

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 Sertà 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 Sertà 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 Sertà 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 Sertà 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 Sertà. 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
<i>Scale</i>	posizione: a chiocciola rivestimento: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Scala interna
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone Riferito limitatamente a: Scala esterna

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>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1982
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

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	
<i>Oblazione sanatoria</i>	€ 2.629,00
<i>Diritti di segreteria</i>	€ 500,00
<i>Spese tecniche</i>	€ 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 Sertà 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.

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 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