

## **Tribunale di Bergamo**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 425/2018**

**PROMOSSA DA  
OMISSIS**

**CONTRO  
OMISSIS**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO**

## **PERIZIA DI STIMA**

**Esperto alla stima:** Davide Pini  
**Codice fiscale:**  
**Studio in:** VIA PRADELLO 2 - BERGAMO  
**Email:** daviboop@tiscali.it  
**Pec:** davide.pini@ingpec.eu

---

ORISSI'S

**Lotto: 003 - Porzione di testa di fabbricato in via Sante Calvi 69**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>43</b>
Corpo: BeM_Pz App P2 (111/18).....	43
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>43</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	43
Corpo: BeM_Pz App P2 (111/18).....	43
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>44</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>44</b>
Corpo: BeM_Pz App P2 (111/18).....	44
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>44</b>
Corpo: BeM_Pz App P2 (111/18).....	44
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>45</b>
Corpo: BeM_Pz App P2 (111/18).....	45
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>45</b>
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>45</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>45</b>
Corpo: BeM_Pz App P2 (111/18).....	45

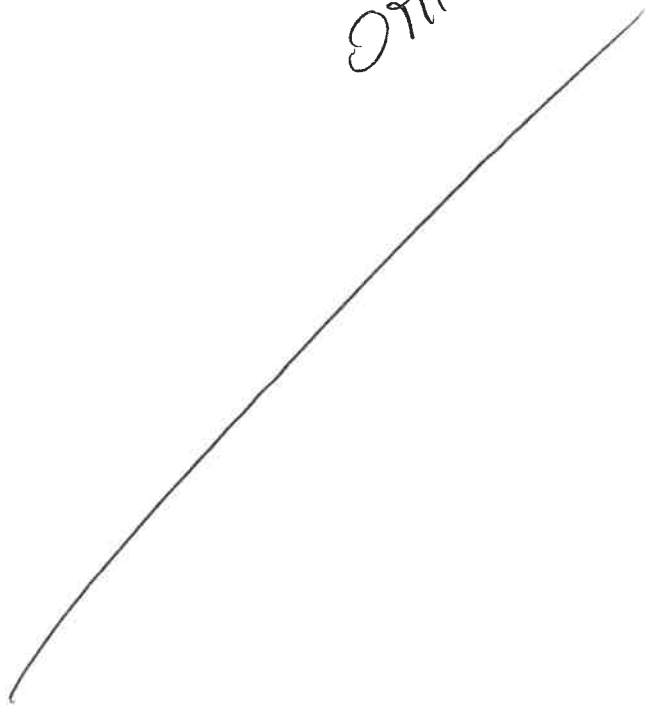
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>46</b>
Corpo: BeM_Pz App P2 (111/18).....	46
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>47</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>47</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>47</b>
Criterio di stima .....	47
Fonti d'informazione .....	47
Valutazione corpi.....	47
Adeguamenti e correzioni della stima.....	48
Prezzo base d'asta del lotto.....	48

### Lotto: 003 - Porzione di testa di fabbricato in via Sante Calvi 69

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>49</b>
Corpo: BeM_Pz Box PT (111/11) .....	49
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>49</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	49
Corpo: BeM_Pz Box PT (111/11) .....	49
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>50</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>50</b>
Corpo: BeM_Pz Box PT (111/11) .....	50
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>50</b>
Corpo: BeM_Pz Box PT (111/11) .....	50
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>51</b>
Corpo: BeM_Pz Box PT (111/11) .....	51
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>51</b>
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>51</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>51</b>
Corpo: BeM_Pz Box PT (111/11) .....	51
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>52</b>
Corpo: BeM_Pz Box PT (111/11) .....	52
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>52</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>52</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>53</b>
Criterio di stima .....	53
Fonti d'informazione .....	53
Valutazione corpi.....	53

Adeguamenti e correzioni della stima..... 53  
Prezzo base d'asta del lotto..... 54

MISSIS



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 30-09-2019 alle 12:00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Interventuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Davide Pini  
**Data nomina:** 06-07-2018  
**Data giuramento:** 09-07-2018  
**Data sopralluogo:** 28-02-2019  
**Cronologia operazioni peritali:** 28.02.2019 Primo sopralluogo sui beni in Piazza Brembana, 15.03.2019  
01.03.2019 Accesso agli Atti presso il Comune di ' 15.03.2019 Accesso agli Atti presso il Comune di  
Piazza Brembana 15.03.2019 Richiesta CDU presso il Comune di 19.03.2019 Richiesta CDU presso  
il Comune di 19.03.2019 Sopralluogo Piazza Brembana e ' 02.04.2019 Accesso agli atti pres-  
so il Comune di : 12.04.2019 Confronto tecnico con il Tecnico del Comune di

**Lotto: 003 - Porzione di testa di fabbricato in via Sante Calvi 69****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: BeM\_Pz App P2 (111/18).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Brembana (BG) CAP: 24014, Via Sante Calvi 69**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile:**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 8, particella 111, subalterno 18, indirizzo via Ing. Sante Calvi 69, piano primo, comune Piazza Brembana, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 296.96

**Derivante da:** pervenuti: 1) da OMISSIS in virtù di donazione per atto di rogito Notaio OMISSIS in data 10/12/1991 trascritto a Bergamo il 18.12.1991 al nr. del registro particolare; 2) per ricongiungimento di usufrutto da OMISSIS a seguito di morte avvenuta in data 05.11.2010; relativamente agli immobili distinti nel NCEU Fg.8 pc111/11, pc111/12, pc111/18, pc111/21, pc111/27

**Confini:** piano inferiore: appartamento piano superiore: copertura lati nord, est e sud liberi lato ovest prosieguo fabbricato

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il bene oggetto della procedura di pignoramento, di proprietà della Signora OMISSIS, si trova nel Comune di Piazza Brembana, in Via Ing. Sante Calvi n. 69, è costituito da un appartamento posto a secondo piano identificato al foglio 8, particella 111, sub.18 Via Ing. Sante Calvi 69, vani 5, categoria A/3 cl.2, con rendita catastale di euro 296,96. Alle unità immobiliari si accede direttamente dalla via Ing. Sante Calvi attraverso i mappali 111/26, 1226/9 e 1803/19 costituenti "accesso privato comune" a tutte le proprietà vicinali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**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:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** panorama sulla valle.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo BeM\_Pz App P2 (111/18)**

All'appartamento si accede dalle scale comuni, dapprima esterne poi interne, ed è composto da: un soggiorno (di circa mq.20), due camere da letto (di circa 5+3=8mq), un bagno (di circa mq.5), una cucina (di circa mq.12), un corridoio distributivo ed un piccolo balcone (di circa mq.5).

L'unità immobiliare, di cui al mappale 111/18, risulta occupata da famiglia disagiata ospite della esecutata in forma gratuita

L'appartamento si trova nella porzione di testa di un fabbricato più ampia realizzato ante 1967 con struttura in muratura portante. Esternamente l'edificio si presenta semplice e ben tenuto con facciate in intonaco a crespone di colore bianco con porzione di sottotetto in perlinatura di legno; il tutto in ottimo stato di conservazione e piacevolezza visiva. Al primo piano si accede mediante scala esterna disposta lungo la facciata principale NNE mentre al secondo la scala si sviluppa internamente al corpo di fabbrica. Il riscaldamento dei singoli appartamenti avviene mediante termosifoni ed i serramenti sono in legno a vetro semplice. Gli impianti risalgono all'epoca della costruzione (con probabilità risalente agli anni '50)

Superficie complessiva di circa mq **101,88**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967, probabilmente fine anni '50

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 69; ha un'altezza utile interna di circa m. 265

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: buono**

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	coevo
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: BeM\_Pz App P2 (111/18).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Brembana (BG) CAP: 24014, Via Sante Calvi 69**

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

Note: Il fabbricato, essendo ante settembre 1967, non possiede Licenze Edificatorie di sorta. Non vi sono tuttavia evidenze tali da indurre lo scrivente a pensare che siano state poste in essere, successivamente allo 01.09.1967, superfetazioni all'organismo presunto come originario e nemmeno sue modifiche distributive o strutturali. Si ritiene pertanto la fabbrica "Regolare" in termini edilizi

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: BeM\_Pz App P2 (111/18).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Brembana (BG) CAP: 24014, Via Sante Calvi 69**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	NTA Art.47: Comparti residenziali con edifici isolati ed ampi spazi a verde
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	8m50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	- il complesso immobiliare che comprende l'unità si presenta come "comparto residenziale con edifici isolati e con presenza di ampi spazi a verde" (come definito da PGT vigente), con caratteristiche e finiture di discreta qualità ed in sufficiente stato di manutenzione, - la costruzione è inserita nel tessuto periferico urbano del paese, ben servita dalle infrastrutture viabilistiche, - il contesto è prevalentemente residenziale e tranquillo, aperto verso ampi spazi montani

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: BeM\_Pz App P2 (111/18).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Brembana (BG) CAP: 24014, Via Sante Calvi 69**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo del 12.04.2017 ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/05/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: €  
Importo capitale: €

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo del 15.11.2017 in data 21/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € Importo capitale: €

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Notifica Ufficiale Giudiziario di Bergamo del 21.04.2018. iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: BeM\_Pz App P2 (111/18)**

## 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: BeM\_Pz App P2 (111/18)**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Sante Calvi 69**



Il bene non è gravato da censo, livello od uso pubblico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** BeM\_Pz App P2 (111/18)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il conteggio viene effettuato sulla "superficie commerciale" estrapolata da quella "lorda", corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio, della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, alla quale viene sommata l'incidenza dei terrazzi e degli accessori, con applicazione dei parametri mercato immobiliare. Sulla scorta dell'esperienza personale, dei dati raccolti attraverso verifiche ed indagini, delle condizioni reali del fabbricato e della situazione di mercato attuale, si ritiene di diversificare i valori al mq per le diverse unità abitative e di servizio. Premesso che i valori proposti dal "Listino Immobiliare" edito dalla FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari), riportano, per il comune di Piazza Brembana, valori ricompresi tra 800 e 1.050 €/mq per quanto attiene alla quotazione degli appartamenti e 13.000-16.000 € in riferimento ai box, mentre i valori suggeriti dalla "Agenzia delle Entrate" hanno forbici ricomprese tra 1.000 e 1.200 €/mq per gli appartamenti e 610 e 750 €/mq per le autorimesse, i valori attribuiti sono i seguenti: 1- 1.000€/mq per l'unità abitativa posta a piano primo; 2- 1.000€/mq per l'unità di piano secondo; 3- 550 €/mq alle autorimesse. Per quanto attiene agli Enti Urbani si è considerato un valore medio pesato (media dei costi mq/mq di sup. comm. Degli appartamenti interessati al godimento) di 1000,00€/mq (ridotto a 500€/mq per la scarsa godibilità) riconoscendo quale superficie commerciale il 15% della superficie dell'Ente Urbano fino a 25mq ed il 5% per la rimanente metratura

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	95,88	1,00	95,88
Balcone	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
		<b>101,88</b>		<b>97,38</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.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

nessuna comoda divisibilità

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

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

Il conteggio viene effettuato sulla "superficie commerciale" estrapolata da quella "lorda", corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio, della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, alla quale viene sommata l'incidenza dei terrazzi e degli accessori, con applicazione dei parametri mercato immobiliare.

Sulla scorta dell'esperienza personale, dei dati raccolti attraverso verifiche ed indagini, delle condizioni reali del fabbricato e della situazione di mercato attuale, si ritiene di diversificare i valori al mq per le diverse unità abitative e di servizio. Premesso che i valori proposti dal "Listino Immobiliare" edito dalla FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari), riportano, per il comune di Piazza Brembana, valori ricompresi tra 800 e 1.050 €/mq per quanto attiene alla quotazione degli appartamenti e 13.000-16.000 € in riferimento ai box, mentre i valori suggeriti dalla "Agenzia delle Entrate" hanno forbici ricomprese tra 1.000 e 1.200 €/mq per gli appartamenti e 610 e 750 €/mq per le autorimesse, i valori attribuiti sono i seguenti: 1- 1.000€/mq per l'unità abitativa posta a piano primo; 2- 1.000€/mq per l'unità di piano secondo; 3- 550 €/mq alle autorimesse. Per quanto attiene agli Enti Urbani si è considerato un valore medio pesato (media dei costi mq/mq di sup. comm. Degli appartamenti interessati al godimento) di 1000,00€/mq (ridotto a 500€/mq per la scarsa godibilità) riconoscendo quale superficie commerciale il 15% della superficie dell'Ente Urbano fino a 25mq ed il 5% per la rimanente metratura.

I lotti sono già di per se formati e corrispondenti ai mappali. Anche il piccolo giardino, vista la sua collocazione ed indipendenza, può costituirsi a bene singolarmente vendibile.

**12.2 Fonti di informazione:****12.3 Valutazione corpi:****BeM\_Pz App P2 (111/18). Abitazione di tipo economico [A3]****Piazza Brembana (BG), Via Ing. Sante Calvi 69**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.380,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	95,88	€ 1.000,00	€ 95.880,00
Balcone	1,50	€ 1.000,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.380,00
Valore corpo			€ 97.380,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.380,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BeM_Pz App P2 (111/18)	Abitazione di tipo economico [A3]	97,38	€ 97.380,00	€ 97.380,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 97.380,00

Valore diritto e quota € 97.380,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 97.380,00

## **Lotto: 003 - Porzione di testa di fabbricato in via Sante Calvi 69**

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

**Identificativo corpo: BeM\_Pz Box PT (111/11).**

**Garage o autorimessa [G] sito in Piazza Brembana (BG) CAP: 24014, Via Sante Calvi 69**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile:

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 8, particella 111, subalterno 11, indirizzo via Ing. Sante Calvi 69, piano primo, comune Piazza Brembana, categoria C/6, classe 2, superficie 33, rendita € 80,10

**Derivante da:** pervenuti: 1) da OMISSIS in virtù di donazione per atto di rogito Notaio OMISSIS in data 10/12/1991 trascritto a Bergamo il 18.12.1991 al nr. I registro particolare; 2) per ricongiungimento di usufrutto da OMISSIS a seguito di morte avvenuta in data 05.11.2010; relativamente agli immobili distinti nel NCEU Fg.8 pc111/11, pc111/12, pc111/18, pc111/21, pc111/27

**Confini:** piano superiore appartamento lati nord, est e sud liberi lato ovest prosiegua fabbricato

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il bene oggetto della procedura di pignoramento, di proprietà della Signora OMISSIS, si trova nel Comune di Piazza Brembana, in Via Ing. Sante Calvi n. 69, è costituito da un'autorimessa di circa 42mq identificata al foglio 8, particella 111, sub.11 Via Ing. Sante Calvi 69, categoria C/6 cl.2 mq.33, con rendita catastale di euro 80,10.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**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:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** panorama sulla valle.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Garage o autorimessa [G] di cui al corpo BeM\_Pz Box PT (111/11)**

Autorimessa di testa al fabbricato sotto impronta all'appartamento soprastante di superficie a circa 42 mq.lordi

L'unità immobiliare, di cui al mappale 111/11, è gravata da contratto di locazione, con valore di 2.200,00 euro/anno, comprensiva dell'affitto dell'appartamento a piano primo di cui al mapp.111/27, stipulato in data 01.07.2013, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 25.07.2013 al n.3024, avente

validità fino al 30.06.2017 tacitamente rinnovabile qualora non venga data disdetta nei termini di Legge mediante lettera raccomandata.

Superficie complessiva di circa mq **42,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967, probabilmente fine anni '50

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 69; ha un'altezza utile interna di circa m. 240

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: buono**

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: BeM\_Pz Box PT (111/11).**

**Garage o autorimessa [G] sito in Piazza Brembana (BG) CAP: 24014, Via Sante Calvi 69**

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

Note: Il fabbricato, essendo ante settembre 1967, non possiede Licenze Edificatorie di sorta. Non vi sono tuttavia evidenze tali da indurre lo scrivente a pensare che siano state poste in essere, successivamente allo 01.09.1967, superfetazioni all'organismo presunto come originario e nemmeno sue modifiche distributive o strutturali. Si ritiene pertanto la fabbrica "Regolare" in termini edilizi

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: BeM\_Pz Box PT (111/11).**

**Garage o autorimessa [G] sito in Piazza Brembana (BG) CAP: 24014, Via Sante Calvi 69**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	NTA Art.47: Comparti residenziali con edifici isolati ed ampi spazi a verde
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	8m50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	- il complesso immobiliare che comprende l'unità si presenta come "comparto residenziale con edifici isolati e con presenza di ampi spazi a verde" (come definito da PGT vigente), con caratteristiche e finiture di discreta qualità ed in sufficiente stato di manutenzione, - la costruzione è inserita nel tessuto periferico urbano del paese, ben servita dalle infrastrutture viabilistiche, - il contesto è prevalentemente residenziale e tranquillo, aperto verso ampi spazi montani

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: BeM\_Pz Box PT (111/11).**

**Garage o autorimessa [G] sito in Piazza Brembana (BG) CAP: 24014, Via Sante Calvi 69**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo del 12.04.2017 ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/05/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo del 15.11.2017 in data 21/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Notifica Ufficiale Giudiziario di Bergamo del 21.04.2018. iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: BeM\_Pz Box PT (111/11)**

## 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: BeM\_Pz Box PT (111/11)**

**Garage o autorimessa [G] sito in , Via Sante Calvi 69**

il bene non è gravato da censo, livello od uso civico. non sussiste vincolo pertinenziale

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

### **Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** BeM\_Pz Box PT (111/11)

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il conteggio viene effettuato sulla "superficie commerciale" estrapolata da quella "lorda", corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio, della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, alla quale viene sommata l'incidenza dei terrazzi e degli accessori, con applicazione dei parametri mercato immobiliare. Sulla scorta dell'esperienza personale, dei dati raccolti attraverso verifiche ed indagini, delle condizioni reali del fabbricato e della situazione di mercato attuale, si ritiene di diversificare i valori al mq per le diverse unità abitative e di servizio. Premesso che i valori proposti dal "Listino Immobiliare" edito dalla FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari), riportano, per il comune di Piazza Brembana, valori ricompresi tra 800 e 1.050 €/mq per quanto attiene alla quotazione degli appartamenti e 13.000-16.000 € in riferimento ai box, mentre i valori suggeriti dalla "Agenzia delle Entrate" hanno forbici ricomprese tra 1.000 e 1.200 €/mq per gli appartamenti e 610 e 750 €/mq per le autorimesse, i valori attribuiti sono i seguenti: 1- 1.000€/mq per l'unità abitativa posta a piano primo; 2- 1.000€/mq per l'unità di piano secondo; 3- 550 €/mq alle autorimesse. Per quanto attiene agli Enti Urbani si è considerato un valore medio pesato (media dei costi mq/mq di sup. comm. Degli appartamenti interessati al godimento) di 1000,00€/mq (ridotto a 500€/mq per la scarsa godibilità) riconoscendo quale superficie commerciale il 15% della superficie dell'Ente Urbano fino a 25mq ed il 5% per la rimanente metratura

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	42,50	1,00	42,50
		<b>42,50</b>		<b>42,50</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

nessuna comoda divisibilità

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2013 per l'importo di euro 2.200,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Bergamo il 25/07/2013 ai nn.3024

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2017

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

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: Il contratto di locazione comprende l'affitto dell'appartamento a piano primo (mapp.111/27)

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

Il conteggio viene effettuato sulla "superficie commerciale" estrapolata da quella "lorda", corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio, della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, alla quale viene sommata l'incidenza dei terrazzi e degli accessori, con applicazione dei parametri mercato immobiliare.

Sulla scorta dell'esperienza personale, dei dati raccolti attraverso verifiche ed indagini, delle condizioni reali del fabbricato e della situazione di mercato attuale, si ritiene di diversificare i valori al mq per le diverse unità abitative e di servizio. Premesso che i valori proposti dal "Listino Immobiliare" edito dalla FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari), riportano, per il comune di Piazza Brembana, valori ricompresi tra 800 e 1.050 €/mq per quanto attiene alla quotazione degli appartamenti e 13.000-16.000 € in riferimento ai box, mentre i valori suggeriti dalla "Agenzia delle Entrate" hanno forbici ricomprese tra 1.000 e 1.200 €/mq per gli appartamenti e 610 e 750 €/mq per le autorimesse, i valori attribuiti sono i seguenti: 1- 1.000€/mq per l'unità abitativa posta a piano primo; 2- 1.000€/mq per l'unità di piano secondo; 3- 550 €/mq alle autorimesse. Per quanto attiene agli Enti Urbani si è considerato un valore medio pesato (media dei costi mq/mq di sup. comm. Degli appartamenti interessati al godimento) di 1000,00€/mq (ridotto a 500€/mq per la scarsa godibilità) riconoscendo quale superficie commerciale il 15% della superficie dell'Ente Urbano fino a 25mq ed il 5% per la rimanente metratura.

I lotti sono già di per se formati e corrispondenti ai mappali. Anche il piccolo giardino, vista la sua collocazione ed indipendenza, può costituirsi a bene singolarmente vendibile.

**12.2 Fonti di informazione:****12.3 Valutazione corpi:**

**BeM\_Pz Box PT (111/11). Garage o autorimessa [G]  
Piazza Brembana (BG), Via Ing. Sante Calvi 69**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.375,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	42,50	€ 550,00	€ 23.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.375,00
Valore corpo			€ 23.375,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.375,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BeM_Pz Box PT (111/11)	Garage o autorimessa [G]	42,50	€ 23.375,00	€ 23.375,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 23.375,00

Valore diritto e quota € 23.375,00



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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 23.375,00**

OMISSIS



---

**Allegati**  
vedi File "Descrizione Allegati" negli allegati

27-03-2023

L'Esperto alla stima  
**Davide Pini**