

Tribunale di Bergamo

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in Schilpario (BG)
Località/Frazione
Via Sertà 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 Sertà 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 Sertà 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 Sertà 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 Sertà. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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	
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 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Ver. 3.0
 Edicom Finance srl

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 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: 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 Serta snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.875,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
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:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
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

