

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 185/2023

PROMOSSA DA

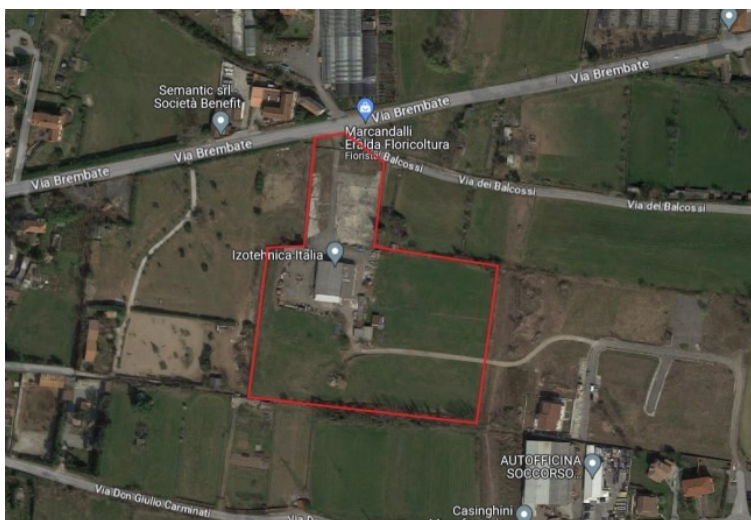
XXXXXXX

CONTRO

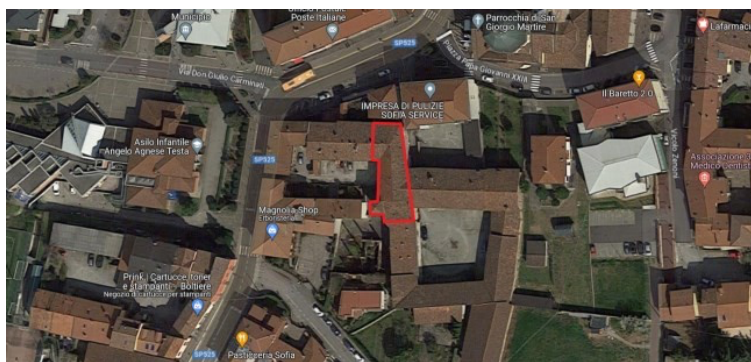
XXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



LOTTO 1



LOTTO 2

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Vernetti
Codice fiscale: VRNLNE76M45A794T
Studio in: Via Borgo Palazzo 14 - 24125 Bergamo
Telefono: 035-4120098
Email: elena.vernetti@tiscali.it
Pec: elena.vernetti@archiworldpec.it



PREMESSA

La perizia giurata a firma del geometra Mostacchi è stata redatta nel 2011.
Dal 2011 sono cambiate le consistenze dei beni stimati, la vetustà dei fabbricati, i valori di mercato e due PGT.

Lotto 1

Si precisa che non fa parte della presente perizia il bene identificato al catasto terreni, fg. 1 mapp. 4296, indicato nella perizia giurata del geom. Mostacchi.

Si sottolinea che in base all'attuale PGT, entrato in vigore nel 2019, tutta l'area ricade in zona agricola ad esclusione di una superficie pari a circa 9100 mq. Quest'area è normata dall'articolo 29: gli insediamenti produttivi, terziari e commerciali esistenti alla data di adozione del PGT e ricadenti in zone diverse da quelle produttive sono soggetti a contenimento dello stato di fatto. Pertanto le superfici facenti parte delle aree destinate all'attività produttiva non sono edificabili.

Il piano integrato di intervento 'ambito 2 produttivo' riportato nella perizia giurata del geom. Mostacchi non è mai stato approvato; le richieste di incremento volumetrico non sono state accolte né dal PGT del 2012 né dal PGT del 2019.

Di quest'area con insediamenti produttivi (identificata all'art 29),
650 mq circa sono interessati da arretramento stradale,
3700 mq sono attualmente utilizzati come parcheggio;
4750 mq sono occupati dai fabbricati oggetto della perizia.

Si aggiorna il valore di stima come di seguito indicato.

Lotto 2

Si precisa che non fa parte della presente perizia il bene identificato al catasto terreni, fg. 1 mapp 2046.
Le condizioni di vetustà del fabbricato sono sicuramente molto peggiorate dal 2011 ad oggi: le infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto hanno comportato parziali crolli delle solette, al punto che accedere ai locali è decisamente poco sicuro.

Il valore di stima è desunto dall'incidenza che ha il costo del fabbricato esistente, rispetto al valore di futura vendita definito dai listini dell'osservatorio immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, considerando che la ristrutturazione completa di questo fabbricato comporta la demolizione e la ricostruzione completa di parti dell'edificio, l'adeguamento delle strutture esistenti e la completa realizzazione di tutti gli impianti e finiture. In sintesi l'intervento di ristrutturazione si configura presumibilmente più oneroso di un intervento di nuova costruzione, stante la condizione del fabbricato esistente.

Sulla base di queste considerazioni si conferma il valore di stima del lotto 2 della perizia già depositata.



Beni in Boltiere (BG)
Località/Frazione
via Brembate 5

INDICE

Lotto: 001 - capannone artigianale

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	4
Corpo: A	4
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	4
Criterio di stima.....	4
Fonti d'informazione	4
Valutazione corpi	5
Adeguamenti e correzioni della stima.....	6
Prezzo base d'asta del lotto	6



Beni in Boltiere (BG)
via Brembate 5

Lotto: 001 - capannone artigianale**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
laboratorio	sup lorda di pavimento	470,00	1,00	470,00
tettoie esterne	sup lorda di pavimento	295,00	0,50	147,50
quota tettoie sanabili	sup lorda di pavimento	75,00	0,30	22,50
Area di pertinenza del capannone decurtata della superficie edificata	sup lorda di pavimento	3.910,00	1,00	3.910,00
terreno agricolo (perimettrato da PGT)	sup lorda di pavimento	17.400,00	1,00	17.400,00
area inedificabile attualmente destinata a parcheggio automezzi (da mappale 1486)	sup lorda di pavimento	3.700,00	1,00	3.700,00
		25.850,00		25.650,00

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.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Boltiere;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Treviglio;

Ufficio tecnico di Boltiere;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa - Immobiliare Finazzi, Immobiliare.it, Valore casa&terreni 2020, Listino prezzi immobili Bergamo F.I.M.A.A. 2022, Banca dati quotazioni immobiliari, Agenzia delle entrate.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valori OMI: Anno 2022 - Semestre 2 - Comune BOLTIERE, Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Capannoni tipici: da € 400.00/mq a € 650,00/mq

Laboratori: da € 380.00/mq a € 570,00€/mq

Valore casa&terreni 2020:

Capannoni da € 600.00/mq a € 800.00€/mq

Listino prezzi immobili Bergamo F.I.M.A.A. 2022

Capannoni: da € 400.00/mq a € 700,00/mq

Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2020 - REGIONE AGRARIA N°: 9 - SUBZONA 2

PRATO IRRIGUO ARBORATO 110.000,00 €/ha

SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO 110.000,00 €/ha

.

12.3 Valutazione corpi:

A. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Boltiere (BG), via Brembate 5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 596.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
laboratorio	470,00	€ 570,00	€ 267.900,00
tettoie esterne	147,50	€ 570,00	€ 84.075,00
quota tettoie sanabili	22,50	€ 570,00	€ 12.825,00
Area di pertinenza del capannone decurtata della superficie edificata	3.910,00	€ 20,00	€ 78.200,00
terreno agricolo (perimetro da PGT)	17.400,00	€ 11,00	€ 191.400,00
area inedificabile attualmente destinata a parcheggio automezzi (da mappale 1486)	3.700,00	€ 20,00	€ 74.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 708.400,00
Valore corpo			€ 708.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 708.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 708.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laboratori per arti e mestieri [C3]	25.650,00	€ 708.400,00	€ 708.400,00



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 106.260,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 19.206,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 582.934,00
Valore diritto e quota	€ 582.934,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 582.934,00
---	---------------------

20-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Vernetti

