

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 233/2023

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Ferrari  
**Codice fiscale:** FRRFBA70H02A794N  
**Studio in:** via Brignoli 12 - 24124 Bergamo  
**Telefono:** 035 231085  
**Fax:** 035 231085  
**Email:** fb2arch@alice.it  
**Pec:** fabio.ferrari@archiworldpec.it



Beni in **Calcinate (BG)**  
Località/Frazione  
via Dante Alighieri 8Q

**INDICE****Lotto: 001 - magazzino**

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



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 20-02-2024 alle 9:40  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Ferrari  
**Data nomina:** 16-06-2023  
**Data giuramento:** 19-06-2023  
**Data sopralluogo:** 05-07-2023  
**Cronologia operazioni peritali:** 03-07-2023 catasto e conservatoria, 05-07-2023, 16-11-2023 sopralluoghi congiunti con custode Calcinatè, 16-11-2023 accesso atti comune di Calcinatè.



Beni in **Calcinatè (BG)**  
via Dante Alighieri 8Q

## Lotto: 001 - magazzino

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

**Identificativo corpo: A.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Dante Alighieri 8Q**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 23, particella 29, subalterno 702, indirizzo via Dante Alighieri 8Q, piano S1, comune Calcinatè, categoria C/2, classe 2, consistenza 228 mq, superficie 247 mq, rendita € 317,93

Confini: a nord, a sud e ad ovest con terrapieno verso via comunale, ad ovest parzialmente con vano scale comune e corsello carrale comune.

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

### 2. DESCRIZIONE

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

L'immobile è sito in via Dante Alighieri n. 8Q angolo via Coclino a Calcinatè al piano interrato di un edificio di tre piani a destinazione mista residenziale e commerciale, denominato "I Portici" in zona centrale del paese, nelle immediate vicinanze del Comune e in prossimità dei vari servizi. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco, con il porticato ad archi in c.a. lungo tutto il perimetro antistante lo slargo e il parcheggio pubblico. L'unità immobiliare è accessibile dalla via comunale direttamente dal vano scale condominiale, o dall'accesso carrale con rampa e corsello coperto dalla via Coclino.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo A**



Il bene consiste in un'unità immobiliare a destinazione magazzino deposito, con finestre in intercapedine verso nord e sud, al piano interrato in una palazzina residenziale e commerciale di tre piani fuori terra. Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in un unico grande e lungo locale di forma irregolare, con formazione di due vani più piccoli nell'area di ingresso.

I pavimenti sono in piastrelle in tutto il locale e in laminato in un piccolo vano.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinteggiato.

I serramenti sono in metallo con vetro semplice.

L'accesso è garantito da una porta tipo REI verso il corsello condominiale; è presente un grande portone carrabile scorrevole in metallo e vetro, sempre verso corsello, attualmente interdetto da una chiusura con tavolato in cartongesso.

Superficie complessiva di circa mq **247,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8Q; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** L'intero immobile è in uno stato di conservazione mediocre, in considerazione dello stato di abbandono, nonostante non presenti particolari criticità.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 36/84

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/04/1984 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

#### Numero pratica: 73/84 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/11/1984 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

#### Numero pratica: 57/85

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/12/1985 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.



**Numero pratica: 25/86**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/06/1986 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Dante Alighieri 8Q**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna zona ingresso con presenza di tavolati per ripartizione; chiusura accesso carrale con tavolato in cartongesso davanti a serramento esistente.

Regolarizzabili mediante: ripristino o cila in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa distribuzione interna

Oneri di regolarizzazione	
<i>sanzione amministrativa</i>	€ 1.000,00
<i>pratica edilizia</i>	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Dante Alighieri 8Q**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Ambiti consolidati -edifici del centro storico - grado 5 conferma allo stato di fatto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Dante Alighieri 8Q**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna zona ingresso con presenza di tavolati per ripartizione; chiusura accesso carrale con tavolato in cartongesso davanti a serramento esistente.

Regolarizzabili mediante: ripristino o variazione catastale previa regolarizzazione edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa distribuzione interna

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica catastale</i>	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. 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 volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/02/2008 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca riscossione attiva contro ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/11/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/05/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** A

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Calcinate (BG), via Dante Alighieri 8Q**

no

**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 insolite alla data della perizia:** € 10.027,32. Spese condominiali arretrate indicate dall'attuale amministratore di condominio OMISSIS - spese condominiali gestione ordinaria 2022 (compreso saldo gestioni precedenti) € 4.898,94 - preventivo gestione ordinaria 2023 € 711,17 - spese straordinarie per ottenimento CPI € 4.417,21 per un totale di € 10.027,32

**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**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
magazzino piano interrato	sup lorda di pavimento	247,00	1,00	247,00
		<b>247,00</b>		<b>247,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Calcinatè; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 200,00 / 370,00; Altre fonti di



informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Calcinante (BG), via Dante Alighieri 8Q

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.450,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzino piano interrato	247,00	€ 350,00	€ 86.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.450,00
Valore corpo			€ 86.450,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.450,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	247,00	€ 86.450,00	€ 86.450,00

### 12.4

#### Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.322,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 80.127,50

Valore diritto e quota € 80.127,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 80.127,50

### 12.6 Regime fiscale della vendita

la vendita potrà essere assoggettata a regime IVA o in esenzione a seconda dell'opzione esercitata dalle parti all'atto di trasferimento del bene.

#### Allegati

- allegato a: autorizzazioni edilizie- allegato b: pgt- allegato c: visure e schede planimetriche catastali- allegato d: planimetrie stato di fatto- allegato e: documentazione fotografica

27-05-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Fabio Ferrari

Pag. 9  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

