

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 423/2024**

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Bruno Colleoni  
**Codice fiscale:** CLLBRN54P08B434Z  
**Studio in:** Piazza S. Vittore 41 - 24040 Bottanuco  
**Telefono:** 03519961418  
**Email:** ing.colleoni@cheapnet.it  
**Pec:** bruno.colleoni@ingpec.eu

Beni in **Calvenzano (BG)**  
via Misano n. 2, scala B

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione con box auto

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: Abitazione al 1° piano .....	5
Corpo: Box auto al piano Terra.....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: Abitazione al 1° piano .....	6
Corpo: Box auto al piano Terra.....	9
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	10
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: Abitazione al 1° piano .....	10
Corpo: Box auto al piano Terra.....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: Abitazione al 1° piano .....	10
Corpo: Box auto al piano Terra.....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: Abitazione al 1° piano .....	11
Corpo: Box auto al piano Terra.....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo: Abitazione al 1° piano e Box auto al piano Terra.....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
Corpo: Abitazione al 1° piano .....	12
Corpo: Box auto al piano Terra.....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
Corpo: Abitazione al 1° piano .....	13
Corpo: Box auto al piano Terra.....	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	14
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	14
Corpo: Abitazione al 1° piano .....	14
Corpo: Box auto al piano Terra.....	14
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	14

Criterio di stima .....	14
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita .....	15

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 05-02-2025 alle 10:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Bruno Colleoni

**Data nomina:** 09-10-2024

**Data giuramento:** 10-10-2024

**Data sopralluogo:** 06-11-2024

### **Cronologia operazioni peritali:**

- Accettazione incarico 10 ott. 2024
- Contatti ed accordi con il custode dott. Cefis 11, 12 e 28 ott. 2024
- Accessi telematici Ufficio del Territorio (AdE) 11 ott. e 19 nov. 2024
- Contatti e richiesta atto Notaio OMISSIS 11 e 21 ott. 2024
- Richiesta del certif.to di stato civile al Comune di Calvenzano 22 ott. 2024
- Richiesta di accesso al SUE del Comune di Calvenzano 23 ott. 2024
- Contatti e richiesta informativa Amministratore Condominiale rag. Carminati 29 ott., 7 e 19 nov. 2024
- Accesso al bene pignorato in Calvenzano 6 e 8 nov. 2024
- Accesso al SUE di Calvenzano dell' 8 nov. 2024
- Accesso telematico al Catasto energetico regionale 19 nov. 2024
- Accesso alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del 20 nov. 2024
- Accesso telematico all'Ufficio Urbanistica del Comune di Calvenzano 20 nov. 2024
- Redazione della perizia e selezione degli allegati 21, 22 e 23 nov. 2024
- Istanza al Catasto per correzione numero civico 23 nov. 2024
- Consegna perizia al creditore e debitore 25 nov. 2024.

Beni in **Calvenzano (BG)**  
via Misano n. 2, scala B

## **Lotto: 001 - Abitazione con box auto**

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

**Identificativo corpo: Abitazione al 1° piano.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Misano n. 2, scala B**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS.

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS,

foglio 6, particella 1878, subalterno 20, indirizzo Via Misano, piano 1, comune Calvenzano, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie 144 mq, rendita € 592,63

Confini: In unico corpo, da Nord in senso antiorario, cortile comune, vano scala B e pianerottolo comune, giardino comune, altro appartamento della scala A.

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento identificano correttamente i beni pignorati.

**Identificativo corpo: Box auto al piano Terra.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Misano n. 2, scala B**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS.

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS,

foglio 6, particella 1878, subalterno 5, indirizzo Via Misano, piano T, comune Calvenzano, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 24,84

Confini: In unico corpo, da Nord in senso antiorario, cortile comune, box di terzi, portico comune e passaggio al portico comune.

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento identificano correttamente l'immobile pignorato.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il fabbricato dispone di un secondo accesso carrabile da via Circonvallazione Vecchia (Strada provinciale n. 130)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** a traffico limitato con parcheggi nell'area di pertinenza.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Servizi urbani di Calvenzano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Centro urbano di Calvenzano.

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio a 4 km.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus per Treviglio e Crema. Fermata Circonvallazione Nuova a 400 m.

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Abitazione al 1° piano**

L'abitazione appartiene ad un fabbricato in linea, comprendente 14 abitazioni ed altrettanti box auto, costruito nel 1976-77 dalla Cooperativa edilizia "Zoglio Andrea". Il condominio dispone di un cortile di accesso con possibilità di parcheggio sul lato Nord e di un'area a parco verde sul lato Sud. L'accesso principale al fabbricato, carrabile e pedonale, è al numero civico 2 di via Misano. C'è anche un secondo accesso carrabile all'area cortilizia, sul lato opposto, da via Circonvallazione Vecchia.

Al piano Terra ci sono i box auto e gli accessi alle scale condominiali con portici comuni (piano pilotis).

La scala B porta, al primo piano, all'appartamento staggito. Dal pianerottolo si accede ad un corridoio di 7,7 mq della zona giorno comunicante con un soggiorno di circa 23,2 mq utili, con una cucina di 16,8 mq ed un bagno di 3,6 mq. Il soggiorno è dotato di porta-finestra verso un balcone a Sud di 7,4 mq. La cucina è dotata di una finestra sul fronte Nord e una porta-finestra verso un balcone Nord di 2,9 mq su cui si affaccia anche la porta-finestra del bagno della zona giorno.

La zona notte è servita da un corridoio di 5,8 mq comunicante con una camera di 14,1 mq, una seconda camera di 17,3 mq, una terza camera di 13,7 mq, un ripostiglio di 7,2 mq e un secondo bagno di 5,7 mq. Le prime due camere dispongono di un balcone sul fronte Sud di 10,1 mq. La terza camera e il ripostiglio prendono aria e luce da finestre sul fronte Nord. Il bagno della zona notte dispone di un balconcino di 1,7 mq sul fronte Nord.

La superficie totale, al netto dei muri, è pertanto di circa 115,1 mq con 22,1 mq di balconi.

Superficie complessiva lorda di circa mq **157,00**

È posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1977

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Il Condominio ha eseguito di recente il rifacimento del tetto.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>  Riferito limitatamente a: Parapetti in calcestruzzo a vista

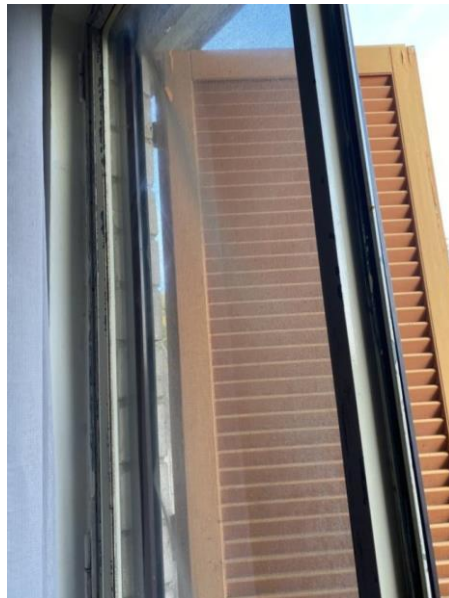
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Porta di accesso all'appartamento
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battenti</b> materiale: <b>metallo e vetro semplice</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da riverniciare</b> Riferito limitatamente a: Finestre e Porta-finestre in facciata
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Porte interne
<i>Pavimentazione Interna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Zona giorno, corridoi e bagni
<i>Pavimentazione Interna</i>	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Camere
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola vetrata</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Porta di accesso alla Scala B
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagni e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Risale probabilmente al 1977, anno di costruzione del fabbricato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non è reperibile la dichiarazione di conformità.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Caldaia autonoma e circolazione d'acqua
<i>Stato impianto</i>	Non funzionante
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Non è stata reperita la dichiarazione di conformità.
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>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Porta metallica della Scala B



Particolare finestra



Pavimento in parquet





pavimento del bagno

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Box auto al piano Terra**

Il box auto ha accesso dal cortile comune e misura in pianta 5,00 m x 2,60 m.

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

È posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1977

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** discreto

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Porta di accesso al box
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>

#### 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
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO



Basculante del box al centro della foto

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Misano n. 2, scala B**

**Numero pratica: 322 del Reg. Costruzioni**

Intestazione: COOPERATIVA EDILIZIA "ZOGGIO ANDREA" Gruppo E

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione casa di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/11/1975 al n. di prot. 181

Abitabilità/agibilità in data 11/01/1978 al n. di prot. 322

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione al 1° piano e Box auto al piano Terra

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione al 1° piano.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Misano n. 2, scala B**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ci sono delle differenze planimetriche tra il disegno della Licenza del 1975 e lo stato di fatto che invece corrisponde alla planimetria catastale. Le differenze riguardano i bagni, la quarta camera, i corridoi della zona giorno e della zona notte. Non riguardano invece il perimetro, i balconi e le facciate esterne.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva (in sanatoria) art. 6 bis DPR 380/01.

Descrizione delle opere da aggiornare: La distribuzione planimetrica dei locali dell'abitazione.

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione (art. 6 bis, comma 5, DPR 380/01)	€ 1.000,00
Onorario e spese del professionista per sanatoria	€ 1.200,00
<b>Totale oneri: € 2.200,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La conformità edilizia è subordinata alla presentazione della CILA in sanatoria.

**Identificativo corpo: Box auto al piano Terra.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Misano n. 2, scala B**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione al 1° piano.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Misano n. 2, scala B**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 43 del 18-12-2011 del Consiglio Comunale
Zona omogenea:	Tessuto residenziale consolidato R1
Norme tecniche di attuazione:	L' art. 10 indica le modalità d'intervento. Sono ammessi anche interventi di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia.
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:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	40 %
Altezza massima ammessa:	8 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Box auto al piano Terra.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Misano n. 2, scala B**

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione al 1° piano.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Misano n. 2, scala B**

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

**Identificativo corpo: Box auto al piano Terra.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Misano n. 2, scala B**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio sino al OMISSIS. In forza di scrittura privata di compravendita autenticata - a rogito di notaio OMISSIS, in data OMISSIS, al n. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSISAS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data OMISSIS, al n. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione al 1° piano e Box auto al piano Terra

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di notaio OMISSIS e in data OMISSIS al n. OMISSIS; Iscritta a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 187500; Importo capitale: € 125000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale

Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 28/08/2024 al n. OMISSIS; trascritto a Bergamo in data 13/09/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione al 1° piano e Box auto al piano Terra

## 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: Abitazione al 1° piano**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG), via Misano n. 2, scala B**

Non risultano gravami quali censo, livello o uso civico a carico dei beni pignorati

**Identificativo corpo: Box auto al piano Terra**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG), via Misano n. 2, scala B**

Non risultano gravami quali censo, livello o uso civico a carico dei beni pignorati

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Abitazione al 1° piano**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG), via Misano n. 2, scala B**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 1000 euro.

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

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** L'amministratore del "Condominio ZOGGIO ANDREA - Gruppo E" ha comunicato che le spese condominiali scadute a carico dell' esecutato, per le due unità di competenza (abitazione e box auto), sono: 5315,91 euro, quale quota per spese di rifacimento tetto (spesa deliberata in data 7-6-2023), e 4593,67 euro per spese di esercizio ordinario, accumulate fino al 31-5-2024, per un totale di 9909,58 euro.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** I millesimi di proprietà di competenza dell'abitazione e del box insieme sono 79,52 come riportato sull'atto di compravendita del notaio OMISSIS, rep. n.OMISSIS del 13-3-2006, confermati dall'amministratrice dello stabile rag.ra Mina Carminati.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'abitazione non consente l'accessibilità ai soggetti diversamente abili per via delle scale di accesso al 1° piano.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il Condominio è dotato di un'area cortilizia di accesso a Nord dove è possibile parcheggiare e di un'area verde alberata a Sud del fabbricato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente nell'archivio energetico regionale.

**Indice di prestazione energetica:** Non noto

**Note Indice di prestazione energetica:** La classe energetica invernale, determinata per appartamenti vicini dello stesso stabile, è la F.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non c'è notizia di cause in corso, né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

**Identificativo corpo: Box auto al piano Terra**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG), via Misano n. 2, scala B**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Vedi quanto riportato per l'abitazione.

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Vedi quanto riportato per l'abitazione.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Vedi quanto riportato per l'abitazione.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Abitazione al 1° piano

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la consistenza si fa riferimento alle superfici lorde determinate secondo le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C del D.P.R. 138/1998.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Vani principali	superficie lorda di pavimento	135,00	1,00	135,00
Balconi	superficie lorda di pavimento	22,00	0,30	6,60
		<b>157,00</b>		<b>141,60</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 30% dei balconi.

### 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: 1° Sem. 2024

Zona: Calvenzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 720

**Identificativo corpo:** Box auto al piano Terra

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la consistenza si fa riferimento alle superfici lorde determinate secondo le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C del D.P.R. 138/1998.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	superficie lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		<b>13,00</b>		<b>13,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° Sem. 2024

Zona: Calvenzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 420

Valore di mercato max (€/mq): 530

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Nel caso specifico non ha interesse la divisibilità degli immobili.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Abitazione al 1° piano**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG), via Misano n. 2, scala B**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: Box auto al piano Terra**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG), via Misano n. 2, scala B**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Ci si avvale del consueto criterio dei parametri medi forniti dalle fonti statistiche.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Calvenzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione al 1° piano. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Calvenzano (BG), via Misano n. 2, scala B**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	135,00	€ 700,00	€ 94.500,00
Balconi	6,60	€ 700,00	€ 4.620,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 99.120,00
Valore corpo	€ 99.120,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 99.120,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 99.120,00

**Box auto al piano Terra. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Calvenzano (BG), via Misano n. 2, scala B**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.890,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	13,00	€ 530,00	€ 6.890,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.890,00
Valore corpo			€ 6.890,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.890,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.890,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione al 1° piano	Abitazione di tipo economico [A3]	141,60	€ 99.120,00	€ 99.120,00
Box auto al piano Terra	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,00	€ 6.890,00	€ 6.890,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.601,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 2.200,00
Arrotondamento	€ -209,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 91.000,00
Valore diritto e quota	€ 91.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 91.000,00
---	-------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Essendo il debitore esecutato proprietario quale soggetto privato, la vendita è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo. È dovuta invece l'imposta di registro.

**Allegati**

- 1 - Fotografie
- 2 - Planimetrie catastali
- 3 - Piante in Comune
- 4 - Visura catastale al 19-11-2024
- 5 - Licenza di costruzione del 1975 ed abitabilità
- 6 - Atto di compravendita del 13-3-2006
- 7 - Tabella millesimale del Condominio Zoglio Andrea
- 8 - Estratto PGT del Comune di Calvenzano
- 9 - Certificato di Stato Civile dell'esecutato
- 10 - Richiesta di correzione del numero civico al Catasto
- 11 - Scheda di controllo secondo il modello del Tribunale

Bottanuco 23-11-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Bruno Colleoni**