

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via Torri

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento piano primo con cantina e posto auto**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento piano primo con cantina	5
Corpo: Posto auto piano terra.....	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento piano primo con cantina	6
Corpo: Posto auto piano terra.....	7
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Appartamento piano primo con cantina	10
Corpo: Posto auto piano terra.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Appartamento piano primo con cantina	10
Corpo: Posto auto piano terra.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Appartamento piano primo con cantina	11
Corpo: Posto auto piano terra.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: Appartamento piano primo con cantina	12
Corpo: Posto auto piano terra.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: Appartamento piano primo con cantina	13
Corpo: Posto auto piano terra.....	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: Appartamento piano primo con cantina	14
Corpo: Posto auto piano terra.....	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: Appartamento piano primo con cantina	15

Corpo: Posto auto piano terra.....	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via Torri

Lotto: 001 - Appartamento piano primo con cantina e posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo con cantina.

Appartamento [A] sito in Via Torri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 72, particella 6922, subalterno 708, indirizzo Via Torri snc, piano Primo, comune Schilpario, categoria In corso di definizione
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare deriva dal mappale 6922 subalterno 701 foglio 72 (soppresso) riportato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Posto auto piano terra.

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Bergamo - proprietà per 1/1, foglio 72, particella 6922, subalterno 703, indirizzo Via Torri snc, piano Terra, comune Schilpario, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € 21,48

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare deriva dal mappale 6922 subalterno 3 foglio 72 (soppresso) riportato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel centro storico del Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con condomini, palazzine e case plurifamiliari (Allegato 07). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su quattro piani fuori terra, costituito complessivamente da cinque appartamenti, quattro posti auto coperti e un'autorimessa. L'edificio è dotato del vano ascensore a servizio di tutti i piani ma è privo dell'impianto di elevazione. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Torri. L'accesso all'appartamento e alla cantina, posti al piano primo, avviene mediante il vano scala comune (subalterno 702) mentre l'accesso al

posto auto avviene mediante il corsello comune (subalterno 702). Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato e muratura perimetrale in laterizio con orizzontamenti in latero-cemento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 200 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al corpo **Appartamento piano primo con cantina**

L'unità immobiliare è un'abitazione di ampie dimensioni disposta al piano primo finita al civile ma mancante allo stato attuale di serramenti esterni ed interni.

E' costituita da zona giorno, due bagni, due camere, un ripostiglio, due disimpegni e un terrazzo.

L'appartamento è libero su due lati con pareti finestrate esposte a Sud e a Est; le pareti cieche sono in aderenza al vano scala e al disimpegno comuni.

Sempre al piano primo è presente un locale accessorio destinato a cantina a cui si accede mediante il disimpegno comune (Allegati 9-11).

Superficie complessiva di circa mq **137,50**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40 - 2.20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cantina
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Impianti	

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	L'edificio è dotato del vano ascensore, ma non è ancora present l'impianto di elevazione.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **Posto auto piano terra**

L'unità immobiliare è un posto auto coperto sito all'interno di un'autorimessa chiusa costituita complessivamente da quattro posti auto e un corsello comune (subalterno 702) con accesso diretto dalla strada comunale (Allegati 9-11).

Si segnala che ai fini del rispetto dei rapporti aero-illuminanti dell'autorimessa è necessario adeguare le aperture esistenti aumentandone le dimensioni.

Superficie complessiva di circa mq **15,70**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in cemento armato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Appartamento [A] sito in Via Torri****Numero pratica: 666**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di autorimessa con alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/08/1957 al n. di prot. 666

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo con cantina**Appartamento [A] sito in Via Torri****Numero pratica: 3/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizioni divisorie interne e solai intermedi

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 15/01/2008 al n. di prot. 139

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo con cantina**Appartamento [A] sito in Via Torri****Numero pratica: 32/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia e recupero ai fini abitativi di sottotetto

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 08/05/2008 al n. di prot. 1415

Rilascio in data 27/08/2008 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo con cantina

Appartamento [A] sito in Via Torri

Numero pratica: 44/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/05/2009 al n. di prot. 1681

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo con cantina

Appartamento [A] sito in Via Torri

Numero pratica: 82/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/12/2009 al n. di prot. 4079

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo con cantina

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Numero pratica: 666

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di autorimessa con alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/08/1957 al n. di prot. 666

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Numero pratica: 3/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizioni divisorie interne e solai intermedi

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 15/01/2008 al n. di prot. 139

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Numero pratica: 32/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia e recupero ai fini abitativi di sottotetto

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 08/05/2008 al n. di prot. 1415

Rilascio in data 27/08/2008 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Numero pratica: 44/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 1681

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Numero pratica: 82/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/12/2009 al n. di prot. 4079

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento piano primo con cantina.**Appartamento [A] sito in Via Torri**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione della posizione di tavolati e porte interne, modifica del pilastro e delle pareti del terrazzo, aumento dello spessore della muratura controterra della cantina.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione	€ 1.000,00
Spese tecniche	€ 3.000,00
Diritti di segreteria	€ 500,00
Totale oneri: € 4.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 08-12

Identificativo corpo: Posto auto piano terra.**Posto auto [PA] sito in Via Torri**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rapporti aero-illuminanti non adeguati.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di S.C.I.A. per modifica di apertura esterna.

Descrizione delle opere da aggiornare: Allargamento vano finestra esistente prospiciente la strada comunale Via Torri.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche	€ 1.000,00
Opere edili	€ 1.500,00
Diritti di segreteria	€ 500,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione dello spessore della muratura perimetrale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Aumento dello spessore delle pareti perimetrali del posto auto.

Note: L'oblazione e le spese tecniche sono state quantificate nel corpo appartamento piano primo con cantina, in quanto è possibile presentare un'unica pratica in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 08-12

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento piano primo con cantina.**Appartamento [A] sito in Via Torri**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	A1 - Nuclei urbani di antica formazione (Allegato 05)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: Posto auto piano terra.

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	A1 - Nuclei urbani di antica formazione (Allegato 05)
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 31
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento piano primo con cantina.

Appartamento [A] sito in Via Torri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il subalterno 701 da cui deriva l'unità immobiliare era censito in categoria A/10 (ufficio) mentre trattasi di appartamento.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Divisione e fusione delle unità preesistenti con modifica della destinazione d'uso.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0093218 del 13/08/2019. (Allegati 06-13)

Identificativo corpo: Posto auto piano terra.

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il subalterno 3 da cui deriva l'unità immobiliare era un'autorimessa unica che è stata divisa in più posti auto coperti.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Divisione dell'unità preesistente.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0093218 del 13/08/2019. (Allegati 06-13)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/07/1956 al 14/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo con cantina

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/07/1956 al 14/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1300000.00; Importo capitale: € 650000.00; Note: Allegato 10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: Allegato 10.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo con cantina

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritti/trascritti a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1300000.00; Importo capitale: € 650000.00; Note: Allegato 10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: Allegato 10.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

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: Appartamento piano primo con cantina

Appartamento [A] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Nessuno.

Identificativo corpo: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo con cantina

Appartamento [A] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'edificio è dotato di vano ascensore, ma privo di impianto di sollevamento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Identificativo corpo: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento piano primo con cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	121,75	1,00	121,75
Terrazzo	sup lorda di pavimento	8,60	0,33	2,84
Cantina	sup lorda di pavimento	7,15	0,25	1,79
		137,50		126,38

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
 Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019
 Zona: Schilpario
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazioni civili
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 900
 Valore di mercato max (€/mq): 1200

Identificativo corpo: Posto auto piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto	superf. interna netta	15,70	1,00	15,70
		15,70		15,70

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

sore 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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 620

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La disposizione planimetrica dei locali e la loro dimensione non consentono la divisibilità dell'immobile senza un apposito intervento edilizio.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo con cantina

Appartamento [A] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento piano primo con cantina. Appartamento [A]
Schilpario (BG), Via Torri**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 176.932,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	121,75	€ 1.400,00	€ 170.450,00
Terrazzo	2,84	€ 1.400,00	€ 3.976,00
Cantina	1,79	€ 1.400,00	€ 2.506,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 176.932,00
Valore corpo			€ 176.932,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 176.932,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 176.932,00

**Posto auto piano terra. Posto auto [PA]
Schilpario (BG), Via Torri**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto	15,70	€ 400,00	€ 6.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.280,00
Valore corpo			€ 6.280,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.280,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano primo con cantina	Appartamento [A]	126,38	€ 176.932,00	€ 176.932,00
Posto auto piano terra	Posto auto [PA]	15,70	€ 6.280,00	€ 6.280,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.160,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 166.551,40
Valore diritto e quota	€ 166.551,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 166.551,40
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Trattandosi di beni in corso di costruzione, la cessione è soggetta a iva al 10%, salvo che l'acquirente chieda l'applicazione dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa con iva al 4%.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via Torri

INDICE**Lotto: 002 - Appartamento piano secondo con cantina e posto auto**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento piano secondo con cantina	5
Corpo: Posto auto piano terra.....	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento piano secondo con cantina	6
Corpo: Posto auto piano terra.....	7
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Appartamento piano secondo con cantina	10
Corpo: Posto auto piano terra.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Appartamento piano secondo con cantina	11
Corpo: Posto auto piano terra.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Appartamento piano secondo con cantina	11
Corpo: Posto auto piano terra.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: Appartamento piano secondo con cantina	12
Corpo: Posto auto piano terra.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: Appartamento piano secondo con cantina	13
Corpo: Posto auto piano terra.....	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: Appartamento piano secondo con cantina	14
Corpo: Posto auto piano terra.....	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: Appartamento piano secondo con cantina	15

Corpo: Posto auto piano terra.....	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via Torri

Lotto: 002 - Appartamento piano secondo con cantina e posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo con cantina.

Appartamento [A] sito in Via Torri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 72, particella 6922, subalterno 709, indirizzo Via Torri snc, piano Primo, comune Schilpario, categoria In corso di definizione
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare deriva dal mappale 6922 subalterno 701 foglio 72 (soppresso) riportato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Posto auto piano terra.

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 72, particella 6922, subalterno 706, indirizzo Via Torri snc, piano Terra, comune Schilpario, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, superficie 24 mq, rendita € 25,51

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare deriva dal mappale 6922 subalterno 3 foglio 72 (soppresso) riportato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel centro storico del Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con condomini, palazzine e case plurifamiliari (Allegato 07). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su quattro piani fuori terra, costituito complessivamente da cinque appartamenti, quattro posti auto coperti e un'autorimessa. L'edificio è dotato del vano ascensore a servizio di tutti i piani ma è privo dell'impianto di elevazione. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Torri. L'accesso all'appartamento e alla cantina, posti rispettivamente al piano secondo e primo, avviene mediante il vano scala comune (subalter-

no 702) mentre l'accesso al posto auto avviene mediante il corsello comune (subalterno 702). Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato e muratura perimetrale in laterizio con orizzontamenti in latero-cemento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 200 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al corpo **Appartamento piano secondo con cantina**

L'unità immobiliare è un'abitazione di modeste dimensioni (bilocale) disposta al piano secondo finita al civile ma mancante allo stato attuale di pavimenti e serramenti esterni ed interni.

E' costituita da zona giorno, un bagno, una camera, un disimpegno, un balcone-terrazzo.

L'appartamento è libero su due lati con pareti finestrate esposte a Sud e a Est; le pareti cieche sono in aderenza al vano scala e ad altra unità immobiliare.

Al piano primo è presente un locale accessorio destinato a cantina a cui si accede mediante il disimpegno comune (Allegati 9-14).

Superficie complessiva di circa mq **101,40**

E' posto al piano: Secondo-Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cantina
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cantina

Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	L'edificio è dotato del vano ascensore, ma non è ancora present l'impianto di elevazione.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **Posto auto piano terra**

L'unità immobiliare è un posto auto coperto sito all'interno di un'autorimessa chiusa costituita complessivamente da quattro posti auto e un corsello comune (subalterno 702) con accesso diretto dalla strada comunale (Allegati 9-14).

Si segnala che ai fini del rispetto dei rapporti aero-illuminanti dell'autorimessa è necessario adeguare le aperture esistenti aumentandone le dimensioni.

Superficie complessiva di circa mq **18,85**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in cemento armato coibentazione: inesistente

	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Appartamento [A] sito in Via Torri****Numero pratica: 666**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di autorimessa con alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/08/1957 al n. di prot. 666

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo con cantina**Appartamento [A] sito in Via Torri****Numero pratica: 3/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizioni divisorie interne e solai intermedi

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 15/01/2008 al n. di prot. 139

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo con cantina**Appartamento [A] sito in Via Torri****Numero pratica: 32/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia e recupero ai fini abitativi di sottotetto

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 08/05/2008 al n. di prot. 1415

Rilascio in data 27/08/2008 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo con cantina

Appartamento [A] sito in **Via Torri**

Numero pratica: 44/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/05/2009 al n. di prot. 1681

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo con cantina

Appartamento [A] sito in **Via Torri**

Numero pratica: 82/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/12/2009 al n. di prot. 4079

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo con cantina

Posto auto [PA] sito in **Via Torri**

Numero pratica: 666

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di autorimessa con alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/08/1957 al n. di prot. 666

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in **Via Torri**

Numero pratica: 3/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizioni divisorie interne e solai intermedi

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 15/01/2008 al n. di prot. 139

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in **Via Torri**

Numero pratica: 32/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia e recupero ai fini abitativi di sottotetto

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 08/05/2008 al n. di prot. 1415

Rilascio in data 27/08/2008 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in **Via Torri**

Numero pratica: 44/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 1681

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Numero pratica: 82/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/12/2009 al n. di prot. 4079

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo con cantina.

Appartamento [A] sito in Via Torri

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione della posizione di tavolati e porte interne, lieve riduzione della superficie del balcone, aumento dello spessore della muratura controterra della cantina.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione	€ 1.000,00
Spese tecniche	€ 3.000,00
Diritti di segreteria	€ 500,00
Totale oneri: € 4.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 08-15

Identificativo corpo: Posto auto piano terra.

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rapporti aero-illuminanti non adeguati.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di S.C.I.A. per modifica di apertura esterna.

Descrizione delle opere da aggiornare: Allargamento vano finestra esistente prospiciente la strada comunale Via Torri.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche	€ 1.000,00
Opere edili	€ 1.500,00
Diritti di segreteria	€ 500,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione dello spessore della muratura perimetrale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Aumento dello spessore della muratura controterra del posto auto.

Note: L'oblazione e le spese tecniche sono state quantificate nel corpo appartamento piano secondo con cantina, in quanto è possibile presentare un'unica pratica in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 08-15

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento piano secondo con cantina.****Appartamento [A] sito in Via Torri**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	A1 - Nuclei urbani di antica formazione (Allegato 05)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: Posto auto piano terra.**Posto auto [PA] sito in Via Torri**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	A1 - Nuclei urbani di antica formazione (Allegato 05)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento piano secondo con cantina.****Appartamento [A] sito in Via Torri**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il subalterno 701 da cui deriva l'unità immobiliare era censito in categoria A/10 (ufficio) mentre trattasi di appartamento.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Divisione e fusione delle unità preesistenti con modifica della destinazione d'uso.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0093218 del 13/08/2019. (Allegati 06-16)

Identificativo corpo: Posto auto piano terra.**Posto auto [PA] sito in Via Torri**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il subalterno 3 da cui deriva l'unità immobiliare era un'autorimessa unica che è stata divisa in più posti auto coperti.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Divisione dell'unità preesistente.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0093218 del 13/08/2019. (Allegati 06-16)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/07/1956 al 14/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo con cantina

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/07/1956 al 14/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1300000.00; Importo capitale: € 650000.00; Note: Allegato 10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: Allegato 10.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo con cantina

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1300000.00; Importo capitale: € 650000.00; Note: Allegato 10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: Allegato 10.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

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: Appartamento piano secondo con cantina

Appartamento [A] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Nessuno.

Identificativo corpo: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo con cantina

Appartamento [A] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'edificio è dotato di vano ascensore, ma privo di impianto di sollevamento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Identificativo corpo: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo con cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	69,75	1,00	69,75
Balcone/Terrazzo	sup lorda di pavimento	26,80	0,33	8,84
Cantina	sup lorda di pavimento	4,85	0,25	1,21
		101,40		79,81

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Identificativo corpo: Posto auto piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto	superf. interna netta	18,85	1,00	18,85
		18,85		18,85

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 giar-

dini 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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 620

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La disposizione planimetrica dei locali e la loro dimensione non consentono la divisibilità dell'immobile senza un apposito intervento edilizio.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo con cantina

Appartamento [A] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano secondo con cantina. Appartamento [A] Schilpario (BG), Via Torri

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.660,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	69,75	€ 1.700,00	€ 118.575,00
Balcone/Terrazzo	8,84	€ 1.700,00	€ 15.028,00
Cantina	1,21	€ 1.700,00	€ 2.057,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.660,00
Valore corpo			€ 135.660,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.660,00

Posto auto piano terra. Posto auto [PA] Schilpario (BG), Via Torri

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.540,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto	18,85	€ 400,00	€ 7.540,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.540,00
Valore corpo			€ 7.540,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.540,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.540,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano secondo con cantina	Appartamento [A]	79,81	€ 135.660,00	€ 135.660,00
Posto auto piano terra	Posto auto [PA]	18,85	€ 7.540,00	€ 7.540,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.160,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 128.540,00
Valore diritto e quota	€ 128.540,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 128.540,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Trattandosi di beni in corso di costruzione, la cessione è soggetta a iva al 10%, salvo che l'acquirente chieda l'applicazione dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa con iva al 4%.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via Torri

INDICE

Lotto: 003 - Appartamento piano secondo con cantine e posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento piano secondo con cantine	5
Corpo: Posto auto piano terra.....	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento piano secondo con cantine	6
Corpo: Posto auto piano terra.....	7
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Appartamento piano secondo con cantine	10
Corpo: Posto auto piano terra.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Appartamento piano secondo con cantine	10
Corpo: Posto auto piano terra.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Appartamento piano secondo con cantine	11
Corpo: Posto auto piano terra.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: Appartamento piano secondo con cantine	12
Corpo: Posto auto piano terra.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: Appartamento piano secondo con cantine	13
Corpo: Posto auto piano terra.....	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: Appartamento piano secondo con cantine	14
Corpo: Posto auto piano terra.....	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: Appartamento piano secondo con cantine	15

Corpo: Posto auto piano terra.....	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea

Data nomina: 08-02-2019

Data giuramento: 21-02-2019

Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via Torri

Lotto: 003 - Appartamento piano secondo con cantine e posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo con cantine.

Appartamento [A] sito in Via Torri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 72, particella 6922, subalterno 710, indirizzo Via Torri snc, piano Primo, comune Schilpario, categoria In corso di definizione
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare deriva dal mappale 6922 subalterno 701 foglio 72 (soppresso) riportato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Posto auto piano terra.

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 72, particella 6922, subalterno 704, indirizzo Via Torri snc, piano Terra, comune Schilpario, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, superficie 23 mq, rendita € 25,51

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare deriva dal mappale 6922 subalterno 3 foglio 72 (soppresso) riportato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel centro storico del Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con condomini, palazzine e case plurifamiliari (Allegato 07). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su quattro piani fuori terra, costituito complessivamente da cinque appartamenti, quattro posti auto coperti e un'autorimessa. L'edificio è dotato del vano ascensore a servizio di tutti i piani ma è privo dell'impianto di elevazione. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Torri. L'accesso all'appartamento e alle cantine, posti rispettivamente al piano secondo e primo, avviene mediante il vano scala comune (subalter-

no 702) mentre l'accesso al posto auto avviene mediante il corsello comune (subalterno 702). Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato e muratura perimetrale in laterizio con orizzontamenti in latero-cemento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 200 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al corpo **Appartamento piano secondo con cantine**

L'unità immobiliare è un'abitazione di modeste dimensioni (bilocale) disposta al piano secondo finita al civile ma mancante allo stato attuale di pavimenti e serramenti esterni ed interni.

E' costituita da zona giorno, un bagno, una camera, un disimpegno, un terrazzo e un'area esclusiva esterna. L'appartamento è libero su due lati con pareti finestrate esposte a Nord e a Est; le pareti cieche sono in aderenza al vano scala e ad altre unità immobiliari.

Al piano primo sono presenti due locali accessori destinati a cantine a cui si accede mediante il disimpegno comune (Allegati 9-17).

Superficie complessiva di circa mq **95,20**

E' posto al piano: Secondo-Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cantina
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cantina
Impianti	

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	L'edificio è dotato del vano ascensore, ma non è ancora present l'impianto di elevazione.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **Posto auto piano terra**

L'unità immobiliare è un posto auto coperto sito all'interno di un'autorimessa chiusa costituita complessivamente da quattro posti auto e un corsello comune (subalterno 702) con accesso diretto dalla strada comunale (Allegati 9-17).

Si segnala che ai fini del rispetto dei rapporti aero-illuminanti dell'autorimessa è necessario adeguare le aperture esistenti aumentandone le dimensioni.

Superficie complessiva di circa mq **19,10**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in cemento armato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Appartamento [A] sito in Via Torri****Numero pratica: 666**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di autorimessa con alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/08/1957 al n. di prot. 666

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo con cantine**Appartamento [A] sito in Via Torri****Numero pratica: 3/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizioni divisorie interne e solai intermedi

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 15/01/2008 al n. di prot. 139

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo con cantine**Appartamento [A] sito in Via Torri****Numero pratica: 32/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia e recupero ai fini abitativi di sottotetto

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 08/05/2008 al n. di prot. 1415

Rilascio in data 27/08/2008 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo con cantine

Appartamento [A] sito in Via Torri

Numero pratica: 44/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/05/2009 al n. di prot. 1681

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo con cantine

Appartamento [A] sito in Via Torri

Numero pratica: 82/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/12/2009 al n. di prot. 4079

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo con cantine

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Numero pratica: 666

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di autorimessa con alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/08/1957 al n. di prot. 666

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Numero pratica: 3/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizioni divisorie interne e solai intermedi

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 15/01/2008 al n. di prot. 139

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Numero pratica: 32/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia e recupero ai fini abitativi di sottotetto

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 08/05/2008 al n. di prot. 1415

Rilascio in data 27/08/2008 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Numero pratica: 44/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 1681

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Numero pratica: 82/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/12/2009 al n. di prot. 4079

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo con cantine.**Appartamento [A] sito in Via Torri**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione della posizione di pareti interne, aumento dello spessore della muratura controterra delle cantine.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione	€ 1.000,00
Spese tecniche	€ 3.000,00
Diritti di segreteria	€ 500,00
Totale oneri: € 4.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 08-18

Identificativo corpo: Posto auto piano terra.**Posto auto [PA] sito in Via Torri**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rapporti aero-illuminanti non adeguati.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di S.C.I.A. per modifica di apertura esterna.

Descrizione delle opere da aggiornare: Allargamento vano finestra esistente prospiciente la strada comunale Via Torri.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche	€ 1.000,00
Opere edili	€ 1.500,00
Diritti di segreteria	€ 500,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione dello spessore della muratura perimetrale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Aumento dello spessore della muratura controterra del posto auto.

Note: L'oblazione e le spese tecniche sono state quantificate nel corpo appartamento piano secondo con cantine, in quanto è possibile presentare un'unica pratica in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 08-18

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo con cantine.**Appartamento [A] sito in Via Torri**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	A1 - Nuclei urbani di antica formazione (Allegato 05)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: Posto auto piano terra.

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	A1 - Nuclei urbani di antica formazione (Allegato 05)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo con cantine.

Appartamento [A] sito in Via Torri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il subalterno 701 da cui deriva l'unità immobiliare era censito in categoria A/10 (ufficio) mentre trattasi di appartamento.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Divisione e fusione delle unità preesistenti con modifica della destinazione d'uso.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0093218 del 13/08/2019. (Allegati 06-19)

Identificativo corpo: Posto auto piano terra.

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il subalterno 3 da cui deriva l'unità immobiliare era un'autorimessa unica che è stata divisa in più posti auto coperti.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Divisione dell'unità preesistente.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0093218 del 13/08/2019. (Allegati 06-19)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/07/1956 al 14/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo con cantine

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/07/1956 al 14/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1300000.00; Importo capitale: € 650000.00; Note: Allegato 10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: Allegato 10.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo con cantine

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscrit-

to/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1300000.00; Importo capitale: € 650000.00; Note: Allegato 10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: Allegato 10.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

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: Appartamento piano secondo con cantine

Appartamento [A] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Nessuno.

Identificativo corpo: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo con cantine

Appartamento [A] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'edificio è dotato di vano ascensore, ma privo di impianto di sollevamento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Identificativo corpo: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo con cantine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	49,90	1,00	49,90
Terrazzo	sup lorda di pavimento	12,40	0,33	4,09
Area esclusiva	sup lorda di pavimento	21,65	0,25	5,41
Cantine	sup lorda di pavimento	11,25	0,25	2,81
		95,20		62,22

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Identificativo corpo: Posto auto piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto	superf. interna netta	19,10	1,00	19,10
		19,10		19,10

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 620

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La disposizione planimetrica dei locali e la loro dimensione non consentono la divisibilità dell'immobile senza un apposito intervento edilizio.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo con cantine

Appartamento [A] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità

e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano secondo con cantine. Appartamento [A] Schilpario (BG), Via Torri

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.536,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	49,90	€ 1.600,00	€ 79.840,00
Terrazzo	4,09	€ 1.600,00	€ 6.544,00
Area esclusiva	5,41	€ 1.600,00	€ 8.656,00
Cantine	2,81	€ 1.600,00	€ 4.496,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.536,00
Valore corpo			€ 99.536,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.536,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.536,00

Posto auto piano terra. Posto auto [PA] Schilpario (BG), Via Torri

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.640,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto	19,10	€ 400,00	€ 7.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.640,00
Valore corpo			€ 7.640,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.640,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano secondo con cantine	Appartamento [A]	62,22	€ 99.536,00	€ 99.536,00
Posto auto piano terra	Posto auto [PA]	19,10	€ 7.640,00	€ 7.640,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.358,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 94.317,20
Valore diritto e quota	€ 94.317,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.317,20
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Trattandosi di beni in corso di costruzione, la cessione è soggetta a iva al 10%, salvo che l'acquirente chieda l'applicazione dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa con iva al 4%.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via Torri

INDICE

Lotto: 004 - Appartamento piano secondo e terzo con cantina e posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento piano secondo e terzo con cantina	5
Corpo: Posto auto piano terra.....	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento piano secondo e terzo con cantina	6
Corpo: Posto auto piano terra.....	7
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Appartamento piano secondo e terzo con cantina	10
Corpo: Posto auto piano terra.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Appartamento piano secondo e terzo con cantina	11
Corpo: Posto auto piano terra.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Appartamento piano secondo e terzo con cantina	11
Corpo: Posto auto piano terra.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: Appartamento piano secondo e terzo con cantina	12
Corpo: Posto auto piano terra.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: Appartamento piano secondo e terzo con cantina	13
Corpo: Posto auto piano terra.....	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: Appartamento piano secondo e terzo con cantina	14
Corpo: Posto auto piano terra.....	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: Appartamento piano secondo e terzo con cantina	15

Corpo: Posto auto piano terra.....	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adegamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via Torri

Lotto: 004 - Appartamento piano secondo e terzo con cantina e posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo e terzo con cantina.

Appartamento [A] sito in Via Torri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 72, particella 6922, subalterno 711, indirizzo Via Torri snc, piano Primo, comune Schilpario, categoria In corso di definizione
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare in parte deriva dal mappale 6922 subalterno 701 foglio 72 (soppresso) riportato nell'atto di pignoramento e in parte rappresenta un ampliamento.

Identificativo corpo: Posto auto piano terra.

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 72, particella 6922, subalterno 705, indirizzo Via Torri snc, piano Terra, comune Schilpario, categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, superficie 37 mq, rendita € 38,94

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare deriva dal mappale 6922 subalterno 3 foglio 72 (soppresso) riportato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel centro storico del Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con condomini, palazzine e case plurifamiliari (Allegato 07). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su quattro piani fuori terra, costituito complessivamente da cinque appartamenti, quattro posti auto coperti e un'autorimessa. L'edificio è dotato del vano ascensore a servizio di tutti i piani ma è privo dell'impianto di elevazione. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Torri. L'accesso all'appartamento e alla cantina, posti rispettivamente al piano secondo-terzo e primo, avviene mediante il vano scala comune (su-

balterno 702) mentre l'accesso al posto auto avviene mediante il corsello comune (subalterno 702). Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato e muratura perimetrale in laterizio con orizzontamenti in latero-cemento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 200 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al corpo **Appartamento piano secondo e terzo con cantina**

L'unità immobiliare è un'abitazione di medie dimensioni disposta al piano secondo e terzo finita al civile ma mancante allo stato attuale di pavimenti e serramenti esterni ed interni.

Al piano secondo è posta la zona giorno con un'area esclusiva esterna, mentre al piano terzo la zona notte, costituita da un disimpegno, un bagno, due camere e un balcone; i due piani sono collegati internamente mediante una scala (non ancora realizzata).

L'appartamento è libero su due lati con pareti finestrate esposte a Nord e a Ovest; le pareti cieche sono in aderenza al vano scala e ad altre unità immobiliari.

Al piano primo è presente un locale accessorio destinato a cantina a cui si accede mediante il disimpegno comune (Allegati 9-20).

Superficie complessiva di circa mq **129,30**

E' posto al piano: Primo-Secondo-Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento

	condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cantina
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cantina
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	L'edificio è dotato del vano ascensore, ma non è ancora present l'impianto di elevazione.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **Posto auto piano terra**

L'unità immobiliare è un posto auto coperto sito all'interno di un'autorimessa chiusa costituita complessivamente da quattro posti auto e un corsello comune (subalterno 702) con accesso diretto dalla strada comunale (Allegati 9-20).

Si segnala che ai fini del rispetto dei rapporti aero-illuminanti dell'autorimessa è necessario adeguare le aperture esistenti aumentandone le dimensioni.

Superficie complessiva di circa mq **28,70**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in cemento armato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Appartamento [A] sito in **Via Torri**

Numero pratica: 666

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di autorimessa con alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/08/1957 al n. di prot. 666

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo e terzo con cantina

Appartamento [A] sito in **Via Torri**

Numero pratica: 3/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizioni divisorie interne e solai intermedi

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 15/01/2008 al n. di prot. 139

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo e terzo con cantina

Appartamento [A] sito in **Via Torri**

Numero pratica: 32/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia e recupero ai fini abitativi di sottotetto

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 08/05/2008 al n. di prot. 1415

Rilascio in data 27/08/2008 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo e terzo con cantina

Appartamento [A] sito in **Via Torri**

Numero pratica: 44/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/05/2009 al n. di prot. 1681

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo e terzo con cantina

Appartamento [A] sito in **Via Torri**

Numero pratica: 82/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/12/2009 al n. di prot. 4079

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo e terzo con cantina

Posto auto [PA] sito in **Via Torri**

Numero pratica: 666

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di autorimessa con alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/08/1957 al n. di prot. 666

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in **Via Torri**

Numero pratica: 3/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizioni divisorie interne e solai intermedi

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 15/01/2008 al n. di prot. 139

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in **Via Torri**

Numero pratica: 32/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia e recupero ai fini abitativi di sottotetto

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 08/05/2008 al n. di prot. 1415

Rilascio in data 27/08/2008 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Via Torri**Numero pratica: 44/2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 1681

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra**Posto auto [PA] sito in Via Torri****Numero pratica: 82/2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/12/2009 al n. di prot. 4079

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo e terzo con cantina.**Appartamento [A] sito in Via Torri**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione della posizione di tavolati, porte interne e lucernari, riduzione dell'altezza del piano terzo, aumento dello spessore della muratura controterra della cantina.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione	€ 1.000,00
Spese tecniche	€ 3.000,00
Diritti di segreteria	€ 500,00
Totale oneri: € 4.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 08-21

Identificativo corpo: Posto auto piano terra.**Posto auto [PA] sito in Via Torri**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rapporti aero-illuminanti non adeguati.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di S.C.I.A. per modifica di apertura esterna.

Descrizione delle opere da aggiornare: Allargamento vano finestra esistente prospiciente la strada comunale Via Torri.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche	€ 1.000,00
Opere edili	€ 1.500,00
Diritti di segreteria	€ 500,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione dello spessore della muratura perimetrale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Aumento dello spessore della muratura controterra del posto auto.

Note: L'oblazione e le spese tecniche sono state quantificate nel corpo appartamento piano secondo e terzo con cantina, in quanto è possibile presentare un'unica pratica in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 08-21

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo e terzo con cantina.

Appartamento [A] sito in Via Torri

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	A1 - Nuclei urbani di antica formazione (Allegato 05)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: Posto auto piano terra.

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	A1 - Nuclei urbani di antica formazione (Allegato 05)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo e terzo con cantina.

Appartamento [A] sito in Via Torri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il subalterno 701 da cui deriva l'unità immobiliare era censito in categoria A/10 (ufficio) mentre trattasi di appartamento. Il piano terzo non era censito catastalmente, si è provveduto ad inserirlo per ampliamento.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Divisione, fusione e ampliamento delle unità preesistenti con modifica della destinazione d'uso.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0093218 del 13/08/2019. (Allegati 06-22)

Identificativo corpo: Posto auto piano terra.

Posto auto [PA] sito in Via Torri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il subalterno 3 da cui deriva l'unità immobiliare era un'autorimessa unica che è stata divisa in più posti auto coperti.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Divisione dell'unità preesistente.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0093218 del 13/08/2019. (Allegati 06-22)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/07/1956 al 14/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo e terzo con cantina

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/07/1956 al 14/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1300000.00; Importo capitale: € 650000.00; Note: Allegato 10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: Allegato 10.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano secondo e terzo con cantina

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritti/trascritti a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1300000.00; Importo capitale: € 650000.00; Note: Allegato 10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: Allegato 10.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto piano terra

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: Appartamento piano secondo e terzo con cantina

Appartamento [A] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Nessuno.

Identificativo corpo: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo e terzo con cantina

Appartamento [A] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'edificio è dotato di vano ascensore, ma privo di impianto di sollevamento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuno
Identificativo corpo: Posto auto piano terra
Posto auto [PA] sito in Schilpario (BG), Via Torri
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo e terzo con cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	82,45	1,00	82,45
Balcone	sup lorda di pavimento	3,80	0,33	1,25
Area esclusiva	sup lorda di pavimento	38,30	0,25	9,58
Cantina	sup lorda di pavimento	4,75	0,25	1,19
		129,30		94,47

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019
 Zona: Schilpario
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazioni civili
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Identificativo corpo: Posto auto piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto	superf. interna net- ta	28,70	1,00	28,70
		28,70		28,70

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 620

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La disposizione planimetrica dei locali e la loro dimensione non consentono la divisibilità dell'immobile senza un apposito intervento edilizio.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo e terzo con cantina

Appartamento [A] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Posto auto piano terra

Posto auto [PA] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

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

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento piano secondo e terzo con cantina. Appartamento [A]
Schilpario (BG), Via Torri**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 141.705,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	82,45	€ 1.500,00	€ 123.675,00
Balcone	1,25	€ 1.500,00	€ 1.875,00
Area esclusiva	9,58	€ 1.500,00	€ 14.370,00
Cantina	1,19	€ 1.500,00	€ 1.785,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 141.705,00
Valore corpo			€ 141.705,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 141.705,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 141.705,00

**Posto auto piano terra. Posto auto [PA]
Schilpario (BG), Via Torri**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto	28,70	€ 400,00	€ 11.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.480,00
Valore corpo			€ 11.480,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 11.480,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.480,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano secondo e terzo con cantina	Appartamento [A]	94,47	€ 141.705,00	€ 141.705,00
Posto auto piano terra	Posto auto [PA]	28,70	€ 11.480,00	€ 11.480,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.659,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 138.025,75

Valore diritto e quota € 138.025,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 138.025,75

12.6 Regime fiscale della vendita

Trattandosi di beni in corso di costruzione, la cessione è soggetta a iva al 10%, salvo che l'acquirente chieda l'applicazione dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa con iva al 4%.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via Torri

INDICE

Lotto: 005 - Appartamento piano terzo con cantina e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento piano terzo con cantina.....	5
Corpo: Autorimessa piano terra con ripostiglio	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento piano terzo con cantina.....	6
Corpo: Autorimessa piano terra con ripostiglio	7
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Appartamento piano terzo con cantina.....	10
Corpo: Autorimessa piano terra con ripostiglio	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Appartamento piano terzo con cantina.....	10
Corpo: Autorimessa piano terra con ripostiglio	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Appartamento piano terzo con cantina.....	11
Corpo: Autorimessa piano terra con ripostiglio	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: Appartamento piano terzo con cantina.....	12
Corpo: Autorimessa piano terra con ripostiglio	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: Appartamento piano terzo con cantina.....	13
Corpo: Autorimessa piano terra con ripostiglio	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: Appartamento piano terzo con cantina.....	14
Corpo: Autorimessa piano terra con ripostiglio	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: Appartamento piano terzo con cantina.....	15

Corpo: Autorimessa piano terra con ripostiglio	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	16
Adegamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via Torri

Lotto: 005 - Appartamento piano terzo con cantina e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano terzo con cantina.

Appartamento [A] sito in Via Torri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 72, particella 6922, subalterno 712, indirizzo Via Torri snc, piano Primo, comune Schilpario, categoria In corso di definizione
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare rappresenta un ampliamento quindi i relativi dati catastali non erano riportati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Autorimessa piano terra con ripostiglio.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Torri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 72, particella 6922, subalterno 707, indirizzo Via Torri snc, piano Terra, comune Schilpario, categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, superficie 42 mq, rendita € 54,23

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare deriva dal mappale 6922 subalterni 3 e 4 foglio 72 (soppressi) riportati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel centro storico del Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con condomini, palazzine e case plurifamiliari (Allegato 07). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su quattro piani fuori terra, costituito complessivamente da cinque appartamenti, quattro posti auto coperti e un'autorimessa. L'edificio è dotato del vano ascensore a servizio di tutti i piani ma è privo dell'impianto di elevazione. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Torri. L'accesso all'appartamento e alla cantina, posti rispettivamente al piano terzo e primo, avviene mediante il vano scala comune (subalterno

702) mentre l'accesso al posto auto avviene mediante il corsello comune (subalterno 702). Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato e muratura perimetrale in laterizio con orizzontamenti in latero-cemento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 200 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al corpo **Appartamento piano terzo con cantina**

L'unità immobiliare è un'abitazione di ampie dimensioni disposta al piano terzo finita al civile ma mancante allo stato attuale di pavimenti e serramenti esterni ed interni.

E' costituita da zona giorno, disimpegno, un bagno, due camere e due balconi.

L'appartamento è libero su tre lati con pareti finestrate esposte a Sud, Est e Nord; le pareti cieche sono in aderenza al vano scala e ad altra unità immobiliare.

Al piano primo è presente un locale accessorio destinato a cantina a cui si accede mediante il disimpegno comune (Allegati 9-23).

Superficie complessiva di circa mq **136,15**

E' posto al piano: Primo-Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cantina

<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cantina
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	L'edificio è dotato del vano ascensore, ma non è ancora present l'impianto di elevazione.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa piano terra con ripostiglio**

L'unità immobiliare è un'autorimessa con annesso ripostiglio, con accesso diretto dalla strada comunale (Allegati 9-23).

Superficie complessiva di circa mq **43,10**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.00-2.20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in cemento armato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Appartamento [A] sito in Via Torri****Numero pratica: 666**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di autorimessa con alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/08/1957 al n. di prot. 666

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terzo con cantina**Appartamento [A] sito in Via Torri****Numero pratica: 3/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizioni divisorie interne e solai intermedi

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 15/01/2008 al n. di prot. 139

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terzo con cantina**Appartamento [A] sito in Via Torri****Numero pratica: 32/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia e recupero ai fini abitativi di sottotetto
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 08/05/2008 al n. di prot. 1415
Rilascio in data 27/08/2008 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terzo con cantina

Appartamento [A] sito in Via Torri

Numero pratica: 44/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/05/2009 al n. di prot. 1681

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terzo con cantina

Appartamento [A] sito in Via Torri

Numero pratica: 82/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/12/2009 al n. di prot. 4079

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terzo con cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Torri

Numero pratica: 666

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di autorimessa con alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/08/1957 al n. di prot. 666

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano terra con ripostiglio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Torri

Numero pratica: 3/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizioni divisorie interne e solai intermedi

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 15/01/2008 al n. di prot. 139

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano terra con ripostiglio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Torri

Numero pratica: 32/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia e recupero ai fini abitativi di sottotetto

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 08/05/2008 al n. di prot. 1415

Rilascio in data 27/08/2008 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano terra con ripostiglio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Torri

Numero pratica: 44/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 1681

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano terra con ripostiglio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Torri

Numero pratica: 82/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/12/2009 al n. di prot. 4079

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano terra con ripostiglio

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento piano terzo con cantina.

Appartamento [A] sito in Via Torri

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione della posizione di tavolati e lucernari, riduzione dell'altezza del piano terzo, aumento dello spessore della muratura controterra della cantina.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione	€ 1.000,00
Spese tecniche	€ 3.000,00
Diritti di segreteria	€ 500,00
Totale oneri: € 4.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 08-24

Identificativo corpo: Autorimessa piano terra con ripostiglio.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Torri

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione dello spessore delle murature perimetrali e dell'altezza del ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione delle murature perimetrali del ripostiglio annesso all'autorimessa e della sua altezza interna; lieve traslazione dell'apertura posta tra autorimessa e ripostiglio.

Note: L'oblazione e le spese tecniche sono state quantificate nel corpo appartamento piano terzo con cantina, in quanto è possibile presentare un'unica pratica in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 08-24

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento piano terzo con cantina.

Appartamento [A] sito in Via Torri

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	A1 - Nuclei urbani di antica formazione (Allegato 05)

Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

**Identificativo corpo: Autorimessa piano terra con ripostiglio.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Torri**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	A1 - Nuclei urbani di antica formazione (Allegato 05)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento piano terzo con cantina.
Appartamento [A] sito in Via Torri**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano terzo non era censito catastalmente, si è provveduto ad inserirlo per ampliamento.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Divisione, fusione e ampliamento delle unità preesistenti con modifica della destinazione d'uso.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0093218 del 13/08/2019. (Allegati 06-25)

**Identificativo corpo: Autorimessa piano terra con ripostiglio.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Torri**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il subalterno 4 da cui deriva l'unità immobiliare era un'autorimessa con annessa corte esclusiva, che è stata chiusa e leggermente ampliata sul sub. 3 ricavando un ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di tipo mappale per regolarizzazione del perimetro del fabbricato e aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Divisione, fusione e ampliamento dell'unità preesistente.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante tipo mappale prot. 92420 del 09/08/2019 e pratica di variazione protocollo BG0093218 del 13/08/2019. (Allegati 06-25)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/07/1956 al 14/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terzo con cantina

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/07/1956 al 14/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano terra con ripostiglio

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1300000.00; Importo capitale: € 650000.00; Note: Allegato 10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: Allegato 10.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terzo con cantina

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 10).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1300000.00; Importo capitale: € 650000.00; Note: Allegato 10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: Allegato 10.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano terra con ripostiglio

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: Appartamento piano terzo con cantina

Appartamento [A] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Nessuno.

Identificativo corpo: Autorimessa piano terra con ripostiglio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento piano terzo con cantina

Appartamento [A] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'edificio è dotato di vano ascensore, ma privo di impianto di sollevamento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Identificativo corpo: Autorimessa piano terra con ripostiglio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento piano terzo con cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	120,30	1,00	120,30
Balconi	sup lorda di pavimento	11,05	0,33	3,65
Cantina	sup lorda di pavimento	4,80	0,25	1,20
		136,15		125,15

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Identificativo corpo: Autorimessa piano terra con ripostiglio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	32,50	1,00	32,50
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	10,60	0,50	5,30
		43,10		37,80

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 giar-

dini 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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 620

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La disposizione planimetrica dei locali e la loro dimensione non consentono la divisibilità dell'immobile senza un apposito intervento edilizio.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento piano terzo con cantina

Appartamento [A] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Autorimessa piano terra con ripostiglio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), Via Torri

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano terzo con cantina. Appartamento [A] Schilpario (BG), Via Torri

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 225.270,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	120,30	€ 1.800,00	€ 216.540,00
Balconi	3,65	€ 1.800,00	€ 6.570,00
Cantina	1,20	€ 1.800,00	€ 2.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 225.270,00
Valore corpo			€ 225.270,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 225.270,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 225.270,00

Autorimessa piano terra con ripostiglio. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Schilpario (BG), Via Torri

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	32,50	€ 800,00	€ 26.000,00
Ripostiglio	5,30	€ 800,00	€ 4.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.240,00
Valore corpo			€ 30.240,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.240,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terzo con cantina	Appartamento [A]	125,15	€ 225.270,00	€ 225.270,00
Autorimessa piano terra con ripostiglio	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	37,80	€ 30.240,00	€ 30.240,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per

€ 12.775,50

vizi del bene venduto

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 238.234,50

Valore diritto e quota € 238.234,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **238.234,50**

12.6 Regime fiscale della vendita

Trattandosi di beni in corso di costruzione, la cessione è soggetta a iva al 10%, salvo che l'acquirente chieda l'applicazione dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa con iva al 4%.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Colere (BG)**
Località/Frazione
Via Valle Richetti

INDICE

Lotto: 006 - Abitazione piano terra, autorimessa piano interrato e aree urbane

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Abitazione piano terra	5
Corpo: Autorimessa piano interrato	5
Corpo: Area urbana 1	5
Corpo: Area urbana 2	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Abitazione piano terra	6
Corpo: Autorimessa piano interrato	8
Corpo: Area urbana 1	9
Corpo: Area urbana 2	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: Abitazione piano terra	11
Corpo: Autorimessa piano interrato	11
Corpo: Area urbana 1	11
Corpo: Area urbana 2	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: Abitazione piano terra	12
Corpo: Autorimessa piano interrato	12
Corpo: Area urbana 1	12
Corpo: Area urbana 2	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: Abitazione piano terra	13
Corpo: Autorimessa piano interrato	13
Corpo: Area urbana 1	13
Corpo: Area urbana 2	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo: Abitazione piano terra	Errore. Il segnalibro non è definito.
Corpo: Autorimessa piano interrato	14

Corpo: Area urbana 1	14
Corpo: Area urbana 2	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: Abitazione piano terra	15
Corpo: Autorimessa piano interrato	15
Corpo: Area urbana 1	15
Corpo: Area urbana 2	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: Abitazione piano terra	17
Corpo: Autorimessa piano interrato	17
Corpo: Area urbana 1	18
Corpo: Area urbana 2	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	18
Corpo: Abitazione piano terra	18
Corpo: Autorimessa piano interrato	18
Corpo: Area urbana 1	19
Corpo: Area urbana 2	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi	19
Adeguamenti e correzioni della stima	20
Prezzo base d'asta del lotto	21
Regime fiscale della vendita	21

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in Colere (BG)
Via Valle Richetti

Lotto: 006 - Abitazione piano terra, autorimessa piano interrato e aree urbane

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Valle Richetti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 22, particella 4748, subalterno 6, indirizzo Via Valle Richetti, comune Colere, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 45 mq, rendita € 136.34

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Valle Richetti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 22, particella 4748, subalterno 13, indirizzo Via Valle Richetti, comune Colere, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 20 mq, rendita € 26.34

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

Identificativo corpo: Area urbana 1.

Corte o resede [CO] sito in Via Valle Richetti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 22, particella 4748, subalterno 15, indirizzo Via Valle Richetti, comune Colere, categoria area urbana, consistenza 9 mq

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

Identificativo corpo: Area urbana 2.

Corte o resede [CO] sito in Via Valle Richetti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 22, particella 4748, subalterno 16, indirizzo Via Valle Richetti, comune Colere, categoria area urbana, consistenza 44 mq

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel Comune di Colere, in una zona periferica posta a circa 3,5 km dal centro dove è presente un piccolo agglomerato residenziale caratterizzato da tipologia costruttiva mista con palazzine e case plurifamiliari (Allegato 28). Caratteristiche zone limitrofe: aree verdi. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra e uno interrato, costituito complessivamente da cinque abitazioni e sei autorimesse. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Valle Richetti. L'accesso all'abitazione avviene mediante una scala esterna comune (subalterno 2) mentre l'accesso all'autorimessa avviene dall'area comune (subalterno 1). Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato e muratura perimetrale in termo-laterizio con orizzontamenti in latero-cemento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con porzioni rivestite in pietra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Nessun servizio presente nelle vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe: boschive

Importanti centri limitrofi: Colere e Schilpario.

Attrazioni paesaggistiche: Stazione sciistica.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 550 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione piano terra**

L'unità immobiliare è un'abitazione di modeste dimensioni (bilocale) disposta al piano terra finita al civile. E' costituita da zona giorno, disimpegno, bagno e camera ed è dotata di un'area esterna esclusiva.

L'appartamento è libero su tre lati con pareti finestrate esposte a Nord, Sud e Est; la parete cieca è in aderenza ad altra unità immobiliare (Allegati 30-34).

Superficie complessiva di circa mq **107,60**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: ottime
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: ottime
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: ottime
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: ottime

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa piano interrato**

L'unità immobiliare è un'autorimessa posta al piano interrato con accesso diretto dall'area comune identificata con il subalterno 1 (Allegati 30-34).

Superficie complessiva di circa mq **20,50**

E' posto al piano: **Interrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2007**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2.40**

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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: legno condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in cemento armato coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Corte o resede [CO]** di cui al corpo **Area urbana 1**

Trattasi di area scoperta destinata a parcheggio, area di corte. (Allegato 30)

Superficie complessiva di circa mq **9,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007

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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Corte o resede [CO]** di cui al corpo **Area urbana 2**

Trattasi di area scoperta destinata a parcheggio pubblico (Allegato 30) per la quale è prevista la cessione al Comune di Colere come prescritto nel Permesso di Costruire n. 1/2008 e come previsto dalla delibera di G.C. n. 64 del 13.05.2011 (Allegato 32).

Superficie complessiva di circa mq **44,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007

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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: manto bituminoso condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Valle Richetti****Numero pratica: 01/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato adibito a civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/06/2007 al n. di prot. 1729

Rilascio in data 20/02/2008 al n. di prot. 468

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione piano terra**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Valle Richetti****Numero pratica: 06/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione autorimesse interrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/02/2007 al n. di prot. 0463

Rilascio in data 18/07/2007 al n. di prot. 2127

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato**Corte o resede [CO] sito in Via Valle Richetti****Numero pratica: 01/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato adibito a civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/06/2007 al n. di prot. 1729

Rilascio in data 20/02/2008 al n. di prot. 468

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana 1**Corte o resede [CO] sito in Via Valle Richetti**

Numero pratica: 01/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato adibito a civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/06/2007 al n. di prot. 1729

Rilascio in data 20/02/2008 al n. di prot. 468

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana 2

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione piano terra.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Valle Richetti**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aumento dello spessore dei muri perimetrali e lieve traslazione del tavolato interno posto tra zona giorno e camera.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Opere interne.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Oblazione</i>	€ 1.000,00
<i>Spese tecniche</i>	€ 1.500,00
<i>Diritti di segreteria</i>	€ 500,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 29-35

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Valle Richetti**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aumento dello spessore delle pareti perimetrali e variazione dell'altezza interna da mt 2,30 a mt 2,40.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Opere interne e variazione dell'altezza.

Note: L'oblazione e le spese tecniche sono state quantificate nel corpo abitazione piano terra, in quanto è possibile presentare un'unica pratica in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 29-35

Identificativo corpo: Area urbana 1.**Corte o resede [CO] sito in Via Valle Richetti**

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

Note: Allegato 29

Identificativo corpo: Area urbana 2.**Corte o resede [CO] sito in Via Valle Richetti**

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

Note: Allegato 29

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Valle Richetti

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	B2 - residenziale di completamento (Allegato 26)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Valle Richetti

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	B2 - Residenziale di completamento (Allegato 26)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: Area urbana 1.

Corte o resede [CO] sito in Via Valle Richetti

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	E2 - boschiva (bosco PIF) (Allegati 26-33)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: Area urbana 2.

Corte o resede [CO] sito in Via Valle Richetti

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	E2 - boschiva (bosco PIF) + fascia di rispetto stradale (Allegati 26-33)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 Piano delle Regole e art. 18 Piano dei Servizi

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Valle Richetti

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare era censita in categoria F/3 (in corso di costruzione), mentre trattasi di abitazione ultimata.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per ultimazione di fabbricato urbano.

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione della planimetria catastale per ultimazione di fabbricato urbano.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0092166 del 08/08/2019. (Allegati 27-36)

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Valle Richetti

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa altezza.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo delle planimetrie catastali per esatta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da aggiornare: Rettifica dell'altezza dell'unità.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0092167 del 08/08/2019. (Allegati 27-36)

Identificativo corpo: Area urbana 1.

Corte o resede [CO] sito in Via Valle Richetti

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

Note: Allegati 27-36

Identificativo corpo: Area urbana 2.

Corte o resede [CO] sito in Via Valle Richetti

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

Note: Allegati 27-36

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/11/1994 al 19/09/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione piano terra

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/11/1994 al 19/09/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/11/1994 al 19/09/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana 1

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/11/1994 al 19/09/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana 2

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 31).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 31).

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione piano terra

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 31).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 31).

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 31).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 31).

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana 1

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 31).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 31).

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana 2

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: Abitazione piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG), Via Valle Richetti

Nessuno

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Colere (BG), Via Valle Richetti

Nessuno

Identificativo corpo: Area urbana 1

Corte o resede [CO] sito in Colere (BG), Via Valle Richetti

Nessuno

Identificativo corpo: Area urbana 2

Corte o resede [CO] sito in Colere (BG), Via Valle Richetti

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG), Via Valle Richetti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Colere (BG), Via Valle Richetti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: Area urbana 1

Corte o resede [CO] sito in Colere (BG), Via Valle Richetti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: Area urbana 2

Corte o resede [CO] sito in Colere (BG), Via Valle Richetti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	39,70	1,00	39,70
Area esclusiva	sup lorda di pavimento	39,70	0,10	3,97
Area esclusiva	sup lorda di pavimento	28,20	0,02	0,56
		107,60		44,23

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Colere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	20,50	1,00	20,50
		20,50		20,50

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Colere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 420

Valore di mercato max (€/mq): 590

Identificativo corpo: Area urbana 1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Aree urbane	sup catastale	9,00	1,00	9,00
		9,00		9,00

Identificativo corpo: Area urbana 2

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Aree urbane	sup catastale	44,00	1,00	44,00
		44,00		44,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La disposizione planimetrica dei locali e la loro dimensione non consentono la divisibilità degli immobili senza un apposito intervento edilizio.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG), Via Valle Richetti

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Colere (BG), Via Valle Richetti

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Area urbana 1**Corte o resede [CO] sito in Colere (BG), Via Valle Richetti****Libero**

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Area urbana 2**Corte o resede [CO] sito in Colere (BG), Via Valle Richetti****Libero**

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Colere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:**Abitazione piano terra. Abitazione di tipo civile [A2]****Colere (BG), Via Valle Richetti**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.345,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	39,70	€ 1.500,00	€ 59.550,00
Area esclusiva	3,97	€ 1.500,00	€ 5.955,00
Area esclusiva	0,56	€ 1.500,00	€ 840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.345,00
Valore corpo			€ 66.345,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.345,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.345,00

Autorimessa piano interrato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Colere (BG), Via Valle Richetti**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.915,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	20,50	€ 630,00	€ 12.915,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.915,00
Valore corpo			€ 12.915,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.915,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.915,00

Area urbana 1. Corte o resede [CO]**Colere (BG), Via Valle Richetti**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Aree urbane	9,00	€ 50,00	€ 450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 450,00
Valore corpo			€ 450,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 450,00

Area urbana 2. Corte o resede [CO]**Colere (BG), Via Valle Richetti**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 440,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Aree urbane	44,00	€ 10,00	€ 440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 440,00
Valore corpo			€ 440,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 440,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione piano terra	Abitazione di tipo civile [A2]	44,23	€ 66.345,00	€ 66.345,00
Autorimessa piano interrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	20,50	€ 12.915,00	€ 12.915,00
Area urbana 1	Corte o resede [CO]	9,00	€ 450,00	€ 450,00
Area urbana 2	Corte o resede [CO]	44,00	€ 440,00	€ 440,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.007,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 73.142,50

Valore diritto e quota € 73.142,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 73.142,50

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita è assoggettata ad IVA.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Zanica (BG)**
Località/Frazione
Via Caleppio n. 10

INDICE

Lotto: 007 - Deposito

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Zanica (BG)**
Via Caleppio n. 10

Lotto: 007 - Deposito

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Caleppio n. 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 6, particella 26, subalterno 704, indirizzo Via Caleppio 10, piano Terra-Primo, comune Zanica, categoria C/2, classe 1, consistenza 227 mq, superficie 231 mq, rendita € 445,50

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 6, particella 26, subalterno 705, indirizzo Via Caleppio 10, piano Terra, comune Zanica, categoria C/7, classe U, consistenza 58 mq, superficie 74 mq, rendita € 101,85

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, le unità immobiliari derivano dal mappale 26 subalterno 701 foglio 6 riportato nell'atto di pignoramento, che è stato diviso su incarico del Comune di Zanica mediante variazione catastale protocollo n. BG0078554 del 05/07/2019. La divisione ha originato il subalterno 704 oggetto di perizia e il subalterno 705, costituito da tettoia edificata abusivamente e area cortilizia, che sarà oggetto di acquisizione al patrimonio pubblico del Comune di Zanica, come da determinazione n. 152 del 02/05/2019, e che per questo non è oggetto di valutazione.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel centro storico del Comune di Zanica, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con prevalenza di palazzine e case plurifamiliari (Allegato 39). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale. Caratteristiche del fabbricato: il bene in esame è un edificio pericolante che versa in pessime condizioni e risulta in parte privo di copertura; si sviluppa su un piano ad eccezione di una porzione comprensiva anche di un sottotetto. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Caleppio, strada a fondo chiuso. Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono principalmente in muratura in pietra con copertura in legno e orizzontamenti in latero-cemento. Le facciate sono in pietra con alcune parti intonacate a rinzaffo.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Aeroporto Orio al Serio a 5,5 km.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 130 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Deposito**

L'immobile è un ex fabbricato agricolo, adibito a deposito e costituito da quattro locali al piano terra e un sottotetto al piano primo, a cui si accede direttamente da Via Caleppio (Allegato 41).

Dalla proprietà originaria è stato stralciato quasi interamente il cortile esclusivo in quanto sullo stesso è stata edificata abusivamente una tettoia; i beni identificati catastalmente con il subalterno 705 non vengono presi in considerazione nella valorizzazione del lotto essendo oggetto di acquisizione al patrimonio pubblico del Comune di Zanica.

Con Ordinanza n. 33 del 24/04/2017, notificata a OMISSIS, il Comune di Zanica ingiungeva infatti la demolizione delle opere abusive; in data 09/10/2017 veniva accertata l'inottemperanza all'ordinanza di demolizione (verbale prot. 10402), notificata a OMISSIS il 15/11/2017; con determinazione n. 152 del 02/05/2019, la cui trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari è in corso, veniva disposta l'immissione in possesso dell'immobile e dell'area sopra descritti da parte dell'amministrazione comunale (Allegato 43).

Volume complessivo di circa mc. **1.000,00**

E' posto al piano: terra e primo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato di antica formazione

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 - 3.50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni pessime e pericolanti, sia dal punto di vista statico che manutentivo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: pessime
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: pessime
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: pessime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: pessime

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 47/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia residenziale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 11/12/2006 al n. di prot.

Rilascio in data 29/06/2007 al n. di prot. 13084

NOTE: I lavori previsti e autorizzati mediante P.D.C. non sono mai stati realizzati.

Numero pratica: 59/72

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Formazione ricovero macchinari agricoli previa demolizione di arcate esistenti

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 27/07/1972 al n. di prot. 1134

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Calepio n. 10

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

Note: Allegato 40

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Calepio n. 10

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	A - Ambiti urbani di antica formazione (Allegato 37)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 16 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Calepio n. 10

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è stato possibile accedere all'immobile, essendo in condizioni pericolanti, pertanto non è stata verificata la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale. Per quanto visibile si è comunque accertato che l'esterno del fabbricato corrisponde con quanto rappresentato graficamente nella scheda catastale. (Allegati 38-44)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/10/1983 al 05/05/1984. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successione legale di OMISSIS, Den. OMISSIS Vol. OMISSIS.; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/05/1984 al 07/02/1985. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successione di OMISSIS, Den. OMISSIS Vol. OMISSIS del OMISSIS, devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale del OMISSIS n. OMISSIS di repertorio Notaio OMISSIS, registrato a OMISSIS il OMISSIS al n. OMISSIS serie OMISSIS.; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/02/1985 al 07/02/1985. In forza di atto di cessione di quota - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/02/1985 al 16/05/2005. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritti/trascritti a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 42).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 42).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1050000.00; Importo capitale: € 688000.00; Note: Allegato 42.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito

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: Deposito

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Zanica (BG), Via Caleppio n. 10

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: L'androne e la porzione di cortile esclusivo, attualmente identificati con il mappale 26 subalterno 705 foglio 6, sono gravati da diritto di passo solo pedonale e con bicicletta o motociclo a favore dell'area esclusiva facente parte dell'unità immobiliare mappale 26 subalterno 702 da esercitarsi lungo il confine della residua proprietà del mappale 26 subalterno 702 per una larghezza di un metro e cinquanta centimetri lineari, con facoltà di addivenire ad un miglior anche se diverso posizionamento dello stesso in base al futuro progetto di ristrutturazione della proprietà.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Deposito

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Deposito	volume reale	1.000,00	1,00	1.000,00
		1.000,00		1.000,00

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Lo stato di conservazione dell'immobile e l'attuale disposizione planimetrica dei locali non consentono la divisibilità dell'immobile, che potrà essere valutata solo in fase di ristrutturazione radicale del fabbricato.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di

mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Zanica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]

Zanica (BG), Via Caleppio n. 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	1.000,00	€ 70,00	€ 70.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.000,00
Valore corpo			€ 70.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	1.000,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.500,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 66.500,00

Valore diritto e quota € 66.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si tro- **€ 66.500,00**

va:

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA, salvo che l'esecutato eserciti l'opzione di assoggettamento ai fini IVA con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Colere (BG)**
Località/Frazione **Dezzo**
Via Provinciale snc

INDICE

Lotto: 008 - Capannone piano terra

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Colere (BG)**
Località/Frazione **Dezzo**
Via Provinciale snc

Lotto: 008 - Capannone piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone piano terra.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 6, particella 3070, subalterno 707, indirizzo Via Provinciale snc, comune Colere, categoria C/2, classe 2, consistenza 371 mq, superficie 393 mq, rendita € 325,73

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nella frazione di Dezzo di Scalve del Comune di Colere, in una zona a destinazione mista (residenziale e artigianale), con abitazioni principali e fabbricati produttivi (Allegato 47). Caratteristiche zone limitrofe: aree miste con destinazione degli immobili ad abitazione principale e attività artigianali/produttive. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su due piani, uno fuori terra e uno seminterrato, costituito complessivamente da quattro magazzini. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Provinciale. L'accesso al magazzino avviene mediante l'area comune (subalterno 704). Le strutture portanti, i collegamenti verticali interni, i solai e la copertura del fabbricato sono in strutture prefabbricate. La finitura esterna delle pareti è in graniglia. Sulla copertura è presente un impianto fotovoltaico di potenza pari a 61,92 kW, convenzionato con il GSE per la cessione totale o ritiro dedicato con tariffa onnicomprensiva; il locale inverter a servizio dell'impianto è posto al piano seminterrato e vi si accede dall'area comune identificata con il subalterno 712.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Ufficio postale (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Colere e Schilpario.

Attrazioni paesaggistiche: Stazione sciistica.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 200 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Capannone piano terra**

Il magazzino si colloca all'interno di un capannone prefabbricato con altezza netta interna pari a m 4.30. I tamponamenti continui sono prefabbricati, i serramenti sono in alluminio, la pavimentazione è di tipo industriale.

All'interno dell'unità sono presenti a piano terra un locale adibito ad ufficio e i servizi igienici, mentre al piano primo un soppalco; i due piani sono collegati tra loro mediante una scala in ferro (Allegati 49-57).

Superficie complessiva di circa mq **420,50**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.30

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: lamiera di alluminio coibentazione: inesistente condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: strutture prefabbricate coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: graniglia condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: pavimento industriale condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: servizi igienici
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: a libro materiale: lamiera zincata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: servizi igienici
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: ferro condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 12/2001**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione e ricostruzione di complesso edilizio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 905

Rilascio in data 19/11/2001 al n. di prot.

NOTE: Pratica decaduta.

Numero pratica: 36/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: N. 3/2004

Per lavori: Nuova edificazione capannone artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/12/2003 al n. di prot. 3900

Rilascio in data 05/07/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 16/01/2006 al n. di prot. 136

Numero pratica: 01/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera

Presentazione in data 01/04/2005 al n. di prot. 1145

Rilascio in data 09/02/2006 al n. di prot.

NOTE: Autorizzazione Paesistica n. 05/2005 rilasciata in data 25.10.2005 prot. n. 3660 P.E. n. 11/2005.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione intervento di edilizia libera

Per lavori: Installazione impianto fotovoltaico su copertura

Presentazione in data 24/02/2012 al n. di prot. 494

NOTE: Autorizzazione Paesistica n. 01/2012 rilasciata in data 24.05.2012 prot. n. 1384.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Capannone piano terra.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale sncConformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni, variazione della posizione dei serramenti esterni e formazione di soppalco interno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e di istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione della posizione di tavolati e porte interne, modifica dei serramenti esterni, formazione di soppalco con aumento di superficie lorda di pavimento.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Oblazione per opere interne</i>	€ 1.000,00
<i>Oblazione per aumento SLP</i>	€ 5.100,00
<i>Sanzione per compatibilità paesaggistica</i>	€ 500,00
<i>Diritti di segreteria per PDC</i>	€ 500,00
<i>Diritti di segreteria per compatibilità paesaggistica</i>	€ 500,00
<i>Spese tecniche</i>	€ 3.500,00
Totale oneri: € 11.100,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 48-58

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Capannone piano terra.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	D1 produttiva di completamento (Allegato 45)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Capannone piano terra.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni e presenza di un soppalco non rappresentato nella scheda precedente.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Distribuzione degli spazi interni e rappresentazione del soppalco.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0092174 del 08/08/2019. (Allegati 46-59)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/05/1974 al 14/01/1978. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/01/1978 al 21/05/2001. In forza di atto di assoggettamento della comunione dei beni - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/05/2001 al 26/05/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successione di OMISSIS, Den. n. OMISSIS del OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritti/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55165; Importo capitale: € 42275; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 345000; Importo capitale: € 230000; Note: Allegato 50.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 780000; Importo capitale: € 520000; Note: Allegato 50.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone piano terra

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: Capannone piano terra

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Colere (BG), Via Provinciale snc

Nessuno

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessun riferimento**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**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:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Capannone piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	326,15	1,00	326,15
Soppalco	sup lorda di pavimento	78,50	0,50	39,25
Portico	sup lorda di pavimento	15,85	0,33	5,23
		420,50		370,63

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.

Accessori:

Capannone piano terra 1. Impianto fotovoltaico	Identificato al n. Sub. 711 Posto al piano Copertura Composto da Pannelli fotovoltaici Sviluppa una superficie complessiva di 442,20 mq Valore a corpo: € 27061.25 Note: Il valore complessivo dell'impianto fotovoltaico è stato stimato in € 108.245,00 come da perizia allegata ed è stato ripartito tra le quattro unità immobiliari che compongono il fabbricato (Allegati 52-53). Ad espropriazione avvenuta gli assegnatari dei singoli lotti dovranno congiuntamente comunicare al GSE i propri dati per la volturazione della convenzione attiva.
Capannone piano terra 2. Locale inverter	Identificato al n. Sub. 714 Posto al piano Seminterrato Composto da Locale inverter e disimpegno Sviluppa una superficie complessiva di 13,60 mq Valore a corpo: € 1375 Note: Il valore complessivo del locale inverter è stato stimato in € 10.000,00 a cui sono state detratte le spese per la regolazione edilizia da effettuarsi mediante presentazione di C.I.L.A. in sanatoria e pratica di compatibilità paesaggistica che ammontano complessivamente a € 4.500,00 spese tecniche comprese. Il valore è stato ripartito tra le quattro unità immobiliari che compongono il fabbricato, in quanto il locale è

a servizio dell'impianto fotovoltaico installato in copertura. (Allegati 54-55-56)

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta funzionalmente autonomo allo stato realizzato, pertanto non si ipotizza una sua divisione. Essendo presente allo stesso piano un'altra unità immobiliare, si rende necessario realizzare una parete divisoria interna per delimitarle materialmente.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

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

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Colere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Capannone piano terra. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Impianto fotovoltaico, con annesso Locale inverter

Colere (BG), Via Provinciale snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 203.846,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	326,15	€ 550,00	€ 179.382,50
Soppalco	39,25	€ 550,00	€ 21.587,50
Portico	5,23	€ 550,00	€ 2.876,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 203.846,50

Valore corpo	€ 203.846,50
Valore accessori	€ 28.436,25
Valore complessivo intero	€ 232.282,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 232.282,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone piano terra	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Impianto fotovoltaico, con annesso Locale inverter	370,63	€ 232.282,75	€ 232.282,75

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.614,14
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.100,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 209.568,61
Valore diritto e quota	€ 209.568,61

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 209.568,61
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA, salvo che l'esecutato eserciti l'opzione di assoggettamento ai fini IVA con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Colere (BG)**
Località/Frazione **Dezzo**
Via Provinciale snc

INDICE

Lotto: 009 - Capannone piano terra e terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Capannone piano terra.....	5
Corpo: Terreni	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Capannone piano terra.....	6
Corpo: Terreni	7
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Capannone piano terra.....	8
Corpo: Terreni	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Capannone piano terra.....	9
Corpo: Terreni	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Capannone piano terra.....	9
Corpo: Terreni	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo: Capannone piano terra.....	10
Corpo: Terreni	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Capannone piano terra.....	11
Corpo: Terreni	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Capannone piano terra.....	12
Corpo: Terreni	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
Corpo: Capannone piano terra.....	13

Corpo: Terreni	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	14
Adegamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Colere (BG)**
Località/Frazione **Dezzo**
Via Provinciale snc

Lotto: 009 - Capannone piano terra e terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone piano terra.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 6, particella 3070, subalterno 708, indirizzo Via Provinciale snc, comune Colere, categoria C/2, classe 2, consistenza 245 mq, superficie 256 mq, rendita € 215,11

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

Identificativo corpo: Terreni.

in fascia di rispetto sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Colere, foglio 9, particella 4602, qualità incolt ster, superficie catastale 10 mq

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Colere, foglio 9, particella 4603, qualità incolt ster, superficie catastale 210 mq

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

Note generali: Allegato 46

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nella frazione di Dezzo di Scalve del Comune di Colere, in una zona a destinazione mista

(residenziale e artigianale), con abitazioni principali e fabbricati produttivi (Allegato 47). Caratteristiche zone limitrofe: aree miste con destinazione degli immobili ad abitazione principale e attività artigianali/produzione. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su due piani, uno fuori terra e uno seminterrato, costituito complessivamente da quattro magazzini. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Provinciale. L'accesso al magazzino avviene mediante l'area comune (subalterno 704). Le strutture portanti, i collegamenti verticali interni, i solai e la copertura del fabbricato sono in strutture prefabbricate. La finitura esterna delle pareti è in graniglia. Sulla copertura è presente un impianto fotovoltaico di potenza pari a 61,92 kW, convenzionato con il GSE per la cessione totale o ritiro dedicato con tariffa onnicomprensiva; il locale inverter a servizio dell'impianto è posto al piano seminterrato e vi si accede dall'area comune identificata con il subalterno 712.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Ufficio postale (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Colere e Schilpario.

Attrazioni paesaggistiche: Stazione sciistica.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 200 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Capannone piano terra**

Il magazzino si colloca all'interno di un capannone prefabbricato con altezza netta interna pari a m 4.30. I tamponamenti continui sono prefabbricati, i serramenti sono in alluminio, la pavimentazione è di tipo industriale (Allegati 49-60).

Superficie complessiva di circa mq **256,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.30

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: lamiera di alluminio coibentazione: inesistente condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: strutture prefabbricate coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: graniglia condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: pavimento industriale condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: a libro

	materiale: lamiera zincata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
--	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **in fascia di rispetto** di cui al corpo **Terreni**

Trattasi di terreni individuabili come scarpata, posti tra l'area di pertinenza al fabbricato censito con la particella 3070 e l'argine del corso d'acqua. (Allegato 49)

Superficie complessiva di circa mq **220,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive

Tessitura prevalente massi

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Numero pratica: 12/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione e ricostruzione di complesso edilizio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 905

Rilascio in data 19/11/2001 al n. di prot.

NOTE: Pratica decaduta.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone piano terra

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Numero pratica: 36/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: N. 3/2004

Per lavori: Nuova edificazione capannone artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/12/2003 al n. di prot. 3900

Rilascio in data 05/07/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 16/01/2006 al n. di prot. 136

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone piano terra

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Numero pratica: 01/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera

Presentazione in data 01/04/2005 al n. di prot. 1145

Rilascio in data 09/02/2006 al n. di prot.

NOTE: Autorizzazione Paesistica n. 05/2005 rilasciata in data 25.10.2005 prot. n. 3660 P.E. n. 11/2005.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone piano terra

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione intervento di edilizia libera

Per lavori: Installazione impianto fotovoltaico su copertura

Presentazione in data 24/02/2012 al n. di prot. 494

NOTE: Autorizzazione Paesistica n. 01/2012 rilasciata in data 24.05.2012 prot. n. 1384.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone piano terra

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Capannone piano terra.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Opere interne e variazione della posizione dei serramenti esterni.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R.

380/2001 e di istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione di posizione e dimensione dei pilastri, modifica dei serramenti esterni.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione per opere interne	€ 1.000,00
Sanzione per compatibilità paesaggistica	€ 500,00

Diritti di segreteria per CILA	€ 500,00
Diritti di segreteria per compatibilità paesaggistica	€ 500,00
Spese tecniche	€ 3.000,00
Totale oneri: € 5.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 48-61

Identificativo corpo: Terreni.
in fascia di rispetto sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Capannone piano terra.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	D1 produttiva di completamento (Allegato 45)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: Terreni.
in fascia di rispetto sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Aree verdi di rispetto (Allegati 45-51)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Capannone piano terra.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Distribuzione degli spazi interni.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0092174 del 08/08/2019. (Allegati 46-62)

Identificativo corpo: Terreni.

in fascia di rispetto sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/05/1974 al 14/01/1978. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/01/1978 al 21/05/2001. In forza di atto di assoggettamento della comunione dei beni - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/05/2001 al 26/05/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successione di OMISSIS, Den. n. OMISSIS del OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone piano terra

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 18/12/2004.**

Note: Dalla visura catastale la particella 211 risulta in data 15-01-1940 come da nota di voltura n. 13 in carico a OMISSIS a seguito di un riordino di partita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/12/2004 al 26/05/2005. In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Permuta della particella 211 foglio 9 già soppressa con frazionamento del 15-06-2004 prot. n. BG0144301 in atti dal 06-07-2004 originando le particelle n. 4602, 4603, 4604.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55165; Importo capitale: € 42275; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 345000; Importo capitale: € 230000; Note: Allegato 50.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 780000; Importo capitale: € 520000; Note: Allegato 50.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone piano terra

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55165; Importo capitale: € 42275; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni

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: Capannone piano terra

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Colere (BG), Via Provinciale snc

Nessuno

Identificativo corpo: Terreni

in fascia di rispetto sito in Colere (BG), Via Provinciale snc

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Capannone piano terra

sito in Colere (BG), Via Provinciale snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna
Identificativo corpo: Terreni
in fascia di rispetto sito in Colere (BG), Via Provinciale snc
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Capannone piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	256,00	1,00	256,00
		256,00		256,00

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.

Accessori:

Capannone piano terra 1. Impianto fotovoltaico	Identificato al n. Sub. 711 Posto al piano Copertura Composto da Pannelli fotovoltaici Sviluppa una superficie complessiva di 442,20 mq Valore a corpo: € 27061.25 Note: Il valore complessivo dell'impianto fotovoltaico è stato stimato in € 108.245,00 come da perizia allegata ed è stato ripartito tra le quattro unità immobiliari che compongono il fabbricato. (Allegati 52-53) Ad espropriazione avvenuta gli assegnatari dei singoli lotti dovranno congiuntamente comunicare al GSE i propri dati per la volturazione della convenzione attiva.
Capannone piano terra 2. Locale inverter	Identificato al n. Sub. 714 Posto al piano Seminterrato Composto da Locale inverter e disimpegno

	<p>Sviluppa una superficie complessiva di 13,60 mq Valore a corpo: € 1375 Note: Il valore complessivo del locale inverter è stato stimato in € 10.000,00 a cui sono state detratte le spese per la regolarizzazione edilizia da effettuarsi mediante presentazione di C.I.L.A. in sanatoria e pratica di compatibilità paesaggistica che ammontano complessivamente a € 4.500,00 spese tecniche comprese. Il valore è stato ripartito tra le quattro unità immobiliari che compongono il fabbricato, in quanto il locale è a servizio dell'impianto fotovoltaico installato in copertura. (Allegati 54-55-56)</p>
--	--

Identificativo corpo: Terreni

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno mapp. 4602	sup catastale	10,00	1,00	10,00
Terreno mapp. 4603	sup catastale	210,00	1,00	210,00
		220,00		220,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta funzionalmente autonomo allo stato realizzato, pertanto non si ipotizza una sua divisione. Essendo presente allo stesso piano un'altra unità immobiliare, si rende necessario realizzare una parete divisoria interna per delimitarle materialmente.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Capannone piano terra**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Colere (BG), Via Provinciale snc

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Terreni

in fascia di rispetto sito in Colere (BG), Via Provinciale snc

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi agli immobili (Allegato 03).

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

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Colere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Capannone piano terra. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Impianto fotovoltaico, con annesso Locale inverter

Colere (BG), Via Provinciale snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 140.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	256,00	€ 550,00	€ 140.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 140.800,00
Valore corpo			€ 140.800,00
Valore accessori			€ 28.436,25
Valore complessivo intero			€ 169.236,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 169.236,25

Terreni. in fascia di rispetto

Colere (BG), Via Provinciale snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 440,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno mapp. 4602	10,00	€ 2,00	€ 20,00
Terreno mapp. 4603	210,00	€ 2,00	€ 420,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 440,00
Valore corpo			€ 440,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 440,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone piano terra	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Impianto fotovoltaico, con annesso Locale inverter	256,00	€ 169.236,25	€ 169.236,25
Terreni	in fascia di rispetto	220,00	€ 440,00	€ 440,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.483,81
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 155.692,44
Valore diritto e quota	€ 155.692,44

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 155.692,44
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA, salvo che l'esecutato eserciti l'opzione di assoggettamento ai fini IVA con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Colere (BG)**
Località/Frazione **Dezzo**
Via Provinciale snc

INDICE

Lotto: 010 - Capannone piano seminterrato

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Colere (BG)**
Località/Frazione **Dezzo**
Via Provinciale snc

Lotto: 010 - Capannone piano seminterrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone piano seminterrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 6, particella 3070, subalterno 709, indirizzo Via Provinciale snc, comune Colere, categoria C/2, classe 2, consistenza 241 mq, superficie 256 mq, rendita € 211,59

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare deriva dal mappale 3070 subalterno 705 foglio 6 (soppresso) riportato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nella frazione di Dezzo di Scalve del Comune di Colere, in una zona a destinazione mista (residenziale e artigianale), con abitazioni principali e fabbricati produttivi (Allegato 47). Caratteristiche zone limitrofe: aree miste con destinazione degli immobili ad abitazione principale e attività artigianali/produttive. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su due piani, uno fuori terra e uno seminterrato, costituito complessivamente da quattro magazzini. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Provinciale. L'accesso al magazzino avviene mediante le aree comuni (subalterni 712 e 713). Le strutture portanti, i collegamenti verticali interni, i solai e la copertura del fabbricato sono in strutture prefabbricate. La finitura esterna delle pareti è in graniglia. Sulla copertura è presente un impianto fotovoltaico di potenza pari a 61,92 kW, convenzionato con il GSE per la cessione totale o ritiro dedicato con tariffa onnicomprensiva; il locale inverter a servizio dell'impianto è posto al piano seminterrato e vi si accede dall'area comune identificata con il subalterno 712.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Ufficio postale (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Colere e Schilpario.

Attrazioni paesaggistiche: Stazione sciistica.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 200 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Capannone piano seminterrato**

Il magazzino si colloca al piano seminterrato di un capannone prefabbricato con altezza netta interna pari a m 3.40.

I tamponamenti continui sono prefabbricati, i serramenti sono in alluminio; non è ancora realizzata la pavimentazione (Allegati 49-63).

Superficie complessiva di circa mq **255,70**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.40

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: strutture prefabbricate coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: graniglia condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: a libro materiale: lamiera zincata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 12/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione e ricostruzione di complesso edilizio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 905

Rilascio in data 19/11/2001 al n. di prot.

NOTE: Pratica decaduta.

Numero pratica: 36/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: N. 3/2004

Per lavori: Nuova edificazione capannone artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/12/2003 al n. di prot. 3900

Rilascio in data 05/07/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 16/01/2006 al n. di prot. 136

Numero pratica: 01/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera

Presentazione in data 01/04/2005 al n. di prot. 1145

Rilascio in data 09/02/2006 al n. di prot.

NOTE: Autorizzazione Paesistica n. 05/2005 rilasciata in data 25.10.2005 prot. n. 3660 P.E. n. 11/2005.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione intervento di edilizia libera

Per lavori: Installazione impianto fotovoltaico su copertura

Presentazione in data 24/02/2012 al n. di prot. 494

NOTE: Autorizzazione Paesistica n. 01/2012 rilasciata in data 24.05.2012 prot. n. 1384.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Capannone piano seminterrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Opere interne, variazione della posizione dei serramenti esterni, aumento dell'altezza interna.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e di istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica.

Descrizione delle opere da aggiornare: Opere interne, variazione della posizione dei serramenti esterni, aumento dell'altezza interna.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione per opere interne	€ 1.000,00
Sanzione per compatibilità paesaggistica	€ 500,00
Diritti di segreteria per CILA	€ 500,00
Diritti di segreteria per compatibilità paesaggistica	€ 500,00
Spese tecniche	€ 2.500,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 48-64

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Capannone piano seminterrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
--------------------------------	------------------------------

Ambito:	D1 produttiva di completamento (Allegato 45)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Capannone piano seminterrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata identificazione del confine dell'unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, fusione e divisione.

Descrizione delle opere da aggiornare: Esatta rappresentazione della delimitazione dell'unità immobiliare.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0092174 del 08/08/2019. (Allegati 46-65)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/05/1974 al 14/01/1978. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/01/1978 al 21/05/2001. In forza di atto di assoggettamento della comunione dei beni - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/05/2001 al 26/05/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successione di OMISSIS, Den. n. OMISSIS del OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a

OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55165; Importo capitale: € 42275; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 345000; Importo capitale: € 230000; Note: Allegato 50.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 780000; Importo capitale: € 520000; Note: Allegato 50.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone piano seminterrato

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: Capannone piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Colere (BG), Via Provinciale snc

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Capannone piano seminterrato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	255,70	1,00	255,70
		255,70		255,70

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spes-

sore 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.

Accessori:

<p>Capannone piano seminterrato 1. Impianto fotovoltaico</p>	<p>Identificato al n. Sub. 711 Posto al piano Copertura Composto da Pannelli fotovoltaici Sviluppa una superficie complessiva di 442,20 mq Valore a corpo: € 27061.25 Note: Il valore complessivo dell'impianto fotovoltaico è stato stimato in € 108.245,00 come da perizia allegata ed è stato ripartito tra le quattro unità immobiliari che compongono il fabbricato. (Allegati 52-53) Ad espropriazione avvenuta gli assegnatari dei singoli lotti dovranno congiuntamente comunicare al GSE i propri dati per la volturazione della convenzione attiva.</p>
<p>Capannone piano seminterrato 2. Locale inverter</p>	<p>Identificato al n. Sub. 714 Posto al piano Seminterrato Composto da Locale inverter e disimpegno Sviluppa una superficie complessiva di 13,60 mq Valore a corpo: € 1375 Note: Il valore complessivo del locale inverter è stato stimato in € 10.000,00 a cui sono state detratte le spese per la regolarizzazione edilizia da effettuarsi mediante presentazione di C.I.L.A. in sanatoria e pratica di compatibilità paesaggistica che ammontano complessivamente a € 4.500,00 spese tecniche comprese. Il valore è stato ripartito tra le quattro unità immobiliari che compongono il fabbricato, in quanto il locale è a servizio dell'impianto fotovoltaico installato in copertura. (Allegati 54-55-56)</p>

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta funzionalmente autonomo allo stato realizzato, pertanto non si ipotizza una sua divisione. Essendo presente allo stesso piano un'altra unità immobiliare, si rende necessario realizzare una parete divisoria interna per delimitarle materialmente.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo

analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Colere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Capannone piano seminterrato. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Impianto fotovoltaico, con annesso Locale inverter Colere (BG), Via Provinciale snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	255,70	€ 500,00	€ 127.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.850,00
Valore corpo			€ 127.850,00
Valore accessori			€ 28.436,25
Valore complessivo intero			€ 156.286,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 156.286,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone piano seminterrato	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Impianto fotovoltaico, con annesso Locale inverter	255,70	€ 156.286,25	€ 156.286,25

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.814,31

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 143.471,94

Valore diritto e quota € 143.471,94

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 143.471,94

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA, salvo che l'esecutato eserciti l'opzione di assoggettamento ai fini IVA con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Colere (BG)**
Località/Frazione **Dezzo**
Via Provinciale snc

INDICE

Lotto: 011 - Capannone piano seminterrato e terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Capannone piano seminterrato.....	5
Corpo: Terreno	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Capannone piano seminterrato.....	6
Corpo: Terreno	7
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Capannone piano seminterrato.....	8
Corpo: Terreno	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Capannone piano seminterrato.....	9
Corpo: Terreno	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Capannone piano seminterrato.....	9
Corpo: Terreno	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo: Capannone piano seminterrato.....	10
Corpo: Terreno	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Capannone piano seminterrato.....	11
Corpo: Terreno	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Capannone piano seminterrato.....	12
Corpo: Terreno	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
Corpo: Capannone piano seminterrato.....	13

Corpo: Terreno	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Colere (BG)**
Località/Frazione **Dezzo**
Via Provinciale snc

Lotto: 011 - Capannone piano seminterrato e terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone piano seminterrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 6, particella 3070, subalterno 715, indirizzo Via Provinciale snc, comune Colere, categoria C/2, classe 2, consistenza 233 mq, superficie 247 mq, rendita € 204,57

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare deriva dal mappale 3070 subalterno 706 foglio 6 (soppresso) riportato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Terreno.

in fascia di rispetto sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, sezione censuaria Colere, foglio 9, particella 4604, qualità incolt ster, superficie catastale 145 mq

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

Note generali: Allegato 46

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nella frazione di Dezzo di Scalve del Comune di Colere, in una zona a destinazione mista (residenziale e artigianale), con abitazioni principali e fabbricati produttivi (Allegato 47). Caratteristiche zone limitrofe: aree miste con destinazione degli immobili ad abitazione principale e attività artigianali/produttive. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su due piani, uno fuori terra e uno seminterrato, costituito complessivamente da quattro magazzini. L'ingresso

pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Provinciale. L'accesso al magazzino avviene mediante le aree comuni (subalterno 712 e 713). Le strutture portanti, i collegamenti verticali interni, i solai e la copertura del fabbricato sono in strutture prefabbricate. La finitura esterna delle pareti è in graniglia. Sulla copertura è presente un impianto fotovoltaico di potenza pari a 61,92 kW, convenzionato con il GSE per la cessione totale o ritiro dedicato con tariffa onnicomprensiva; il locale inverter a servizio dell'impianto è posto al piano seminterrato e vi si accede dall'area comune identificata con il subalterno 712.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Ufficio postale (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Colere e Schilpario.

Attrazioni paesaggistiche: Stazione sciistica.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 200 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Capannone piano seminterrato**

Il magazzino si colloca al piano seminterrato di un capannone prefabbricato con altezza netta interna pari a m 3.40.

I tamponamenti continui sono prefabbricati, i serramenti sono in alluminio; non è ancora realizzata la pavimentazione (Allegati 49-66).

Superficie complessiva di circa mq **247,25**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.40

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: strutture prefabbricate coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: graniglia condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: servizio igienico e disimpegno
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: a libro materiale: lamiera zincata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno

	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: servizio igienico
--	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **in fascia di rispetto** di cui al corpo **Terreno**

Trattasi di terreno individuabile come scarpata, posto tra l'area di pertinenza al fabbricato censito con la particella 3070 e l'argine del corso d'acqua. (Allegato 49)

Superficie complessiva di circa mq **145,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive

Tessitura prevalente massi

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Numero pratica: 12/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione e ricostruzione di complesso edilizio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 905

Rilascio in data 19/11/2001 al n. di prot.

NOTE: Pratica decaduta.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Numero pratica: 36/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: N. 3/2004

Per lavori: Nuova edificazione capannone artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/12/2003 al n. di prot. 3900

Rilascio in data 05/07/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 16/01/2006 al n. di prot. 136

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Numero pratica: 01/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera

Presentazione in data 01/04/2005 al n. di prot. 1145

Rilascio in data 09/02/2006 al n. di prot.

NOTE: Autorizzazione Paesistica n. 05/2005 rilasciata in data 25.10.2005 prot. n. 3660 P.E. n. 11/2005.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione intervento di edilizia libera

Per lavori: Installazione impianto fotovoltaico su copertura

Presentazione in data 24/02/2012 al n. di prot. 494

NOTE: Autorizzazione Paesistica n. 01/2012 rilasciata in data 24.05.2012 prot. n. 1384.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone piano seminterrato

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Capannone piano seminterrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Opere interne, variazione della posizione dei serramenti esterni, aumento dell'altezza interna.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e di istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica.

Descrizione delle opere da aggiornare: Opere interne, variazione della posizione dei serramenti esterni, aumento dell'altezza interna.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione per opere interne	€ 1.000,00

<i>Sanzione per compatibilità paesaggistica</i>	€ 500,00
<i>Diritti di segreteria per CILA</i>	€ 500,00
<i>Diritti di segreteria per compatibilità paesaggistica</i>	€ 500,00
<i>Spese tecniche</i>	€ 3.500,00
	Totale oneri: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 48-67

Identificativo corpo: Terreno.
in fascia di rispetto sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Capannone piano seminterrato.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	D1 produttiva di completamento (Allegato 45)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: Terreno.
in fascia di rispetto sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Aree verdi di rispetto (Allegati 45-51)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Capannone piano seminterrato.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni e errata identificazione del confine dell'unità immobiliare; successiva divisione del magazzino e del locale inverter.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, fusione e divisione.

Descrizione delle opere da aggiornare: Distribuzione degli spazi interni e esatta rappresentazione della delimita-

zione dell'unità immobiliare; successiva divisione del magazzino e del locale inverter.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratiche di variazione protocollo BG0092174 del 08/08/2019 e protocollo BG0130673 del 27/11/2019. (Allegati 46-68)

Identificativo corpo: Terreno.

in fascia di rispetto sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/05/1974 al 14/01/1978. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/01/1978 al 21/05/2001. In forza di atto di assoggettamento della comunione dei beni - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/05/2001 al 26/05/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successione di OMISSIS, Den. n. OMISSIS del OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietà 1/1 dal 26/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone piano seminterrato

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/12/2004.

Note: Dalla visura catastale la particella 211 risulta in data 15-01-1940 come da nota di voltura n. 13 in carico a OMISSIS a seguito di un riordino di partita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/12/2004 al 26/05/2005. In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Permuta della particella 211 foglio 6 che viene soppressa con frazionamento del 15-06-2004 prot. n. BG0144301 in atti dal 06-07-2004 originando le particelle n. 4602, 4603, 4604.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55165; Importo capitale: € 42275; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 345000; Importo capitale: € 230000; Note: Allegato 50.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 780000; Importo capitale: € 520000; Note: Allegato 50.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone piano seminterrato

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritti/trascritti a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55165; Importo capitale: € 42275; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

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: Capannone piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Colere (BG), Via Provinciale snc

Nessuno

Identificativo corpo: Terreno

in fascia di rispetto sito in Colere (BG), Via Provinciale snc

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Capannone piano seminterrato

sito in Colere (BG), Via Provinciale snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: Terreno

in fascia di rispetto sito in Colere (BG), Via Provinciale snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Capannone piano seminterrato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	247,25	1,00	247,25
		247,25		247,25

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.

Accessori:

Capannone piano seminterrato 1. Impianto fotovoltaico	Identificato al n. Sub. 711 Posto al piano Copertura Composto da Pannelli fotovoltaici Sviluppa una superficie complessiva di 442,20 mq Valore a corpo: € 27061.25 Note: Il valore complessivo dell'impianto fotovoltaico è stato stimato in € 108.245,00 come da perizia allegata ed è stato ripartito tra le quattro unità immobiliari che compongono il fabbricato. (Allegati 52-53) Ad espropriazione avvenuta gli as-
--	--

	segnatari dei singoli lotti dovranno congiuntamente comunicare al GSE i propri dati per la volturazione della convenzione attiva.
Capannone piano seminterrato 2. Locale inverter	Identificato al n. Sub. 714 Posto al piano Seminterrato Composto da Locale inverter e disimpegno Sviluppa una superficie complessiva di 13,60 mq Valore a corpo: € 1375 Note: Il valore complessivo del locale inverter è stato stimato in € 10.000,00 a cui sono state detratte le spese per la regolarizzazione edilizia da effettuarsi mediante presentazione di C.I.L.A. in sanatoria e pratica di compatibilità paesaggistica che ammontano complessivamente a € 4.500,00 spese tecniche comprese. Il valore è stato ripartito tra le quattro unità immobiliari che compongono il fabbricato, in quanto il locale è a servizio dell'impianto fotovoltaico installato in copertura. (Allegati 54-55-56)

Identificativo corpo: Terreno

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup catastale	145,00	1,00	145,00
		145,00		145,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta funzionalmente autonomo allo stato realizzato, pertanto non si ipotizza una sua divisione. Essendo presente allo stesso piano un'altra unità immobiliare, si rende necessario realizzare una parete divisoria interna per delimitarle materialmente.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Capannone piano seminterrato**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Colere (BG), Via Provinciale snc

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Terreno

in fascia di rispetto sito in Colere (BG), Via Provinciale snc

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

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

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni similari a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità

e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Colere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Capannone piano seminterrato. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Impianto fotovoltaico, con annesso Locale inverter Colere (BG), Via Provinciale snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	247,25	€ 500,00	€ 123.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.625,00
Valore corpo			€ 123.625,00
Valore accessori			€ 28.436,25
Valore complessivo intero			€ 152.061,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 152.061,25

Terreno. in fascia di rispetto

Colere (BG), Via Provinciale snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 290,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	145,00	€ 2,00	€ 290,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 290,00
Valore corpo			€ 290,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 290,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 290,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone piano seminterrato	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Impianto fotovoltaico, con annesso Locale inverter	247,25	€ 152.061,25	€ 152.061,25
Terreno	in fascia di rispetto	145,00	€ 290,00	€ 290,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.617,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 138.733,69
Valore diritto e quota	€ 138.733,69

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 138.733,69
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA, salvo che l'esecutato eserciti l'opzione di assoggettamento ai fini IVA con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Colere (BG)**
Località/Frazione **Dezzo**
Via Provinciale snc

INDICE

Lotto: 012 - Terreno agricolo

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Colere (BG)**
Località/Frazione **Dezzo**
Via Provinciale snc

Lotto: 012 - Terreno agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno.

agricolo sito in frazione: **Dezzo, Via Provinciale snc**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Colere, foglio 9, particella 1834, qualità prato, classe 3, superficie catastale 250 mq, reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,19

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

Note generali: Allegati 46-69

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nella frazione di Dezzo di Scalve del Comune di Colere, in una zona a destinazione mista (residenziale e artigianale), con abitazioni principali e fabbricati produttivi (Allegato 47). Caratteristiche zone limitrofe: aree miste con destinazione degli immobili ad abitazione principale e attività artigianali/produktive. Trattasi di un terreno a destinazione agricola, residuo stradale posto tra la S.P. 294 e la S.P. ex S.S. 671.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Ufficio postale (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Colere e Schilpario.

Attrazioni paesaggistiche: Stazione sciistica.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 200 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Terreno**

Trattasi di un terreno a destinazione agricola, residuo stradale posto tra la S.P. 294 e la S.P. ex S.S. 671.
(Allegato 49)

Superficie complessiva di circa mq **250,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia leggermente in pendenza

Tessitura prevalente sabbioso-argilloso

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee prato

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Terreno.

agricolo sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Terreno.

agricolo sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Parte in zona E1 agricola e parte in fascia di rispetto stradale (Allegati 45-51)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 Piano delle Regole e art. 18 Piano dei Servizi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Terreno.
agricolo sito in frazione: Dezzo, Via Provinciale snc

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/10/1978 al 21/05/2001. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS Reg. Es.; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/05/2001 al 24/10/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successione di OMISSIS, Den. n. OMISSIS del OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietà 1/1 dal OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55165; Importo capitale: € 42275; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 50).

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

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: Terreno
agricolo sito in Colere (BG), Via Provinciale snc
Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessun riferimento**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**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:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Terreno

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup catastale	250,00	1,00	250,00
		250,00		250,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile in quanto accessibile solo dal lato a valle.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

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

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Colere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:**Terreno. agricolo****Colere (BG), Via Provinciale snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	250,00	€ 10,00	€ 2.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.500,00
Valore corpo			€ 2.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno	agricolo	250,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 2.500,00

Valore diritto e quota € 2.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.500,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via Serta

INDICE

Lotto: 013 - Posto auto e aree urbane

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Posto auto.....	5
Corpo: Aree urbane.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Posto auto.....	6
Corpo: Aree urbane.....	7
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Posto auto.....	8
Corpo: Aree urbane.....	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Posto auto.....	8
Corpo: Aree urbane.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Posto auto.....	9
Corpo: Aree urbane.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo: Posto auto.....	10
Corpo: Aree urbane.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Posto auto.....	11
Corpo: Aree urbane.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Posto auto.....	12
Corpo: Aree urbane.....	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
Corpo: Posto auto.....	13

Corpo: Aree urbane.....	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via Serta

Lotto: 013 - Posto auto e aree urbane

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Posto auto.

Posto auto [PA] sito in Via Serta

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 51, particella 6571, subalterno 32, indirizzo Via Serta snc, piano Terra, comune Schilpario, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, superficie 29 mq, rendita € 41,83

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'immobile non ha millesimi di proprietà sulle parti comuni, come risulta dalla tabella millesimale allegata all'atto a rogito notaio OMISSIS in data OMISSIS rep. OMISSIS, registrato a OMISSIS in data OMISSIS al n. OMISSIS serie OMISSIS ed ivi trascritto in data OMISSIS al n. OMISSIS.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

Identificativo corpo: Aree urbane.

Corte o resede [CO] sito in Via Serta

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 51, particella 6571, subalterno 33, indirizzo Via Serta snc, piano Terra, comune Schilpario, categoria area urbana, consistenza 173 mq

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'immobile non ha millesimi di proprietà sulle parti comuni, come risulta dalla tabella millesimale allegata all'atto a rogito notaio OMISSIS in data OMISSIS rep. OMISSIS, registrato a OMISSIS in data OMISSIS al n. OMISSIS serie OMISSIS ed ivi trascritto in data OMISSIS al n. OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 51, particella 6571, subalterno 34, indirizzo Via Serta snc, piano Terra, comune Schilpario, categoria area urbana, consistenza 60 mq

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'immobile non ha millesimi di proprietà sulle parti comuni, come risulta dalla tabella millesimale allegata all'atto a rogito notaio OMISSIS in data OMISSIS rep. OMISSIS, registrato a OMISSIS in data OMISSIS al n. OMISSIS serie OMISSIS ed ivi trascritto in data OMISSIS al n. OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 51, particella 6571, subalterno 35, indirizzo Via Serta snc, piano Terra, comune Schilpario, categoria area urbana, consistenza 44 mq
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'immobile non ha millesimi di proprietà sulle parti comuni, come risulta dalla tabella millesimale allegata all'atto a rogito notaio OMISSIS in data OMISSIS rep. OMISSIS, registrato a OMISSIS in data OMISSIS al n. OMISSIS serie OMISSIS ed ivi trascritto in data OMISSIS al n. OMISSIS.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili sono posti in Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con palazzine e case plurifamiliari (Allegato 72). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un complesso edilizio composto da due edifici sviluppati su due piani fuori terra e uno interrato, costituito complessivamente da dieci appartamenti, nove autorimesse, nove locali di deposito, un posto auto scoperto e tre aree urbane. L'ingresso pedonale e carrabile agli immobili avviene da Via Serta.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 150 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **Posto auto**

L'unità immobiliare è un posto auto scoperto asfaltato con accesso diretto dalla strada comunale. (Allegato 74)

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: manto bituminoso condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Corte o resede [CO]** di cui al corpo **Aree urbane**

Le unità immobiliari sono tre aree urbane.

Il subalterno 33 individua una scarpata a verde destinata urbanisticamente a servizi di parcheggio; viene infatti identificato nella tavola PS/3.2 del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente come parcheggi pubblici che possono essere oggetto di esproprio su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Il subalterno 34 costituisce porzione di strada in allargamento a quella comunale.

Il subalterno 35 è una fascia di terreno posta in aderenza alla rampa di accesso alle autorimesse interrato servibile al passaggio pedonale per l'ispezione dei pozzetti della fognatura. (Allegato 74)

Superficie complessiva di circa mq **277,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Posto auto [PA] sito in Via Serta****Numero pratica: 21/2003**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione nuove autorimesse e nuovi edifici immobiliari ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/03/2003 al n. di prot. 563

Rilascio in data 12/04/2003 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto**Corte o resede [CO] sito in Via Serta****Numero pratica: 21/2003**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione nuove autorimesse e nuovi edifici immobiliari ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/03/2003 al n. di prot. 563

Rilascio in data 12/04/2003 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Aree urbane**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Posto auto.****Posto auto [PA] sito in Via Serta**

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

Note: Allegato 73

Identificativo corpo: Aree urbane.**Corte o resede [CO] sito in Via Serta**

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

Note: Allegato 73

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Posto auto.****Posto auto [PA] sito in Via Serta**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Servizi di progetto: parcheggi (Allegato 70)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 Piano dei Servizi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: Aree urbane.

Corte o resede [CO] sito in Via Serta

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Parte in servizi di progetto: parcheggi (sub. 33), parte in viabilità esistente (sub. 34), parte in ambiti ad impianto urbanistico consolidato - B1 (sub. 35). (Allegati 70-76)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 e 25 Piano dei Servizi e art. 33 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Posto auto.
Posto auto [PA] sito in Via Serta**

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

Note: Allegati 71-77

**Identificativo corpo: Aree urbane.
Corte o resede [CO] sito in Via Serta**

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

Note: Allegati 71-77

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/1977 al 19/10/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto del terreno mappale n. 2883 di are 41,10 da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/10/1990 al 22/11/2002. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione di OMISSIS, Den. OMISSIS Vol. OMISSIS del OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/11/2002 al 29/11/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto del terreno fg. 9 particella 6571 are 18 (particella n. 2883 di are 41,10 variata in particella n. 6571 di are 18 con frazionamento protocollo n. 254234.1/2002 in data 30-09-2002).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto degli immobili identificati al C.F. fg. 51 particella n. 6571 sub. 32-33-34-35 (Costituzione con Tipo mappale del 22-07-2004 protocollo n. BG0184348 in atti dal 22-07-2004 costituzione n. 2553.1/2004).

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/1977 al 19/10/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto del terreno mappale n. 2883 di are 41,10 da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/10/1990 al 22/11/2002. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione di OMISSIS, Den. OMISSIS Vol. OMISSIS del OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/11/2002 al 29/11/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto del terreno fg. 9 particella 6571 are 18 (particella n. 2883 di are 41,10 variata in particella n. 6571 di are 18 con frazionamento protocollo n. 254234.1/2002 in data 30-09-2002).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto degli immobili identificati al C.F. fg. 51 particella n. 6571 sub. 32-33-34-35 (Costituzione con Tipo mappale del 22-07-2004 protocollo n. BG0184348 in atti dal 22-07-2004 costituzione n. 2553.1/2004).

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Aree urbane

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 75).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 75).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55165; Importo capitale: € 42275; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 75).

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 75).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 75).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55165; Importo capitale: € 42275; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 75).

Dati precedenti relativi ai corpi: Aree urbane

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: Posto auto

Posto auto [PA] sito in Schilpario (BG), Via Serta

Nessuno

Identificativo corpo: Aree urbane

Corte o resede [CO] sito in Schilpario (BG), Via Serta

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Posto auto

Posto auto [PA] sito in Schilpario (BG), Via Serta

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'immobile non ha millesimi di proprietà sulle parti comuni, come risulta dalla tabella millesimale allegata all'atto a rogito notaio OMISSIS in data OMISSIS rep. n. OMISSIS, registrato a OMISSIS in data OMISSIS al n. OMISSIS serie OMISSIS ed ivi trascritto in data OMISSIS al n. OMISSIS.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: A favore dell'intero complesso residenziale censito al mappale 6571 subalterni da 1 a 32 nonché sub. 34, è costituito perpetuo diritto di passo esclusivamente pedonale a carico dell'area urbana mappale 6571 sub.35 (fondo servente) per accedere alle opere tecnologiche insistenti sulla confinante area censita col mappale 1788 (fondo dominante). A favore dell'intero complesso residenziale censito al mappale 6571 subalterni da 1 a 32 nonché sub. 35, è costituito perpetuo diritto di passo pedonale e carrabile a carico dell'area urbana mappale 6571 sub. 34 (fondo servente) per accedere all'attigua Via Serta; le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché quelle inerenti allo sgombero neve relative alla suddetta area mappale 6571 sub. 34 sono a carico della società OMISSIS e della società OMISSIS e loro aventi causa proporzionalmente in base alle unità immobiliari realizzate sulle aree di cui ai mappali 6571 e 2880 e quindi secondo i millesimi di competenza.

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Identificativo corpo: Aree urbane

Corte o resede [CO] sito in Schilpario (BG), Via Serta

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'immobile non ha millesimi di proprietà sulle parti comuni, come risulta dalla tabella millesimale allegata all'atto a rogito notaio OMISSIS in data OMISSIS rep. n. OMISSIS, registrato a OMISSIS in data OMISSIS al n. OMISSIS serie OMISSIS ed ivi trascritto in data OMISSIS al n. OMISSIS.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Mediante atto a rogito del notaio Dr. OMISSIS di OMISSIS del OMISSIS rep. n. OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai n. OMISSIS, la società OMISSIS proprietaria della quota di 1/1 della particella 6571 sub. 35 fg. 51 C.F. (fondo servente) ha concesso diritto di passo alla particella 1788 fg. 9 C.T. (fondo dominante) di proprietà di OMISSIS per la quota di 1/2. I signori OMISSIS, espressamente hanno con-

sentito ed autorizzato che l'area urbana mappale 6571 sub.35 che individua il fondo servente della servitù costituita a proprio favore, possa essere gravata da ulteriori servitù a favore delle aree limitrofe. Mediante atto a rogito del notaio Dr. OMISSIS di OMISSIS del OMISSIS rep. n. OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai n. OMISSIS, la società OMISSIS proprietaria della quota di 1/1 della particella 6571 sub. 34 fg. 51 C.F. (fondo servente) ha concesso diritto di passo alla particella 2880 fg. 9 C.T. (fondo dominante) di proprietà per la quota di 1/1 della OMISSIS. La società OMISSIS ha consentito ed autorizzato sin d'ora che l'area urbana mappale 6571 sub.34 che individua il fondo servente della servitù costituita a proprio favore, possa essere gravata da ulteriori servitù a favore delle proprietà limitrofe. Le parti espressamente hanno convenuto che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché quelle inerenti allo sgombero neve relative all'area mappale 6571 sub. 34 siano a carico della società OMISSIS e della società OMISSIS e loro aventi causa proporzionalmente in base alle unità immobiliari realizzate sulle aree di cui ai mappali 6571 e 2880 e quindi secondo i millesimi di competenza. A favore dell'intero complesso residenziale censito al mappale 6571 subalterni da 1 a 32 nonché sub. 34, è costituito perpetuo diritto di passo esclusivamente pedonale a carico dell'area urbana mappale 6571 sub.35 (fondo servente) per accedere alle opere tecnologiche insistenti sulla confinante area censita col mappale 1788 (fondo dominante). A favore dell'intero complesso residenziale censito al mappale 6571 subalterni da 1 a 32 nonché sub. 35, è costituito perpetuo diritto di passo pedonale e carrabile a carico dell'area urbana mappale 6571 sub. 34 (fondo servente) per accedere all'attigua Via Serta; le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché quelle inerenti allo sgombero neve relative alla suddetta area mappale 6571 sub. 34 sono a carico della società OMISSIS e della società OMISSIS e loro aventi causa proporzionalmente in base alle unità immobiliari realizzate sulle aree di cui ai mappali 6571 e 2880 e quindi secondo i millesimi di competenza.

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Posto auto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
		27,00		27,00

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.

Identificativo corpo: Aree urbane

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area urbana sub. 33	sup catastale	173,00	1,00	173,00
Area urbana sub. 34	sup catastale	60,00	1,00	60,00

Area urbana sub. 35	sup catastale	44,00	1,00	44,00
		277,00		277,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per quanto riguarda il posto auto le dimensioni e l'accesso unico non ne consentono la divisibilità. Per quanto riguarda le aree urbane non risultano divisibili, trattandosi di scarpata, sede stradale e fascia a servizio del fabbricato esistente sullo stesso mappale.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Posto auto**

Posto auto [PA] sito in Schilpario (BG), Via Serta

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Aree urbane

Corte o resede [CO] sito in Schilpario (BG), Via Serta

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi agli immobili (Allegato 03).

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

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:**Posto auto. Posto auto [PA]**

Schilpario (BG), Via Serta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.620,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto	27,00	€ 60,00	€ 1.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.620,00
Valore corpo			€ 1.620,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.620,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.620,00

Aree urbane. Corte o resede [CO]**Schilpario (BG), Via Serta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.490,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana sub. 33	173,00	€ 50,00	€ 8.650,00
Area urbana sub. 34	60,00	€ 40,00	€ 2.400,00
Area urbana sub. 35	44,00	€ 10,00	€ 440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.490,00
Valore corpo			€ 11.490,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.490,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.490,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto	Posto auto [PA]	27,00	€ 1.620,00	€ 1.620,00
Aree urbane	Corte o resede [CO]	277,00	€ 11.490,00	€ 11.490,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 13.110,00

Valore diritto e quota € 13.110,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.110,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA, salvo che l'esecutato eserciti l'opzione di assoggettamento ai fini IVA con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via della Sponda

INDICE**Lotto: 014 - Area urbane e strade**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Area urbana	5
Corpo: Strade	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Area urbana	6
Corpo: Strade	7
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: Area urbana	7
Corpo: Strade	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: Area urbana	7
Corpo: Strade	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: Area urbana	8
Corpo: Strade	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo: Area urbana	9
Corpo: Strade	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: Area urbana	10
Corpo: Strade	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: Area urbana	10
Corpo: Strade	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
Corpo: Area urbana	11

Corpo: Strade	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi.....	11
Adegamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12
Regime fiscale della vendita	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via della Sponda

Lotto: 014 - Area urbane e strade

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Area urbana.

Corte o resede [CO] sito in Via della Sponda

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1, foglio 52, particella 6137, subalterno 2, indirizzo Via della Sponda snc, piano Terra, comune Schilpario, categoria area urbana, consistenza 1050 mq

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

Identificativo corpo: Strade.

sito in Via della Sponda

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Schilpario, foglio 9, particella 6136, qualità prato, classe 2, superficie catastale 344 mq, reddito dominicale: € 0,44, reddito agrario: € 0,44

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Schilpario, foglio 9, particella 6138, qualità prato, classe 2, superficie catastale 2 mq, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Schilpario, foglio 9, particella 6154, qualità prato, classe 2, superficie catastale 305 mq, reddito dominicale: € 0,39, reddito agrario: € 0,39

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

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

Gli immobili sono posti in Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con palazzine e case plurifamiliari (Allegato 80). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Trattasi di un'area urbana, al di sotto della quale sono state realizzate delle autorimesse, e di alcune particelle attigue destinate a sede stradale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 350 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Corte o resede [CO]** di cui al corpo **Area urbana**

L'unità immobiliare è un'area accessibile da Via Serta, confinante su tre lati con la strada comunale e sul restante con altra proprietà.

Una porzione dell'area è posta sopra il livello della strada ed è costituita dal piano di copertura delle autorimesse private sottostanti, mentre la restante porzione è un terreno coltivato a prato. (Allegato 81)

Superficie complessiva di circa mq **1.050,00**

E' posto al piano: Terra

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: di cui al corpo **Strade**

Trattasi di particelle destinate a sede stradale, asfaltate per un terzo e sterrate per la restante parte. (Allegato 81)

Superficie complessiva di circa mq **651,00**
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in pendenza
 Tessitura prevalente sabbioso-argilloso
 Sistemazioni agrarie nessuna
 Sistemi irrigui presenti nessuno
 Colture erbacee nessuna
 Colture arboree nessuna
 Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Area urbana.
Corte o resede [CO] sito in Via della Sponda

Identificativo corpo: Strade.
sito in Via della Sponda

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Area urbana.
Corte o resede [CO] sito in Via della Sponda

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	B3 - Ambiti residenziali di completamento (Allegati 78-83)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

**Identificativo corpo: Strade.
sito in Via della Sponda**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Parte B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato, parte B3 - ambiti residenziali di completamento, parte viabilità esistente, parte aree prevalentemente destinate all'agricoltura (Allegati 78-83)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26-33-35 Piano delle Regole e art. 22 Piano sei Servizi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Area urbana.
Corte o resede [CO] sito in Via della Sponda**

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

Note: Allegati 79-84

**Identificativo corpo: Strade.
sito in Via della Sponda**

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

Note: Allegati 79-84

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/05/1992 al 24/10/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto da OMISSIS della particella 5670 fg. 9 di are 22 ca 50 e della particella 5680 fg. 9 di are 8 ca 70. Con frazionamento del 21-05-1993 in atti dal 25-05-1993 (n. 338395.1/1993) viene variata la particella 5670 originando i mappali n. 6137 di are 10 ca 50, n. 6136 di are 3 ca 44 e n. 6138 di ca 2. Con frazionamento del 30-06-1994 in atti dal 20-07-1994 (n. 347040.1/1994) viene variata la particella 5680 in prato di are 3 ca 5. Successivamente, a seguito dell'edificazione da parte di OMISSIS di autorimesse sottostanti l'area, la particella 6137 con tipo mappale del 28-02-1994 in atti dal 15-03-1994 (n. 313720.1/1994) variava in ente urbano di are 10 ca 50. La costituzione dell'area urbana fg. 52 p.lla 6137 sub.2 è del 21-04-1994 in atti dal 16-12-1998 L.449/97 (n. 5313.1/1994).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/05/1992 al 24/10/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto da OMISSIS della particella 5670 fg. 9 di are 22 ca 50 e della particella 5680 fg. 9 di are 8 ca 70. Con frazionamento del 21-05-1993 in atti dal 25-05-1993 (n. 338395.1/1993) viene variata la particella 5670 originando i mappali n. 6137 di are 10 ca 50, n. 6136 di are 3 ca 44 e n. 6138 di ca 2. Con frazionamento del 30-06-1994 in atti dal 20-07-1994 (n. 347040.1/1994) viene variata la particella 5680 in prato di are 3 ca 5. Successivamente, a seguito dell'edificazione da parte di OMISSIS di autorimesse sottostanti l'area, la particella 6137 con tipo mappale del 28-02-1994 in atti dal 15-03-1994 (n. 313720.1/1994) variava in ente urbano di are 10 ca 50. La costituzione dell'area urbana fg. 52 p.lla 6137 sub.2 è del 21-04-1994 in atti dal 16-12-1998 L.449/97 (n. 5313.1/1994).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Strade**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 82).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data 18/04/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 82).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55165; Importo capitale: € 42275; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 82).

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 82).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 82).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55165; Importo capitale: € 42275; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 82).

Dati precedenti relativi ai corpi: Strade

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: Area urbana

Corte o resede [CO] sito in Schilpario (BG), Via della Sponda

Nessuno

Identificativo corpo: Strade

sito in Schilpario (BG), Via della Sponda

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Area urbana

sito in Schilpario (BG), Via della Sponda

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: Strade

sito in Schilpario (BG), Via della Sponda

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Mediante atto a rogito del notaio OMISSIS di OMISSIS del OMISSIS rep. n. OMISSIS trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai n. OMISSIS viene costituita servitù di passo pedonale e carrabile a favore delle particelle 4130-6462-6459 fg. 9 C.T. (fondo dominante) sulle particelle 6136-6138-6154 fg. 9 C.T. (fondo servente).

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Area urbana

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area urbana	sup catastale	1.050,00	1,00	1.050,00
		1.050,00		1.050,00

Identificativo corpo: Strade

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Strada mappale 6136	sup catastale	344,00	1,00	344,00
Strada mappale 6138	sup catastale	2,00	1,00	2,00
Strada mappale 6154	sup catastale	305,00	1,00	305,00
		651,00		651,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per quanto riguarda l'area urbana le dimensioni e l'accesso unico non ne consentono la divisibilità. Per quanto riguarda i terreni, trattandosi di sede stradale, non sono divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Area urbana**

Corte o resede [CO] sito in Schilpario (BG), Via della Sponda

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Strade

sito in Schilpario (BG), Via della Sponda

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi agli immobili (Allegato 03).

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

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Area urbana. Corte o resede [CO]

Schilpario (BG), Via della Sponda

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 157.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana	1.050,00	€ 150,00	€ 157.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 157.500,00
Valore corpo			€ 157.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 157.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 157.500,00

Strade.**Schilpario (BG), Via della Sponda**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.040,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Strada mappale 6136	344,00	€ 40,00	€ 13.760,00
Strada mappale 6138	2,00	€ 40,00	€ 80,00
Strada mappale 6154	305,00	€ 40,00	€ 12.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.040,00
Valore corpo			€ 26.040,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.040,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Area urbana	Corte o resede [CO]	1.050,00	€ 157.500,00	€ 157.500,00
Strade		651,00	€ 26.040,00	€ 26.040,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 183.540,00

Valore diritto e quota € 183.540,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 183.540,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita è assoggettata ad IVA.

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via Forno Nuovo

INDICE**Lotto: 015 - Terreno edificabile**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via Forno Nuovo

Lotto: 015 - Terreno edificabile

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno edificabile.

residenziale sito in Via Forno Nuovo

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Schilpario, foglio 9, particella 4678, qualità prato, classe 2, superficie catastale 505 mq, reddito dominicale: € 0,65, reddito agrario: € 0,65

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto in Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con palazzine e case plurifamiliari (Allegato 87). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Trattasi di un terreno edificabile, posto tra Via Corgnola e Via Forno Nuovo con accesso da quest'ultima.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 200 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Terreno edificabile**

L'immobile è un terreno edificabile scosceso di forma pressoché regolare, coltivato attualmente a prato, accessibile da Via Forno Nuovo. (Allegato 88)

Il lotto ha una superficie catastale di 505 mq, di questi circa 220 mq ricadono in zona di fattibilità geologica

3 e i restanti 285 mq in zona di fattibilità geologica 4 (inedificabile).

L'area pur essendo edificabile da destinazione urbanistica del PGT di fatto risulta difficoltoso attuare qualsiasi edificazione a causa sia della distanza da mantenere dalla strada comunale confinante con il lotto che per le sue ridotte dimensioni.

Superficie complessiva di circa mq **505,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia acclive

Tessitura prevalente sabbioso-argilloso

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee prato

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: discreto

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Terreno edificabile.
residenziale sito in Via Forno Nuovo**

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Terreno edificabile.
residenziale sito in Via Forno Nuovo**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato (Allegati 85-90)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 Piano delle Regole
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:	0.35 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Terreno edificabile.
residenziale sito in Via Forno Nuovo**

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

Note: Allegati 86-91

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/12/1991 al 11/12/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/12/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 89).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 89).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS o in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55165; Importo capitale: € 42275; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 89).

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno edificabile

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: Terreno edificabile
residenziale sito in Schilpario (BG), Via Forno Nuovo
Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreno edificabile

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno edificabile	sup catastale	505,00	1,00	505,00
		505,00		505,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto non è divisibile avendo un unico accesso da Via Forno Nuovo.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Terreno edificabile. residenziale
Schilpario (BG), Via Forno Nuovo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	505,00	€ 20,00	€ 10.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.100,00
Valore corpo			€ 10.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno edificabile	residenziale	505,00	€ 10.100,00	€ 10.100,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 10.100,00

Valore diritto e quota € 10.100,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **10.100,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita è assoggettata ad IVA.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Curno (BG)**
Località/Frazione
Via Merena n. 17

INDICE

Lotto: 016 - Area urbana

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Curno (BG)**
Via Merena n. 17

Lotto: 016 - Area urbana

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Area urbana.

Corte o resede [CO] sito in Via Merena n. 17

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS proprietà 1/1, foglio 1, particella 657, subalterno 723, indirizzo Via Merena n. 17, piano Terra, comune Curno, categoria area urbana, consistenza 9 mq

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'immobile non ha millesimi di proprietà sulle parti comuni, come risulta dalla tabella millesimale allegata all'atto a rogito notaio OMISSIS in data OMISSIS rep. OMISSIS, registrato a OMISSIS in data OMISSIS al n. OMISSIS ed ivi trascritto in data OMISSIS ai n. OMISSIS.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato nel Comune di Curno, in una zona posta al confine con il Comune di Ponte San Pietro a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da tipologia costruttiva mista con palazzine e case plurifamiliari (Allegato 94). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e siti di produzione artigianale e manifatturiera. Il bene in esame è un'area urbana posta in adiacenza a dei parcheggi esistenti prospicienti la strada comunale Via Merena.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Aeroporto Orio al Serio a 9 km.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 15 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Corte o resede [CO]** di cui al corpo **Area urbana**

Trattasi di marciapiede prospiciente Via Merena di ridotte dimensioni (circa 1,50 x 6,00 m) sfruttabile eventualmente come parcheggio per biciclette. (Allegato 96)

Superficie complessiva di circa mq **9,00**

E' posto al piano: terra

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 267

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione immobile, rifacimento copertura e sistemazione area esterna

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 09/03/2002 al n. di prot. 4270

Rilascio in data 15/05/2002 al n. di prot. 108

Abitabilità/agibilità in data 12/01/2004 al n. di prot.

NOTE: Il certificato di agibilità indicato fa riferimento alla sola porzione a destinazione commerciale sita al piano terra.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/04/2003 al n. di prot. 7120

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante non essenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/11/2003 al n. di prot. 20334

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Area urbana.

Corte o resede [CO] sito in Via Merena n. 17

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

Note generali: Si precisa che le pratiche edilizie indicate riferite al resto della proprietà non hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di valutazione (Allegato 95).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Area urbana.

Corte o resede [CO] sito in Via Merena n. 17

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
--------------------------------	------------------------------

Ambito:	Territori urbanizzati - tessuto urbano da consolidare (Allegati 92-98)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Area urbana.

Corte o resede [CO] sito in Via Merena n. 17

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

Note: Allegati 93-99

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/07/1949 al 08/03/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto del mappale 657 subalterni 1-6-7-9-10 foglio 1.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/03/2002 al 15/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto del mappale 657 subalterni 13-704-706-708 foglio 1.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 97).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 97).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55165; Importo capitale: € 42275; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 97).

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana

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: Area urbana

Corte o resede [CO] sito in Curno (BG), Via Merena n. 17

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'immobile non ha millesimi di proprietà sulle parti comuni, come risulta dalla tabella millesimale allegata all'atto a rogito notaio OMISSIS in data OMISSIS rep. n. OMISSIS, registrato a OMISSIS in data OMISSIS al n. OMISSIS ed ivi trascritto in data OMISSIS ai n. OMISSIS.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Area urbana

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area urbana	sup catastale	9,00	1,00	9,00
		9,00		9,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Le modeste dimensioni dell'area urbana non consentono la divisibilità dell'immobile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Curno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

**Area urbana. Corte o resede [CO]
Curno (BG), Via Merena n. 17**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 720,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana	9,00	€ 80,00	€ 720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 720,00
Valore corpo			€ 720,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 720,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Area urbana	Corte o resede [CO]	9,00	€ 720,00	€ 720,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 720,00

Valore diritto e quota € 720,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **720,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA, salvo che l'esecutato eserciti l'opzione di assoggettamento ai fini IVA con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via Serta n. 3A

INDICE

Lotto: 017 - Appartamento piano terra con autorimessa e ripostiglio piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento piano terra	5
Corpo: Autorimessa piano interrato	5
Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6	5
Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento piano terra	7
Corpo: Autorimessa piano interrato	8
Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6	9
Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: Appartamento piano terra	11
Corpo: Autorimessa piano interrato	11
Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6	12
Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: Appartamento piano terra	12
Corpo: Autorimessa piano interrato	13
Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6	13
Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: Appartamento piano terra	14
Corpo: Autorimessa piano interrato	14
Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6	14
Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo: Appartamento piano terra	15
Corpo: Autorimessa piano interrato	15

Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6	15
Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: Appartamento piano terra	17
Corpo: Autorimessa piano interrato	17
Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6	17
Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: Appartamento piano terra	18
Corpo: Autorimessa piano interrato	19
Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6	19
Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
Corpo: Appartamento piano terra	20
Corpo: Autorimessa piano interrato	20
Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6	20
Corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	21
Valutazione corpi.....	21
Adeguamenti e correzioni della stima	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	23
Regime fiscale della vendita	23

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via Serta n. 3A

Lotto: 017 - Appartamento piano terra con autorimessa e ripostiglio piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta n. 3A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni OMISSIS nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 51, particella 5725, subalterno 707, indirizzo Via Serta n. 3/A, piano Terra, comune Schilpario, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 85 mq, rendita € 336,99

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta n. 3A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni OMISSIS nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 51, particella 5725, subalterno 9, indirizzo Via Serta 3A, piano interrato, comune Schilpario, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 15 mq, rendita € 18,59

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

Identificativo corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Serta n. 3A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione

dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni OMISSIS nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 51, particella 5725, subalterno 6, indirizzo Via Serta 3A, piano interrato, comune Schilpario, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, superficie 25 mq, rendita € 14,46

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Note: Immobile unito di fatto al mappale 5958 subalterno 704 foglio 51.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

Identificativo corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Serta n. 3A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni OMISSIS usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 51, particella 5958, subalterno 704, indirizzo Via Serta snc, piano interrato, comune Schilpario, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, superficie 11 mq, rendita € 6,51

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Note: Immobile unito di fatto al mappale 5725 subalterno 6 foglio 51.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare deriva dal mappale 5958 subalterno 1 foglio 51 (soppresso) riportato nell'atto di pignoramento e risulta unita di fatto all'unità immobiliare identificata con il mappale 5725 subalterno 6 foglio 51.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con palazzine e case plurifamiliari (Allegato 102). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra e uno interrato, costituito complessivamente da tre appartamenti, cinque autorimesse, un locale di deposito e tre unità in corso di costruzione. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Serta. L'accesso all'appartamento, posto al piano terra, avviene mediante l'ingresso comune (mappale 5725 subalterno 703) e la scala e la corte esterne comuni (mappale 5725 subalterno 702); l'accesso al ripostiglio posto al piano interrato avviene mediante l'ingresso comune (mappale 5725 subalterno 703); l'accesso all'autorimessa posta al piano interrato avviene mediante l'area di manovra comune (mappale 5725 subalterno 701). Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato e muratura perimetrale in laterizio con orizzontamenti in latero-cemento. Le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in pietra.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Nessuno.
Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.
Attrazioni storiche: Parco minerario.
Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento piano terra**

L'unità immobiliare è un'abitazione di medie dimensioni disposta al piano terra, costituita da zona giorno, un disimpegno, un bagno, due camere e un terrazzo.

L'appartamento è libero su tre lati con pareti finestrate esposte a Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est; la parete cieca è in aderenza ad un'altra unità immobiliare (Allegati 104-106).

Superficie complessiva di circa mq **101,30**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

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

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa piano interrato**

L'unità immobiliare è un'autorimessa posta al piano interrato con accesso diretto dall'area di manovra comune identificata con il subalterno 701 (Allegati 104-106).

Superficie complessiva di circa mq **14,60**

E' posto al piano: **Interrato**

L'edificio è stato costruito nel: **1982**

ha un'altezza utile interna di circa m. **3.05**

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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: lamiera preverniciata condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in cemento armato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Ripostiglio piano interrato - porzione mappa 5725 sub. 6**

Trattasi di ripostiglio posto al piano interrato, costituito catastalmente da due porzioni di unità immobiliari unite di fatto identificate rispettivamente con il mappale 5725 subalterno 6 foglio 51 e con il mappale 5958 subalterno 704 foglio 51.

L'accesso all'immobile avviene esclusivamente da Via Serta n. 3A, mediante l'ingresso comune ad altre unità immobiliari censito al mappale 5725 subalterno 703 foglio 51.

La porzione ricadente sul mappale 5958 è priva di accesso (Allegati 104-106).

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: **Interrato**

L'edificio è stato costruito nel: **1982**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2.50-1.50**

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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in cemento armato coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1982
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Ripostiglio piano interrato - porzione mappa 5958 sub. 704**

Trattasi di ripostiglio posto al piano interrato, costituito catastalmente da due porzioni di unità immobiliari unite di fatto identificate rispettivamente con il mappale 5725 subalterno 6 foglio 51 e con il mappale 5958

subalterno 704 foglio 51.

L'accesso all'immobile avviene esclusivamente da Via Serta n. 3A, mediante l'ingresso comune ad altre unità immobiliari censito al mappale 5725 subalterno 703 foglio 51.

La porzione ricadente sul mappale 5958 è priva di accesso (Allegati 104-106).

Superficie complessiva di circa mq **10,65**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50-1.50

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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in cemento armato coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1982
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta n. 3A

Numero pratica: 257/82

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 15/10/1982 al n. di prot. 461

Abitabilità/agibilità in data 07/05/1985 al n. di prot.

NOTE: L'autorizzazione di abitabilità è riferita ad una porzione dell'edificio (autorimessa interrata).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta n. 3A**Numero pratica: 182/84**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/11/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 21/03/1985 al n. di prot. 1322/84

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terra**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta n. 3A****Numero pratica: 257/82**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 15/10/1982 al n. di prot. 461

Abitabilità/agibilità in data 07/05/1985 al n. di prot.

NOTE: L'autorizzazione di abitabilità è riferita ad una porzione dell'edificio (autorimessa interrata).

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta n. 3A****Numero pratica: 182/84**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/11/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 21/03/1985 al n. di prot. 1322/84

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento piano terra.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta n. 3A**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione della posizione di tavolati e porte interne, modifica dell'ingresso all'unità immobiliare.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione CILA	€ 1.000,00
Diritti di segreteria	€ 500,00
Spese tecniche	€ 1.500,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 103-107

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta n. 3A**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riduzione di altezza interna da m 3,55 a m 3,05.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con applicazione della sanzione come previsto dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Descrizione delle opere da aggiornare: Riduzione di altezza interna da m 3,55 a m 3,05.

Note: L'oblazione e le spese tecniche sono state quantificate nel corpo ripostiglio, in quanto è possibile presentare un unico permesso di costruire in sanatoria per entrambe le unità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 103-107

**Identificativo corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Serta n. 3A**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il ripostiglio risulta totalmente abusivo, in quanto mai rappresentato nelle pratiche edilizie.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con applicazione della sanzione come previsto dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Descrizione delle opere da aggiornare: Realizzazione di ripostiglio interrato.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione PDC	€ 1.569,29
Diritti di segreteria	€ 500,00
Spese tecniche	€ 1.500,00
Totale oneri: € 3.569,29	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 103-107

**Identificativo corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Serta n. 3A**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il ripostiglio risulta totalmente abusivo, in quanto mai rappresentato nelle pratiche edilizie.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con applicazione della sanzione come previsto dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Descrizione delle opere da aggiornare: Realizzazione di ripostiglio interrato.

Note: L'oblazione e le spese tecniche sono state quantificate nel corpo ripostiglio - porzione mapp. 5725 sub. 6, in quanto trattasi di unica unità immobiliare.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 103-107

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento piano terra.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta n. 3A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato (Allegato 100)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanisti-	NO

co:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta n. 3A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato (Allegato 100)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Serta n. 3A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato (Allegato 100)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Serta n. 3A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato (Allegato 100)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento piano terra.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta n. 3A**

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

Note: Allegati 101-108

**Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta n. 3A**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare era censita in categoria F/3 (in corso di costruzione), mentre trattasi di autorimessa ultimata.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per ultimazione di fabbricato urbano.

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione della planimetria catastale per ultimazione di fabbricato urbano.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0113929 del 21/10/2019. (Allegati 101-108)

**Identificativo corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Serta n. 3A**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare era censita in categoria F/3 (in corso di costruzione), mentre trattasi di ripostiglio servibile all'uso.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per ultimazione di fabbricato urbano.

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione della planimetria catastale per ultimazione di fabbricato urbano.

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

Note: L'aggiornamento catastale della particella 5725 subalterno 6 foglio 51 è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0115583 del 22/10/2019. (Allegati 101-108)

**Identificativo corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Serta n. 3A**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare non risultava censita.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per costituzione di unità afferente con contestuale dichiarazione di porzione di unità immobiliare urbana.

Descrizione delle opere da aggiornare: Costituzione dell'unità immobiliare.

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

Note: La costituzione della particella 5958 subalterno 704 foglio 51 è avvenuta mediante pratica di variazione protocollo BG0115585 del 22/10/2019. Con tipo mappale protocollo 2019/111989 del 14/10/2019 è stato rettificato il perimetro del fabbricato identificato con il mappale 5725 e sono state inserite porzioni interrate insistenti sui mappali 5725 e 5958. (Allegati 101-108)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/07/1990 al 06/12/2000. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Donazione ricevuta da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terra

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/07/1990 al 06/12/2000. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Donazione ricevuta da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/07/1990 al 06/12/2000. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Donazione ricevuta da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/07/1990 al 06/12/2000. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Donazione ricevuta da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/11/1998 al 24/10/2008. In forza di atto cessione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto cessione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a

OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terra

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

Dati precedenti relativi ai corpi: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

Dati precedenti relativi ai corpi: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704

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: Appartamento piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Schilpario (BG), Via Serta n. 3A

Nessuno

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), Via Serta n. 3A

Nessuno

Identificativo corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Schilpario (BG), Via Serta n. 3A

Nessuno

Identificativo corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Schilpario (BG), Via Serta n. 3A

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Schilpario (BG), Via Serta n. 3A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), Via Serta n. 3A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Schilpario (BG), Via Serta n. 3A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Schilpario (BG), Via Serta n. 3A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	82,05	1,00	82,05
Terrazzo	sup lorda di pavimento	19,25	0,33	6,35
		101,30		88,40

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	14,60	1,00	14,60
		14,60		14,60

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 620

Identificativo corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ripostiglio particella 5725 subalterno 6	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

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 giar-

dini 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.

Identificativo corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ripostiglio particella 5958 subalterno 704	sup lorda di pavimento	10,65	1,00	10,65
		10,65		10,65

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

La disposizione planimetrica dei locali e la loro dimensione non consentono la divisibilità dell'immobile senza un apposito intervento edilizio.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Schilpario (BG), Via Serta n. 3A

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), Via Serta n. 3A

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Schilpario (BG), Via Serta n. 3A

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Schilpario (BG), Via Serta n. 3A

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni similari a quelli da valutare. Nell'assegnazione del

valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano terra. Abitazione di tipo civile [A2] Schilpario (BG), Via Sertà n. 3A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	82,05	€ 1.100,00	€ 90.255,00
Terrazzo	6,35	€ 1.100,00	€ 6.985,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.240,00
Valore corpo			€ 97.240,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.172,00

Autorimessa piano interrato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Schilpario (BG), Via Sertà n. 3A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	14,60	€ 800,00	€ 11.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.680,00
Valore corpo			€ 11.680,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.504,00

Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6. Magazzini e locali di deposito [C2]

Schilpario (BG), Via Serta n. 3A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ripostiglio particella 5725 subalterno 6	25,00	€ 300,00	€ 7.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.500,00
Valore corpo			€ 7.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.250,00

Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704. Magazzini e locali di deposito [C2]**Schilpario (BG), Via Serta n. 3A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.195,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ripostiglio particella 5958 subalterno 704	10,65	€ 300,00	€ 3.195,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.195,00
Valore corpo			€ 3.195,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.195,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.917,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terra	Abitazione di tipo civile [A2]	88,40	€ 97.240,00	€ 29.172,00
Autorimessa piano interrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,60	€ 11.680,00	€ 3.504,00
Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5725 sub. 6	Magazzini e locali di deposito [C2]	25,00	€ 7.500,00	€ 2.250,00
Ripostiglio piano interrato - porzione mapp. 5958 sub. 704	Magazzini e locali di deposito [C2]	10,65	€ 3.195,00	€ 1.917,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.980,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.569,29

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 107.064,96

Valore diritto e quota € 28.431,56

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 28.431,56

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via Serta n. 3A

INDICE

Lotto: 018 - Appartamento piano terra

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via Serta n. 3A

Lotto: 018 - Appartamento piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta n. 3A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nuda proprietà per 1/1, foglio 51, particella 5725, subalterno 708, indirizzo Via Serta n. 3/A, piano Terra, comune Schilpario, categoria In corso di definizione
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare deriva dal mappale 5725 subalterno 12 foglio 51 (soppresso) riportato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con palazzine e case plurifamiliari (Allegato 102). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra e uno interrato, costituito complessivamente da tre appartamenti, cinque autorimesse, un locale di deposito e tre unità in corso di costruzione. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Serta. L'accesso all'appartamento, posto al piano terra, avviene mediante l'ingresso comune (mappale 5725 subalterno 703) e la scala e la corte esterne comuni (mappale 5725 subalterno 702). Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato e muratura perimetrale in laterizio con orizzontamenti in latero-cemento. Le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in pietra.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento piano terra**

L'unità immobiliare è un'abitazione di medie dimensioni disposta al piano terra, costituita da zona giorno, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno, due camere e un terrazzo.

L'appartamento è libero su tre lati con pareti finestrate esposte a Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est; la parete cieca è in aderenza ad un'altra unità immobiliare.

L'unità si presenta al rustico, risulta mancante allo stato attuale di pavimenti, rivestimenti, serramenti esterni ed interni, sanitari e corpi riscaldanti. (Allegati 104-109)

Superficie complessiva di circa mq **117,15**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

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

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 257/82

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 15/10/1982 al n. di prot. 461

Abitabilità/agibilità in data 07/05/1985 al n. di prot.

NOTE: L'autorizzazione di abitabilità è riferita ad una porzione dell'edificio (autorimessa interrata).

Numero pratica: 182/84

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/11/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 21/03/1985 al n. di prot. 1322/84

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta n. 3A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione della posizione di tavolati e porte interne, modifica dell'ingresso all'unità immobiliare.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione CILA	€ 1.000,00
Diritti di segreteria	€ 500,00
Spese tecniche	€ 1.500,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 103-110

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta n. 3A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato (Allegato 100)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta n. 3A

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare era censita in categoria C/2 (deposito), mentre trattasi di appartamento al rustico.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per variazione di destinazione d'uso.

Descrizione delle opere da aggiornare: Cambio di destinazione d'uso da C/2 a F/4.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0113930 del 21/10/2019. (Allegati 101-111)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/1991 al 27/06/2006. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Donazione ricevuta da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terra

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: Appartamento piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Schilpario (BG), Via Serta n. 3A

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	100,95	1,00	100,95
Terrazzo	sup lorda di pavimento	16,20	0,33	5,35
		117,15		106,30

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La disposizione planimetrica dei locali e la loro dimensione non consentono la divisibilità dell'immobile senza un apposito intervento edilizio.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

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

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento piano terra. Abitazione di tipo civile [A2]
Schilpario (BG), Via Serta n. 3A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.095,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	100,95	€ 650,00	€ 65.617,50
Terrazzo	5,35	€ 650,00	€ 3.477,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.095,00
Valore corpo			€ 69.095,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.095,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.728,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terra	Abitazione di tipo civile [A2]	106,30	€ 69.095,00	€ 20.728,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.454,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 62.640,25

Valore diritto e quota

€ 16.692,08

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **16.692,08**

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via Serta n. 3A

INDICE

Lotto: 019 - Appartamento piano primo e secondo

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via Serta n. 3A

Lotto: 019 - Appartamento piano primo e secondo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo e secondo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta n. 3A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/2 OMISSIS proprietà per 1/2, foglio 51, particella 5725, subalterno 3, indirizzo Via Serta n. 3/A, piano Terra-Primo-Secondo, comune Schilpario, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 211 mq, rendita € 748.86

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con palazzine e case plurifamiliari (Allegato 102). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra e uno interrato, costituito complessivamente da tre appartamenti, cinque autorimesse, un locale di deposito e tre unità in corso di costruzione. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Serta. L'accesso all'appartamento, posto al piano primo e secondo, avviene mediante l'ingresso comune (mappale 5725 subalterno 703), la scala e la corte esterne comuni (mappale 5725 subalterno 702) e la scala esterna esclusiva. Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato e muratura perimetrale in laterizio con orizzontamenti in latero-cemento. Le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in pietra.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento piano primo e secondo**

L'unità immobiliare è un'abitazione di ampie dimensioni disposta al piano primo, costituita da cucina, soggiorno, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e due camere, collegata internamente ad un ufficio privato composto da due studi, un ripostiglio e un bagno.

Al piano primo sono presenti inoltre tre balconi, uno dei quali costituisce pianerottolo di sbarco della scala esclusiva e conduce ai due ingressi all'immobile.

Dall'appartamento, mediante una scala a chiocciola interna, si accede al piano secondo, dove sono ubicati due locali destinati a sottotetto: nella valorizzazione viene preso in considerazione soltanto un vano, in quanto l'altro presenta altezze ridotte ed è al rustico.

L'unità è libera su tutti i lati. (Allegati 104-112)

Superficie complessiva di circa mq **264,55**

E' posto al piano: Primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

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

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Camere
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina

	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a chiocciola rivestimento: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Scala interna
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone Riferito limitatamente a: Scala esterna

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 257/82

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 15/10/1982 al n. di prot. 461

Abitabilità/agibilità in data 07/05/1985 al n. di prot.

NOTE: L'autorizzazione di abitabilità è riferita ad una porzione dell'edificio (autorimessa interrata).

Numero pratica: 182/84

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/11/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 21/03/1985 al n. di prot. 1322/84

Numero pratica: 67/86

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera al piano primo

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/08/1986 al n. di prot.
 Rilascio in data 03/11/1986 al n. di prot. 1156/86
 Abitabilità/agibilità in data 26/01/1990 al n. di prot.
 NOTE: L'autorizzazione di abitabilità è riferita al solo piano primo.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento piano primo e secondo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta n. 3A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo, lievi variazioni scala esterna e balcone, collegamento al piano secondo (sottotetto) mediante scala a chiocciola interna, formazione di pareti nel piano secondo.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. e/o P.D.C. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 e/o 36 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione della posizione di tavolati e porte interne, modifica degli ingressi all'unità immobiliare, realizzazione di scala interna e pareti nel piano sottotetto.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione sanatoria	€ 2.629,00
Diritti di segreteria	€ 500,00
Spese tecniche	€ 2.000,00
Totale oneri: € 5.129,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 103-113

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento piano primo e secondo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta n. 3A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato (Allegato 100)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento piano primo e secondo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta n. 3A

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna e presenza di sottotetto non rappresentato in planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Esatta rappresentazione del sottotetto omesso nell'accatastamento origi-

nario.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0113928 del 21/10/2019. (Allegati 101-114)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/04/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Donazione ricevuta da OMISSIS. Con atto in data 30-03-1996 a rogito del Notaio OMISSIS di OMISSIS i coniugi hanno scelto il regime di separazione legale dei beni.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo e secondo

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: Appartamento piano primo e secondo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Schilpario (BG), Via Serta n. 3A

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento piano primo e secondo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	183,05	1,00	183,05
Balconi	sup lorda di pavimento	45,35	0,33	14,97
Sottotetto	sup lorda di pavimento	36,15	0,50	18,08
		264,55		216,09

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La disposizione planimetrica dei locali e la loro dimensione consentono la divisibilità dell'immobile con apposito intervento edilizio.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento piano primo e secondo. Abitazione di tipo civile [A2]
Schilpario (BG), Via Sertà n. 3A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 237.710,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	183,05	€ 1.100,00	€ 201.355,00
Balconi	14,97	€ 1.100,00	€ 16.467,00
Sottotetto	18,08	€ 1.100,00	€ 19.888,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 237.710,00
Valore corpo			€ 237.710,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 237.710,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.855,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano primo e secondo	Abitazione di tipo civile [A2]	216,09	€ 237.710,00	€ 118.855,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.885,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.129,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 220.695,50

Valore diritto e quota

€ 107.783,25

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **107.783,25**

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via Serta n. 3A

INDICE

Lotto: 020 - Autorimessa piano interrato

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via Serta n. 3A

Lotto: 020 - Autorimessa piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta n. 3A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS usufrutto per 1/1 OMISSIS nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 51, particella 5725, subalterno 704, indirizzo Via Serta 3A, piano interrato, comune Schilpario, categoria C/6, classe 2, consistenza 276 mq, superficie 291 mq, rendita € 427.63

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con palazzine e case plurifamiliari (Allegato 102). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra e uno interrato, costituito complessivamente da tre appartamenti, cinque autorimesse, un locale di deposito e tre unità in corso di costruzione. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Serta. L'accesso pedonale all'autorimessa posta al piano interrato avviene mediante l'ingresso comune (mappale 5725 subalterno 703), mentre l'accesso carrabile avviene dal mappale 5958 contiguo. Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato e muratura perimetrale in laterizio con orizzontamenti in latero-cemento. Le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in pietra.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa piano interrato**

L'unità immobiliare è un'autorimessa di grandi dimensioni posta al piano interrato che presenta altezza interna variabile da 3,50 m a 3,95 m, con una porzione soppalcata.

All'interno della stessa sono presenti anche un disimpegno e un wc. (Allegati 104-115)

L'accesso pedonale avviene da Via Seta n. 3A mediante l'ingresso comune identificato con il subalterno 703, mentre l'accesso carrabile avviene dal mappale contiguo 5958, in particolare dalla corte identificata con il subalterno 705, sulla quale dovrà essere costituita servitù di passo carrabile.

Superficie complessiva di circa mq **276,85**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50-3.95

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

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: carpenteria metallica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Soppalco
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante scorrevoli materiale: lamiera preverniciata condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in cemento armato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Servizio igienico
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Servizio igienico
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1982
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 257/82

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 15/10/1982 al n. di prot. 461

Abitabilità/agibilità in data 07/05/1985 al n. di prot.

NOTE: L'autorizzazione di abitabilità è riferita ad una porzione dell'edificio (autorimessa interrata).

Numero pratica: 182/84

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/11/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 21/03/1985 al n. di prot. 1322/84

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta n. 3A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione di altezza interna, formazione di soppalco interno, realizzazione disimpegno e wc.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con applicazione della sanzione come previsto dall'art. 36 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione di altezza interna, formazione di soppalco interno, realizzazione disimpegno e wc.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione	€ 1.480,00
Diritti di segreteria	€ 500,00
Spese tecniche	€ 3.000,00
Totale oneri: € 4.980,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 103-116

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta n. 3A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
--------------------------------	------------------------------

Ambito:	B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato (Allegato 100)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta n. 3A

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni e presenza di soppalco non rappresentato nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione interna e rappresentazione di soppalco omesso nel precedente accatastamento.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0113932 del 18/10/2019. (Allegati 101-117)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/04/1971 al 14/01/1978. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS ; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto da OMISSIS del terreno distinto con il mappale 2306B di mq 640.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/01/1978 al 21/05/2001. In forza di atto di assoggettamento della comunione dei beni - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS , ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS Bergamo, in data OMISSIS , ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/05/2001 al 24/10/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successione di OMISSIS, Den. n. OMISSIS del OMISSIS; trascritto a OMISSIS , in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS 24/10/2008, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS . (Allegato 105).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS . (Allegato 105).

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

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: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), Via Serta n. 3A

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa compreso soppalco	sup lorda di pavimento	276,85	1,00	276,85
		276,85		276,85

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 620

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La disposizione planimetrica del locale e la presenza di numerosi pilastri non consente la sua divisibilità in quanto si renderebbe necessaria la creazione di un'area di manovra che andrebbe a ridurre la superficie utilizzabile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

**Autorimessa piano interrato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Schilpario (BG), Via Serta n. 3A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 166.110,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa compreso soppalco	276,85	€ 600,00	€ 166.110,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 166.110,00
Valore corpo			€ 166.110,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 166.110,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.582,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa piano interrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	276,85	€ 166.110,00	€ 124.582,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.305,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.980,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 152.824,50

Valore diritto e quota € 113.373,38

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **113.373,38**

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via Serta n. 3A

INDICE

Lotto: 021 - Autorimessa piano interrato

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via Serta n. 3A

Lotto: 021 - Autorimessa piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta n. 3A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS usufrutto per 1/1 OMISSIS nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 51, particella 5725, subalterno 705, indirizzo Via Serta 3A, piano interrato, comune Schilpario, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie 13 mq, rendita € 15.49

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con palazzine e case plurifamiliari (Allegato 102). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra e uno interrato, costituito complessivamente da tre appartamenti, cinque autorimesse, un locale di deposito e tre unità in corso di costruzione. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Serta. L'accesso all'auto-rimessa posta al piano interrato avviene mediante l'area di manovra comune (mappale 5725 subalterno 701). Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato e muratura perimetrale in laterizio con orizzontamenti in latero-cemento. Le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in pietra.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa piano interrato**

L'unità immobiliare è un'autorimessa posta al piano interrato con accesso diretto dall'area di manovra comune identificata con il subalterno 701. (Allegati 104-118)

Superficie complessiva di circa mq **14,25**

E' posto al piano: **Interrato**

L'edificio è stato costruito nel: **1982**

ha un'altezza utile interna di circa m. **3.15-3.50**

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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: lamiera preverniciata condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in cemento armato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1982
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 257/82

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 15/10/1982 al n. di prot. 461

Abitabilità/agibilità in data 07/05/1985 al n. di prot.

NOTE: L'autorizzazione di abitabilità è riferita ad una porzione dell'edificio (autorimessa interrata).

Numero pratica: 182/84

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/11/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 21/03/1985 al n. di prot. 1322/84

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta n. 3A

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

Note: Allegato 103

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta n. 3A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato (Allegato 100)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta n. 3A

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

Note: Allegati 101-119

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/04/1971 al 14/01/1978. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto da OMISSIS del terreno distinto con il mappale 2306B di mq 640.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/01/1978 al 21/05/2001. In forza di atto di assoggettamento della comunione dei beni - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn.

OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/05/2001 al 24/10/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successione di OMISSIS, Den. n. OMISSIS del OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritti/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 105).

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

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: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), Via Serta n. 3A

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	14,25	1,00	14,25
		14,25		14,25

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 620

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La dimensione dell'unità non consente la divisibilità dell'immobile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Autorimessa piano interrato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Schilpario (BG), Via Sarta n. 3A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	14,25	€ 800,00	€ 11.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.400,00
Valore corpo			€ 11.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.550,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa piano interrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,25	€ 11.400,00	€ 8.550,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 570,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 10.830,00

Valore diritto e quota € 8.122,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.122,50

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via Serta snc

INDICE

Lotto: 022 - Appartamento piano terra con autorimessa piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento piano terra	5
Corpo: Autorimessa piano interrato	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento piano terra	6
Corpo: Autorimessa piano interrato	7
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Appartamento piano terra	8
Corpo: Autorimessa piano interrato	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Appartamento piano terra	9
Corpo: Autorimessa piano interrato	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Appartamento piano terra	9
Corpo: Autorimessa piano interrato	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo: Appartamento piano terra	10
Corpo: Autorimessa piano interrato	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Appartamento piano terra	11
Corpo: Autorimessa piano interrato	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Appartamento piano terra	12
Corpo: Autorimessa piano interrato	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
Corpo: Appartamento piano terra	13

Corpo: Autorimessa piano interrato	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adegamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via Serta snc

Lotto: 022 - Appartamento piano terra con autorimessa piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nuda proprietà per 1000/1000 OMISSIS usufrutto per 1000/1000, foglio 51, particella 5958, subalterno 702, indirizzo Via Serta snc, piano Terra, comune Schilpario, categoria in corso di costruzione

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni OMISSIS usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 51, particella 5958, subalterno 709, indirizzo Via Serta snc, piano interrato, comune Schilpario, categoria in corso di costruzione

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare deriva dal mappale 5958 subalterno 1 foglio 51 (soppresso) riportato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con palazzine e case plurifamiliari (Allegato 122). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra e uno interrato, costituito complessivamente da due appartamenti e quattro autorimesse. L'ingresso pedonale e carrabile al

fabbricato avviene da Via Serta. L'accesso all'appartamento, posto al piano terra, avviene mediante l'ingresso e la corte comune (subalterno 701); l'accesso all'autorimessa posta al piano interrato avviene mediante la corte comune (subalterno 705) e l'area di manovra comune (subalterno 706). Sulla corte comune identificata con il subalterno 705 dovrà essere costituita servitù di passo carrabile a favore del mappale 5725 subalterno 704. Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato, la muratura perimetrale in laterizio con rivestimento a cappotto e gli orizzontamenti in laterocemento. Le pareti sono intonacate al civile.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento piano terra**

L'unità immobiliare è un'abitazione di medie dimensioni disposta al piano terra, finita al civile ma mancante allo stato attuale di pavimenti, rivestimenti, serramenti esterni ed interni, sanitari e corpi riscaldanti. L'appartamento è costituito da zona giorno, un disimpegno, un bagno, due camere e un ripostiglio ed è libero su tutti i lati. (Allegati 124-127)

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1998
<i>Note</i>	Impianto da completare
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1998
<i>Note</i>	Impianto da completare
Condizionamento e climatizzazione:	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa piano interrato**

L'unità immobiliare è un'autorimessa posta al piano interrato con accesso dalla corte comune (subalterno 705) e dall'area di manovra comune (subalterno 706).

Risulta priva di pavimentazione e basculante. (Allegati 124-127)

Superficie complessiva di circa mq **47,70**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50

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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: muratura in cemento armato coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Serta snc**

Numero pratica: 42/98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovo edificio
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 26/01/1998 al n. di prot.
 Rilascio in data 28/03/1998 al n. di prot. 203
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Serta snc**
Numero pratica: 41/98

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Realizzazione autorimesse interrata
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 07/01/1998 al n. di prot.
 Rilascio in data 28/03/1998 al n. di prot. 28
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Serta snc**

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Opere di completamento autorimessa interrata
 Presentazione in data 26/06/2017 al n. di prot. 1879
 La pratica non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Serta snc**

Numero pratica: 34/2017
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Autorizzazione paesistica
 Per lavori: Opere di completamento autorimessa interrata
 Presentazione in data 03/07/2017 al n. di prot. 1879
 La pratica non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta snc

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni e formazione di una finestra nel ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione della posizione di tavolati e porte interne e apertura di nuova finestra.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Oblazione per opere interne</i>	€ 1.000,00
<i>Sanzione per compatibilità paesaggistica</i>	€ 500,00
<i>Diritti di segreteria per CILA</i>	€ 500,00
<i>Diritti di segreteria per compatibilità paesaggistica</i>	€ 500,00
<i>Spese tecniche</i>	€ 3.500,00
Totale oneri: € 6.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 123-128

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta snc**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa altezza interna e realizzazione di pareti divisorie.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Formazione di pareti divisorie e diversa altezza interna.

Note: L'oblazione e le spese tecniche sono state quantificate nel corpo appartamento piano terra, in quanto è possibile presentare un'unica pratica in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 123-128

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento piano terra.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta snc**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato (Allegato 120)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta snc**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato (Allegato 100)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento piano terra.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta snc**

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

Note: Allegati 121-129

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta snc

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il subalterno 1 da cui deriva l'immobile era un'autorimessa unica in corso di costruzione che è stata divisa in più unità.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per divisione.

Descrizione delle opere da aggiornare: Divisione dell'unità preesistente.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0113927 del 21/10/2019. (Allegati 121-129)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/11/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terra

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/11/1998 al 24/10/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terra

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

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: Appartamento piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Schilpario (BG), Via Serta snc

Nessuno

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), Via Serta snc

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Schilpario (BG), Via Serta snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), Via Serta snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	97,00	1,00	97,00
		97,00		97,00

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	47,70	1,00	47,70
		47,70		47,70

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 620

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La disposizione planimetrica dei locali e la loro dimensione non consentono la divisibilità dell'immobile senza un apposito intervento edilizio.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Schilpario (BG), Via Serta snc

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), Via Serta snc

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano terra. Abitazione di tipo civile [A2]
Schilpario (BG), Via Serta snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	97,00	€ 1.100,00	€ 106.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.700,00
Valore corpo			€ 106.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 106.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.020,00

Autorimessa piano interrato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Schilpario (BG), Via Serta snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.775,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	47,70	€ 750,00	€ 35.775,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.775,00
Valore corpo			€ 35.775,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.775,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.465,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terra	Abitazione di tipo civile [A2]	97,00	€ 106.700,00	€ 64.020,00
Autorimessa piano interrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	47,70	€ 35.775,00	€ 21.465,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.123,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 129.351,25

Valore diritto e quota € 75.210,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 75.210,75

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via Serta snc

INDICE

Lotto: 023 - Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento piano primo	5
Corpo: Autorimessa piano interrato	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento piano primo	6
Corpo: Autorimessa piano interrato	7
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Appartamento piano primo	9
Corpo: Autorimessa piano interrato	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Appartamento piano primo	9
Corpo: Autorimessa piano interrato	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Appartamento piano primo	10
Corpo: Autorimessa piano interrato	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo: Appartamento piano primo	10
Corpo: Autorimessa piano interrato	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Appartamento piano primo	11
Corpo: Autorimessa piano interrato	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Appartamento piano primo	12
Corpo: Autorimessa piano interrato	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
Corpo: Appartamento piano primo	13

Corpo: Autorimessa piano interrato	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Adegamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via Serta snc

Lotto: 023 - Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nuda proprietà per 1000/1000 OMISSIS usufrutto per 1000/1000, foglio 51, particella 5958, subalterno 703, indirizzo Via Serta snc, piano Primo, comune Schilpario, categoria in corso di costruzione

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni OMISSIS usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 51, particella 5958, subalterno 710, indirizzo Via Serta snc, piano interrato, comune Schilpario, categoria in corso di costruzione

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare deriva dal mappale 5958 subalterno 1 foglio 51 (soppresso) riportato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con palazzine e case plurifamiliari (Allegato 122). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra e uno interrato, costituito complessivamente da due appartamenti e quattro autorimesse. L'ingresso pedonale e carrabile al

fabbricato avviene da Via Serta. L'accesso all'appartamento, posto al piano primo, avviene mediante l'ingresso e la corte comune (subalterno 701) e mediante la scala esterna esclusiva; l'accesso all'autorimessa posta al piano interrato avviene mediante la corte comune (subalterno 705) e l'area di manovra comune (subalterno 706). Sulla corte comune identificata con il subalterno 705 dovrà essere costituita servitù di passo carrabile a favore del mappale 5725 subalterno 704. Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato, la muratura perimetrale in laterizio con rivestimento a capotto e gli orizzontamenti in latero-cemento. Le pareti sono intonacate al civile.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento piano primo**

L'unità immobiliare è un'abitazione di medie dimensioni disposta al piano primo, finita al civile ma mancante allo stato attuale di pavimenti, rivestimenti, serramenti esterni ed interni, sanitari e corpi riscaldanti. L'appartamento è costituito da zona giorno, un disimpegno, un bagno, due camere, un ripostiglio e tre balconi ed è libero su tutti i lati.

Al piano secondo (sottotetto) sono presenti alcuni locali accessori utilizzabili come ripostigli, il cui accesso è previsto mediante una scala non ancora realizzata. (Allegati 124-130)

Superficie complessiva di circa mq **180,50**

E' posto al piano: Primo-Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: c.a. condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Note	Impianto da completare
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Note	Impianto da completare
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa piano interrato**

L'unità immobiliare è un'autorimessa posta al piano interrato con accesso dalla corte comune (subalterno 705) e dall'area di manovra comune (subalterno 706).

Risulta priva di pavimentazione e basculante. (Allegati 124-130)

Superficie complessiva di circa mq **47,95**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50

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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: muratura in cemento armato coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Serta snc**

Numero pratica: 42/98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovo edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/01/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 28/03/1998 al n. di prot. 203

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Serta snc**

Numero pratica: 38/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Titolo abilitativo edilizio in sanatoria

Per lavori: Sanatoria piano sottotetto

Presentazione in data 09/12/2004 al n. di prot. 3744

NOTE: La sanatoria è stata rilasciata con parere negativo in merito all'utilizzo ai fini abitativi dei locali in quanto non conformi all'art. 3.4.7 del Regolamento Locale d'Igiene.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Serta snc**

Numero pratica: 41/98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione autorimesse interrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/01/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 28/03/1998 al n. di prot. 28

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Serta snc**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Opere di completamento autorimessa interrata

Presentazione in data 26/06/2017 al n. di prot. 1879

La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Serta snc**

Numero pratica: 34/2017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione paesistica

Per lavori: Opere di completamento autorimessa interrata

Presentazione in data 03/07/2017 al n. di prot. 1879

La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento piano primo.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta snc**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano primo diversa distribuzione degli spazi interni, formazione di una finestra nel ripostiglio, spostamento di una porta finestra nella camera e variazione della partenza della scala esterna; al piano secondo (sottotetto) traslazione di un'apertura sul prospetto sud-ovest.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione della posizione di tavolati e porte interne e modifiche di aperture esterne.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione per opere interne	€ 1.000,00
Sanzione per compatibilità paesaggistica	€ 500,00
Diritti di segreteria per CILA	€ 500,00
Diritti di segreteria per compatibilità paesaggistica	€ 500,00
Spese tecniche	€ 3.500,00
Totale oneri: € 6.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 123-131

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta snc**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa altezza interna e realizzazione di pareti divisorie.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Formazione di pareti divisorie e diversa altezza interna.

Note: L'oblazione e le spese tecniche sono state quantificate nel corpo appartamento piano primo, in quanto è possibile presentare un'unica pratica in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 123-131

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento piano primo.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta snc**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato (Allegato 120)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta snc

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato (Allegato 100)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento piano primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Serta snc

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

Note: Allegati 121-132

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta snc

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il subalterno 1 da cui deriva l'immobile era un'autorimessa unica in corso di costruzione che è stata divisa in più unità.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per divisione.

Descrizione delle opere da aggiornare: Divisione dell'unità preesistente.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0113927 del 21/10/2019. (Allegati 121-132)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/11/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/11/1998 al 24/10/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

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: Appartamento piano primo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Schilpario (BG), Via Serta snc

Nessuno

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), Via Serta snc

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Schilpario (BG), Via Serta snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna
Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), Via Serta snc
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento piano primo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	97,00	1,00	97,00
Balconi	sup lorda di pavimento	27,10	0,33	8,94
Sottotetto	sup lorda di pavimento	56,40	0,50	28,20
		180,50		134,14

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	47,95	1,00	47,95
		47,95		47,95

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 620

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La disposizione planimetrica dei locali e la loro dimensione non consentono la divisibilità dell'immobile senza un apposito intervento edilizio.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Schilpario (BG), Via Serta snc

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), Via Serta snc

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano primo. Abitazione di tipo civile [A2]

Schilpario (BG), Via Serta snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 147.554,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	97,00	€ 1.100,00	€ 106.700,00
Balconi	8,94	€ 1.100,00	€ 9.834,00
Sottotetto	28,20	€ 1.100,00	€ 31.020,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 147.554,00
Valore corpo			€ 147.554,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 147.554,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.532,40

Autorimessa piano interrato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Schilpario (BG), Via Serta snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.962,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	47,95	€ 750,00	€ 35.962,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.962,50

Valore corpo	€ 35.962,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 35.962,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.577,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano primo	Abitazione di tipo civile [A2]	134,14	€ 147.554,00	€ 88.532,40
Autorimessa piano interrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	47,95	€ 35.962,50	€ 21.577,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.175,83

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 168.340,68

Valore diritto e quota € 98.604,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **98.604,40**

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via Serta snc

INDICE**Lotto: 024 - Autorimessa piano interrato**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via Serta snc

Lotto: 024 - Autorimessa piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni OMISSIS usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 51, particella 5958, subalterno 707, indirizzo Via Serta snc, piano interrato, comune Schilpario, categoria in corso di costruzione

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare deriva dal mappale 5958 subalterno 1 foglio 51 (soppresso) riportato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con palazzine e case plurifamiliari (Allegato 122). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra e uno interrato, costituito complessivamente da due appartamenti e quattro autorimesse. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Serta. L'accesso all'autorimessa posta al piano interrato avviene mediante la corte comune (subalterno 705), sulla quale dovrà essere costituita servitù di passo carrabile a favore del mappale 5725 subalterno 704. Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato, la muratura perimetrale in laterizio con rivestimento a cappotto e gli orizzontamenti in latero-cemento. Le pareti sono intonacate al civile.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa piano interrato**

L'unità immobiliare è un'autorimessa posta al piano interrato con accesso dalla corte comune (subalterno 705).

Risulta priva di pavimentazione e basculante. (Allegati 124-133)

Superficie complessiva di circa mq **90,50**

E' posto al piano: **Interrato**

L'edificio è stato costruito nel: **1998**

ha un'altezza utile interna di circa m. **3.50**

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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in cemento armato coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 41/98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione autorimesse interrate

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/01/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 28/03/1998 al n. di prot. 28

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Opere di completamento autorimessa interrata

Presentazione in data 26/06/2017 al n. di prot. 1879

La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 34/2017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione paesistica

Per lavori: Opere di completamento autorimessa interrata

Presentazione in data 03/07/2017 al n. di prot. 1879

La pratica non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta snc

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa altezza interna, realizzazione di pareti divisorie e variazione posizione pilastri e aperture esterne.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Formazione di pareti divisorie, diversa altezza interna e variazione posizione pilastri e aperture esterne.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Oblazione per opere interne</i>	€ 1.000,00
<i>Sanzione per compatibilità paesaggistica</i>	€ 500,00
<i>Diritti di segreteria per CILA</i>	€ 500,00
<i>Diritti di segreteria per compatibilità paesaggistica</i>	€ 500,00
<i>Spese tecniche</i>	€ 2.500,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 123-134

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta snc

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato (Allegato 120)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta snc

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il subalterno 1 da cui deriva l'immobile era un'autorimessa unica in corso di costruzione che è stata divisa in più unità.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per divisione.

Descrizione delle opere da aggiornare: Divisione dell'unità preesistente.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0113927 del 21/10/2019. (Allegati 121-135)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/11/1998 al 24/10/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

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: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), Via Serta snc

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	90,50	1,00	90,50
		90,50		90,50

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: Autorimesse e box
 Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 620

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La dimensione del locale consente la divisibilità dell'immobile con apposito intervento edilizio.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Autorimessa piano interrato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Schilpario (BG), Via Sertà snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.875,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	90,50	€ 750,00	€ 67.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.875,00
Valore corpo			€ 67.875,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.725,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa piano interrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	90,50	€ 67.875,00	€ 40.725,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.393,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 59.481,25

Valore diritto e quota € 33.688,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 33.688,75

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via Serta snc

INDICE

Lotto: 025 - Autorimessa piano interrato

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via Serta snc

Lotto: 025 - Autorimessa piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni OMISSIS usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 51, particella 5958, subalterno 708, indirizzo Via Serta snc, piano interrato, comune Schilpario, categoria in corso di costruzione

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare deriva dal mappale 5958 subalterno 1 foglio 51 (soppresso) riportato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con palazzine e case plurifamiliari (Allegato 122). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Caratteristiche del fabbricato: i beni in esame fanno parte di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra e uno interrato, costituito complessivamente da due appartamenti e quattro autorimesse. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da Via Serta. L'accesso all'autorimessa posta al piano interrato avviene mediante la corte comune (subalterno 705), sulla quale dovrà essere costituita servitù di passo carrabile a favore del mappale 5725 subalterno 704. Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato, la muratura perimetrale in laterizio con rivestimento a cappotto e gli orizzontamenti in latero-cemento. Le pareti sono intonacate al civile.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa piano interrato**

L'unità immobiliare è un'autorimessa posta al piano interrato con accesso dalla corte comune (subalterno 705).

Risulta priva di pavimentazione e basculante. (Allegati 124-136)

Superficie complessiva di circa mq **84,80**

E' posto al piano: **Interrato**

L'edificio è stato costruito nel: **1998**

ha un'altezza utile interna di circa m. **3.50**

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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in cemento armato coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 41/98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione autorimesse interrate

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/01/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 28/03/1998 al n. di prot. 28

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Opere di completamento autorimessa interrata

Presentazione in data 26/06/2017 al n. di prot. 1879

La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 34/2017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione paesistica

Per lavori: Opere di completamento autorimessa interrata

Presentazione in data 03/07/2017 al n. di prot. 1879

La pratica non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta snc

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa altezza interna, realizzazione di pareti divisorie e variazione aperture esterne.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da aggiornare: Formazione di pareti divisorie, diversa altezza interna e variazione variazione aperture esterne.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Oblazione per opere interne</i>	€ 1.000,00
<i>Sanzione per compatibilità paesaggistica</i>	€ 500,00
<i>Diritti di segreteria per CILA</i>	€ 500,00
<i>Diritti di segreteria per compatibilità paesaggistica</i>	€ 500,00
<i>Spese tecniche</i>	€ 2.500,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Allegati 123-137

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta snc

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato (Allegato 120)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serta snc

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il subalterno 1 da cui deriva l'immobile era un'autorimessa unica in corso di costruzione che è stata divisa in più unità.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo per divisione.

Descrizione delle opere da aggiornare: Divisione dell'unità preesistente.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0113927 del 21/10/2019. (Allegati 121-138)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/11/1998 al 24/10/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato

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: Autorimessa piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), Via Serta snc

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	84,80	1,00	84,80
		84,80		84,80

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: Autorimesse e box
 Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 620

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La dimensione del locale consente la divisibilità dell'immobile con apposito intervento edilizio.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Autorimessa piano interrato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Schilpario (BG), Via Serta snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	84,80	€ 750,00	€ 63.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.600,00
Valore corpo			€ 63.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.160,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa piano interrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	84,80	€ 63.600,00	€ 38.160,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.180,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 55.420,00

Valore diritto e quota € 31.252,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 31.252,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via Serta snc

INDICE

Lotto: 026 - Terreno

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via Serta snc

Lotto: 026 - Terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno.

residenziale sito in Via Serta snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS usufrutto per 1/1 OMISSIS nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria Schilpario, foglio 9, particella 4084, qualità prato, classe 2, superficie catastale 30 mq, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.04

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel Comune di Schilpario, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con palazzine e case plurifamiliari (Allegato 122). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Trattasi di un terreno posto lungo Via Serta con accesso da quest'ultima e dalla proprietà individuata con il mappale 5958.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Terreno**

L'immobile è individuato da una porzione di strada (Via Serta) e da una porzione di terreno pianeggiante di

forma pressoché regolare.

La porzione di terreno è inserita in un giardino completamente recintato che include anche parte del mappale 5958 subalterno 705, accessibile sia da Via Serta che dal mappale 5958.

Il lotto ha una superficie catastale di 30 mq, ma in mappa è rappresentato con dimensioni più ampie (circa 65 mq misurati graficamente).

Ricade in zona di fattibilità geologica 2. (Allegato 124)

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente sabbioso-argilloso

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee prato

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Terreno.
residenziale sito in Via Serta snc**

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Terreno.
residenziale sito in Via Serta snc**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Parte in viabilità esistente e parte in zona B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato (Allegati 120-126)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 Piano dei Servizi e art. 33 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Terreno.
residenziale sito in Via Serta snc**

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

Note: Allegati 121-139

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/11/1960 al 14/01/1978. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/01/1978 al 21/05/2001. In forza di atto di assoggettamento della comunione dei beni - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/05/2001 al 24/10/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successione di OMISSIS, Den. n. OMISSIS del OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritti/trascritti a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 125).

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

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: Terreno

residenziale sito in Schilpario (BG), Via Serta snc

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreno

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup catastale	30,00	1,00	30,00
		30,00		30,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La dimensione dell'area non consente la sua divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Terreno. residenziale

Schilpario (BG), Via Serta snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	30,00	€ 40,00	€ 1.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.200,00
Valore corpo	€ 1.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno	residenziale	30,00	€ 1.200,00	€ 900,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 1.200,00

Valore diritto e quota € 900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 900,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via della Sponda

INDICE

Lotto: 027 - Cascina e terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Cascina.....	5
Corpo: Terreni	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Cascina.....	6
Corpo: Terreni	7
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Cascina.....	8
Corpo: Terreni	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Cascina.....	8
Corpo: Terreni	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Cascina.....	9
Corpo: Terreni	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo: Cascina.....	10
Corpo: Terreni	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Cascina.....	11
Corpo: Terreni	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Cascina.....	12
Corpo: Terreni	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
Corpo: Cascina.....	13

Corpo: Terreni	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adegamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via della Sponda

Lotto: 027 - Cascina e terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Cascina.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via della Sponda

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS proprietà in regime di comunione dei beni OMISSIS proprietà in regime di comunione dei beni, foglio 52, particella 6208, subalterno 701, indirizzo Via della Sponda snc, piano Terra-Primo, comune Schilpario, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 126 mq, rendita € 201.42

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

No, l'unità immobiliare deriva dal mappale 6208 foglio 52 (soppresso) riportato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Terreni.

sito in Via della Sponda

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà in regime di comunione dei beni OMISSIS proprietà in regime di comunione dei beni, sezione censuaria Schilpario, foglio 9, particella 1078, subalterno AA, qualità prato, classe 3, superficie catastale 515 mq, reddito dominicale: € 0.40, reddito agrario: € 0.40

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà in regime di comunione dei beni OMISSIS proprietà in regime di comunione dei beni, sezione censuaria Schilpario, foglio 9, particella 1078, subalterno AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 515 mq, reddito dominicale: € 0.21, reddito agrario: € 0.08

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà in regime di comunione dei beni OMISSIS proprietà in regime di comunione dei beni, sezione censuaria Schilpario, foglio 9, particella 6209, qualità prato, classe 2, superficie catastale 2317 mq, reddito dominicale: € 2.99, reddito agrario: € 2.99

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili sono posti nel Comune di Schilpario, in una zona agricola e boschiva posta in quota rispetto all'abitato che offre una vista panoramica sul Pizzo Camino (Allegato 142). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria e aree agricole. Caratteristiche dei beni: trattasi di una cascina sviluppata su due piani fuori terra e di terreni agricoli circostanti. L'ingresso pedonale e carrabile al fabbricato avviene tramite una strada privata passando per Via della Sponda. Le strutture ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato e muratura portante, i tamponamenti sono in laterizio e gli orizzontamenti in latero-cemento. Le pareti sono totalmente rivestite in pietra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Cascina**

L'immobile è una cascina disposta su due piani fuori terra, costituita da cucina, soggiorno e bagno al piano terra e camera al piano primo. (Allegati 144-147)

La zona notte e la cucina sono rifinite con intonaco rustico mentre il soggiorno e il bagno al civile.

Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento e di allacciamento all'acquedotto.

L'accesso risulta agevole mediante una strada privata pavimentata in calcestruzzo.

Superficie complessiva di circa mq **111,95**

E' posto al piano: Terra e primo

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 m (media)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente

	condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica Riferito limitatamente a: bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: cucina e camera
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cotto condizioni: buone Riferito limitatamente a: soggiorno
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non rilevata
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: di cui al corpo **Terreni**

Gli immobili sono dei terreni agricoli posti in zona montana.

Il mappale 6209 ricade in zona di fattibilità geologica 3 e ha superficie catastale di 2317 mq, mentre il mappale 1078 ricade in zona di fattibilità geologica 3 e 4 e ha superficie catastale di 1030 mq. (Allegato 144)

Superficie complessiva di circa mq **3.347,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive

Tessitura prevalente sabbioso-argilloso
 Sistemazioni agrarie nessuna
 Sistemi irrigui presenti nessuno
 Colture erbacee prato
 Colture arboree nessuna
 Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via della Sponda

Numero pratica: 18/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Titolo abilitativo edilizio in sanatoria

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione

Presentazione in data 31/03/2004 al n. di prot. 896

NOTE: Allegato 143

Dati precedenti relativi ai corpi: Cascina

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Cascina.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via della Sponda

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

Note: Vedi attestazione conformità urbanistico-edilizia rilasciata dal Tecnico del Comune di Schilpario (Allegato 143).

Identificativo corpo: Terreni.

sito in Via della Sponda

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Cascina.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via della Sponda

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Aree prevalentemente destinate all'agricoltura (Allegato 140)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

**Identificativo corpo: Terreni.
sito in Via della Sponda**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Mappale 6209: Aree prevalentemente destinate all'agricoltura; mappale 1078: parte in aree prevalentemente destinate all'agricoltura e parte in ambiti boscati (Allegati 140-146)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 e 26 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Cascina.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via della Sponda**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare era censita in categoria C/2 (deposito), mentre trattasi di abitazione.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento presso il N.C.E.U. di Bergamo della planimetria catastale per variazione di destinazione d'uso.

Descrizione delle opere da aggiornare: Cambio di destinazione d'uso da C/2 a A/4.

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

Note: L'aggiornamento catastale è avvenuto mediante pratica di variazione protocollo BG0113933 del 18/10/2019. (Allegati 141-148)

**Identificativo corpo: Terreni.
sito in Via della Sponda**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/05/1992 al 06/03/1993. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto da OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/03/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con atto in data OMISSIS a rogito del Notaio OMISSIS di OMISSIS i coniugi hanno scelto il regime di separazione legale dei beni.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Cascina

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/05/1992 al 06/03/1993. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto da OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/03/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con atto in data OMISSIS a rogito del Notaio OMISSIS di OMISSIS i coniugi hanno scelto il regime di separazione legale dei beni.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 145).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 145).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 145).

Dati precedenti relativi ai corpi: Cascina

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 145).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a

OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 145).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 145).

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni

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: Cascina

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Schilpario (BG), Via della Sponda

Nessuno

Identificativo corpo: Terreni

sito in Schilpario (BG), Via della Sponda

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Cascina

sito in Schilpario (BG), Via della Sponda

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: Terreni

sito in Schilpario (BG), Via della Sponda

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Con atto del OMISSIS repertorio OMISSIS del Notaio OMISSIS, trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai n. OMISSIS, è stata costituita servitù non aedificandi e servitù di mantenimento di destinazione a servizio esclusivo dell'attività agricola sul mappale 5663 (ora identificato con le particelle 6208 e 6209).

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Cascina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cascina	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
Balcone	sup lorda di pavimento	3,95	0,33	1,30
		111,95		109,30

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: 01-2019

Zona: Schilpario

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

Identificativo corpo: Terreni

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno mappale 6209	sup catastale	2.317,00	1,00	2.317,00
Terreno mappale 1078	sup catastale	1.030,00	1,00	1.030,00
		3.347,00		3.347,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per quanto riguarda il fabbricato, la disposizione planimetrica dei locali e la loro dimensione non consentono la divisibilità dell'immobile. Per quanto riguarda i terreni, considerate le dimensioni, non si prevede la loro divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Cascina**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Schilpario (BG), Via della Sponda****Libero**

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

Identificativo corpo: Terreni**sito in Schilpario (BG), Via della Sponda****Libero**

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi agli immobili (Allegato 03).

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

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture. Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.). Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:**Cascina. Abitazione di tipo popolare [A4]****Schilpario (BG), Via della Sponda**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 109.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cascina	108,00	€ 1.000,00	€ 108.000,00
Balcone	1,30	€ 1.000,00	€ 1.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 109.300,00
Valore corpo			€ 109.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 109.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.650,00

Terreni.

Schilpario (BG), Via della Sponda

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.104,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno mappale 6209	2.317,00	€ 12,00	€ 27.804,00
Terreno mappale 1078	1.030,00	€ 10,00	€ 10.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.104,00
Valore corpo			€ 38.104,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.104,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.052,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Cascina	Abitazione di tipo popolare [A4]	109,30	€ 109.300,00	€ 54.650,00
Terreni		3.347,00	€ 38.104,00	€ 19.052,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.370,20

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 140.033,80

Valore diritto e quota € 70.016,90

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 70.016,90

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via della Sponda

INDICE

Lotto: 028 - Terreno

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Via della Sponda

Lotto: 028 - Terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno.

sito in Via della Sponda

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria Schilpario, foglio 9, particella 1080, subalterno AA, qualità prato, classe 1, superficie catastale 520 mq, reddito dominicale: € 0.94, reddito agrario: € 0.81

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria Schilpario, foglio 9, particella 1080, subalterno AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 520 mq, reddito dominicale: € 0.21, reddito agrario: € 0.08

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel Comune di Schilpario, in una zona agricola e boschiva (Allegato 142). Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Caratteristiche del fabbricato: il bene in esame è un terreno agricolo posto in zona montuosa.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio postale (Buona), Farmacia (Buona), Negozi (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **Terreno**

L'immobile è un terreno agricolo posto in zona montana.
Ricade in zona di fattibilità geologica 3 e 4 e ha superficie catastale di 1040 mq. (Allegato 144)

Superficie complessiva di circa mq **1.040,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive
Tessitura prevalente sabbioso-argilloso
Sistemazioni agrarie nessuna
Sistemi irrigui presenti nessuno
Colture erbacee prato
Colture arboree nessuna
Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Terreno.
sito in Via della Sponda

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Terreno.
sito in Via della Sponda

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Parte in aree prevalentemente destinate all'agricoltura e parte in ambiti boscati (Allegati 140-146)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 e 26 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanisti-	NO

co:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Terreno.
sito in Via della Sponda

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

Note: Allegati 141-149

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/05/1992 al 24/10/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 145).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 145).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 145).

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

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: Terreno
sito in Schilpario (BG), Via della Sponda

Nessuno

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessun riferimento**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**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:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Terreno

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno mappale 1080	sup catastale	1.040,00	1,00	1.040,00
		1.040,00		1.040,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Date le dimensioni dell'area non si prevede la sua divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi all'immobile (Allegato 03).

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

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:**Terreno.****Schilpario (BG), Via della Sponda**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno mappale 1080	1.040,00	€ 10,00	€ 10.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.400,00
Valore corpo			€ 10.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno		1.040,00	€ 10.400,00	€ 10.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 10.400,00
 Valore diritto e quota € 10.400,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **10.400,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Località Fondi

INDICE**Lotto: 029 - Terreni mapp. 4476-4506-4507**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Località Fondi

Lotto: 029 - Terreni mapp. 4476-4506-4507

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreni.

sito in Località Fondi

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà in regime di comunione dei beni OMISSIS proprietà in regime di comunione dei beni , sezione censuaria Schilpario, foglio 9, particella 4476, qualità bosco alto, classe 2, superficie catastale 440 mq, reddito dominicale: € 1.02, reddito agrario: € 0.07

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà in regime di comunione dei beni OMISSIS proprietà in regime di comunione dei beni , sezione censuaria Schilpario, foglio 9, particella 4506, qualità bosco alto, classe 2, superficie catastale 1560 mq, reddito dominicale: € 3.63, reddito agrario: € 0.24

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà in regime di comunione dei beni OMISSIS proprietà in regime di comunione dei beni , sezione censuaria Schilpario, foglio 9, particella 4507, qualità bosco alto, classe 2, superficie catastale 330 mq, reddito dominicale: € 0.77, reddito agrario: € 0.05

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili sono posti nel Comune di Schilpario, in una zona periferica posta a circa 5 km dal centro dove è presente un piccolo agglomerato residenziale caratterizzato da edifici singoli destinati prevalentemente a seconda casa (Allegato 152). Caratteristiche zone limitrofe: aree verdi e boschive.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Nessun servizio presente nelle vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe: boschive

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Nessun collegamento pubblico presente nella zona.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **Terreni**

Gli immobili sono delle aree poste in zona montana, costituite da bosco di abete rosso (abetata di Picea excelsa) con fusti di notevoli dimensioni slanciati e alti anche 15-20 mt con sviluppo arboreo molto denso. Il terreno è a forte spessore, affioranti calcari e arenarie, con produzione di abbondante humus da parte della vegetazione boschiva che assicura alle piante la migliore condizione pedologica. Si ricava dal taglio legname da ardere. (Allegato 153)

Superficie complessiva di circa mq **2.330,00**
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive
 Tessitura prevalente sabbioso-argilloso
 Sistemazioni agrarie nessuna
 Sistemi irrigui presenti nessuno
 Colture erbacee nessuna
 Colture arboree nessuna
 Selvicolture bosco alto

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Terreni.
sito in Località Fondi

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Terreni.
sito in Località Fondi

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Aree della fruibilità sportiva, area soggetta a fascia di rispetto stradale, area sottoposta ad ambito di protezione della memoria dell'attività mineraria (Allegati 150-155)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 39 Piano dei Servizi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Terreni.
sito in Località Fondi**

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

Note: Allegati 151-156

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS 27/01/1990, ai nn.; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS .
Note: Acquisto dai OMISSIS . Con atto in data OMISSIS a rogito del Notaio OMISSIS di OMISSIS i coniugi hanno scelto il regime di separazione legale dei beni.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritti/trascritti a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 154).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 154).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS no; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS . (Allegato 154).

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni

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: Terreni
sito in Schilpario (BG), Località Fondi

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreni

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno mappale 4476	sup catastale	440,00	1,00	440,00
Terreno mappale 4506	sup catastale	1.560,00	1,00	1.560,00
Terreno mappale 4507	sup catastale	330,00	1,00	330,00
		2.330,00		2.330,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerate le dimensioni delle aree non si prevede la loro divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi agli immobili (Allegato 03).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Terreni.

Schilpario (BG), Località Fondi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.310,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno mappale 4476	440,00	€ 1,85	€ 814,00
Terreno mappale 4506	1.560,00	€ 1,85	€ 2.886,00
Terreno mappale 4507	330,00	€ 1,85	€ 610,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.310,50
Valore corpo			€ 4.310,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.310,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.155,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni		2.330,00	€ 4.310,50	€ 2.155,25

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 4.310,50

Valore diritto e quota € 2.155,25

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.155,25

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 901/2018

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Codice fiscale: CREGND59C62I873J
Studio in: Via Lady Montagu Wortley 25 - 24062 Costa Volpino
Telefono: 035-988492
Fax: 035-988492
Email: gelinda.cerea@alice.it
Pec: gelinda.cerea@geopec.it

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Località Fondi

INDICE**Lotto: 030 - Terreni mapp. 3036-3587**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Gelinda Cerea
Data nomina: 08-02-2019
Data giuramento: 21-02-2019
Data sopralluogo: 09-04-2019

Beni in **Schilpario (BG)**
Località Fondi

Lotto: 030 - Terreni mapp. 3036-3587

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreni.

sito in Località Fondi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria Schilpario, foglio 9, particella 3036, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 1720 mq, reddito dominicale: € 0.71, reddito agrario: € 0.27

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Schilpario, foglio 9, particella 3587, qualità incolt prod, classe U, superficie catastale 14840 mq, reddito dominicale: € 3.07, reddito agrario: € 1.53

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili sono posti nel Comune di Schilpario, in una zona periferica posta a circa 5 km dal centro dove è presente un piccolo agglomerato residenziale caratterizzato da edifici singoli destinati prevalentemente a seconda casa (Allegato 152). Caratteristiche zone limitrofe: aree verdi e boschive.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Nessun servizio presente nelle vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe: boschive

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Impianto da sci di fondo.

Attrazioni storiche: Parco minerario.

Principali collegamenti pubblici: Nessun collegamento pubblico presente nella zona.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **Terreni**

Gli immobili sono delle aree poste in zona montana, costituite da boschi di abete rosso (abetaia di Picea excelsa) con fusti di notevoli dimensioni slanciati e alti anche 15-20 mt con sviluppo arboreo molto denso, sviluppati su un pendio a strapiombo sull'argine del fiume e quindi investiti da correnti umide.

L'accesso risulta molto difficoltoso, al limite della praticabilità, per questo il sito risulta poco disturbato dall'attività dell'uomo (taglio) rispetto a quelli posti in aree di facile accesso; ciò ha favorito il mantenimento di un certo grado di naturalità, riscontrabile nelle varietà presenti e nella disaneità del bosco. Si ricava dal taglio legname da ardere. (Allegato 153)

Superficie complessiva di circa mq **16.560,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia acclive

Tessitura prevalente sabbioso-argilloso

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture bosco alto

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Terreni.
sito in Località Fondi

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Terreni.
sito in Località Fondi

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Ambiti boscati (Allegati 150-155)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 Piano delle Regole

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Terreni.
sito in Località Fondi

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

Note: Allegati 151-157

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/06/1969 al 23/09/2003. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successione testamentaria di OMISSIS, Den. n. OMISSIS Vol. OMISSIS; trascritto a OMISSIS , in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS in regime di separazione dei beni dal 23/09/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS , in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS , in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 154).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334932.00; Importo capitale: € 275000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS. (Allegato 154).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34020.00; Importo capitale: € 30000.00; Note: Atto giudiziario n. OMISSIS del OMISSIS . (Allegato 154).

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni

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: Terreni
sito in Schilpario (BG), Località Fondi
Nessuno

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessun riferimento**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**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:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Terreni

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno mappale 3036	sup catastale	1.720,00	1,00	1.720,00
Terreno mappale 3587	sup catastale	14.840,00	1,00	14.840,00
		16.560,00		16.560,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerate le dimensioni delle aree non si prevede la loro divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Non esistono contratti di locazione in essere relativi agli immobili (Allegato 03).

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

La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni simili a quelli da valutare. Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Terreni.

Schilpario (BG), Località Fondi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.334,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno mappale 3036	1.720,00	€ 1,15	€ 1.978,00
Terreno mappale 3587	14.840,00	€ 0,90	€ 13.356,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.334,00
Valore corpo			€ 15.334,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.334,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.334,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni		16.560,00	€ 15.334,00	€ 15.334,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 15.334,00

Valore diritto e quota € 15.334,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 15.334,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad IVA.

19-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Gelinda Cerea