



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 517/2023



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA



**Esperta alla stima:** Arch. Mariacristina Brembilla  
**Codice fiscale:** BRMMCR71A61A794Z  
**Partita IVA:** 02842450161  
**Studio in:** Via Talamone 7 - 24126 Bergamo  
**Telefono:** 339 3988711  
**Email:** mariacristina.brembilla@gmail.com  
**Pec:** mariacristina.brembilla@archiworldpec.it



Beni in **Calvenzano (BG)**  
Località/Frazione  
via Gioacchino Rossini, 9

**INDICE****Lotto: 001 - Bilocale ristrutturato in centro storico**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 03-07-2024 alle 10:00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTA ESTIMATRICE

**Esperta alla stima:** Arch. Mariacristina Brembilla  
**Data nomina:** 01-03-2024  
**Data giuramento:** 06-03-2024  
**Data sopralluogo:** 29-03-2024

**Cronologia operazioni peritali:** La sottoscritta, accettato l'incarico e prestato giuramento, dopo aver preso visione del fascicolo della procedura ha provveduto a verificare la situazione catastale, ipotecaria, edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato alla luce delle richieste contenute nel mandato del Giudice dell'Esecuzione.

Si elencano di seguito alcune date indicative e non esaustive, coincidenti con alcuni momenti dello svolgimento dell'incarico:

06.03.24 Reperimento mappa, visura catastale e planimetria catastale, verifica eventuale esistenza di Elaborato Planimetrico con esito negativo, verifica eventuale esistenza attestazione di prestazione energetica A.P.E. con esito negativo.  
11.03.24 Visure per ricostruzione u.i. pregresse 18.03.24 Richiesta certificati anagrafe  
21.03.24 Accesso archivio notarile per ricerca ed estrazione copia atto di provenienza  
23.03.24 - 27.05.24 Rilascio certificati anagrafe  
29.03.24 Sopralluogo con custode ed accesso agli atti presso Ufficio Tecnico Comunale  
12.04.24 Richiesta variazione dati catastali per rettifica n. civico in visura  
13.05.2024 Visura aggiornata  
25.05.24 – 27.05.24 Visure ipocatastali

Beni in **Calvenzano (BG)**  
via Gioacchino Rossini, 9

## **Lotto: 001 - Bilocale ristrutturato in centro storico**

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

**Identificativo corpo: Bilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gioacchino Rossini, 9**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: All'Anagrafe del Comune di Calvenzano lo stato civile dell'esecutato risulta non certificabile (cfr. all.1 alla presente perizia). L'atto di provenienza dell'immobile riporta l'indicazione di stato civile OMISSIS (cfr. all.6A alla presente perizia).

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

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

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS), foglio 15, particella 18, subalterno 710, scheda catastale -vedi allegato 3B alla presente perizia, indirizzo via Rossini n.9, piano 2-3, comune Calvenzano (BG), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie Totale: 63 mq. Totale escluse aree scoperte: 61 mq., rendita € 202,45

Derivante da: VARIAZIONE del 11/06/2002 pratica n. 196368 in atti dal 11/06/2002 DIVISIONE-FUSIONE (n. 7449.1/2002). Come si evince dalla visura storica per immobile (cfr.all.3C) l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla suddetta variazione per fusione e divisione, nella quale vennero sopresse le unità immobiliari fg.15, mapp.18 subalterni 707-708. Questi ultimi risultano ottenuti dalla divisione del fg.15 mapp.18 sub.701 con denuncia di variazione n.7872/01 in data 12.7.2001 (prot.207365) a sua volta ottenuto dalla fusione e divisione del fg.15, mapp.18 sub.2 e sub.3 con denuncia di variazione n.384/01 in data 10.1.2001 (prot.7886).

Confini: Confini da nord in senso orario dell'unità abitativa al piano secondo: prospetto su via Rossini, edificio ed area scoperta di altre ragioni di cui al mapp.19, prospetto su cortile comune, u.i. in aderenza di altre ragioni e vano scale comune sino a chiudere. Confini da nord in senso orario del solaio al piano terzo (sottotetto): via Rossini, edificio ed area scoperta di altre ragioni di cui al mapp.19, cortile comune, u.i. in aderenza di altre ragioni sino a chiudere.

Note: Rispetto al numero civico, si segnala che sul pilastro del cancello pedonale e carrale di accesso al cortile è affisso il n. civico 9 (cfr.all.4A foto n.1) e che lo stesso numero è indicato sull'atto notarile di provenienza. Pertanto, la sottoscritta ha provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate - Territorio istanza di aggiornamento (cfr.all.3D) per la rettifica del numero in visura catastale (indicato come n.11) per una miglior identificazione dell'immobile in osservanza al quesito n.6 dell'incarico ricevuto dal G.E..

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

I dati catastali dell'appartamento risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento.

*Note generali: Non essendo presente in banca dati catastali Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni non è stato possibile ricostruire con esattezza le parti e gli enti comuni del fabbricato.*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato nel centro storico di Calvenzano, comune di circa 4.270 abitanti, situato nella pianura sud-occidentale, nel territorio della Provincia di Bergamo denominato Gera d'Adda, ad una distanza di circa 24 Km. dal capoluogo orobico.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scarso con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Auditorium comunale posto nelle vicinanze con parcheggio, ufficio postale, attività commerciali al dettaglio

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio, Caravaggio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro storico, chiese storiche, cascinali storici.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A35 BreBeMi , tracciato ferroviario

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Bilocale**

Trattasi di unità abitativa ricavata nel 2002, mediante intervento edilizio di ristrutturazione con chiusura di un loggiato preesistente e realizzazione di un servizio igienico, al secondo ed ultimo piano di edificio ad uso residenziale di origine remota di tre piani fuori terra con sottotetto non abitabile.

L'edificio fa parte di una delle due cortine edificate che delimitano il tracciato di via Rossini, strada a senso unico di limitata ampiezza in quanto definita dai fronti degli edifici che vi affacciano.

L'edificio presenta due affacci liberi in direzione nord e sud con caratteri e finiture non unitarie come di seguito descritto, mentre ad est e ovest l'edificio si presenta in aderenza alle costruzioni limitrofe di minor e pari altezza.

Il prospetto su via Rossini si presenta intonacato e tinteggiato con zoccolatura in intonaco rustico strollato, le aperture nella porzione di facciata in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame presentano davanzali in pietra di Sarnico, i serramenti sono in legno con scuri ad ante. Tale porzione è frutto di un recupero attento ai caratteri dell'edilizia storica tradizionale eseguito nel 2002, mentre la porzione di facciata su strada rimanente presenta aperture la cui forma e le cui finiture sono quelle tipiche degli anni '60 con tapparelle e riquadrature.

Anche il prospetto sul cortile presenta caratteri disomogenei con finiture tipiche dell'edilizia storica diffusa per la porzione in cui è ubicato l'appartamento in esame (infissi con scuri in legno, barriere in ferro ad elementi verticali) e con aperture e finiture più recenti per quanto attiene la rimanente porzione di edificio.

La copertura unitaria a due falde presenta struttura lignea e gronde cassettonate in perline di legno con manto in tegole a canale di laterizio. La copertura si presenta in carenti condizioni di conservazione e manutenzione; particolarmente degradato risulta lo sporto di gronda perlinato a copertura del balcone dell'unità immobiliare in oggetto che necessita di ripristino.

I tre piani sono serviti da vano scala comune, privo di ascensore, con accesso da un cortile con fondo in cemento su cui affacciano più edifici di varie epoche di costruzione. L'accesso al cortile avviene al civico n.9 da cancello carrabile metallico con doppio battente (motorizzato con bracci meccanici) e con varco pedonale incorporato.

La porta di accesso al vanoscala comune dal cortile è in legno a doppio battente non blindata con sopraluca. La soglia è leggermente rialzata dal piano di calpestio del cortile d'accesso e la pavimentazione del corridoio d'accesso al vano scala è in ceramica, mentre i gradini delle scale, a rampe parallele, sono in graniglia con barriera metallica. Il vano scala presenta finiture di tipo economico ed uno stato di conservazione e manutenzione mediocre.

L'edificio è situato in centro storico con dotazione di negozi e servizi pubblici.

L'intervento del 2002 ha comportato, secondo quanto riportato nel certificato di collaudo statico, il rinforzo dei solai in legno, in parte con connettori nei travetti, e getto di cappa di calcestruzzo armato con rete elettrosaldata.

Il balcone sul cortile interno è stato realizzato in c.c.a. a vista a sbalzo in continuità con il balcone che caratterizza la restante porzione di facciata.

L'ingresso all'unità immobiliare ad uso abitativo avviene tramite porta in legno blindata con un rialzo della soglia rispetto al piano di calpestio del vano scala di circa cm.7.

La superficie calpestabile interna è di circa mq.45, quella lorda a pavimento di circa mq.56.

Il pavimento interno è della stessa tipologia in tutti i locali ed è costituito da piastrelle in ceramica formato posate in diagonale da cm.33x33 nel soggiorno e nella camera, mentre nel bagno e nell'antibagno il formato è da cm.20x20 con rivestimento pareti bagno in piastrelle di ceramica da cm.20x25 e in cucina da cm.20x20. L'altezza interna dell'unità abitativa sotto travetto è di m.2.70. Il soffitto di tutti i locali è in legno a vista realizzato durante l'intervento di ristrutturazione del 2002.

Le porte interne sono scorrevoli a scomparsa.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a radiatori con caldaia murale ubicata in cucina; al momento del sopralluogo non è stato possibile accertare il funzionamento della caldaia, tradizionale e databile all'epoca della ristrutturazione(2002).

L'appartamento è dotato di balcone con pavimento in piastrelle da esterni, con parapetto in elementi metallici con altezza da quota pavimento pari a circa cm.107.

I serramenti esterni sono in legno con scuri sul prospetto su strada, con anta scorrevole sul cortile per quanto riguarda la camera e senza sistema oscurante per quanto riguarda il bagno.

Il bagno è provvisto di sanitari a terra completi di rubinetteria: vaso, bidet e doccia con piatto da cm. 70x90 privo di box-doccia e dotato di sola tenda. Il lavandino è ubicato nell'antibagno.

Completa l'unità abitativa un solaio esclusivo non abitabile e non direttamente collegato al bilocale, ma accessibile unicamente da botola rettangolare di dimensioni ridotte e priva di scala, sul soffitto del vano scale comune.

Il solaio è al rustico in cattive condizioni, con altezza interna che va da un minimo di cm.20 ad un massimo di cm.180 in prossimità del colmo.

La struttura della copertura, in condizioni precarie, è a vista e pare essere quella originaria del fabbricato con assenza di coibentazione e orditura secondaria lacunosa e priva di assito.

Durante il sopralluogo data la difficoltà e la pericolosità dell'accesso, ci si è limitati ad un'ispezione sommaria del sottotetto, tramite l'apertura della suddetta botola, raggiunta mediante scala di fortuna a pioli appoggiata sul pianerottolo del vano scala.

Superficie complessiva di circa mq **121,10**

E' posto al piano: 2° con solaio al rustico non comunicante al piano sottotetto (3°)

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967 (presumibilmente fine ottocento-inizio novecento).

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. H m.2.70 piano 2°, H media m.1,00 piano sottotetto

L'intero fabbricato è composto da n. 3 (più piano sottotetto) piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (più piano sottotetto) e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità abitativa, dotata di finiture comuni per edifici ristrutturati nel centro storico, si presenta internamente in un discreto stato conservativo e manutentivo, mentre la copertura e le parti comuni (vano scale, cortile) della porzione di edificio in cui è inserita risultano in un carente stato di manutenzione e conservazione.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente su via Rossini e scorrevole su cortile interno</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuri</b> condizioni: <b>da sottoporre a manutenzione</b> Note: Specchiature in vetro stratificato.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Porte interne di tipo tradizionale in legno essenza noce.

<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>  condizioni: <b>discrete</b>  Note: Il pavimento è in piastrelle di ceramica formato quadrato, posato in diagonale.</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b>  materiale: <b>legno</b>  condizioni: <b>discrete</b>  Note: Porta in legno monobattente blindata.</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: <b>bagno</b>  materiale: <b>ceramica</b>  condizioni: <b>sufficienti</b>  Note: Bagno con rivestimento in piastrelle di ceramica formato cm.25x20 fino ad un'altezza di cm.220 c.a. Cucina con rivestimento in piastrelle di ceramica formato cm.20x20 fino ad un'altezza di cm.160 c.a.</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: <b>a rampe parallele</b>  rivestimento: <b>graniglia</b>  condizioni: <b>sufficienti</b></p>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>  condizioni: <b>non verificabili</b>  Riferito limitatamente a: Unità abitativa.</p>
<i>Termico</i>	<p>tipologia: <b>autonomo</b>  alimentazione: <b>metano</b>  diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b>  condizioni: <b>non verificabili</b>  Riferito limitatamente a: Unità abitativa.</p>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2002
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Vedi allegato 5C alla presente perizia.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto autonomo con caldaia murale e corpi scaldanti (termosifoni).
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2002
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Vedi allegato 5C alla presente perizia.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: P.E. 25/2002 prot. 2833 n.24/02 Reg.Conc. del 03.04.2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: Chiusura loggiato e formazione servizio igienico al secondo piano

Presentazione in data 09/03/2002 al n. di prot. 2083

Rilascio in data 03/04/2002 al n. di prot. 2833

Abitabilità/agibilità in data 02/10/2002 al n. di prot. 8469

NOTE: Si segnala inizio lavori in data 11.04.2002 come da comunicazione al Comune nella medesima data, denuncia cementi armati in data 11.04.2002, prot.3122, collaudo strutture in c.c.a. in data 13.05.2002 prot.4023 e fine lavori in data 10.06.2002 come da comunicazione prot.4928 nella medesima data.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Bilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gioacchino Rossini, 9**

Conformità edilizia:

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

Note generali: Si segnala una rappresentazione approssimata del balcone e della lesena e porzione di muratura esterna del bagno, nella tavola allegata alla Concessione Edilizia (cfr. all.5A alla presente perizia). Il limite del nuovo balcone pare correttamente indicato in rosso sulla pianta comparativa.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Bilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gioacchino Rossini, 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.43 del 18.12.2011
Zona omogenea:	TESSUTO STORICO-ARCHITETTONICO - SA
Norme tecniche di attuazione:	art.9 NTA individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione Grado 5° edifici da ricondurre ad unità con il contesto, soggetti alla limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente. Vedasi stralcio di NTA di cui all'allegato 2B, la versione integrale delle NTA è consultabile on line sul sito istituzionale del Comune di Calvenzano (BG).
Altezza massima ammessa:	Nel caso di recupero del sottotetto: se in aderenza ad edifici esistenti non superiore rispetto all'altezza degli stessi (art.9.4 NTA). Si precisa che, nel caso specifico, gli edifici in aderenza sono di minore e pari H.
Altro:	Sono consentiti risanamenti e ristrutturazioni di sottotetti a fini abitabili (nei limiti dell'involucro edilizio preesistente), ai sensi della normativa vigente in materia, qualora compatibili con il valore storico-ambientale dell'edificio e con la sensibilità paesistica del sito. (art.9.5 N.T.A.).

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Bilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gioacchino Rossini, 9**

Conformità catastale:

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



Note: Si segnala la mancata rappresentazione, in planimetria catastale, della linea di delimitazione del balcone in direzione ovest.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/01/2003 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: Con tale atto notarile il sig. OMISSIS acquistava da OMISSIS (c.f.OMISSIS). Nell'atto si attesta la provenienza dell'originario mapp.18, sub.2 per quota di 1/2 in forza di successione legittima in morte di OMISSIS, apertasi in data OMISSIS, come da denuncia presentata all'Ufficio di Registro di Treviglio al n.27 vol. 175, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 14.02.1962 ai nn. 2465/2179 e successivo atto di divisione in data 16.10.1963 n. 29583 di rep. notaio dott. Carlo Pansera di Treviglio, ivi registrato in data 02.11.1963 al n.604 trascritto a Bergamo in data 25.11.1963 ai nn.18070/15620. Per la rimanente quota di 1/2 con atto in data 20.06.1964 n.15020/6074 di Rep. notaio dott. Augusto Zanconti di Treviglio, ivi registrato in data 26.06.1964 al n.1907 vol.113, trascritto a Bergamo in data 25.07.1964 ai nn. 11565/10003. L'originario mapp. 18 sub.3 con atto in data 24.06.1977 n. 35801/15642 di rep. notaio Augusto Zanconti di Treviglio, ivi registrato in data 01.07.1977 al n.3836 vol.200 trascritto a Bergamo il 12.07.1977 ai nn.14581/12052.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 31/01/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/02/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; Note: Si segnala ipoteca in rinnovazione della suddetta iscrizione nn.76825/12493 del 29.12.2022.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2009 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto in data ai nn. OMISSIS; Il nome proprio dell'esecutato riportato nella trascrizione del pignoramento risulta essere OMISSIS, anzichè OMISSIS. Il cognome riportato è OMISSIS (cfr. All.6).

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili OMISSIS in data 14/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto in data 26/10/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Bilocale

## 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:** Bilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG), via Gioacchino Rossini, 9**

Non risulta che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

Da informazioni assunte in loco, non risulta costituzione di condominio.

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità abitativa non risulta accessibile a persone con disabilità in quanto posta al piano secondo (terzo fuori terra) di edificio storico privo di ascensore.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Da interrogazione on line del Catasto Energetico CENED non risulta attestato di prestazione energetica (A.P.E.).**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultanti.**Avvertenze ulteriori:** Non risultanti.**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Bilocale**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata determinata sulla base degli elaborati grafici rinvenuti (planimetria catastale ed elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie), confortati da riscontri metrici in sito.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Unità abitativa al piano 2°	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
Balcone	sup lorda di pavimento	5,10	0,33	1,68
Sottotetto non comunicante e non abitabile	sup	60,00	0,10	6,00
		<b>121,10</b>		<b>63,68</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 e le caratteristiche del bene pignorato (unica unità abitativa di ridotte dimensioni), non si ritiene possibile una divisione in più lotti.

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Opponibilità ai terzi:** SI**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

La stima dell'unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo sintetico, è stata eseguita con il metodo comparativo, come indicato al punto n.9 dell'incarico.

Si è, pertanto, tenuto conto dei valori unitari €/mq. per unità immobiliari simili a quella in esame, secondo le caratteristiche costruttive e la razionalità d'uso, mediando i risultati con l'applicazione di opportuni coefficienti, onde pervenire al più probabile valore di mercato del bene immobile in esame.

Il valore di mercato è stato poi adeguato alla situazione specifica dell'immobile, alle caratteristiche distribuite e costruttive, alle finiture, agli impianti ed allo stato generale di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, dell'edificio e del suo contesto.

In generale, hanno influito positivamente nella stima dell'immobile pignorato i seguenti fattori:

- l'ubicazione nel centro storico del Comune di Calvenzano, in edificio composto di un numero esiguo di unità immobiliari, in zona dotata di servizi pubblici ed esercizi commerciali;
- la posizione dell'unità immobiliare al secondo ed ultimo piano, libera su due lati;
- la dotazione di impianto di riscaldamento autonomo;
- la dotazione di balcone e di solaio esclusivo;
- le finiture tipiche di edifici storici ristrutturati (soffitti in legno a vista, finestre con scuri in legno ecc.);
- la metratura che rende l'immobile attrattivo per investimenti finalizzati alla locazione di immobili per affitti brevi e/o turistici.

Hanno influito, invece, negativamente i seguenti fattori:

- l'assenza di autorimessa e/o posto auto;
- la caldaia obsolete e l'assenza di climatizzazione setiva (aria condizionata);
- l'assenza di ascensore;
- il cattivo stato di conservazione della copertura che necessita di intervento di rifacimento;
- l'accesso da cortile comune;
- l'accesso difficoltoso al sottotetto, le sue condizioni e la difficile fruizione dello stesso.

#### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali (Agenzia delle Entrate);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare (Agenzia delle Entrate);

Ufficio tecnico di Calvenzano (BG) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) [www.idealista.it](http://www.idealista.it).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Come parametri orientativi sono stati presi in considerazione i valori (€/mq.) riportati per immobili residenziali ubicati nel Comune di Calvenzano (BG) sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2023", 29ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta per edifici residenziali a Calvenzano (BG) i seguenti parametri medi:

- per appartamenti semi-recenti (21-50 anni) un valore minimo di 500 €/mq. ed un massimo di 900 €/mq.
- per appartamenti recenti (5-20 anni) un valore minimo di 1000 €/mq. ed un massimo di 1400 €/mq.

Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2023 – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.16-2023) che, con riferimento al Comune di Calvenzano, riporta i seguenti parametri medi:

- per immobili residenziali non recenti (15-40 anni) un valore minimo di 700 €/mq. ed un massimo di 900 €/mq.;

Sono state, inoltre, consultate le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2023, 2° semestre) che per abitazioni civili nel centro storico di Calvenzano, con stato conservativo normale, indica valori di mercato compresi tra un minimo di €.740 ed un massimo di €.950.

Per la consultazione delle tabelle riportanti detti valori si rinvia all'allegato n.7 alla presente perizia.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Bilocale. Abitazione di tipo economico [A3]  
Calvenzano (BG), via Gioacchino Rossini, 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità abitativa al piano 2°	56,00	€ 900,00	€ 50.400,00
Balcone	1,68	€ 900,00	€ 1.512,00
Sottotetto non comunicante e non abitabile	6,00	€ 900,00	€ 5.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.312,00
Arrotondamento per difetto detrazione di € 312,00			€ -312,00
Valore corpo			€ 57.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Bilocale	Abitazione di tipo economico [A3]	63,68	€ 57.000,00	€ 57.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.000,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Necessità di riparazione porzione di sporto di gronda perlinata su balcone.	€ -2.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 49.000,00
Valore diritto e quota	€ 49.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.000,00
---	-------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Esente IVA.

**Allegati**

**All.1 CERTIFICATI**

1A Certificato contestuale di residenza e di stato civile

**All.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO**

2A Inquadramento territoriale: foto aeree

2B Inquadramento urbanistico:

P.G.T. Piano delle Regole stralcio TAV.PR01b Azzonamento (fuori scala)

e stralcio Norme Tecniche di Attuazione art.9

**All.3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

3A Mappa vigente di Catasto Terreni

3B Planimetria catastale C.F. fg. 15, mapp.18, sub.710

3C Visura storica con intestati C.F. fg. 15, mapp.18, sub.710

3D Avvenuta trattazione richiesta n.23356216 del 12.04.24 di variazione dati immobile

**All.4 RILIEVO FOTOGRAFICO E PLANIMETRIE STATO ATTUALE**

4A Rilievo fotografico

4B Pianta piano secondo e sottotetto

**All.5 CONCESSIONE EDILIZIA, ABITABILITA', CERTIFICAZIONI IMPIANTI**

5A Concessione edilizia n.24/02 Reg. Conc. prot.2833 P.E. n.25/2002 del 03.04.2002, con estratto da elaborato grafico

5B Attestazione di abitabilità prot.8469 del 02.10.2002

5C Dichiarazione di conformità impianto elettrico ed idrotermosanitario-riscaldamento

**All.6 ATTI NOTARILI E VISURE IPOTECARIE**

6A Atto di compravendita notaio dott. Catri Raffaele n.587.852 Rep./24.624 Racc. del 31.1.2003 e relativa nota di trascrizione

6B Nota di iscrizione ipotecaria n.6596 RG / n.1610 RP del 06.02.2003 notaio dott. Catri Raffaele con indicazione dell'iscrizione in rinnovazione del 29.12.2022 n.12493 RP e 76825 RG

6C Nota di trascrizione (verbale di pignoramento immobili) n.84973 RG / n.53404 RP del 02.11.2009

**All.7 RIFERIMENTI STIMA**

7A Estratto da "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2023", 29ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

7B Estratto da "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2023" – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.16-2023)

7C Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per immobili residenziali (O.M.I. 2° semestre 2023)

All.A Perizia con omissione dati sensibili

All.B Succinta

All.C Scheda di controllo

All.D Foglio riassuntivo identificativi catastali bene periziato

All.E Dichiarazioni di avvenuta trasmissione

01-06-2024

L'Esperta alla stima  
**Arch. Mariacristina Brembilla**

