

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

Adeguamenti e correzioni della stima.....	53
Prezzo base d'asta del lotto.....	54

Lotto: 004 - Porzione di testa di fabbricato in via Sante Calvi 69

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	55
Corpo: BeM_Pz Box PT (111/12)	55
2. DESCRIZIONE	55
DESCRIZIONE GENERALE	55
Corpo: BeM_Pz Box PT (111/12)	55
3. PRATICHE EDILIZIE.....	56
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	56
Corpo: BeM_Pz Box PT (111/12)	56
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	56
Corpo: BeM_Pz Box PT (111/12)	56
5. CONFORMITÀ CATASTALE	57
Corpo: BeM_Pz Box PT (111/12)	57
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	57
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	57
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	57
Corpo: BeM_Pz Box PT (111/12)	57
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	58
Corpo: BeM_Pz Box PT (111/12)	58
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	58
11. STATO DI POSSESSO.....	58
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	58
Criterio di stima	58
Fonti d'informazione	59
Valutazione corpi.....	59
Adeguamenti e correzioni della stima.....	59
Prezzo base d'asta del lotto.....	59

Lotto: 005 - Porzione di testa di fabbricato in via Sante Calvi 69

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	60
Corpo: BeM_Pz Marciapiede PT (111/21)	60
2. DESCRIZIONE	60

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
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 12.04.2019 Confronto tecnico con il Tecnico del Comune di

Lotto: 004 - Porzione di testa di fabbricato in via Sante Calvi 69

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: BeM_Pz Box PT (111/12).

Garage o autorimessa [G] 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 12, indirizzo via Ing. Sante Calvi 69, piano primo, comune Piazza Brembana, categoria C/6, classe 2, superficie 31, rendita € 80,10

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 _____ nel 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 superiore appartamento lati nord e sud liberi lati est ed 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'autorimessa di circa 40mq identificata al foglio 8, particella 111, sub.12 Via Ing. Sante Calvi 69, categoria C/6 cl.2 mq.31, autorimessa a piano terra con rendita catastale di euro75,25.

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: **Garage o autorimessa [G] di cui al corpo BeM_Pz Box PT (111/12)**

Autorimessa inserita nel fabbricato sotto impronta all'appartamento soprastante di superficie a circa 41 mq.lordi

Superficie complessiva di circa mq **41,40**

E' posto al piano: terra

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. 240

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

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: BeM_Pz Box PT (111/12).

Garage o autorimessa [G] 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 Box PT (111/12).

Garage o autorimessa [G] 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 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.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: BeM_Pz Box PT (111/12).

Garage o autorimessa [G] 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 Box PT (111/12)

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 Box PT (111/12)

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Sante Calvi 69

il bene non è gravato da censo, livello od uso civico. non sussiste vincolo pertinenziale

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 Box PT (111/12)

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 divisori 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
Autorimessa	sup lorda di pavimento	41,40	1,00	41,40
		41,40		41,40

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

nessuna comoda divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

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 divisori 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 uni-

tà 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 Box PT (111/12). Garage o autorimessa [G] Piazza Brembana (BG), Via Ing. Sante Calvi 69

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.770,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	41,40	€ 550,00	€ 22.770,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.770,00
Valore corpo			€ 22.770,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.770,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.770,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
BeM_Pz Box PT (111/12)	Garage o autorimessa [G]	41,40	€ 22.770,00	€ 22.770,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 22.770,00
Valore diritto e quota € 22.770,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 22.770,00

OMISSIS

Allegati
vedi File "Descrizione Allegati" negli allegati

27-03-2023

L'Esperto alla stima
Davide Pini

