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dagli atti di compravendita del OMISSIS si riporta che il mappale 3790 ai sub dall'1 al 7 originari è così identificato: - il sub 1 individua bcnc ai sub 3-4-5 (cortile comune); - il sub 2 bcnc ai sub 4-6-7 (cortile comune); - i sub dal 3 al 7 individuano i capannoni.

Confini: Partendo da nord e in senso orario: parcheggio pubblico; via dell'Industria; a.u.i. sub.702; sub.1 cortile comune ai sub originari 3, 4 e 5.

Note: Si precisa altresì che l'attuale particella 3790 sub 703 costituitasi per diversa distribuzione dello spazio interno in data 27-09-20010 è derivata dalla divisione del sub 701, generata a sua volta dalla fusione delle particelle originarie 4 e 5 in data 14-04-2003.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Capannone Industriale sito in via Dell'Industria n.20 a Casirate d'Adda (BG) nel tessuto industriale artigianale ad ovest del Comune di Casirate d'Adda ubicato poco distante da infrastrutture importanti di collegamento provinciale e regionale come la SP130, la SP472 e l'autostrada A35 conosciuta come BreBeMi che collega Brescia, Bergamo, Milano. Si evidenzia che a confine dell'intero ambito industriale della via dell'Industria è presente l'hub logistico di Amazon.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi, scuole, centro sportivo, biblioteca (buona), hub logistico Amazon (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio km 3,5; Caravaggio km 5,8; Bergamo km 24; Lodi km 21; Monza km 24.

**Attrazioni paesaggistiche:** Situato nella pianura sud-occidentale b.sca, il Parco dell'Adda Nord è un'area naturale protetta che comprende i territori di pianura attraversati dal fiume Adda, a valle del ramo lecchese del Lario.

**Attrazioni storiche:** Chiesa Parrocchiale; Santuario di Caravaggio; opere di archeologia industriale come il Villaggio Industriale Patrimonio UNESCO ed il Cimitero Monumentale di Crespi d'Adda. Vi sono testimonianze di interesse.

**Principali collegamenti pubblici:** BUS S016 Casirate d'Adda/Ospedale Treviglio fermata via Locatelli (centro sportivo) a 8 km; TRENO linea R4 Brescia/Treviglio/Milano Stazione di Treviglio a km 3,8; TRENO linea R6 Treviglio/Milano Stazione Treviglio a km 3,8; TRENO linea R2 Treviglio Ovest/Bergamo Stazione Treviglio Ovest a km 4,5; BreBeMi autostrada A35 casello a 4 km.

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al corpo **A**

All'interno di un complesso industriale costituito da cinque unità immobiliari in un unico fabbricato di forma rettangolare, è ubicato il capannone industriale in oggetto identificato nelle pratiche edilizie come "UNITA' n.5". Il capannone completamente indipendente risulta avere ampio piazzale pertinenziale esclusivo che perimetra tre lati del capannone stesso a cui si accede da due accessi carrabili e un accesso pedonale, antistante un ampio parcheggio pubblico. All'interno del capannone, oltre alla superficie a deposito è presente una struttura di due piani dedicata ad uffici/archivio costituita al piano terra da: bussola d'ingresso, segreteria con area d'attesa, vano scala, ufficio e servizi igienici e al piano primo da: disimpegno, due vani archivio e un ufficio; è altresì presente un piccolo manufatto a spogliatoio/servizio igienico.

Superficie complessiva di circa mq **1.040,00**

E' posto al piano: T + struttura interna per uffici di due piani.

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3790 sub.703; ha un'altezza utile interna di circa m. 7,70 con uffici/servizi aventi un'altezza da m 3,90 a m 2,80

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il capannone industriale si trova in buone condizioni con finiture e impianti che risalgono prevalentemente all'epoca della realizzazione. L'ampia area esterna, prevalentemente pavimentata, ha una zona verde posta sul perimetro prospiciente la strada. Si rileva che nella struttura degli uffici al piano primo sono presenti tracce di avvenute infiltrazioni d'acqua visibili sui pannelli di cartongesso che costituiscono il solaio e ospitano gli impianti di condizionamento e di illuminazione.

Le fotografie allegate alla perizia descrivono bene la tipologia e i materiali in essere dell'intero compendio immobiliare.

### Varie

#### CAPANNONE INDUSTRIALE:

Trattasi di un capannone industriale con struttura ad elementi di calcestruzzo armato prefabbricati, sottopinti in opera su pali. Nello specifico: plinti a bicchiere prefabbricati in corrispondenza dei pilastri principali; plinti in opera in corrispondenza dei tre portoni sezionali di ingresso: uno per gli uffici e due per il deposito.

Copertura con travi prefabbricate a doppia pendenza e tegoli di copertura ad elementi prefabbricati di tipo a Pi-greco.

Pannelli di facciata ad elementi prefabbricati di tipo orizzontale. Sulle pareti sono presenti: una unità esterna sistema combinato caldaia; due unità esterne di condizionatori; impianto videosorveglianza esterno costituito da tre telecamere: una per ogni lato e una sirena esterna

Struttura interna prefabbricata ad uso uffici/archivio e parziale manufatto edilizio interno con fondazione a platea, murature in prisme portanti e soletta superiore in cls in opera.

#### FINITURE INTERNE DEPOSITO

Pavimento in battuto di cemento. Pareti prefabbricate di tipo orizzontale con pareti finestrate a sviluppo orizzontale presenti in tut-

te le facciate comprensive di due portoni carrabili sezionali.

Travi prefabbricate a solaio con doppia pendenza intercalate con corpi illuminanti.

Impianti a vista: elettrico, antincendio, antifurto con due rivelatori.

#### FINITURE STRUTTURA UFFICI

Accesso agli uffici da portone sezionale in facciata con bussola d'ingresso; segreteria con area d'attesa; vano scala; ufficio e servizi igienici al piano terra e con uffici/archivio al piano primo.

La struttura prefabbricata perimetra per due lati il capannone ed è poggiante parzialmente sulla parte in muratura intonacata sita al piano terra che alla quota del capannone definisce lo spazio ufficio e servizi igienici. La parte aggiunta prefabbricata ha un gradino di 8 cm ed è costituita da pareti modulari e relative porte in profili d'alluminio e pannelli sandwich coibentati e da pareti finestrate con serramenti in pvc; una finitura con pannelli ad imitazione del legno è presente per ingresso segreteria, area d'attesa, vano scala e due archivi.

La scala, che collega i due piani, ha barriera in ferro verniciato di colore bianco e pannellatura perimetrale.

Soffitto prevalentemente con pannelli in cartongesso struttura a vista e con integrato i corpi illuminanti e gli impianti.

Pavimento ceramica cm.33x33 fugata posata parte a diagonale e parte a correre.

Servizi igienici al piano terra: disimpegno con due lavabi e un calorifero, tre vani distinti con turca e doccia; pavimento ceramica cm.20x20 imitazione marmo rosso Verona; rivestimento ceramica imitazione marmo rosato cm.20x25 h.200 posata in verticale.

Impianti: riscaldamento ad aria mediante condizionatori (tranne i bagni che sono dotati di caloriferi); impianto elettrico con illuminazione prevalente nel controsoffitto; impianto antifurto con rivelatore infrarosso posto all'ingresso.

#### FINITURE SPOGLATOI/SERVIZIO IGIENICO

Manufatto edilizio composto da due vani: disimpegno con due vasche a lavabo e servizio igienico con vaso a cassetta esterna.

Antistante il disimpegno e sulla parete esterna si trovano due ulteriori vasche in muratura e un calorifero.

Pavimento ceramica 20x20 colore bianco.

Rivestimento ceramica cm20x20 colore bianco h.220.

Serramenti: porte interne in legno verniciato e serramenti in pvc (perimetrali al capannone).

Impianti: sono presenti l'impianto di riscaldamento con calorifero e l'impianto elettrico.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2002/2005
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo a caldaia
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto di riscaldamento è presente al piano terra solamente nei servizi igienici.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto con condizionatori ad aria riguarda la struttura prefabbricata dedicata agli uffici sia al piano terra che al piano primo.
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: n.53 prot.3486 del 10-08-2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione nuovo complesso industriale artigianale all'interno del P.L. Industriale di via pewr Rivolta d'Adda

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/08/2001 al n. di prot. 3489

Abitabilità/agibilità in data 03/12/2002 al n. di prot. 5320

NOTE: Comunicazione inizio lavori in data 13-09-2001

**Numero pratica: prot 4110/2001**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: formazione tratto di recinzione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 28/09/2001 al n. di prot. 4110

**Numero pratica: prot 1112/2002**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: variazione unità immobiliari da 4 a 5 compreso opere interne per modifica spazi ufficio/servizi e opere esterne per modifica aperture  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 06/03/2002 al n. di prot. 1112  
 Abitabilità/agibilità in data 03/12/2002 al n. di prot. 5320

**Numero pratica: prot 5481/2002**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: opere interne formazione nuova struttura ad uso ufficio/archivi  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 12/12/2002 al n. di prot. 5481

**Numero pratica: prot 5840/2005**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: realizzazione servizio igienico e nuovo accesso carrale e pedonale  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 14/12/2005 al n. di prot. 5840  
 NOTE: E' stata presentata contestuale richiesta di manomissione e occupazione suolo pubblico per nuovo accesso carrale e pedonale.

**Numero pratica: n 04/2006**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Permesso in Sanatoria  
 Per lavori: formazione nuovo accesso carrale e pedonale con manomissione suolo pubblico oltre alle opere previste in assenza di DIA  
 Oggetto: opere abusive  
 Presentazione in data 01/01/2006 al n. di prot. 245  
 Rilascio in data 28/01/2006 al n. di prot. 389

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Dell'Industria n.20**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Dell'Industria n.20**

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	C.C. N.29 DEL 26-07-2019 Variante n.1/2018
Zona omogenea:	produttivo D1

Norme tecniche di attuazione:	art. 36 Ambiti D1 Tessuto insediamenti produttivi. Tessuto a prevalente destinazione produttiva, contraddistinto dalla presenza di edifici adibiti al ciclo produttivo.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,90 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,60
Altezza massima ammessa:	m 12,00

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Dell'Industria n.20**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/09/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile a Casirate d'Adda identificato al N.C.E.U. Foglio 10, Particella originaria 3790 sub.4. Da potere di OMISSIS DI OMISSIS & C.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/09/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile a Casirate d'Adda identificato al N.C.E.U. Foglio 10, Particella originaria 3790 sub.5. Da potere di OMISSIS DI OMISSIS & C.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/02/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 810.000/00; Importo capitale: € 450.000/00; Note: 1. Annotazione ad iscrizione nn.21545/1590 del OMISSIS atto modificativo di linea di credito. 2. Annotazione ad iscrizione nn.OMISSIS del OMISSIS1 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificato in linea di credito del 29-03-2011 notaio OMISSIS Rep. OMISSIS. Ultima scadenza 31-01-2004.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca della riscossione ; A rogito di OMISSIS in data 25/05/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Roma in data 30/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 556.658,96; Importo capitale: € 278.229,48.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 25/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/06/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



**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 costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Casirate D'adda (BG), via Dell'Industria n.20**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //**

**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:** L'immobile è indipendente e come dichiarato dal conduttore non sono presenti spese condominiali ed insolute alla data della perizia.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Sull'atto notarile non sono riportati millesimi di proprietà.

Si precisa che esiste una servitù a favore di ENEL gravante sull'originario mappale 840 foglio 9 del N.C.T., costituita con atto in data 17-24 gennaio 1995 OMISSIS notaio OMISSIS.

Facendo riferimento all'accertamento della proprietà immobiliare urbana elenco dei subalterni assegnati, nonché all'elaborato planimetrico, si evidenzia che il cortile comune identificato al sub.1 è bene comune non censibile agli originari mappali 3-4-5.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

- L'accessibilità è parziale in quanto è garantita solo al piano terra per il deposito, alcuni ambienti relativi agli uffici/servizi risultano essere ad una quota diversa con la presenza di un gradino; così come non è presente l'ascensore o montascale per raggiungere gli uffici/archivio siti al piano primo.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non sono presenti particolari vincoli e/o dotazioni dedicate.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Si riporta, anche se scaduto, quanto scritto nel contratto di locazione del 12-10-2012, in merito all'indice della certificazione energetica : "E" IPE 47,03 kwh/mc.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano cause in corso, presenza di atti ablativi della pubblica amministrazione.

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale calcolata al lordo delle murature interne ed esterne e alla metà di quelle confinanti sia per la parte costruita che per l'area a cortile, per quanto possibile, è stata ricavata dagli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie depositate c/o l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Casirate d'Adda. Si è potuto rilevare che la consistenza riguarda un capannone di mq 950 (m19x50) costituito da un deposito di mq 837,00; una struttura di due piani per uffici/archivio/servizi e un piccolo manufatto spogliatoi/servizio igienico aventi una superficie complessiva di circa mq 203,00 e di un'area esterna pertinenziale esclusiva di circa mq 1800,00. Il prezzo unitario tiene in considerazione l'insieme delle parti che compongono l'intero lotto.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
capannone industriale	sup lorda di pavimento	1.040,00	1,00	1.040,00
		<b>1.040,00</b>		<b>1.040,00</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**

Per la natura dell'unità immobiliare non è consigliata la divisibilità.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 12/10/2012 per l'importo di euro 29.400,00 con cadenza bimestrale

Registrato a Treviglio il 30/10/2013 ai nn.420 serie 3

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/01/2025

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

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

La valutazione viene svolta analiticamente con metodo di comparazione, sulla base delle superfici rilevate, in relazione al valore venale unitario corrente all'epoca della stima, tenendo conto i valori di mercato di unità simili. Per la valutazione del bene immobile in oggetto, considerata la tipologia, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione d'uso e l'ubicazione. Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizioni, verificato con le agenzie immobiliari della zona, il listino immobiliare e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI per immobili della stessa tipologia e condizioni.

**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:  
Immobiliare.it; Re/Max; Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Quotazioni mercato immobiliare ottobre 2023: valore medio € 600/00 al metro quadro.

Altre fonti di informazione:  
Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Bergamo e Provincia;  
altre pubblicazioni specializzate.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]  
Casirate D'adda (BG), via Dell'Industria n.20**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 707.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone industriale	1.040,00	€ 680,00	€ 707.200,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 707.200,00
Valore corpo			€ 707.200,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 707.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 707.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.040,00	€ 707.200,00	€ 707.200,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 707.200,00

Valore diritto e quota € 707.200,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 707.200,00

**Allegati**

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## PRATICHE CATASTALI

- N.C.E.U. scheda catastale

- N.C.T. Estratto mappa

- Elaborato planimetrico

## PRATICHE EDILIZIE

- Elaborati grafici di progetto Dia

- Elaborati grafici di progetto PdC in Sanatoria

05-11-2023

L'Esperto alla stima  
Arch. Viviana Milesi