

## **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

---

Beni in Piazza Brembana (BG)  
Località/Frazione  
Via Ing. Sante Calvi 45

## INDICE

### Lotto: 001 - Palazzina in via Sante Calvi 45

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	28
Corpo: BL_Pz (1398) .....	28
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	29
DESCRIZIONE GENERALE .....	29
Corpo: BL_Pz (1398) .....	30
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	31
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	31
Corpo: BL_Pz (1398) .....	32
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	32
Corpo: BL_Pz (1398) .....	32
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	32
Corpo: BL_Pz (1398) .....	32
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	33
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	33
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	33
Corpo: BL_Pz (1398) .....	33
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	33
Corpo: BL_Pz (1398) .....	34
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	35
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	35
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	35
Criterio di stima.....	35
Fonti d'informazione .....	35
Valutazione corpi.....	35
Adeguamenti e correzioni della stima.....	36
Prezzo base d'asta del lotto.....	36
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	89
Corpo: BeM_Va Prati (1136 505).....	89
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	89
DESCRIZIONE GENERALE .....	89

omissis

OMISSIS

## 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 Intervenuto:** 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,  
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 ; 2.04.2019 Confronto tecnico con il Tecnico del Comune di

Beni in Piazza Brembana (BG)  
Via Ing. Sante Calvi 45

## Lotto: 001 - Palazzina in via Sante Calvi 45

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

Identificativo corpo: BL\_Pz (1398).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Brembana (BG) CAP: 24014, Via Sante Calvi 45

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 1398, subalterno 1, indirizzo via Ing. Sante Calvi, piano seminterrato, comune Piazza Brembana, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 253,06

Derivante da: pervenuti da OMISSIS in virtù di compravendita, per atto a rogito Notaio OMISSIS, del 20.11.1991: trascritto a Bergamo il 18.12.1991 al n. \_\_\_\_\_ del registro particolare Si allegano le Visure Catastali degli immobili (Allegato 2).

Confini: Appartamento a piano rialzato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 1398, subalterno 2, indirizzo via Ing. Sante Calvi, piano seminterrato, comune Piazza Brembana, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 253,06

Derivante da: pervenuti da OMISSIS in virtù di compravendita, per atto a rogito Notaio OMISSIS, del 20.11.1991: trascritto a Bergamo il 18.12.1991 al n. \_\_\_\_\_ del registro particolare Si allegano le Visure Catastali degli immobili (Allegato 2).

Confini: Appartamento a piano primo.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 1398, subalterno 3, indirizzo via Ing. Sante Calvi, piano seminterrato, comune Piazza Brembana, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 126,53

Derivante da: pervenuti da OMISSIS in virtù di compravendita, per atto a rogito Notaio OMISSIS, del 20.11.1991: trascritto a Bergamo il 18.12.1991 al n. \_\_\_\_\_ del registro particolare Si allegano le Visure Catastali degli immobili (Allegato 2).

Confini: Appartamento a piano seminterrato

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 1398, subalterno 4, indirizzo via Ing. Sante Calvi, piano seminterrato, comune Piazza Brembana, categoria C/6, classe 1, superficie 32mq, rendita € 66,11

Derivante da: pervenuti da OMISSIS in virtù di compravendita, per atto a rogito Notaio OMISSIS, del 20.11.1991: trascritto a Bergamo il 18.12.1991 al n. \_\_\_\_\_ del registro particolare Si allegano le Visure Catastali degli immobili (Allegato 2).

Confini: Autorimessa

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 111, subalterno 23, indirizzo via Ing. Sante Calvi, piano semin-

terrato, comune Piazza Brembana, categoria Ente Urbano, consistenza 28mq

Derivante da: pervenuti da OMISSIS in virtù di compravendita, per atto a rogito Notaio OMISSIS, del 20.11.1991: trascritto a Bergamo il 18.12.1991 al n. el registro particolare Si allegano le Visure Catastali degli immobili (Allegato 2).

Confini: prato

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 111, subalterno 25, indirizzo via Ing. Sante Calvi, piano seminterrato, comune Piazza Brembana, categoria Ente Urbano, consistenza 3mq

Derivante da: pervenuti da OMISSIS in virtù di compravendita, per atto a rogito Notaio OMISSIS, del 20.11.1991: trascritto a Bergamo il 18.12.1991 al n. el registro particolare Si allegano le Visure Catastali degli immobili (Allegato 2).

Confini: prato

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 1226, subalterno 4, indirizzo via Ing. Sante Calvi, piano seminterrato, comune Piazza Brembana, categoria Ente Urbano, consistenza 222mq

Derivante da: pervenuti da OMISSIS in virtù di compravendita, per atto a rogito Notaio OMISSIS, del 20.11.1991: trascritto a Bergamo il 18.12.1991 al n. del registro particolare Si allegano le Visure Catastali degli immobili (Allegato 2).

Confini: prato

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 1803, subalterno 4, indirizzo via Ing. Sante Calvi, piano seminterrato, comune Piazza Brembana, categoria Ente Urbano, consistenza 3mq

Derivante da: pervenuti da OMISSIS in virtù di compravendita, per atto a rogito Notaio OMISSIS, del 20.11.1991: trascritto a Bergamo il 18.12.1991 al n. del registro particolare Si allegano le Visure Catastali degli immobili (Allegato 2).

Confini: prato

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene oggetto della procedura di pignoramento, di proprietà del Sig. OMISSIS, si trova nel Comune di Piazza Brembana, in Via Ing. Sante Calvi n. 45, è costituito da: A - un appartamento a piano rialzato identificato al foglio 8, particella 1398, sub. 1, Via Ing. Sante Calvi 45, vani 5 (sup. di circa 7mq), categoria A/3 cl.1, con rendita catastale di euro 253,06. B - un appartamento a piano primo in sottotetto di vani 5 (sup. di circa 75mq), identificato al foglio 8, particella 1398, sub. 2, Via Ing. Sante Calvi 45, vani 5, categoria A/3 cl.1, con rendita catastale di euro 253,06. C - un appartamento a piano seminterrato di vani 3 (sup. di circa 37mq) e risulta identificato al foglio 8, particella 1398, sub. 3, Via Ing. Sante Calvi 45, vani 2,5, categoria A/3 cl.1, con rendita catastale di euro 126,53. D - una autorimessa (sup. di circa 32mq) identificata al foglio 8, particella 1398, sub. 4, Via Ing. Sante Calvi 45, categoria C/6 cl.1 mq 32, autorimessa a piano seminterrato, con rendita catastale di euro 66,11. All'unità immobiliare 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 locale 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 **BL\_Pz (1398)**

A -L'appartamento di cui al mappale 1398/1 ha una superficie pari a circa 77mq compresi gli accessori (determinati in base ai conteggi metrici sviluppati con applicazione dei coefficienti del mercato immobiliare). L'altezza rilevata è pari a 2.50m ed è composto da due camere (di circa 11+14=25mq), un salotto con camino d'angolo (di circa mq.16), una cucina (di circa mq.9), un bagno (di circa mq.4) ed un piccolo disimpegno d'ingresso dotato di bussola. L'accesso, indipendente, avviene tramite scale in pietra poste all'esterno sulla facciata lato Est ed utili a superare il dislivello rappresentato dal rialzamento del piano terra. Una piccola scala posta sul lato cucina (sud) consente, da quest'ultima, un accesso diretto al giardino comune. La facciata ovest è dotata di piccolo balcone con accesso dalla sala.

La struttura di fabbrica risulta essere in muratura portante in pietrame intonacato. All'atto del sopralluogo le facciate si presentavano in discreto stato conservativo con intonaci apparentemente ben adesi sebbene un poco smunti nella pigmentazione. Internamente le pareti perimetrali e divisorie non presentavano fenomeni di umidità dal terreno ovvero panorami fessurativi di sorta legati a cedimenti fondali, deformazioni termiche od altro; risultando in buono stato di conservazione. I pavimenti, in marmetta di cemento, non presentavano cedimenti o avvallamenti ovvero fenomeni di risalita di umidità o di condensa; risultando anch'essi in buono stato di conservazione. L'appartamento non ha isolamento termico od acustico rispetto all'ambiente esterno o nei confronti degli appartamenti soprastanti. Per quanto attiene agli impianti, sanitari, idraulici ed elettrici, sebbene funzionanti soffrono di vetustà in quanto risalenti all'epoca di edificazione. Non si è riscontrato impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avviene per conto di boiler elettrico posizionato in bagno. I serramenti sono risalenti all'epoca di edificazione con telaio in legno a vetro singolo ed oscuranti in tapparella avvolgibile in legno da assoggettare a manutenzione e revisione.

L'appartamento al momento della presente perizia non risulta abitato. Superficie complessiva di circa mq 77,00. E' posto al piano: rialzato

Stato di manutenzione generale: discreto

B -L'appartamento di cui al mappale 1398/2 ha una superficie di circa 77mq composto da due camere (di circa 10+16=26mq), un salotto (di circa mq.16), una cucina (di circa mq.8), un bagno (di circa mq.4) ed un piccolo disimpegno d'ingresso. L'accesso, indipendente, avviene tramite scale in struttura metallica con pedate in pietra poste all'esterno e che dipartono dalla facciata est per poi piegare sulla facciata nord. La facciata ovest è dotata di piccolo balcone con accesso dalla sala

Le facciate, al sopralluogo, si presentavano in discreto stato conservativo con intonaci apparentemente ben adesi sebbene smunti nella pigmentazione. I divisori interni non presentavano fenomeni di condensa o presenza di muffe ovvero panorami fessurativi di sorta; risultando in buono stato di conservazione. I pavimenti, in marmetta di cemento, non presentavano cedimenti o avvallamenti ovvero fenomeni di condensa; risultando anch'essi in buono stato di conservazione. L'appartamento non ha isolamento termico od acustico rispetto all'ambiente esterno o nei confronti dell'appartamento sottostante. Per quanto attiene agli impianti, sanitari, idraulici ed elettrici, sebbene funzionanti soffrono di vetustà in quanto risalenti all'epoca di edificazione. Il riscaldamento del piano è ottenuto da piccola stufa a pellets posizionata in corridoio. I serramenti sono risalenti all'epoca di edificazione con telaio in legno a vetro singolo ed oscuranti in tapparella avvolgibile in legno da assoggettare a manutenzione e revisione

L'unità immobiliare, di cui al mappale 1398/2, è gravata da contratto di locazione, con valore di 2.000,00 euro/anno, stipulato in data 01.07.2012 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 26.07.2012 al n.899, avente validità fino al 30.06.2016 tacitamente rinnovabile qualora non venga data disdetta nei termini di Legge mediante lettera raccomandata. L'affitto risulta congruo pertanto opponibile alla vendita. In riferimento a quanto stimato dalla Agenzia delle Entrate tramite la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" Il sem 2012 loc. P.za Brembana per abitazioni civili di tipo economico è assegnato un valore pari a 3,8 €/mq mese. Da cui, per una superficie netta di riferimento pari a 62mq si ottiene  $62 \times 3,8 = 237\text{€}/\text{mese} \times 2/3 = 158 < 200$  (da contratto).

Superficie complessiva di circa mq 77,00. E' posto al piano: secondo (sottotetto)

C -L'appartamento di cui al mappale 1398/3, è composto da una camera (di circa mq.12), una cucina (di circa mq.10) ed un bagno con piccolo disimpegno (di circa mq.7); l'ingresso, posto sulla facciata nord-nord est del fabbricato, accede direttamente alla cucina. La struttura di fabbrica risulta essere in muratura por-

tante in pietrame intonacato. All'atto del sopralluogo le facciate si presentavano in discreto stato conservativo con intonaci apparentemente ben adesi sebbene un poco smunti nella pigmentazione. Internamente le pareti perimetrali e divisorie non presentavano fenomeni di umidità dal terreno ovvero panorami fessurativi di sorta legati a cedimenti fondali, deformazioni termiche od altro; risultando in buono stato di conservazione. I pavimenti, in marmetta di cemento, non presentavano cedimenti o avvallamenti ovvero fenomeni di risalita di umidità o di condensa; risultando anch'essi in buono stato di conservazione. L'appartamento non ha isolamento termico od acustico rispetto all'ambiente esterno o nei confronti degli appartamenti soprastanti. Per quanto attiene agli impianti, sanitari, idraulici ed elettrici, sebbene funzionanti soffrono di vetustà in quanto risalenti all'epoca di edificazione. Non si è riscontrato impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avviene per conto di boiler elettrico posizionato in bagno. I serramenti sono risalenti all'epoca di edificazione con telaio in legno a vetro singolo ed oscuranti in tapparella avvolgibile in legno da assoggettare a manutenzione e revisione.

L'appartamento al momento della presente perizia non risultava abitato. Superficie complessiva di circa mq 37,00. E' posto al piano: seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

D - L'autorimessa, di cui al mappale 1398/4, si trova a piano seminterrato ed ha superficie pari a circa 32mq. l'ingresso è posto sulla facciata ovest del fabbricato mentre a nord confina con l'appartamento a piano seminterrato mentre i lati est e sud risultano interrati

Superficie complessiva di circa mq 32,00. E' posto al piano: seminterrato

Spazi comuni così censiti.

- foglio 8, particella 111, sub.23 Via Ing. Sante Calvi 69, categoria F/1 mq.28, spazio comune a piano terra
- foglio 8, particella 111, sub.25 Via Ing. Sante Calvi 69, categoria F/1 mq.3, spazio comune a piano terra
- foglio 8, particella 1226, sub.4 Via Ing. Sante Calvi 45, categoria F/1 mq.222, spazio comune a piano terra
- foglio 8, particella 1803, sub.4 Via Ing. Sante Calvi 69, categoria F/1 mq.3, spazio comune a piano terra.

Superficie complessiva di circa mq **491,10**

E' posto al piano: vedasi singole descrizioni

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967, presumibilmente negli anni '50

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 45; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40-2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale: discreto**

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	per eventuali ulteriori dettagli vedasi singole descrizioni
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	per eventuali ulteriori dettagli vedasi singole descrizioni
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: BL\_Pz (1398).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Brembana (BG) CAP: 24014, Via Sante Calvi 45**

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: BL\_Pz (1398).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Brembana (BG) CAP: 24014, Via Sante Calvi 45**

Strumento urbanistico Approvato:	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:	8,50m
Volume massimo ammesso:	392x1.5=588mc
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.

Note: Non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione riportata nelle schede catastali, pertanto non sussistono obblighi per la correzione e l'aggiornamento della posizione catastale. Si allegano le Schede Catastali dell'immobile (allegato 1)

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: BL\_Pz (1398).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Brembana (BG) CAP: 24014, Via Sante Calvi 45**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Conformità catastale:

Nessuna.



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 annotata 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 convenzionale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo del 15.11.2017 ; Iscritto/trascritto a Bergamo 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: BL\_Pz (1398)

## 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: BL\_Pz (1398)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Sante Calvi 45

il bene non è gravato da censo, livello od uso civico

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00.

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: 0,00. Essendo la fabbrica inserita in un complesso di proprietà familiare, le spese condominiali al momento non sussistono. L'esecuzione in atto, smembrando di fatto l'intero, potrebbe ingenerare future spese di tipo condominiale ad oggi non prevedibili.

### 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: BL\_Pz (1398)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

il conteggio è stato determinato in base alle planimetrie catastali, alle tavole grafiche fornite dalla proprietà ed ai rilievi effettuati dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi. 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- 1.050€/mq per l'unità abitativa posta a piano primo; 2- 1.000€/mq per l'unità di piano terra rialzato; 3- 850€/mq per l'unità a piano terra seminterrato; 4- 550 €/mq all'autorimessa. 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 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
Sub.1 App.	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
EU 111_23	sup reale netta	28,00	0,14	3,91
EU 111_25	sup reale netta	3,00	0,15	0,45
EU 1226_4	sup reale netta	222,00	0,06	13,50
EU 1803_4	sup reale netta	3,00	0,15	0,45
Sub.1 balcone	sup lorda di pavimento	6,05	0,25	1,51
Sub.2 App.	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
Sub.2 balcone	sup lorda di pavimento	6,05	0,25	1,51
Sub.3 App.	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
Sub.4 Autorimessa.	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
		<b>491,10</b>		<b>244,33</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

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: semestre 1 anno 2018

Zona: Piazza Brembana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nessuna comoda divisibilità derivante dalla "non agevole" divisibilità degli enti urbani comuni se non prevedendo servitù di passo complesse.

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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- 1.050€/mq per l'unità abitativa posta a piano primo; 2- 1.000€/mq per l'unità di piano terra rialzato; 3- 850€/mq per l'unità a piano terra seminterrato; 4- 550 €/mq all'autorimessa. 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 riconoscendo quale superficie commerciale il 15% della superficie dell'Ente Urbano fino a 25mq ed il 5% per la rimanente metratura.

### 12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino Immobiliare" edito dalla FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari)

;

Altre fonti di informazione: "Agenzia delle Entrate".

### 12.3 Valutazione corpi:

**BL\_Pz (1398). Abitazione di tipo economico [A3]**

**Piazza Brembana (BG), Via Ing. Sante Calvi 45**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 228.305,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Sub.1 App.	77,00	€ 1.000,00	€ 77.000,00
EU 111_23	3,91	€ 1.000,00	€ 3.910,00
EU 111_25	0,45	€ 1.000,00	€ 450,00
EU 1226_4	13,50	€ 1.000,00	€ 13.500,00

EU 1803_4	0,45	€ 1.000,00	€ 450,00
Sub.1 balcone	1,51	€ 1.000,00	€ 1.510,00
Sub.2 App.	77,00	€ 1.050,00	€ 80.850,00
Sub.2 balcone	1,51	€ 1.050,00	€ 1.585,50
Sub.3 App.	37,00	€ 850,00	€ 31.450,00
Sub.4 Autorimessa.	32,00	€ 550,00	€ 17.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 228.305,50
Valore corpo			€ 228.305,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 228.305,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 228.305,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
BL_Pz (1398)	Abitazione di tipo economico [A3]	244,33	€ 228.305,50	€ 228.305,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 228.305,50

Valore diritto e quota € 228.305,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 228.305,50

Beni in Piazza Brembana (BG)  
Via Ing. Sante Galvi 69

OMISSIS

OTTIMO

---

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

27-03-2023

L'Esperto alla stima  
**Davide Pini**

