

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

INDICE

Lotto: 006 - Villa via Sante Calvi 71

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	65
Corpo: Villa BO_BeM (141/2,3).....	65
2. DESCRIZIONE	65
DESCRIZIONE GENERALE	65
Corpo: Villa BO_BeM (141/2,3).....	66
3. PRATICHE EDILIZIE.....	67
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	67

Corpo: Villa BO_BeM (141/2,3)	67
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	67
Corpo: Villa BO_BeM (141/2,3)	67
5. CONFORMITÀ CATASTALE	68
Corpo: Villa BO_BeM (141/2,3)	68
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	68
Corpo:.....	68
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	68
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	68
Corpo: Villa BO_BeM (141/2,3)	69
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	69
Corpo: Villa BO_BeM (141/2,3)	69
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	70
11. STATO DI POSSESSO	70
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	70
Criterio di stima	70
Fonti d'informazione	70
Valutazione corpi.....	70
Adeguamenti e correzioni della stima.....	71
Prezzo base d'asta del lotto.....	71

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, Comune di
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: 006 - Villa via Sante Calvi 71

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villa BO_BeM (141/2,3).

Abitazione in villini [A7] sito in Piazza Brembana (BG) frazione: 24014, Via Sante Calvi 71

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 141, subalterno 2, indirizzo via Ing. Sante Calvi 71, comune Piazza Brembana, categoria A/7, consistenza 13 vani, rendita € 1443.50

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: la villa è circondata da ampio prato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 141, subalterno 3, indirizzo via Ing. Sante Calvi 71, comune Piazza Brembana, categoria C/6, classe 2, superficie 37, rendita € 89.91

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Piazza Brembana, foglio 9, particella 142

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;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 1226, subalterno 6, indirizzo via Ing. Sante Calvi 71, comune Piazza Brembana, categoria F/1, superficie 103

Derivante da: OMISSIS in virtù di compravendita per atto di rogito Notaio OMISSIS in data 10/12/1991 trascritto a Bergamo il 18.12.1991 al nr. _____ nel registro particolare relativamente all'immobile distinto nel NCEU Fg.8 pc1226/6 (area urbana).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene oggetto della procedura di pignoramento, di proprietà dei Signori OMISSIS e OMISSIS, si trova nel Comune di Piazza Brembana, in Via Ing. Sante Calvi n. 71, ed è costituito da una villa con annessa autorimessa e giardino. Il tutto risulta identificato come segue: - villa composta da piano terra, primo e secondo, censita all'Agenzia del Territorio nel Comune di Piazza Brembana, foglio 8, particella 141, sub.2, consistenza vani 13, categoria A/7 con rendita catastale di euro 1.443,50. - autorimessa foglio 8, particella 141, sub.3 categoria C/6 cl.2 mq.37, autorimessa a piano terra con rendita catastale di euro 89,91. - foglio 9, particella 142 prato di are 7. - foglio 8, particella 1226, sub.6, categoria F/1 area urbana mq103. Alla villa 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. N.B.: Il mappale 141 sub 1 costituisce porzione di prato della villa ma non è stato pignorato quindi non compare nella presente perizia. La proprietà, per sua costituzione e natura, non può essere suddivisa in lotti singolarmente vendibili.

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: Panoramica sulla valle e sui monti.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Villa BO_BeM (141/2,3)**

1 - un piano terra -il cui lato nord, assecondando il pendio, risulta contro terra mentre gli altri lati risultano fuori terra- nel quale sono inseriti: l'autorimessa (mapp.141/3), un locale sgombero posto sotto la scala di accesso esterna (di circa mq.8), un ripostiglio sottoscala posto sotto le scale di accesso interne (di circa mq.17), una lavanderia (di circa mq.40), una cantina (di circa mq.20), un bagno (di circa mq.5), un corridoio distributivo.

2 - un piano primo, al quale si accede sia dalle scale interne che da quelle esterne, nel quale sono inseriti: un soggiorno (di circa mq.37), due camere da letto (di circa 16+13=29mq), un bagno (di circa mq.8), una cucina (di circa mq.32), due corridoi distributivi e la scala di accesso ai piani. Si trovano anche due ampie balconate, una ad angolo lungo le facciate nord-ovest e sud-ovest che asserva il soggiorno (di circa mq.30), una di facciata lato sud-est che asserva alla cucina (di circa mq.15).

3 - un piano secondo, al quale si accede solo dalle scale interne, nel quale sono inseriti: un ampio elemento distributivo posto al termine delle scale sopraccennate (di circa mq.24), tre camere da letto (di circa 12+12+8=32mq), due bagni (di circa 6+6=12mq), due ripostigli sotto gronda non abitabili (di circa mq.24), un terrazzo di asservimento alle due camere posta a sud (di circa mq.10). Il piano secondo segue l'andamento delle falde di tetto avendo un'altezza, in prossimità del colmo (posto in prossimità delle scale di accesso con orientamento NNE-SSW), pari a circa 2,70m con spiovenza fino ad 1,85m in corrispondenza delle pareti WWE ed EES delle camere da letto e dei bagni.

L'unità ha una superficie commerciale di circa 430mq compresi gli accessori, determinata in base ai conteggi metrici sviluppati con applicazione dei coefficienti del mercato immobiliare. L'altezza rilevata è pari a 2.52m per il piano terra, 2,70m per il primo piano e variabile tra 1,90m e 2,70m per il secondo piano di sottotetto. La villa gode del certificato di agibilità conseguito in data 01/10/1979. La finitura principale delle pareti e dei soffitti è in intonaco cementizio tinteggiato in ottimo stato di manutenzione. La pavimentazione risulta prevalentemente di tipo ceramico.

La struttura di fabbrica risulta essere di tipo a telaio cementizio armato con solai in laterocemento compreso quello di copertura. Le facciate esterne, come il resto della fabbrica, si presentano in ottimo stato conservativo, prive di panorami fessurativi e con intonaci ben adesi e tinteggiati. Internamente non si rilevano risalite da umidità e nemmeno ambienti insalubri. I serramenti sono con telaio in legno a vetro camera ed oscuranti in antone di legno di colore marrone in buono stato di conservazione.

Anche gli impianti, termosanitari, idraulici ed elettrici, pur risalenti alla data di costruzione dell'edificio si presentano funzionanti e privi di apparenti ammaloramenti da vetustà.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria sono del tipo a caldaia autonoma a metano posizionata in apposito locale limitrofo alla autorimessa. In definitiva la villa si può ritenere di ottima fattura e stato di conservazione.

Note: Il mappale 141 sub 1 (BCNC) costituisce porzione di prato della villa ma non è stato pignorato quindi non compare nella presente perizia.

Superficie complessiva di circa mq **1.387,85**

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
Tipologia di impianto	coevo

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 04/76

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di una civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/01/1976 al n. di prot. 992

Abitabilità/agibilità in data 01/10/1979 al n. di prot. s.n.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Villa BO_BeM (141/2,3).

Abitazione in villini [A7] sito in Piazza Brembana (BG) frazione: 24014, Via Sante Calvi 71

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Villa BO_BeM (141/2,3).

Abitazione in villini [A7] sito in Piazza Brembana (BG) frazione: 24014, Via Sante Calvi 71

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:	8,50m

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: Villa BO_BeM (141/2,3).

Abitazione in villini [A7] sito in Piazza Brembana (BG) frazione: 24014, Via Sante Calvi 71

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

Note: Il mappale 141 sub 1 (BCNC) costituisce il prato della villa ma non è stato pignorato quindi NON compare nella presente perizia

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/11/1976 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione.

Note: 1) 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; 2) da OMISSIS in virtù di compravendita per atto di rogito Notaio OMISSIS in data 10/12/1991 trascritto a Bergamo il 18.12.1991 al nr. _____ nel registro particolare relativamente all'immobile distinto nel NCEU Fg.8 pc1226/6 (area urbana).

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; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € _____ Im-
porto 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: Villa BO_BeM (141/2,3)

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: Villa BO_BeM (141/2,3)

Abitazione in villini [A7] sito in , Via Sante Calvi 71

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: Il mappale 141 sub 1 (BCNC) costituisce porzione di prato della villa ma non è stato pignorato quindi non compare nella presente perizia.

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: Villa BO_BeM (141/2,3)

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- 1.890€/mq per l'unità abitativa; 2- 714€/mq all'autorimessa. Per quanto attiene alle porzioni di giardino si è considerato un valore 1890€/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	112,40	0,90	101,16
Piano terra	sup lorda di pavimento	164,30	1,10	180,73
Piano primo	sup lorda di pavimento	106,25	1,00	106,25
terrazzi	sup lorda di pavimento	13,70	0,35	4,80
locale accessorio	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
soffitte	sup lorda di pavimento	54,10	0,25	13,53
Balconi	sup lorda di pavimento	86,40	0,25	21,60
Autorimessa	sup lorda di pavimento	37,70	0,35	13,20

Prato	sup reale netta	700,00	0,05	37,51
Ente Urbano	sup reale netta	103,00	0,07	7,65
		1.387,85		488,91

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2018

Zona: Piazza Brembana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: <vills

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1900

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- 1.890€/mq per l'unità abitativa; 2- 714€/mq all'autorimessa. Per quanto attiene alle porzioni di giardino si è considerato un valore 1890€/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:

Villa BO_BeM (141/2,3). Abitazione in villini [A7]
Piazza Brembana (BG), Via Sante Calvi 71

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 924.077,70.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Porzione seminterrata	101,16	€ 1.890,00	€ 191.192,40
Piano terra	180,73	€ 1.890,00	€ 341.579,70
Piano primo	106,25	€ 1.890,00	€ 200.812,50
terrazzi	4,80	€ 1.890,00	€ 9.072,00
locale accessorio	2,50	€ 1.890,00	€ 4.725,00
soffitte	13,53	€ 1.890,00	€ 25.571,70
Balconi	21,60	€ 1.890,00	€ 40.824,00
Autorimessa	13,20	€ 1.890,00	€ 24.948,00
Prato	37,51	€ 1.890,00	€ 70.893,90
Ente Urbano	7,65	€ 1.890,00	€ 14.458,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 924.077,70
Valore corpo			€ 924.077,70
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 924.077,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 924.077,70

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villa BO_BeM (141/2,3)	Abitazione in villini [A7]	488,91	€ 924.077,70	€ 924.077,70

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

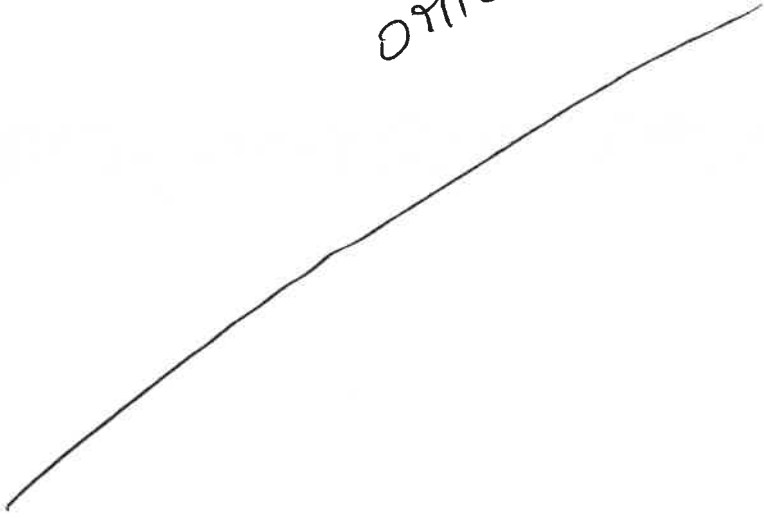
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 924.077,70
Valore diritto e quota	€ 924.077,70

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 924.077,70
---	--------------

Opti Spis

OMISSIS



Allegati
vedi File "Descrizione Allegati" negli allegati

27-03-2023

L'Esperto alla stima
Davide Pini