

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [REDACTED]

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. [REDACTED]



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Osvaldo Monti
Codice fiscale: MNTSLD41M06A794S
Studio in: Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo
Telefono: 035 242225
Email: segreteria@architettimontiasociati.it
Pec: osvaldo.monti@archiworldpec.it

Beni in **Martinengo (BG)**
Località/Frazione
via Maschere Bergamasche n.15

INDICE

Lotto: 001 - Negozio / Laboratorio

| | |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 4 |
| Corpo: A..... | 4 |
| 2. DESCRIZIONE | 4 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 4 |
| Corpo: A..... | 5 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 9 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 9 |
| Corpo: A..... | 9 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 10 |
| Corpo: A..... | 10 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 10 |
| Corpo: A..... | 11 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 11 |
| Corpo:..... | 11 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 11 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 12 |
| Corpo: A..... | 12 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 12 |
| Corpo: A..... | 12 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 12 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 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. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-11-2023 alle 9.30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Osvaldo Monti

Data nomina: 12-07-2023

Data giuramento: 18-07-2023

Data sopralluogo: 06-09-2023

Cronologia operazioni peritali:

14.07.23 - ricezione PEC Atto di Nomina

18.07.23 - accettazione incarico

22.07.23 - ricezione PEC del Custode dr. ██████ che segnala la sua nomina

24.07.23 - PEC al Custode dr. ██████ per concordare il soprall.

07.08.23 - istanza di accesso atti al Com.di Martinengo

07.08.23 - mail all'Amm.re geom. ██████ per ricezione verbale + rendiconto cond.le

07.08.23 - PEC ad Avv. ██████ per ricezione contratto locazione

07.08.23 - stesura elaborato grafico d'inquadramento "Lotto 1" U.I. eseguita

07.08.23 - visure catastali e ispezioni ipotecarie

09.08.23 - PEC ad Avv. ██████ per conferma soprall. del 06.09.23

28.08.23 - PEC ad Avv. ██████ per ricezione canoni d'affitto

06.09.23 - soprall. c/o l'U.I. ed accesso c/o Ufficio Tec.Com.di Martinengo

--- riordino documenti e stesa della Relazione

17.10.23 - deposito in Cancelleria della Relazione di Stima

Beni in **Martinengo (BG)**
via Maschere Bergamasche n.15

Lotto: 001 - Negozio / Laboratorio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Maschere Bergamasche n.15

Note: la U.I. è locata a Laboratorio di acconciature

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ s.r.l., foglio 7, particella 8792, subalterno 701, indirizzo via Maschere Bergamasche 18, piano terra, comune Martinengo, categoria C/1, classe 2, consistenza 61 mq, superficie 69 mq

Derivante da: Verbale d'assemblea ordinaria del 29 giugno 2023 (doc.8)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 5,32 millesimi

Confini: a nord altra U.I. al sub.8, ad est il sub.702, a sud ed ovest via Maschere Bergamasche

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

vi è corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

zona periferica di nuova espansione a prevalente destinazione commerciale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali-residenziali

Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia .

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Castelli vari.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **A**

in ampio edificio prefabbr. elevato a 2 p.f.t. nel quale a p.terra e nell'angolata S/O, prospettante sulla pubblica via, vi è ricavata l'unità imm.re in esame utilizzata dalla locataria per la sua attività (acconciature). Esiste inoltre lastrico solare al 2° piano destinato a parcheggio accessibile da idonea rampa di risalita, nonché da vano scala in lato ovest che prosegue sino al piano interrato che consente l'accesso all'ampio parcheggio pubblico facente parte del Lotto 2.

E' costituita da un ampio ambiente per l'attività suddetta, nonché da un bagno principale e uno di servizio con interposto disimpegno.

L'U.I. ha accesso dalla sola via Maschere Bergamasche in lato ovest con affaccio anche in lato sud ed è coerenzata sugli altri 2 lati da altre U.I. ed idoneamente separate da queste da pareti presumibilmente in cartongesso; il soffitto è in lastre in cac a TT con altezza variabile da m 4,50 a 5,50 e che è stata poi ribassata con plafonature ad h.3,85.

Superficie complessiva di circa mq **74,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ.15; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,85

L'intero fabbricato è composto da n. 2 oltre al lastrico solare destinato a parcheggi piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone ad eccezione delle impiantistiche di prevenzione incendio che risulterebbero carenti e/o sottodimensionate.

Merita di menzione la PEC 26.01.23 del Resp.Uff.Tecnico del Com.di Martinengo (doc.13) che evidenzia le suddette carenze per i parcheggi pubblici a p.interr. del Lotto 2 e che per il loro adeguamento comporterebbe un costo di gran lunga superiore ad € 250.000 e che risulterebbero tra l'altro non coperti da fidejussioni.

Ai fini della presente e prudenzialmente vengono indicati in € 350.000 e che per quota millesimale compete all'Esecutata.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Copertura</i> | tipologia: terrazzo / parcheggio materiale: elementi prefabbr. in cac costolati Note: le costolature delle lastre sono in vista all'interno dell'ambiente a p.t. |
| <i>Fondazioni</i> | tipologia: non accertabile |
| <i>Solai</i> | tipologia: prefabbr. c.a.c. a lastre costolate TT condizioni: appaiono buone |
| <i>Strutture verticali</i> | materiale: c.a.c. condizioni: appaiono buone |
| <i>Travi</i> | materiale: c.a.c condizioni: appaiono buone |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: battenti materiale: alluminio protezione: vetro stratificato condizioni: appaiono buone Note: a lato della porta d'ingresso/uscita esistono 2 ampie vetrine fisse realizzate come ai battenti di porta con soprastanti sopraluci apribili; l'affaccio a sud è costituito da n.3 vetrine fisse con soprastanti sopraluci parte dei quali vi sono inserite le griglie di areazione delle macchine condensanti di pertinenza all'impianto di raffrescamento/riscaldamento. |

| | |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: a battente e scorrevoli materiale: legno condizioni: buone |
| <i>Manto di copertura</i> | materiale: lastrico solare coibentazione: non accertabile condizioni: appaiono buone |
| <i>Pareti esterne</i> | materiale: elementi prefabbr. in c.a.c. coibentazione: non accertabile rivestimento: tinteggiatura condizioni: appaiono buone |
| <i>Pavim. Esterna</i> | materiale: lastricato similpietra condizioni: appaiono buone Riferito limitatamente a: riguarda il marciapiedi antistante la U.I. |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: ceramica condizioni: buone |
| <i>Plafoni</i> | materiale: quadrotti fonoassorbenti su intelaiatura sottesa al soffitto ambiente condizioni: appaiono buone Note: nell'angolata S/E dell'ambiente è stata ribassata per posizionarvi al di sopra i macchinari di pertinenza |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: bagni materiale: piastrelle di ceramica a pavimento e rivestimento condizioni: buone |
| Impianti | |
| <i>Antifurto</i> | tipologia: con telecamere condizioni: di incerto funzionamento |
| <i>Condizionamento</i> | tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: anemostati condizioni: di incerto funzionamento Note: n.4 anemostati e macchina condensante |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma |
| <i>Fognatura</i> | tipologia: non accertabile rete di smaltimento: non accertabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non accertabile condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma Note: la rete fognaria è stata realizzata quale pertinenza del Lotto 1 e Lotto 2 e forse anche in previsione dell'edificazione del Lotto 3 |
| <i>Idrico</i> | tipologia: tubazioni a vista e sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: appaiono buone conformità: appaiono a norma Note: boiler elettrico per acqua calda |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 2012 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO |
| <i>Note</i> | Non è stato possibile accertarlo in quanto non reperibile agli atti comunali. |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | NO |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | NO |
| <i>Note</i> | Il riscaldamento è gestito dall'impianto di condizionamento. E' presente un boiler elettrico per l'acqua calda. |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | SI |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO |
| <i>Note</i> | Impianto aria calda e fredda con n.4 anemostati e macchina condensante. Non è stato possibile accertarlo in quanto non reperibile agli atti comunali. |
| 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 |

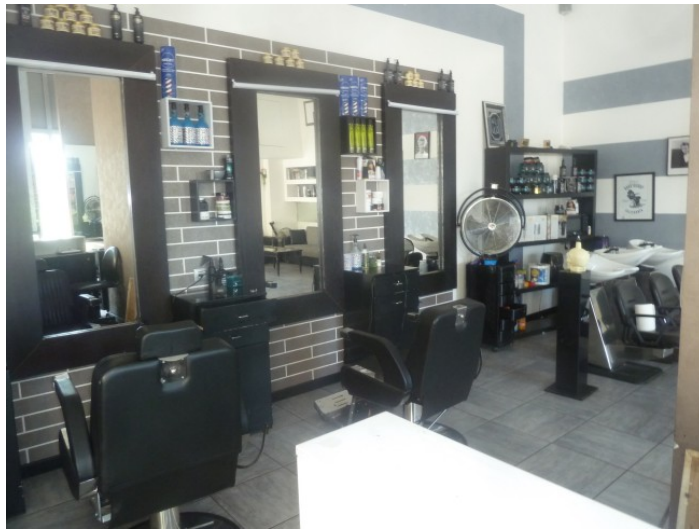
Note generali impianti: E' presente impianto d'allarme con telecamera di incerto funzionamento.



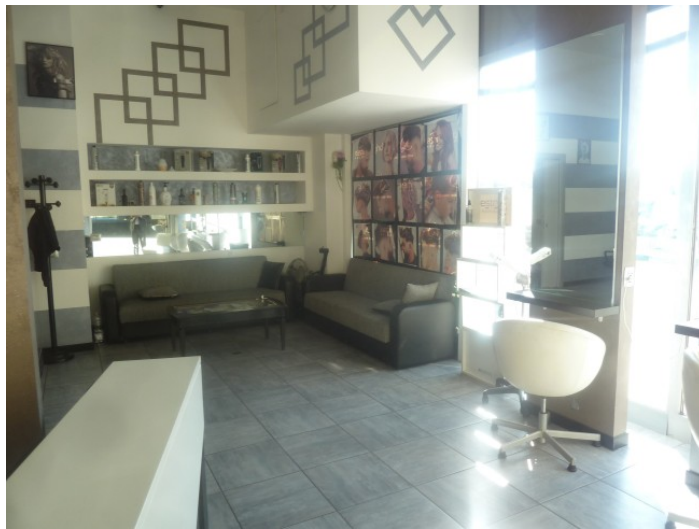
Affaccio sud/ovest



Ingresso



Interno



Interno



Bagno

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 145/10**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di edificio pluripiano a destinazione commerciale denominato P.A. - ex Zanetti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/12/2010 al n. di prot. 23654

Abitabilità/agibilità in data 30/07/2011 al n. di prot. 15226

NOTE: Alla predetta richiesta di agibilità 30.07.2011 ha fatto poi seguito la comunicazione 29.08.2011 a prot.17005 da parte del Comune che richiede l'integrazione dei documenti ivi citati e per i quali non è stato possibile verificarne l'avvenuto deposito e, salvo prova contraria, si presume che l'adempimento sia stato osservato.

Numero pratica: 99/2012

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.145 del 13.12.2010

Per lavori: modifiche interne edificio

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/12/2010 al n. di prot. 23654

NOTE: Per la SCIA in esame, con lettera del Comune del 04.10.2012 a prot.n.20104, è stato ordinato di non effettuare l'intervento richiesto, previo conformazione dello stesso alla normativa vigente all'epoca. Agli atti del Comune non è stata ritrovata ulteriore documentazione.

Numero pratica: 173/06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di edificio pluripiano a destinazione commerciale denominato P.A. - ex Zanetti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/09/2006 al n. di prot. 12439

Rilascio in data 22/12/2006 al n. di prot. 16571

Abitabilità/agibilità in data 22/09/2016 al n. di prot. 18393

NOTE: Trattasi di autocertificazione di agibilità con presa d'atto a fine istruttoria 26.09.2006.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Maschere Bergamasche n.15**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) l'attuale distribuzione degli spazi dei bagni è stata realizzata senza autorizzazione; b) una porzione a est dell'U.I. al sub.702 confinante è stata inglobata all'U.I. al sub.701 oggetto di Procedura e senza autorizzazione.

Regolarizzabili mediante: SCIA o Permesso di Costruire in Sanatoria

| Oneri di regolarizzazione | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <i>Prudenzialmente e nell'interpretazione più restrittiva: ai fini puramente conservativi ed ovviamente con l'ampia riserva di condivisione del Resp.Tecnico del Comune di Martinengo al quale compete la superiore decisione. Si procede alla presumibile stima della Sanatoria: Istanza presentata da Aggiudicatario per regolarizzazione tramezzature interne e per le difformità con altra proprietà a est, a titolo di oblaz. € 1.000 + prestazione professionale per stesura dell'istanza e o.a., diritti segreteria, marche e varie a stima € 1.500, per compless. € 2.500.</i> | € 2.500,00 |
| Totale oneri: € 2.500,00 | |

Note: Salvo maggiori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Romano di Lombardia, ritengo possa

essere rilasciato il permesso in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 e s.m.i. per la regolarizzazione delle difformità in parola, in quanto, a mio parere, gli interventi, risultano essere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda. Nella fattispecie, a mio giudizio, dovrà essere rilasciato un provvedimento a nome del proprietario dell'unità esecutata e del proprietario dell'unità contigua in lato est per la difformità succitate. L'importo per la regolarizzazione è stato da me determinato, a stima: onorari, spese, diritti segreteria e oblazione: € 2.500 + c.p.a. + iva (vedasi nel dettaglio le voci di calcolo).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Maschere Bergamasche n.15

| | |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Cons.Com. n. 43 del 19.08.2012 (doc.10) |
| Zona omogenea: | di trasformazione di cui all'art.4 NTA nonchè al docum.di Piano 2011 che individua il comparto in esame al n.24 con denominazione "PN ex Zanetti" approvato nel 2006 ed interessante una superf. del com |
| Norme tecniche di attuazione: | vengono richiamate nella Convenzione 07.07.2006 e succ. modifica convenzione 02.12.2010 (rispett. doc.11 e 12). Si segnala altresì che il Comune di Martinengo ha in itinere la variante generale al P.G.T. e di prossima adozione. |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | urbanistica |
| Estremi delle convenzioni: | 07.07.2006 a rep.not. [REDACTED] (doc.11) e succ.modifica 02.12.2010 a rep.not. [REDACTED] (doc.12) |
| Obblighi derivanti: | Non specificato |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | quelle indicate nel rogito 18.12.2013 a rep.50621/14267 not. [REDACTED] col quale la [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] la U.I. in esame. Al riguardo meritano di particolare attenzione gli impegni a garanzia di [REDACTED] ivi indicati (doc.5) |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | richiamo quanto indicato nelle predette Convenzioni |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | risulterebbero a tutt'oggi incomplete le opere di urbanizzazione 1^ e 2^ rientranti nel Piano Attuativo nonchè ed in particolare le carenze negli impianti di prevenzione incendio di pertinenza all'ampio parcheggio a p.int. in sottosuolo del Lotto 2 e che tra l'altro ne ha precluso l'uso dei contigui box (l'Amm.re ne ha disposto la totale preclusione). |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Maschere Bergamasche n.15

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/02/1993 al 15/11/2005. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di incorporazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/2007 al 03/07/2012. 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: Cambio denominazione in [REDACTED] da [REDACTED] con atto trascritto a Bergamo il 25.05.2007 al R.G.33148 e R.P.18911 Rettificato quanto alla descrizione catastale dei beni con atto not. [REDACTED] trascritto a Bergamo il 15/10/2008 al R.G.64794 e R.P.37471

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/07/2012 al 18/11/2013. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/11/2013 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:

Cessione di Pignoni a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 21/02/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/03/2012 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotazione del 07.03.2012 - restrizione di beni; A rogito di OMISSIS in data 21/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2012 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotazione 07/03/2012 - Frazionamento in quota; A rogito di OMISSIS in data 21/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2012 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Cessione di Fitti a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/04/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 07/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/06/2023 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Modifica di Convenzione a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Modifica di Convenzione; A rogito di OMISSIS in data 02/12/2010 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo 2 in data 06/12/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/12/2010 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Convenzione a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Convenzione; A rogito di OMISSIS in data 07/07/2006 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/07/2006 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche n.15
non segnalati

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 468,60 + € 417,10 = € 885,70.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 851,00. L'amm.re dovrebbe disporre la messa in sicurezza dell'impianto antincendio dei posti auto e box a p.interr. del Lotto 2 (che anch'esso fa parte del Piano Attuativo) prudenzialmente stimati in € 350.000 e che per la quota di spettanza della U.I. in esame pari a 5,32 millesimi pari a € 1.862 da porre in detrazione alla stima

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 5,32 millesimi, come da verbale d'assemblea ordinaria del 29 giugno 2023 (doc.8)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - negozio a p.t. con servizio igienico idoneo a soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non segnalate

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: non segnalati

Avvertenze ulteriori: non segnalati

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

sulla base dei rilievi effettuati in loco è stato possibile accertare l'esatta situazione di suddivisione degli spazi e nel contempo anche la superf.lorda della U.I. in esame.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Negozio | sup lorda di pavimento | 74,00 | 1,00 | 74,00 |
| | | 74,00 | | 74,00 |

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

la U.I. non è divisibile, anche per la locazione in corso.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 12/02/2021 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: nel contratto di locazione vi è indicato un canone di € 8.400+iva / anno pari ad € 700/mese.

Registrato a Bergamo il 08/03/2021 ai nn.002287-serie 3T

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 01/03/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Il conduttore " [REDACTED] " ha nei confronti del locatore un debito di € 5.812,52 (vedasi doc.9).

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

sulla base della consistenza della U.I. e con applicazione dei prezzi correnti di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Martinengo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2021: FIMAA da € 1.100 a 1.700/mq, Case e Terreni da € 1.300 a 1.500/mq e OMI da € 900 a 1.400/mq;

Altre fonti di informazione: agenzie locali.

12.3 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche n.15

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.800,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Negozio | 74,00 | € 1.500,00 | € 111.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 111.000,00 |
| stasi del mercato detrazione del 20.00% | | | € -22.200,00 |
| Valore corpo | | | € 88.800,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 88.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 88.800,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero me-</i> | <i>Valore diritto e</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|

| | | | <i>dio ponderale</i> | <i>quota</i> |
|---|--------------------------|-------|----------------------|--------------|
| A | Negozi, botteghe [C1] | 74,00 | € 88.800,00 | € 88.800,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 4.440,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 851,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 2.500,00 |
| l'amm.re dovrebbe disporre la messa in sicurezza dell'impianto antincendio dei posti auto e box a p.interr. del Lotto 2 (che anch'esso fa parte del Piano Attuativo) prudenzialmente stimati in € 350.000 e che per la quota di spettanza della U.I. in esame pari a 5,32 millesimi pari a € | € -1.862,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 79.147,00 |
| Valore diritto e quota | € 79.147,00 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 79.147,00 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

12.6 Regime fiscale della vendita

soggetto ad IVA

Allegati

- doc.1: elab.grafico d'inquadramento;
- doc.2: verbale di CTU del 06.09.2023 con rilievo U.I.;
- doc.3: scatti fotografici;
- doc.4: visure catastali;
- doc.5: ispezione ipotecaria;
- doc.6: pratiche edilizie;
- doc.7: contratto di locazione 01.03.21 / 01.03.27 tra [REDACTED];
- doc.8: verbale assemblea 29.06.23 del Cond.nio "Le Maschere" a Martinengo con i rendiconti;
- doc.9: prospetto del debito a carico dell'attuale locatario;
- doc.10: stralcio norme P.G.T.;
- doc.11: convenzione 07.07.06 a rep.not. [REDACTED] tra il Comune di Martinengo e l'Operatore [REDACTED];
- doc.12: modifica convenzione 02.12.10 tra il Comune di Martinengo e la [REDACTED] + altri;
- doc.13: PEC 26.01.23 del Comune di Martinengo che segnala carenze impianti antincendio parcheggi interrati.

17-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Osvaldo Monti