

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 119/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria
Codice fiscale: SNTDRD68E22F839K
Studio in: Piazza Varsavia 7 - Bg 24128
Email: info@esdesign.it
Pec: info@pec.esdesign.it

Beni in **Calvenzano (BG)**

Località/Frazione

via Sergio Abate, 9

INDICE**Lotto: 001 - Unità immobiliare in via Sergio Abate, 9**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Calvenzano	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Calvenzano	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Calvenzano	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Calvenzano	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Calvenzano	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Calvenzano	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Calvenzano	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	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. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-10-2025 alle 09:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria

Data nomina: 06-05-2025

Data giuramento: 07-05-2025

Data sopralluogo: 17-06-2025

Cronologia operazioni peritali:

A seguito accettazione dell'incarico lo scrivente ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- In data 09/06/2025 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della medesima Agenzia (ex Conservatoria RR.II) al fine di verificare eventuali pignoramenti, passaggi di proprietà, iscrizioni ed annotazioni nel periodo successivo alla data di trascrizione del pignoramento, fino ad oggi;

- in data 17/06/2025 ha effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare ed eseguito i rilievi geometrici e fotografici di rito.

- in data 24/06/2025 ha effettuato la richiesta telematica per l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Sant'Omobono Terme (Bg); - in data 15/07/2025 ha effettuato l'accesso agli atti, in modalità telefonica, presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Calvenzano (Bg);

Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati ed i documenti reperiti, il sottoscritto redigeva la propria relazione di consulenza tecnica estimativa ed i relativi allegati.

Beni in **Calvenzano (BG)**
via Sergio Abate, 9

Lotto: 001 - Unità immobiliare in via Sergio Abate, 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Calvenzano.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sergio Abate, 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1) OMISSIS Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1), foglio 14, particella 1910, subalterno 701, indirizzo via Sergio Abate, 9, piano 1, comune Calvenzano, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,0 vani, superficie 105 mq, rendita € 253,06

Derivante da: DIVISIONE del 23/07/2002 Pratica n. OMISSIS in atti dal 23/07/2002 DIVISIONE (n. 10475.1/2002) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 Pratica n. OMISSIS in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. OMISSIS) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/07/2003 Pratica n. OMISSIS in atti dal 23/07/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. OMISSIS) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/07/2002, prot. n. OMISSIS. Atto del 14/11/2007 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di BERGAMO in atti dal OMISSIS

Confini: Da Nord in senso orario: altra proprietà, Est: altra proprietà, Sud: cortile di accesso comune, Ovest: strada pubblica di accesso.

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è ubicata in zona centrale del Comune di Calvenzano (BG), in zona residenziale, con aree a parcheggio scarse e viabilità locale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio 100 m, Farmacia 550 m, Scuola dell'infanzia 650 m, Ufficio postale 180 m

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-produttive

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A-Unità immobiliare nel Comune di Calvenzano**

L'appartamento si trova all'interno di palazzina a corte composta da diversi appartamenti posizionata in zona centrale nel Comune di Calvenzano in via S. Abate.

L'accesso avviene attraverso una corte comune e una scala con accesso esclusivo al balcone di proprietà.

L'immobile si trova al primo piano ed è sprovvisto di ascensore.

L'unità immobiliare si distribuisce su un unico livello così composto:

Entrando si accede alla cucina. Attraverso un piccolo disimpegno, sulla sinistra, si accede all'unico bagno presente nell'appartamento.

L'accesso dalla cucina alle camere dell'appartamento è sequenziale senza disimpegni, infatti dalla cucina si accede ad una camera soggiorno dalla quale si accede ad un ulteriore camera dalla quale si accede all'ultima camera.

Completa l'unità immobiliare un balcone con accesso dalla cucina, dal soggiorno e da una delle due camere.

L'appartamento si presenta con pavimenti in piastrelle di ceramica diverse per ogni ambiente.

Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica fino ad una altezza di circa 2,00 m. E' dotato di vasca.

La porta di ingresso e le porte interne sono in legno e legno e vetro in pessime condizioni, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e oscuranti in legno, anch'essi in pessime condizioni.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico da risistemare e mettere a norma, mentre la produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento sono affidati ad un impianto autonomo alimentato a gas tramite una caldaia interna al momento del sopralluogo non funzionante. I terminali impiantistici per il riscaldamento sono termosifoni in alluminio.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa 101,00 mq, i balconi sviluppano una superficie lorda complessiva pari a circa 4,00 mq.

Superficie complessiva di circa mq **105,00**

E' posto al piano: 1

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in pessime condizioni. Sono presenti diverse infiltrazioni d'acqua, provenienti dal tetto, in tutte le stanze dell'appartamento.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: Legno e vetro protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente

	materiale: legno e vetro condizioni: pessime
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Da verificare e mettere a norma
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo a caldaia interna
<i>Stato impianto</i>	non funzionante
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Da verificare e mettere a norma
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Calvenzano.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sergio Abate, 9

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'edificazione del fabbricato è precedente al 01/09/1967.

Relativamente al fabbricato identificato al foglio 14, particella 1910, subalterno 701, indirizzo via Sergio Abate, 9,

piano 1, comune Calvenzano (BG), non sono state rintracciate, presso il Comune di Calvenzano (BG), pratiche edilizie.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Calvenzano.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sergio Abate, 9

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 20/02/2024
Zona omogenea:	A1 - Tessuto storico-architettonico - Art. 30 NTA PdR
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 - Tessuto storico architettonico A1-A2-A3-A4 Il tessuto storico architettonico (Zone A1-A2-A3-A4) comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. All'interno della predetta perimetrazione sono individuate le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legislazione vigente. Nel tessuto storico - architettonico sono consentiti solo interventi che non prevedano incrementi del volume fisico dell'involucro edilizio vuoto per pieno emergente dal terreno o comunque abitabile, computato al netto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale. È sempre ammessa la realizzazione di nuova superficie all'interno del volume complessivo esistente (come determinato al precedente comma) attraverso la riorganizzazione degli spazi interni e/o il recupero di volumi seminterrati. Ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici totali e particolareggiati atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici. Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia di interi fabbricati o loro porzione cielo terra all'interno dei nuclei di antica formazione, è previsto un incentivo edificatorio pari al 15% della SL oggetto di ristrutturazione. Tali superfici non potranno essere realizzate all'interno del tessuto storico architettonico ma entreranno nel sistema perequativo previsto dall'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori. Ambiti soggetti a piano di recupero all'interno del Tessuto storico architettonico: Il Piano delle Regole può individuare gli immobili ed isolati che per degrado, disarticolata conformazione del tessuto urbano ovvero per necessità di riqualificazione della destinazione d'uso necessitano di interventi unitari specifici, le cui operazioni sono da assoggettare alla preventiva approvazione del Piano di Recupero Edilizio (P.R.) o di altri Piani Attuativi. È altresì sempre ammessa la presentazione di Piani di Recupero finalizzati alla riqualificazione di edifici ed isolati interni al tessuto storico architettonico, anche laddove non fossero stati preventivamente individuati dal Piano delle Regole. I P.R. sono preordinati alla definizione degli interventi e dei vincoli occorrenti per: a) il recupero, in termini documentari e funzionali, degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico, artistico ed ambientale; b) la rivitalizzazione degli insediamenti storici intesi nel loro complesso. I P.R. in conformità e ad integrazione delle previsioni del Piano delle Regole senza costituirne variante definiranno: - la sistemazione degli spazi pubblici esistenti e la eventuale creazione di nuovi; - l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggi e delle autorimesse in superficie o sotterranee, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico; - la eventuale utilizzazione di edifici storici per l'insediamento di attrezzature pubbliche carenti nella zona e le rispettive modalità esecutive; - le provvidenze per il rialloggiamento dei nuclei familiari eventualmente rimossa in modo temporaneo o definitivo per l'esecuzione dei lavori di recupero; - le provvidenze per la conservazione in sito delle attività artigianali e

commerciali esistenti, purché non in contrasto con l'ambiente e quelle atte a promuovere lo sviluppo di tali attività ed il rialloggiamento in genere ai fini della rivitalizzazione della zona; - il bilancio costi/benefici dell'intera operazione di risanamento, fissando il riparto tra interventi pubblici e privati con gli oneri di partecipazione a carico dei privati e gli eventuali incentivi per le operazioni di risanamento. Modalità di intervento all'interno del Tessuto storico architettonico, parametri edificatori e prescrizioni particolari: Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione delle superfetazioni e, ove opportuno, ripristino filologico di parti mancanti, sono ammessi, subordinatamente all'approvazione di specifico Piano di Recupero, anche interventi di ristrutturazione edilizia, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio; sempre attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero sono ammesse modifiche volumetriche parziali e di recupero di volumi demoliti, atte a ricomporre l'unitarietà e la funzionalità dell'edificio, con l'obbligo di prevalente conservazione o di ripristino dei caratteri originari dell'impianto strutturale e di facciata; Parametri edilizi: - Altezza massima: nel caso di trasformazioni o ricostruzioni non superiore all'altezza preesistente. - Volume: pari all'esistente. - Distanza dalle strade pari a quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, nel caso di ristrutturazione, demolizioni o ricostruzioni, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per pedonalità, parcheggi e decoro urbano e allineamenti stradali. - Distanza dai confini: pari a quella degli allineamenti preesistenti; nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione gli interventi dovranno conformarsi a quanto disposto dalla normativa vigente (in particolare DPR 380/201) gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono inedificabili, a meno di intervento coordinato attraverso un Piano di Recupero o di intervento finalizzato alla realizzazione di strutture leggere al servizio di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande; le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, vanno conservate e tutelate; in generale portici e androni degli edifici dovranno presentare chiusure totalmente trasparenti verso gli spazi interni, salvo il caso di manufatti e portali originari preesistenti; andranno sempre conservati i muri e le recinzioni che rappresentano la componente storico ambientale dell'unità edilizia, ammettendovi nuove aperture laddove necessarie per l'abitabilità dei locali interni. Non sono consentite recinzioni in calcestruzzo a vista ed i nuovi interventi dovranno avere particolare cura per materiali e finiture e delle parti trasparenti; sono ammessi esclusivamente portoni in legno e cancelli in ferro; il recupero degli intonaci di facciata dovrà essere eseguito riproducendo la tecnica esecutiva originaria, avendo cura di recuperare e valorizzare eventuali resti pittorici di valore testimoniale; i contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando coerenti con i caratteri tipici del contesto storico; le insegne, le vetrine e loro eventuali cornici devono essere compatibili con i caratteri storici dell'edificio e del contesto della via; in ogni caso non sono ammesse insegne a bandiera o luminose se non per servizi di interesse pubblico; le grondaie e gli scarichi pluviali devono essere in rame o lamiera verniciata colore "testa di moro" rispettivamente a sezione semicircolare e circolare; le sporgenze dei tetti, con orditura lignea e assito, devono essere lasciati a vista; i manti di copertura dovranno essere realizzati con materiali tradizionali quali cotto o tegola rosso striata; sono ammesse nuove aperture sul tetto purché complanari alla copertura; è ammessa la realizzazione di autorimesse purché totalmente interrate e solo laddove l'intervento non alteri in modo significativo la percezione della storicità del contesto urbano. Per gli edifici di riconosciuto valore storico, architettonico individuati nelle tavole della Rete Verde: - non è ammessa la modifica della sagoma planivolumetrica esistente; - è vietata la chiusura di logge e porticati (quando presenti) mediante murature di tamponamento; - le strutture verticali fondamentali

	devono rimanere invariate; - le strutture orizzontali vanno mantenute nelle posizioni originarie. - per le coperture è prescritto l'uso di materiali coerenti con il contesto storico (inclinazione delle falde); - è consentito il rinforzo delle parti strutturali in legno mediante l'inserimento di elementi in ferro o in cemento armato purché non in vista. In concomitanza con gli interventi edilizi sui fabbricati principali, eventuali superfetazioni (quali baracche di materiali vari) dovranno essere rimosse. I locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza interna inferiore a mt. 2,70 e/o rapporti illuminanti inferiori alle norme del Regolamento Locale d'Igiene, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti N.T.A., attraverso l'istituto della deroga regolamentare nelle forme di legge. Nel caso di intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0.00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente R.L.I., senza che ciò comporti superamento dei parametri massimi di altezza e volume; È vietata la chiusura di balconi aggettanti con strutture di tamponamento anche trasparenti; Le tubazioni dell'acquedotto, del gas metano, le linee elettriche, telefoniche e le apparecchiature complementari devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati, incassati o, comunque, non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme vigenti in materia.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Calvenzano.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sergio Abate, 9

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/07/2002. In forza di per titoli ultraventennali.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/07/2002 al 14/11/2007. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a

garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 14/11/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 335.300,00; Importo capitale: € 167.650,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/03/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/04/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Unità immobiliare nel Comune di Calvenzano

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-Unità immobiliare nel Comune di Calvenzano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG), via Sergio Abate, 9

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

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: A-Unità immobiliare nel Comune di Calvenzano

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini estimativi sono state considerate le superfici catastali arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui,

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento primo piano	sup lorda di pavimento	101,00	1,00	101,00
Balcone	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
		105,00		102,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e

con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento dell'intera proprietà in capo ai debitori. L'immobile, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali, non risulta divisibile, pertanto il bene compreso nella presente relazione peritale costituisce un unico lotto indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (opere murarie esterne, ingressi comuni, aree e spazi di manovra esterni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate:

- la posizione residenziale;
- la consistenza commerciale;
- la destinazione d'uso degli stessi;
- la classificazione nel P.G.T. del Comune di Calvenzano;
- le ricerche di mercato eseguite dallo scrivente presso operatori immobiliari della zona;
- nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso è scarso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Calvenzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: in sito.

12.3 Valutazione corpi:

**A-Unità immobiliare nel Comune di Calvenzano. Abitazione di tipo economico [A3]
Calvenzano (BG), via Sergio Abate, 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento primo piano	101,00	€ 600,00	€ 60.600,00
Balcone	1,00	€ 600,00	€ 600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.200,00
Valore Finale			€ 61.200,00
Valore corpo			€ 61.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-Unità immobiliare nel Comune di Calvenzano	Abitazione di tipo economico [A3]	102,00	€ 61.200,00	€ 61.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.180,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 52.020,00

Valore diritto e quota € 52.020,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 52.020,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati

LOTTO 1:

- Documentazione fotografica
- Estratto mappa
- Planimetrie catastali
- Visure catastali



16-07-2025

L'Esperto alla stima
Architetto Eduardo Santamaria