

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

OMISSIS

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	103
Corpo: Villetta BM (7067/706 721)	103
2. DESCRIZIONE	104
DESCRIZIONE GENERALE	104
Corpo: Villetta BM (7067/706 721)	104
3. PRATICHE EDILIZIE.....	105
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	105
Corpo: Villetta BM (7067/706 721)	105
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	105
Corpo: Villetta BM (7067/706 721)	105
5. CONFORMITÀ CATASTALE	106
Corpo: Villetta BM (7067/706 721)	106
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	106
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	106
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	106
Corpo: Villetta BM (7067/706 721)	107
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	107
Corpo: Villetta BM (7067/706 721)	107
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	108

11. STATO DI POSSESSO	108
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	108
Criterio di stima	108
Fonti d'informazione	108
Valutazione corpi.....	108
Adegamenti e correzioni della stima.....	109
Prezzo base d'asta del lotto.....	109

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 Zogno
01.03.2019 Accesso agli Atti presso il Comune di 15.03.2019 Accesso agli Atti presso il Comune di
15.03.2019 Richiesta CDU presso il Comune di il Comune di 19.03.2019 Richiesta CDU presso
19.03.2019 Sopralluogo 02.04.2019 Accesso agli atti pres-
so il Comune di Zogno 12.04.2019 Confronto tecnico con il Tecnico del Comune di

OMISSIS

Beni in Zogno (BG)
Via San Bernardino 35a

Lotto: 012 - Villetta via San Bernardino 35a

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villetta BM (7067/706 721).

Abitazione in villini [A7] sito in Zogno (BG) frazione: 24019, Via San Bernardino 25a

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 7067, subalterno 706, indirizzo via San Bernardino 35a, comune Zogno, categoria A/7, consistenza 11 vani, rendita € 1335.04

Derivante da: Compravendita per atto a rogito Notaio del 27.07.2007 trascritto a Bergamo il 02.08.2007 al n. . al registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU alla sez. ZO Fgl. 12 pc. 7067/706 e pc. 7067/721 dalla ditta r.l. c.f.

assano alla ditta OMISSIS nato a San Giovanni Bianco il . f.
per la piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 7067, subalterno 721, indirizzo via San Bernardino 35a, comune Zogno, categoria C/6, classe 2, superficie 75, rendita € 170.43

Derivante da: OMISSIS in virtù di compravendita per atto di rogito Notaio OMISSIS in data 29/10/1976 trascritto a Bergamo il 24.11.1976 al nr. nel registro particolare relativamente all'immobile distinto nel NCEU Fg.8 pc141/2 e p.141/3 e nel Fg.9 pc142;

Confini: autorimessa inserita nella fabbrica

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il bene oggetto della procedura di pignoramento, di proprietà del Signor OMISSIS, si trova nel Comune di Zogno, in Via San Bernardino n. 35a, è costituito dalla porzione ovest di una villetta bifamiliare distribuita su quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra con annessa autorimessa e giardino e risulta identificato come segue: - foglio 12, particella 7067, sub.706 Via San Bernardino 35, vani 11, categoria A/7 cl.2, abitazione a piano interrato, terra, primo e secondo con rendita catastale di euro 1.335,04. - foglio 12, particella 7067, sub.721 Via San Bernardino 35, categoria C/6 cl.2, autorimessa a piano interrato, mq75 rendita catastale 170,43€. Alle unità immobiliari si accede dalla via San Bernardino con passaggio pedonale diretto che diparte dal parcheggio pubblico per quanto attiene la porzione di villetta ovvero con passaggio carrale per quanto attiene l'accesso alla autorimessa. Dalla autorimessa si accede direttamente ai locali interrati. La proprietà, per sua costituzione e natura non è divisibile in lotti singolarmente vendibili

Caratteristiche zona: periferica 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: 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: **Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Villetta BM (7067/706 721)**

La fabbrica è inserita in una lottizzazione più ampia risalente all'anno 2006, che contempla, oltre alla unità bifamiliare di cui la porzione ovest in esecuzione, anche un edificio plurifamiliare con il quale vengono condivisi i corselli di accesso alle singole autorimesse di pertinenza. L'unità in esecuzione occupa i mappali 7067/706 e 7067/721, si sviluppa, come anzidetto, su quattro livelli di cui uno interrato e tre fuori terra e possiede giardino ed ingressi autonomi.

Distributivamente l'edificio si compone di:

1 - un piano interrato nel quale sono inseriti l'autorimessa (di circa 83mq) ed i locali cantina (di circa 6mq) e lavanderia (di circa 12mq) autorimessa e locali interrati sono collegati da porta e tramite un piccolo corsello si ha accesso al nucleo scala che porta ai piani superiori.

2 - un piano terra nel quale si trovano un ampio soggiorno (di circa 23mq) -con camino e pareti rivestite in pietra- ed altrettanto ampia cucina/sala pranzo (di circa 25mq). Al piano si trova un bagno (di circa 6mq) con antibagno. Al piano, esternamente si trovano due portici d'angolo ed un corsello perimetrale che consente l'accesso alla porzione di giardino esclusivo. Il tutto risulta ben tenuto e curato, privo di lesioni od ammaloramenti di sorta.

3 - un piano primo nel quale sono inserite la camera da letto padronale (di circa 19mq) con cabina armadio (di circa 4,5mq), due camerette (di circa 11+15=26mq) ed un bagno (di circa 23mq). I pavimenti delle camere sono in parquet ed in corrispondenza di ciascuna camera si trovano i tre terrazzi di piano. Come

sotto il tutto si presenta in ottimo stato.

4 - un piano secondo di sottotetto (di circa 45mq) con buona accessibilità (altezze ricomprese tra 1,50 e 2,40m) e presenza di un terrazzo belvedere sul lato sud. Il locale si presenta ben curato con travi di tetto a vista, pavimento in parquet e pareti rivestite in pietra.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi.

Superficie complessiva di circa mq **628,95**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 20_01_2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35 di via San Bernardino ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: ottime

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

Numero pratica: 63/2005 e successive varianti.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione edificio pluri familiare a blocco e in linea

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/01/2006 al n. di prot. 832

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Domanda di agibilità prot. 8528 del 24/07/2007 al momento non rilasciata a seguito di contenzioso per l'annullamento del P.C. n. 63/2005 prot.832 del 20/01/2006, conclusosi con sentenza Consiglio di Stato n.04152/2018 Reg, Prov.Coll. sul ricorso n.3161 del 2009, favorevole alla sua legittimità. Dal colloquio con l'Ufficio Tecnico del Comune di Zogno il rilascio della agibilità sulla specifica unità in perizia non dovrebbe incontrare ostacoli.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Villetta BM (7067/706 721).

Abitazione in villini [A7] sito in Zogno (BG) frazione: 24019, Via San Bernardino 25a

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Villetta BM (7067/706 721).

Abitazione in villini [A7] sito in Zogno (BG) frazione: 24019, Via San Bernardino 25a

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Art.29 NTA Piano delle Regole "Ambiti urbani a media densità (MD)

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:	0,5mq/mq
Rapporto di copertura:	33.33%
Altezza massima ammessa:	7,50m

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Villetta BM (7067/706 721).

Abitazione in villini [A7] sito in Zogno (BG) frazione: 24019, Via San Bernardino 25a

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto del 27-07-2007; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/08/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: Importo capitale: €

- 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; 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 11/05/2018 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta BM (7067/706 721)

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: Villetta BM (7067/706 721)
Abitazione in villini [A7] sito in , Via San Bernardino 25a
 il bene no è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1000.

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: Villetta BM (7067/706 721)

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 assegnare i seguenti valori 1- 1.800€/mq per l'unità abitativa; 2- 750€/mq all'autorimessa. Per quanto attiene alle porzioni di giardino si è considerato un valore 1800€/mq riconoscendo quale superficie commerciale il 15% della superficie dell'Ente Urbano fino a 25mq ed il 3,5% per la rimanente metratura.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Porzione seminter-rata	sup lorda di pavimento	40,32	0,90	36,29
Piano terra	sup lorda di pavimento	83,21	1,00	83,21
Piano primo	sup lorda di pavimento	83,21	1,10	91,53
Piano secondo	sup lorda di pavimento	55,53	1,00	55,53
Portici PT	sup lorda di pavimento	11,42	0,50	5,71
Terrazzi P1	sup lorda di pavimento	25,90	0,35	9,07
Corselli PT	sup lorda di pavimento	50,00	0,35	17,50
Soffitte	sup lorda di pavimento	14,01	0,25	3,50
Terrazzi P2	sup lorda di pavimento	14,92	0,25	3,73
Autorimessa	sup lorda di pavi-	83,43	1,00	83,43

	mento			
Prato	sup reale netta	167,00	0,06	10,84
		628,95		400,33

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.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2018

Zona: Zogno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1550

Valore di mercato max (€/mq): 1800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

nessuna comoda divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 assegnare i seguenti valori 1- 1.800€/mq per l'unità abitativa; 2- 750€/mq all'autorimessa. Per quanto attiene alle porzioni di giardino si è considerato un valore 1800€/mq riconoscendo quale superficie commerciale il 15% della superficie dell'Ente Urbano fino a 25mq ed il 3,5% per la rimanente metratura.

12.2 Fonti di informazione:

.

12.3 Valutazione corpi:

**Villetta BM (7067/706 721). Abitazione in villini [A7]
Zogno (BG), Via San Bernardino 35a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 633.010,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione seminterrata	36,29	€ 1.800,00	€ 65.322,00
Piano terra	83,21	€ 1.800,00	€ 149.778,00
Piano primo	91,53	€ 1.800,00	€ 164.754,00
Piano secondo	55,53	€ 1.800,00	€ 99.954,00
Portici PT	5,71	€ 1.800,00	€ 10.278,00
Terrazzi P1	9,07	€ 1.800,00	€ 16.326,00
Corselli PT	17,50	€ 1.800,00	€ 31.500,00
Soffitte	3,50	€ 1.800,00	€ 6.300,00
Terrazzi P2	3,73	€ 1.800,00	€ 6.714,00
Autorimessa	83,43	€ 750,00	€ 62.572,50
Prato	10,84	€ 1.800,00	€ 19.512,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 633.010,50
Valore corpo			€ 633.010,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 633.010,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 633.010,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villetta BM (7067/706 721)	Abitazione in vil- lini [A7]	400,33	€ 633.010,50	€ 633.010,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 633.010,50

Valore diritto e quota € 633.010,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 633.010,50

Allegati

vedi File "Descrizione Allegati" negli allegati

27-03-2023

L'Esperto alla stima
Davide Pini

