

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

MISSIS

Beni in Piazza Brembana (BG)
Località/Frazione
Via Ing. Sante Calvi 69

INDICE

Lotto: 002 - Porzione di testa di fabbricato in via Sante Calvi 69

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA..... 36
Corpo: BeM_Pz App P1 (111/27)..... 36

2. DESCRIZIONE 37
DESCRIZIONE GENERALE 37
Corpo: BeM_Pz App P1 (111/27)..... 37

3. PRATICHE EDILIZIE..... 38

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA..... 38
Corpo: BeM_Pz App P1 (111/27)..... 38

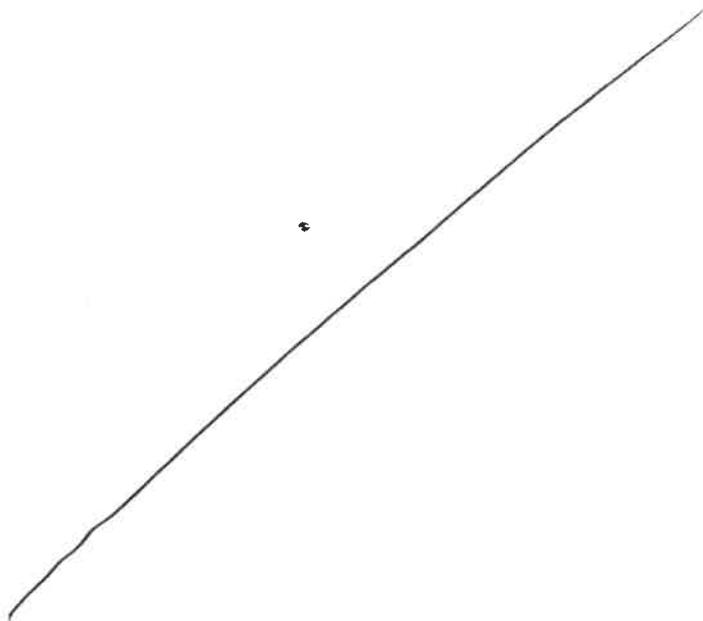
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	38
Corpo: BeM_Pz App P1 (111/27).....	38
5. CONFORMITÀ CATASTALE	39
Corpo: BeM_Pz App P1 (111/27).....	39
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	39
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	39
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	39
Corpo: BeM_Pz App P1 (111/27).....	39
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	40
Corpo: BeM_Pz App P1 (111/27).....	40
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	40
11. STATO DI POSSESSO	40
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	41
Criterio di stima	41
Fonti d'informazione	41
Valutazione corpi.....	41
Adeguamenti e correzioni della stima.....	42
Prezzo base d'asta del lotto.....	42

MISSIS

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, 15.03.2019 Accesso agli Atti presso il Comune di Piazza Brembana
01.03.2019 Accesso agli Atti presso il Comune di Piazza Brembana 15.03.2019 Richiesta CDU presso il Comune di
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 presso il Comune di
12.04.2019 Confronto tecnico con il Tecnico del Comune di

OMISSIS



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

Lotto: 002 - Porzione di testa di fabbricato in via Sante Calvi 69

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: BeM_Pz App P1 (111/27).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Brembana (BG) CAP: 24014, Via Sante Calvi 69

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: |

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 111, subalterno 27, indirizzo via Ing. Sante Calvi 69, piano primo, comune Piazza Brembana, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 296.96

Derivante da: pervenuti: 1) da OMISSIS in virtù di donazione per atto di rogito Notaio OMISSIS in data 10/12/1991 trascritto a Bergamo il 18.12.1991 al nr. del registro particolare; 2) per ricongiungimento di usufrutto da OMISSIS a seguito di morte avvenuta in data 05.11.2010; relativamente agli immobili distinti nel NCEU Fg.8 pc111/11, pc111/12, pc111/18, pc111/21, pc111/27

Confini: piano interrato box piano superiore appartamento lati nord, est e sud liberi lato ovest prosieguo fabbricato

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene oggetto della procedura di pignoramento, di proprietà della Signora OMISSIS, si trova nel Comune di Piazza Brembana, in Via Ing. Sante Calvi n. 69, è costituito da un appartamento a piano primo identificato al foglio 8, particella 111, sub.27 Via Ing. Sante Calvi 69, vani 5, categoria A/3 cl.2, abitazione a piano primo, con rendita catastale di euro 296,96. Alla 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 limitato 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 BeM_Pz App P1 (111/27)**

All'appartamento si accede mediante scale esterne ed è composto da: un soggiorno (di circa mq.20), due camere da letto (di circa 5+3=8mq), un bagno (di circa mq.5), una cucina (di circa mq.12), un corridoio distributivo e due balconi (di circa mq.5), l'uno d'angolo posto prevalentemente sulla facciata NNE, 'altro posto sulla facciata SSE.

L'unità immobiliare, di cui al mappale 111/27, è gravata da contratto di locazione, con valore di 2.200,00 euro/anno, comprensiva dell'affitto del box di cui al mapp.111/11, stipulato in data 01.07.2013, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 25.07.2013 al n.3024, avente validità fino al 30.06.2017 tacitamente rinnovabile qualora non venga data disdetta nei termini di Legge mediante lettera raccomandata.

l'appartamento in parola si posiziona in testa ad una fabbrica più ampia realizzata ante 1967 con struttura in muratura portante. Esternamente l'edificio si presenta semplice e ben tenuto con facciate in intonaco a crespone di colore bianco con porzione di sottotetto in perlinatura di legno; il tutto in ottimo stato di conservazione e piacevolezza visiva. Al primo piano si accede mediante scala esterna disposta lungo la facciata principale NNE mentre al secondo la scala si sviluppa internamente al corpo di fabbrica. Il riscaldamento dei singoli appartamenti avviene mediante termosifoni ed i serramenti sono in legno a vetro semplice. Gli impianti risalgono all'epoca della costruzione (con probabilità risalente agli anni '50)

Superficie complessiva di circa mq **111,92**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967, probabilmente fine anni '50

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 69; ha un'altezza utile interna di circa m. 265

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: buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	coevo
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: BeM_Pz App P1 (111/27).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Brembana (BG) CAP: 24014, Via Sante Calvi 69

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: BeM_Pz App P1 (111/27).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Brembana (BG) CAP: 24014, Via Sante Calvi 69

Strumento urbanistico Vigente:	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:	8m50
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 costru-

zione 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.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: BeM_Pz App P1 (111/27).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Brembana (BG) CAP: 24014, Via Sante Calvi 69

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 attiva 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 giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo del 15.11.2017 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: BeM_Pz App P1 (111/27)

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: BeM_Pz App P1 (111/27)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Sante Calvi 69

Il bene non è gravato da censo, livello od uso pubblico

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: BeM_Pz App P1 (111/27)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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- 1.000€/mq per l'unità abitativa posta a piano primo; 2- 1.000€/mq per l'unità di piano secondo; 3- 550 €/mq alle autorimesse. 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 (ridotto a 500€/mq per la scarsa godibilità) 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
Appartamento	sup lorda di pavimento	98,72	1,00	98,72
Balcone	sup lorda di pavimento	13,20	0,25	3,30
		111,92		102,02

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

nessuna comoda divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2013 per l'importo di euro 2.200,00 con

cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Bergamo il 25/07/2013 ai nn.3024

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2017

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: L'affitto risulta non congruo in riferimento a quanto stimato dalla Agenzia delle Entrate tramite la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" Il sem 2013 loc. P.za Brembana per abitazioni civili di tipo economico la quale assegna un valore pari a 3,7 €/mq mese per appartamenti e 2,7€/mese per i box. Da cui, per una superficie netta di riferimento pari a 68mq per l'appartamento e 34mq per il box, si ottiene 68mq x 3,7 = 309€/mese+ 34x2,7=92 tot 401x2/3=267>200 (da contratto). Il contratto di locazione comprende l'affitto dell'autorimessa a piano terra (mapp.111/11)

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- 1.000€/mq per l'unità abitativa posta a piano primo; 2- 1.000€/mq per l'unità di piano secondo; 3- 550 €/mq alle autorimesse. 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 (ridotto a 500€/mq per la scarsa godibilità) riconoscendo quale superficie commerciale il 15% della superficie dell'Ente Urbano fino a 25mq ed il 5% per la rimanente metratura.

I lotti sono già di per se formati e corrispondenti ai mappali. Anche il piccolo giardino, vista la sua collocazione ed indipendenza, può costituirsi a bene singolarmente vendibile.

12.2 Fonti di informazione:

12.3 Valutazione corpi:

BeM_Pz App P1 (111/27). Abitazione di tipo economico [A3]

Piazza Brembana (BG), Via Ing. Sante Calvi 69

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.020,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	98,72	€ 1.000,00	€ 98.720,00
Balcone	3,30	€ 1.000,00	€ 3.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.020,00
Valore corpo			€ 102.020,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.020,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.020,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BeM_Pz App P1 (111/27)	Abitazione di tipo economico [A3]	102,02	€ 102.020,00	€ 102.020,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 102.020,00

Valore diritto e quota € 102.020,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 102.020,00

OMISSIS

Allegati
vedi File "Descrizione Allegati" negli allegati

27-03-2023

L'Esperto alla stima
Daide Pini

