

## Tribunale di Bergamo

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



**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRI



## 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**

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

    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 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

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

fabbricato avviene da Via Sertà. 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: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</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/adeguamento</i>	1998
<i>Note</i>	Impianto da completare
Condizionamento e climatizzazione:	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
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

<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura in cemento armato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti (conformità e certificazioni)</b>	
<b>Impianto elettrico:</b>	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
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 interrato  
 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	
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
<b>Totale oneri: € 6.000,00</b>	

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.  
 Regularizzabili 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 iscritti/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 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:** 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
		<b>97,00</b>		<b>97,00</b>

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
		<b>47,70</b>		<b>47,70</b>

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 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:**

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

**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

