

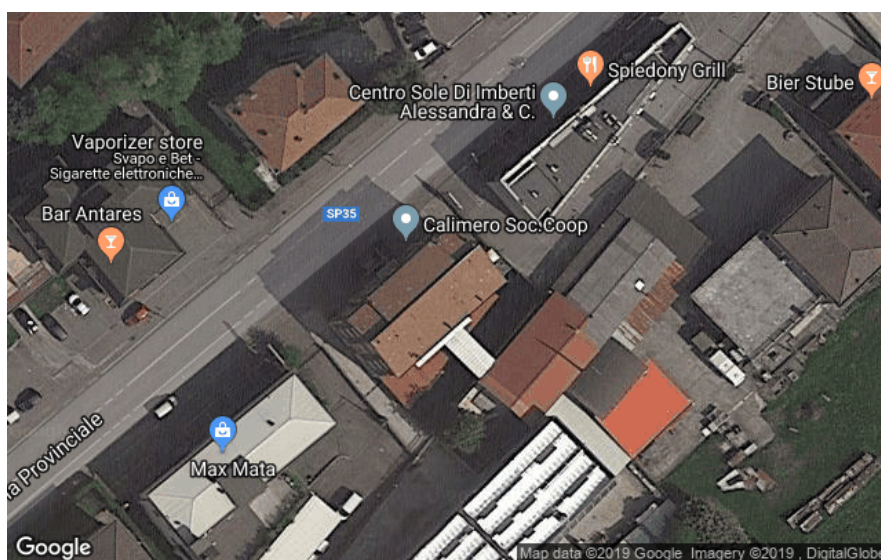
# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 880/2018

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



Albino – Lotto 1



Clusone – Lotto 4

Clusone – Lotto 2 e Lotto 3



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Anna Spini  
**Codice fiscale:** SPNNNA74H44A794K  
**Studio in:** via la Torretta 2 - 24069 Trescore Balneario  
**Telefono:** 035 943637  
**Email:** [anna@studiospiniforesti.net](mailto:anna@studiospiniforesti.net)  
**Pec:** [anna.spini@ingpec.eu](mailto:anna.spini@ingpec.eu)

---

Beni in **Albino (BG)**  
Località/Frazione  
Via Provinciale 26

## INDICE

### Lotto: 001 - Locale commerciale

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	9
Corpo: Locale commerciale.....	9
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	9
DESCRIZIONE GENERALE .....	9
Corpo: Locale commerciale.....	10
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	10
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	11
Corpo: Locale commerciale.....	11
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: Locale commerciale.....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	12
Corpo: Locale commerciale.....	12
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	12
Corpo:.....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	13
Corpo: Locale commerciale.....	13
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
Corpo: Locale commerciale.....	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	14
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	14
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	14
Criterio di stima .....	14
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita .....	15

Beni in **Clusone (BG)**

Località/Frazione

Via Brescia 3

Beni in **Clusone (BG)**Località/Frazione **Fiorine**

Via Trussardi Volpi 1

Beni in **Clusone (BG)**

Via Brescia 3

**INDICE****Lotto: 002 - Locale commerciale bar**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	16
Corpo: Locale commerciale bar.....	16
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	16
DESCRIZIONE GENERALE .....	16
Corpo: Locale commerciale bar.....	17
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	18
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	19
Corpo: Locale commerciale bar.....	19
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	20
Corpo: Locale commerciale bar.....	20
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	20
Corpo: Locale commerciale bar.....	20
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	20
Corpo:.....	20
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	20
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	21
Corpo: Locale commerciale bar.....	21
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	21
Corpo: Locale commerciale bar.....	21
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	22
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	22
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	22
Criterio di stima .....	22
Fonti d'informazione .....	22
Valutazione corpi.....	23
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23

Prezzo base d'asta del lotto.....	23
Regime fiscale della vendita .....	23

### **Lotto: 003 - Laboratorio artigianale**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>24</b>
Corpo: Laboratorio artigianale .....	24
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>24</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	24
Corpo: Laboratorio artigianale .....	25
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>26</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>27</b>
Corpo: Laboratorio artigianale .....	27
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>27</b>
Corpo: Laboratorio artigianale .....	27
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>27</b>
Corpo: Laboratorio artigianale .....	27
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>28</b>
Corpo:.....	28
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>28</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>28</b>
Corpo: Laboratorio artigianale .....	28
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>29</b>
Corpo: Laboratorio artigianale .....	29
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>29</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>29</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>30</b>
Criterio di stima .....	30
Fonti d'informazione .....	30
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	31
Regime fiscale della vendita .....	31

### **Lotto: 004 - Appartamento**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>32</b>
--	-----------

Corpo: Appartamento .....	32
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>32</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	32
Corpo: Appartamento .....	33
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>33</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>34</b>
Corpo: Appartamento .....	34
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>34</b>
Corpo: Appartamento .....	34
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>34</b>
Corpo: Appartamento .....	34
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>34</b>
Corpo:.....	35
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>35</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>35</b>
Corpo: Appartamento .....	35
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>36</b>
Corpo: Appartamento .....	36
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>36</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>36</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>37</b>
Criterio di stima .....	37
Fonti d'informazione .....	37
Valutazione corpi.....	37
Adeguamenti e correzioni della stima.....	37
Prezzo base d'asta del lotto.....	38
Regime fiscale della vendita .....	38

Beni in **Gromo (BG)**  
Località/Frazione  
Via Portula 10

## INDICE

### Lotto: 005 - Villa Padronale Liberty

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>38</b>
Corpo: Villa padronale Liberty.....	38
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>39</b>

DESCRIZIONE GENERALE .....	39
Corpo: Villa padronale Liberty.....	39
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	<b>40</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	<b>41</b>
Corpo: Villa padronale Liberty.....	41
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	<b>41</b>
Corpo: Villa padronale Liberty.....	41
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	<b>42</b>
Corpo: Villa padronale Liberty.....	42
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	<b>42</b>
Corpo:.....	43
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>43</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	<b>43</b>
Corpo: Villa padronale Liberty.....	43
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>44</b>
Corpo: Villa padronale Liberty.....	44
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	<b>45</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>45</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	<b>45</b>
Criterio di stima .....	45
Fonti d'informazione .....	45
Valutazione corpi.....	45
Adeguamenti e correzioni della stima.....	46
Prezzo base d'asta del lotto.....	46
Regime fiscale della vendita .....	46

**INFORMAZIONI PROCEDURA****Giudice:** Dott.ssa LAURA DE SIMONE**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12-11-2019**Creditore Procedente:** [REDACTED]**Legale Creditore Procedente:** [REDACTED]**Esecutato:** [REDACTED]**Creditore Intervenuto:** [REDACTED]**Legale Creditore Intervenuto:** [REDACTED]**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Ing. Anna Spini**Data nomina:** 02-01-2019**Data giuramento:** 07-01-2019**Data sopralluogo:** 20-03-2019

**Cronologia operazioni peritali:** In data 07/01/2019 la sottoscritta Anna Spini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bergamo al n. 2831 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 249, prestava giuramento previsto dall'art.569 c.p.c. mediante sottoscrizione autografa del modello "accettazione dell'incarico e giuramento esperto" trasmettendolo a mezzo pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Acquisiti in via telematica i quesiti del G.E., procedeva ad esaminare i fascicoli di causa, e ad integrare la documentazione agli atti mediante un primo accesso, in data 28/01/2019, e in data 14/02/2019 all'Ufficio Tecnico di Albino, in data 02/02/2019 e in data 18/05/2019 all'Ufficio Tecnico di Clusone infine in data 18/02/2019 presso l'Ufficio Tecnico di Gromo. Oltre che ad una ricerca documentale dal portale dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali e dal portale dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare. Fintanto con l'ausilio della check list, effettuava i principali controlli sulla documentazione di cui all'art. 567 Il co. c.p.c. In data 20/03/2019 , in data 30/03/2019 e in data 11/04/2019 la scrivente CTU, effettuava un primo accesso ai luoghi rispettivamente a Gromo, Clusone e Albino, alla presenza dell'esecutato. La sottoscritta CTU procedeva ad effettuare i rilievi, la documentazione fotografica per verificare la rispondenza e la conformità agli atti in possesso. Infine, dopo attente valutazioni delle caratteristiche della zone e del suo mercato immobiliare, sulla base anche delle quotazioni disponibili in pubbliche banche dati, la scrivente provvedeva a redigere la perizia di stima secondo apposito modello di perizia condiviso dai Giudici della II Sezione Civile del Tribunale di Bergamo e recepito in un programma informatico di redazione e trasmissione telematica.



Beni in **Albino (BG)**  
Via Provinciale 26

## Lotto: 001 - Locale commerciale

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** Locale commerciale.

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Provinciale 26**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in Clusone [REDACTED] foglio AL/8, particella 3604, subalterno 706, indirizzo Via Provinciale, n. 26, piano S1, comune Albino, categoria D/8, rendita € 2096,70

Derivante da: denuncia di variazione del 07/08/2019 prot. BG0091885 per ampliamento, sostituisce e rettifica la precedente denuncia prot. 138746 del 15/05/2003 per erronea demolizione tettoia esterna e non corretta indicazione del piano. ( TM prot. 2019/BG0091475 del 07/08/2019).

Confini: Da nord ovest in senso orario; area comune su strada provinciale - area comune e porzione del mapp. 2240 Sez. Cens. Desenzano da legittimare - roggia Comenduna - scivolo comune

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

Gli identificativi catastali sono stati aggiornati ( vedi TM e Denuncia Variazione Catasto Fabbricati allegati).

*Note generali: Si allega inoltre l'elaborato planimetrico ( Allegato F) per meglio illustrare lo stato di fatto della porzione residuale di nord-est annessa all'unità pignorata, ovvero una piccola porzione di area esclusiva con locale ripostiglio/wc esterno ricadenti su porzione della particella confinante mapp. 2240 della Sezione Censuaria di Desenzano, NON ACCATASTATA per mancanza di legittima titolarità e/o identificazione del confine rettificato. ( porzione riconducibile a quanto descritto nell'atto di accettazione di testamento e divisione del 18/03/1964 repertorio 13766 notaio Gian Mario Grazioli di Bergamo).*

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona periferica del Comune di Albino, in via Provinciale n. 26, la zona presenta una prevalenza di attività produttive artigianali/commerciali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** TEB Tramvie Elettriche Bergamasche 2.5 Km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al corpo **Locale commerciale**

L'immobile è collocato al piano seminterrato di uno stabile condominiale, "condominio fratelli Spinelli" .  
L'Immobilie è composto da un ampio locale commerciale con ripostiglio e servizi igienici della superficie complessiva di 283 mq, una tettoia esterna di mq.43,20 ed una piccola area esclusiva in lato di nord-est di mq.12,50 da cui si esercita l'accesso.

Sempre in lato di nord-est si trova una piccola porzione di area esclusiva con locale ripostiglio/wc esterno ricadenti su porzione della particella confinante mapp. 2240 della Sezione Censuaria di Desenzano, di titolarità di terzi, di fatto in uso e diritto esclusivo dell'immobile pignorato ma da identificare e consolidare per mancanza di legittima titolarità. Tale porzione quindi viene esclusa dalla presente valutazione.

Superficie complessiva di circa mq **338,70**

E' posto al piano: Terra/Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.10

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'unità estimanda risulta essere in sufficienti condizioni manutentive, il fabbricato invece abbisogna perlomeno di opere di manutenzione straordinaria per il rifacimento delle facciate.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	presentata in comune di Albino il 28/11/2002 prot. n. 32669
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a Pompa di Calore
Stato impianto	discreto
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	presentata in comune di Albino il 28/11/2002 prot. n. 32669
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	presentata in comune di Albino il 28/11/2002 prot. n. 3266

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 337/OM/85**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Gratuita per opere minori

Per lavori: ampliamento servizio igienico esterno per dotarlo di antibagno

Oggetto: Opere di manutenzione

Presentazione in data 29/10/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 28/08/1986 al n. di prot. 20623

**Numero pratica: 156**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: formazione di una tettoia in ferro esterna al fabbricato in via Provinciale 26  
 Oggetto: Condonò a regime ordinario  
 Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 7548  
 Rilascio in data 14/06/1988 al n. di prot. 15425  
 L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € lire 115.0. Importo residuo: € 0,00

**Numero pratica: 69/2001 e successive varianti.**

Intestazione: [REDACTED] con sede in Clusone Via Brescia 3  
 Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo  
 Oggetto: Cambio di destinazione d'uso  
 Presentazione in data 21/04/2000 al n. di prot. 11003  
 Rilascio in data 24/12/2001 al n. di prot. 33399  
 Abitabilità/agibilità in data 10/12/2003 al n. di prot. 34041

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Locale commerciale.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Provinciale 26**

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

Note: la costruzione è stata costruita in data anteriore al 02/09/1967, molto presumibilmente all'inizio degli anni 1960 ( da atto di divisione del 18/03/1964 era già esistente) La consultazione delle pratiche edilizie successive presso l'ufficio tecnico del Comune di Albino ha evidenziato la conformità edilizia.

Note generali: In relazione alla porzione residuale di nord-est annessa all'unità pignorata ( Allegato F), per quanto riguarda il locale ripostiglio/wc esterno, non accatastato per mancanza di legittima titolarità, si è riscontrato che è legittimo dal punto di vista edilizio, così come da parere dell'Ufficio tecnico della Città di Albino ( Allegato I).

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Locale commerciale.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Provinciale 26**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 57 del 22 Novembre 2013 rettificato con delibera C.C. n. 9 del 05 Febbraio 2016
Ambito:	P2 Produttivo e terziario
Norme tecniche di attuazione:	Zona P2: produttiva e terziaria Il Piano individua le aree collocate lungo la via Provinciale caratterizzate dalla presenza di insediamenti produttivi, terziari e commerciali misti a residenza. Per tali aree le destinazioni d'uso previste sono quella produttiva e quella terziaria con ammessi insediamenti commerciali (medie strutture di vendita) ove specificatamente individuati dal Piano I parametri edificatori sono i seguenti: Uf 0,80 mq/mq Rc 50 % H M 12 Il rapporto di copertura è incrementabile fino al 55% tramite il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato che preveda interventi di miglioramento dell'inserimento ambientale e paesaggistico e delle prestazioni energetiche e di sostenibilità ambientale dell'edificio. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT con destinazione d'uso produttiva e terziaria che abbiano esaurito le capacità edificatorie è inoltre ammesso l'ampliamento una tantum nel limite del 10% della SLP esistente alla data di adozione della variante 3 al PGT tramite il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato che preveda interventi di miglioramento dell'inserimento ambientale e paesaggistico e/o delle prestazioni energetiche e di sostenibilità ambientale dell'edificio. Per gli insediamenti residenziali esistenti alla data di adozione del presente PGT sono ammessi

	tutti gli interventi (inclusa la demolizione e ricostruzione) e l'ampliamento una tantum nel limite del 20% della SLP residenziale esistente alla data di adozione della variante 3 al PGT, nel rispetto dei parametri edificatori. Gli interventi assoggettati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dei precedenti artt. 12 "Piani Attuativi comunali" e 13 "Permesso di Costruire convenzionato", devono concorrere alla realizzazione del progetto unitario denominato "Nuovo viale urbano Via G. Marconi - Via Provinciale" previsto dal Documento di Piano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.8
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	12
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Locale commerciale.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Provinciale 26**

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

Note: La planimetria catastale è stata aggiornata per rettificare la precedente (erronea demolizione tettoia esistente e corretta indicazione piano), ed identifica l'esatta consistenza dell'immobile pignorato alla particella 3604.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** I mappali 3604 sub. 8 e 6147 (graffati) del catasto fabbricati di Albino, sono pervenuti in forza di atto di compravendita a l'Immobiliare [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/1 di piena proprietà. dal 29/12/1990 al 19/07/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fausto Begnis, in data 29/12/1990, ai nn. 95389.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], ha acquistato gli originali mappali 3604 sub. 8 e 6147 (graffati) del catasto fabbricati di Albino, per quota intera [REDACTED]

[REDACTED] dal 19/07/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Golia Angelo, in data 19/07/2001, ai nn. 19385; trascritto a Bergamo, in data 23/07/2001, ai nn. 29325/21510.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, la certificazione risale agli atti di provenienza anteriori al ventennio.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/11/2018 ai nn. 53560/36796.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale commerciale

**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:** Locale commerciale

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Albino (BG), Via Provinciale 26**

Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1000

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 2378.13. Da mail pec dall'amministratore del condominio "Fratelli Spinelli" ricevuta in data 22/05/2019.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**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:** da ricerca effettuata al portale catasto energetico C.E.E.R. non risulta esistente.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** All'atto del pignoramento, non risultano vincoli di prelazione dello Stato.

**Avvertenze ulteriori:** Non risulta che all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da cause o atti ablativi della pubblica amministrazione.

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Locale commerciale

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna Lorda Codice delle Valutazioni immobiliari - criterio di calcolo consistenza commerciale D.P.R. 23/03/1998 n.138

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locale commerciale	sup lorda di pavimento	283,00	1,00	283,00
tettoia coperta	sup lorda di pavimento	43,20	0,40	17,28
area esterna esclusiva ingresso	sup lorda di pavimento	12,50	0,10	1,25
		<b>338,70</b>		<b>301,53</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.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 anno 2018

Zona: albino

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: locale commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Unico lotto indivisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/01/2019 per l'importo di euro 2.049,18 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Canone annuo dichiarato €. 24.590,16 + iva.

Registrato a Clusone il 24/01/2019 ai nn.233 serie 3T

Tipologia contratto: 1 anno , scadenza 31/01/2020

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2020

**Opponibilità ai terzi: NO**

Locazione stipulata dopo il pignoramento, comporta inopponibilità ai creditori ed all'assegnatario.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Metodo di stima sintetica parametrica comparativa,( semplificata), valutazione complessiva in base ai valori di mercato ricercati attraverso listini e pubblicazioni immobiliari, nonché ricerche dirette di mercato, con particolare riguardo ad immobili con analoghe caratteristiche, in particolare modo la localizzazione al piano seminterrato ed a confine con un canale/roggia, nonché la mancanza di parcheggi di diretta pertinenza all'attività. Si ritiene equo un costo base mediamente calcolato in €.900,00 al mq., che si può ritenere il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Albino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliare.it; borsinoimmobiliare.it;  
O.M.I.; F.I.M.A.A..

### 12.3 Valutazione corpi:

#### Locale commerciale. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

##### Albino (BG), Via Provinciale 26

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 271.377,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale commerciale	283,00	€ 900,00	€ 254.700,00
tettoia coperta	17,28	€ 900,00	€ 15.552,00
area esterna esclusiva ingresso	1,25	€ 900,00	€ 1.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 271.377,00
Valore corpo			€ 271.377,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 271.377,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 271.377,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale commerciale	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	301,53	€ 271.377,00	€ 271.377,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 40.706,55

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.378,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 228.292,32

Valore diritto e quota € 228.292,32

### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **228.292,32**

### 12.6 Regime fiscale della vendita

VENDITA NON SOGGETTA AD IVA, IN QUANTO LA VENDITA AVVERRÀ IN ESENZIONE IVA

Beni in **Clusone (BG)**  
Via Brescia 3

Beni in **Clusone (BG)**  
Località/Frazione **Fiorine**  
Via Trussardi Volpi 1

Beni in **Clusone (BG)**  
Via Brescia 3

## **Lotto: 002 - Locale commerciale bar**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Locale commerciale bar.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Clusone (BG), Via Brescia 3**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 13, particella 9159, subalterno 712, indirizzo Via Brescia 3, piano 1, comune Clusone, categoria C/1, classe 3, consistenza 148 mq, superficie 166 mq, rendita € 2820,47

**Derivante da:** Variazione per fusione - divisione prot. BG0074071 del 25/06/2019

**Confini:** Da Nord in senso orario: altra unità sub. 713, atrio ingresso sub.711 (in comune con sub.713), vuoto su area comune su due lati, vuoto e altra unità sub. 713.

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

Le unità del catasto fabbricati identificate alla particella 9159 sub. 712 e 713 corrispondono alla consistenza delle due unità pignorate ex mapp. 9159 sub. 705 e 706.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile oggetto di stima è situato in comune di Clusone in una zona periurbana posta a est, in prossimità della SP Ex Strada Statale 671, in via Brescia 2. Il bene dista circa 1,5 km dal centro storico di Clusone. Il contesto è area produttiva formatasi agli inizi degli anni 90, in una zona pianeggiante composta da attività produttivo - commerciali. La strada risulta trafficata i parcheggi sono in quantità discreti.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** commerciale a traffico scorrevole 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:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato



**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZIO AUTOBUS SAB  
**Dati precedenti relativi al corpo:** Locale commerciale bar

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale  
**Area urbanistica:** residenziale/verde a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.  
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
**Servizi offerti dalla zona:** SERVIZIO AUTOBUS SAB  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato  
**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento  
**Caratteristiche zona:** semicentrale normale  
**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZIO AUTOBUS SAB  
**Dati precedenti relativi al corpo:** Laboratorio artigianale

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **Locale commerciale bar**

Si tratta della porzione di testa al piano primo di un capannone commerciale/artigianale costruito nel 1991-92 adibita a locale commerciale (bar).

L'unità si sviluppa interamente al piano primo e vi si accede tramite una rampa esterna, da un portone scorrevole in ferro-vetro, accedendo ad un ingresso in comune con altra unità, inoltre è presente un uscita di sicurezza con antistante disimpegno che immette immediatamente all'esterno tramite scaletta a chiodi in ferro.

L'unità immobiliare è così suddivisa: un ampio locale commerciale ad uso bar, locale retro e servizi igienici con disimpegno.

Le finiture e gli impianti sono di tipo economico, la struttura esterna è in calcestruzzo prefabbricato, con tamponature con pannelli prefabbricati con finitura in graniglia.

Superficie complessiva di circa mq **186,60**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Complessivamente l'immobile presenta un livello qualitativo di finiture e impianti economico ed uno stato di manutenzione discreto.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>c.a.p.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



var 27/93 del 07/08/1993 var 35/93 del 17/01/1994 e var 24/94 del 06/07/1994.

**Numero pratica: 14/95**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Gratuita per opere minori

Per lavori: Modifiche interne

Oggetto: Opere di manutenzione

Presentazione in data 07/01/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 21/04/1995 al n. di prot. 152

**Numero pratica: 30/99**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: spostamento della superficie commerciale

Oggetto: spostamento della superficie commerciale

Presentazione in data 15/04/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 25/05/1999 al n. di prot. 1556

**Numero pratica: 7672**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di inizio attività

Per lavori: demolizione di tavolati divisori interni e modifica alla divisoria con l'adiacente unità immobiliare

Oggetto: Opere di manutenzione

Presentazione in data 10/06/2000 al n. di prot. 7672

Rilascio in data 26/06/2000 al n. di prot. 7672

**Numero pratica: 12073**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda del Certificato di Agibilità

Per lavori: demolizione di tavolati divisori interni e modifica alla divisoria con l'adiacente unità immobiliare

Presentazione in data 20/09/2000 al n. di prot. 12073

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Locale commerciale bar.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Clusone (BG), Via Brescia 3**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La zona antistante l'uscita di sicurezza è stata ristretta e compartimentata con un divisorio e porta REI.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Opere interne.

Oneri di regolarizzazione	
pratica di regolarizzazione edilizia comprensiva di oneri accessori e certificazioni	€ 3.000,00
Sanzione pecuniaria	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 4.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La consultazione delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del Comune di Clusone ha evidenziato la non completa conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Locale commerciale bar.  
Negozii, botteghe [C1] sito in Clusone (BG), Via Brescia 3**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale N. 34 del 08/06/2011
Ambito:	Insedimenti isolati a destinazione terziario - commerciale di scala urbana
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Locale commerciale bar.  
Negozii, botteghe [C1] sito in Clusone (BG), Via Brescia 3**

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

Note: La planimetria catastale è stata aggiornata per fusione e divisione, rettificando le precedenti per la zona disimpegno/uscita di sicurezza, identifica l'esatta consistenza dell'immobile pignorato alla particella 9159 sub. 712 (ex 705).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] acquistava l'originario map-pale 9159 subalterno 12 [REDACTED] dal 23/05/1994 al 03/04/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuliana Quarti, in data 23/05/1994, ai nn. 63928/8319; trascritto a Bergamo, in data 25/05/1994, ai nn. 15360/11094.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], ha acquistato [REDACTED] dal 03/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuliana Quarti, in data 03/04/2000, ai nn. 88883/11960; trascritto a Bergamo, in data 08/04/2000, ai nn. 13575/9973.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, la certificazione risale agli atti di provenienza anteriori al ventennio.

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2010 ai nn. 23836/13570; Annotazione presentata il 18/08/2011 reg. part. 9763 reg. gen. 44621 CANCELLAZIONE.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/11/2018 ai nn. 53560/36796.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale commerciale bar

## 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:** Locale commerciale bar

**Negozi, botteghe [C1] sito in Clusone (BG), Via Brescia 3**

Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1500,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 1600,10. Alla data del 10/02/2019 dovevano essere versati € 1694.20 (per proprietà) più 1366.43 (per conduttore) alla data del 01/07/2019 dovevano essere versati € 396.20 (per proprietà) più 343.27 (per conduttore). Risultano esser state pagate in ritardo € 1100 per proprietà e € 1100 (per conduttore). Resta una rimanenza di €990.40 + 609.70 = €1600,10.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**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:** All'atto del pignoramento, non risultano vincoli di prelazione dello Stato.

**Avvertenze ulteriori:** Non risulta che all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da cause o atti ablativi della pubblica amministrazione.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Locale commerciale bar

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna Lorda Codice delle Valutazioni immobiliari - criterio di calcolo consistenza commerciale D.P.R. 23/03/1998 n.138

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locale commerciale - bar	sup lorda di pavimento	143,70	1,00	143,70
retro bar disimpegni e Wc	sup lorda di pavimento	42,90	0,50	21,45
		<b>186,60</b>		<b>165,15</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.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018

Zona: Clusone

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1700

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Unica unità commerciale.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/07/2016 per l'importo di euro 1.800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Da contratto di locazione registrato risulta che il locale affittato è identificato alla particella 9159 sub. 706 cat. C/03, ovvero il laboratorio artigianale contiguo pure compreso nel pignoramento. .

Registrato a CLUSONE il 01/08/2016 ai nn. 1583 SERIE 3T

Tipologia contratto: 1 anno, scadenza 14/07/2020

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/04/2020

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Metodo di stima sintetica parametrica comparativa,( semplificata),sulla base dei valori al metro quadro riscontrati in zona per immobili con analoghe caratteristiche ed epoca di costruzione. Le stime di riferimento fornite dal Osservatorio del mercato immobiliare per destinazione commerciale valuta un valore di mercato compreso tra 1.100/mq,e 1.700 €/mq.Ciò premesso, tenuto conto di detti fattori e delle quotazioni del mercato immobiliare per immobili simili si ritiene equo un costo base mediamente calcolato in €1.300,00 al mq., che si può ritenere il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Clusone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliare.it

borsino immobiliare.it  
F.I.M.A.A..

### 12.3 Valutazione corpi:

#### Locale commerciale bar. Negozi, botteghe [C1] Clusone (BG), Via Brescia 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 214.695,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale commerciale - bar	143,70	€ 1.300,00	€ 186.810,00
retro bar disimpegni e Wc	21,45	€ 1.300,00	€ 27.885,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 214.695,00
Valore corpo			€ 214.695,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 214.695,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 214.695,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale commerciale bar	Negozi, botteghe [C1]	165,15	€ 214.695,00	€ 214.695,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 32.204,25
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.600,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 176.890,65
Valore diritto e quota	€ 176.890,65

### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 176.890,65</b>
---	---------------------

### 12.6 Regime fiscale della vendita

VENDITA NON SOGGETTA AD IVA, IN QUANTO LA VENDITA AVVERRÀ IN ESENZIONE IVA

**Lotto: 003 - Laboratorio artigianale****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Laboratorio artigianale.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Clusone (BG), Via Brescia 3****Quota e tipologia del diritto**

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] foglio 13, particella 9159, subalterno 713, indirizzo Via Brescia 3, piano 1, comune Clusone, categoria C/3, classe 2, consistenza 207 mq, superficie 230 mq, rendita € 545,22Derivante da: Variazione per fusione - divisione prot. BG0074071 del 25/06/2019Confini: Da Nord in senso orario: altra unità, atrio ingresso sub.711 (in comune con sub.712), altra unità sub.712, vuoto su area comune.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Le unità del catasto fabbricati identificate alla particella 9159 sub. 712 e 713 corrispondono alla consistenza delle due unità pignorate ex mapp. 9159 sub. 705 e 706.

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile oggetto di stima è situato in comune di Clusone in una zona periurbana posta a est, in prossimità della SP Ex Strada Statale 671, in via Brescia 2. Il bene dista circa 1,5 km dal centro storico di Clusone. Il contesto è area produttiva formatasi agli inizi degli anni 90, in una zona pianeggiante composta da attività produttivo - commerciali. La strada risulta trafficata i parcheggi sono in quantità discreti.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** commerciale a traffico scorrevole 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:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZIO AUTOBUS SAB**Dati precedenti relativi al corpo:** Locale commerciale bar**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale/verde a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** SERVIZIO AUTOBUS SAB**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento**Caratteristiche zona:** semicentrale normale



**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZIO AUTOBUS SAB

**Dati precedenti relativi al corpo:** Laboratorio artigianale

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **Laboratorio artigianale**

Si tratta di un laboratorio artigianale posto al piano primo di un capannone a destinazione commerciale/artigianale costruito nel 1991-92, con struttura in calcestruzzo prefabbricato e tamponature in pannelli prefabbricati con finitura in graniglia.

L'unità attualmente è adibita a stazione radio-televisiva, si sviluppa interamente al piano primo ed è raggiungibile tramite una rampa carrabile esterna, un atrio aperto comune con altre unità e quindi, separato da un serramento scorrevole in ferro-vetro, attraverso un atrio comune con altra unità commerciale a bar.

L'ingresso al laboratorio avviene da un portoncino blindato, lo spazio interno risulta suddiviso in diversi vani, distribuiti da un unico corridoio centrale, al termine del quale si accede ad un locale antibagno con bagni-wc di servizio. Vi è inoltre un ampio locale a magazzino/deposito accessibile da uno dei vani interni.

La distribuzione degli spazi è realizzata con pareti in cartongesso e con parete divisoria in vetro per i locali adibiti ad uffici. L'unità è provvista di contro-soffittatura per l'impiantistica, ad esclusione del locale magazzino, ha pareti interne intonacate e tinte (effetto marmo), i pavimenti del corridoio e degli uffici sono in mattonelle in alluminio flottante, i pavimenti delle stanze di registrazione e del magazzino in lino-leum, il rivestimento ed il pavimento dei bagni e dell'antibagno sono in ceramica. L'impianto di riscaldamento e condizionamento è canalizzato e inserito nella contro-soffittatura.

Superficie complessiva di circa mq **229,70**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1991

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 - 3.45

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Complessivamente l'immobile presenta un livello qualitativo di finiture e impianti buono ed uno stato di manutenzione buono.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.p.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.p.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura in pannelli in c.a.p.</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>effetto graniglia</b>

	condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>superficie in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termoventilatori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 45/91 e successive varianti.**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo  
 Per lavori: Costruzione nuovo capannone artigianale  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 25/02/1991 al n. di prot.  
 Rilascio in data 12/11/1991 al n. di prot. 1659  
 Abitabilità/agibilità in data 28/11/1994 al n. di prot.

NOTE: Volturata il 16/10/1992 alla progetto immobiliare srl con sede in Clusone. Varianti n. 36/92 del 04/11/1992 var 27/93 del 07/08/1993 var 35/93 del 17/01/1994 e var 24/94 del 06/07/1994.

**Numero pratica: 14/95**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Gratuita per opere minori  
 Per lavori: Modifiche interne capannone esistente  
 Oggetto: Opere di manutenzione  
 Presentazione in data 07/01/1995 al n. di prot.  
 Rilascio in data 21/04/1995 al n. di prot. 152

**Numero pratica: 30/99**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: spostamento della superficie commerciale

Oggetto: spostamento della superficie commerciale

Presentazione in data 15/04/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 25/05/1999 al n. di prot. 1556

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Laboratorio artigianale.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Clusone (BG), Via Brescia 3**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il locale laboratorio era costituito da un unico vano libero, successivamente sono state realizzate opere di partizione interna suddividendolo in una decina di vani con corridoi e disimpegno e servizi, pavimentazioni e contro-soffittature con impianto di riscaldamento e raffrescamento canalizzato.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Tutte le opere interne di partizione e finiture

Oneri di regolarizzazione	
<i>sanzione pecuniaria</i>	€ 1.000,00
<i>pratica di regolarizzazione edilizia comprensiva di oneri accessori e certificazioni</i>	€ 5.000,00
<b>Totale oneri: € 6.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La consultazione delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del Comune di Clusone ha evidenziato la non conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Laboratorio artigianale.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Clusone (BG), Via Brescia 3**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale N. 34 del 08/06/2011
Ambito:	Insedimenti isolati a destinazione terziario - commerciale di scala urbana
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Laboratorio artigianale.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Clusone (BG), Via Brescia 3**

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

Note: La planimetria catastale è stata aggiornata per fusione e divisione, rettificando le precedenti per la zona disimpegno/uscita di sicurezza, identifica l'esatta consistenza dell'immobile pignorato alla particella 9159 sub. 713 ( ex 706).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] acquistava l'originario map-pale 9159 subalterno 12 [REDACTED] dal 23/05/1994 al 03/04/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuliana Quarti, in data 23/05/1994, ai nn. 63928; trascritto a Bergamo, in data 25/05/1994, ai nn. 15360/11094.

Note: !!!

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], ha acquistato [REDACTED] dal 03/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuliana Quarti, in data 03/04/2000, ai nn. 88883/11960; trascritto a Bergamo, in data 08/04/2000, ai nn. 13575/9973.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, la certificazione risale agli atti di provenienza anteriori al ventennio.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/11/2018 ai nn. 53560/36796.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Laboratorio artigianale

## 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:** Laboratorio artigianale

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Clusone (BG), Via Brescia 3**

Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1500,00

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** 1450,77. Alla data del 10/02/2019 dovevano essere versati € 3311,20 ) alla data del 01/07/2019 dovevano essere versati € 739.57. Risultano esser state pagate in ritardo € 2600, resta una rimanenza di €1450,77.

### **Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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:** All'atto del pignoramento, non risultano vincoli di prelazione dello Stato.

**Avvertenze ulteriori:** Non risulta che all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano

gravati da cause o atti ablativi della pubblica amministrazione.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Laboratorio artigianale

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna Lorda Codice delle Valutazioni immobiliari - criterio di calcolo consistenza commerciale D.P.R. 23/03/1998 n.138

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
laboratorio artigianale	sup lorda di pavimento	184,70	1,00	184,70
magazzino	sup lorda di pavimento	45,00	0,60	27,00
		<b>229,70</b>		<b>211,70</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.

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Clusone

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 445

Valore di mercato max (€/mq): 530

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da stazione radiotelevisiva privata senza alcun titolo.

### Opponibilità ai terzi: NO

Note: L'unità risulta occupata da attività radiofonica/televisiva, ricollegabile alla stessa società esecutata, le spese condominiali sono a carico della stessa.

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

Metodo di stima sintetica parametrica comparativa, sulla base dei valori al metro quadro per immobili con analoghe caratteristiche generali ed epoca di costruzione, oltre i costi medi stimati per il grado di approntamento e finiture interne. Ciò premesso, tenuto conto di detti fattori si ritiene equo un costo base mediamente calcolato in € 1100,00 al mq., che si può ritenere il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Clusone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliare.it  
borsinoimmobiliare.it;

Altre fonti di informazione: listino prezzi immobiliari F.I.M.A.A. .

**12.3 Valutazione corpi:****Laboratorio artigianale. Laboratori per arti e mestieri [C3]****Clusone (BG), Via Brescia 3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 232.870,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
laboratorio artigianale	184,70	€ 1.100,00	€ 203.170,00
magazzino	27,00	€ 1.100,00	€ 29.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 232.870,00
Valore corpo			€ 232.870,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 232.870,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 232.870,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Laboratorio artigianale	Laboratori per arti e mestieri [C3]	211,70	€ 232.870,00	€ 232.870,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 34.930,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.450,77
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale	€ 190.488,73
Valore diritto e quota	€ 190.488,73

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 190.488,73</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

VENDITA NON SOGGETTA AD IVA, IN QUANTO LA VENDITA AVVERRÀ IN ESENZIONE IVA

**Lotto: 004 - Appartamento****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Clusone (BG), Via Trussardi Volpi 1****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 1333, subalterno 704, indirizzo Via Trussardi Volpi 1, piano 1-2, comune Clusone, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 48 mq, rendita € € 151.84Derivante da: denuncia di variazione protocollo BG0092208 del 09/08/2019 per sostituzione planimetria errata prot. n 173287/1992.Confini: Piano Primo da Nord in senso orario: vuoto su via Trussardi Volpi, altra unità e vano scala comune, altra unità, altro fabbricato mapp.3424. Piano Secondo da Nord in senso orario: vuoto su via Trussardi Volpi, altra unità su due lati, altro fabbricato mapp.3424.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il lotto in oggetto è ubicato nella frazione "Fiorine", dista due chilometri dal centro di Clusone, posto sulla via Trussardi Volpi parallela alla strada Statale 671 Viale Europa, è accessibile da un cortile comune ad altre proprietà.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** commerciale a traffico scorrevole 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:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZIO AUTOBUS SAB**Dati precedenti relativi al corpo:** Locale commerciale bar**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale/verde a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** SERVIZIO AUTOBUS SAB**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento



**Caratteristiche zona:** semicentrale normale  
**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZIO AUTOBUS SAB  
**Dati precedenti relativi al corpo:** Laboratorio artigianale

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento**

Trattasi di un monolocale con locale accessorio ad uso abitazione, disposto su due livelli, collegati tra loro da una scaletta a chiocciola. L'immobile fa parte di un condominio denominato "Ca' rosa" composto da sei appartamenti. L'edificio è accessibile da un passo carraio e portico comuni. Si accede all'unità abitativa da una scala con pianerottolo condominiale. Il piano primo comprende un ampio locale abitativo con angolo cottura e bagno.

Al secondo piano, raggiungibile da una scaletta a chiocciola, si trova un vano guardaroba.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia interna, gli elementi radianti sono costituiti da radiatori in alluminio, pavimentazione in gres e rivestimenti in ceramica, portoncino blindato d'ingresso, finestre e persiane in legno e facciate dell'edificio intonacate e tinteggiate.

Superficie complessiva di circa mq **58,20**

E' posto al piano: Primo - secondo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,48 al piano primo - da H 1,20 a H= 2,20 il secondo piano

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:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'unità risulta essere in discrete condizioni manutentive.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1989
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Gas metano
Stato impianto	Discreto
Epoca di realizzazione/adeguamento	1989
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 12/89 e successive varianti.**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 05/12/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 11/03/1989 al n. di prot. 9392

Abitabilità/agibilità in data 11/10/1995 al n. di prot. nn

NOTE: Volturata alla ditta di [REDACTED] con sede in Clusone per rogito notarile del 20/12/1998 Autorizzazione di variante in sanatoria per opere in corso n. 13/91 del 25/05/1991 Autorizzazione di variante in sanatoria n. 5/93 del 06/02/1993

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Clusone (BG), Via Trussardi Volpi 1**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nelle altezze utili interne, comunque sanabili da verifica presso l'ufficio tecnico comunale. Difformità tavolati dell'antibagno.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Rettifica altezze e regolarizzazione antibagno.

Oneri di regolarizzazione	
Opere edili	€ 3.000,00
Spese tecniche	€ 2.000,00
sanzione pecuniaria	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 6.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Trattasi di effettuare una regolarizzazione delle altezze utili interne e di ricavare un antibagno.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Clusone (BG), Via Trussardi Volpi 1**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale N. 34 del 08/06/2011
Ambito:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamiliari o plurifamiliari.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Clusone (BG), Via Trussardi Volpi 1**

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

Note: La planimetria catastale è stata aggiornata per sostituzione planimetria errata prot. 173287/1992, per errata destinazione del vano al secondo piano di sottotetto ( non camera ma vano accessorio) oltre che altezze utili non corrette.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] acquista-

va, la piena proprietà [redacted] dal 02/12/1992 al 03/04/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Donati, in data 02/12/1992, ai nn. 76088/28233; trascritto a Bergamo, in data 15/12/1992, ai nn. 39968/28383.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per quota intera di piena proprietà; per aver acquistato [redacted] dal 03/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuliana Quarti, in data 03/04/2000, ai nn. 88881/11958.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, la certificazione risale agli atti di provenienza anteriori al ventennio.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [redacted] Derivante da: Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N.602 del 1973); Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/12/2013 ai nn. 48942/7918; Importo ipoteca: € 57685.68; Importo capitale: € 28842.84.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [redacted] Derivante da: Atto esecutivo Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/11/2018 ai nn. 53560/36796.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

## 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

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Clusone (BG), Via Trussardi Volpi 1**

Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €. 650,00

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** 1219.18.

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** L'unità immobiliare in contratto partecipa, per quota di 112.21/1000 alla comproprietà degli enti e vani comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** servitù di passo carrabile pedonale costituita con atto del 05/06/1992 n. 74305/27628 rep. notaio Mario Donati di Clusone trascritto a Bergamo il 23/06/1992 ai numeri 21010/14714.

**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:** All'atto del pignoramento non risultano vincoli di prelazione dello Stato.

**Avvertenze ulteriori:** Non risulta che all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da cause o atti ablativi della pubblica amministrazione.

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna Lorda Codice delle Valutazioni immobiliari - criterio di calcolo consistenza commerciale D.P.R. 23/03/1998 n.138

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano primo	sup lorda di pavimento	42,70	1,00	42,70
vano guardaroba sottotetto	sup lorda di pavimento	15,50	0,40	6,20
		<b>58,20</b>		<b>48,90</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.

**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: 2 - 2018

Zona: Clusone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2017 per l'importo di euro 150,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: contratto stipulato ai sensi del art. 2 comma 1 Legge n. 431/98 canone annuo €. 1.800,00 .

Registrato a CLUSONE il 11/09/2017 ai nn.1817 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/08/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/02/2021

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

Opponibilità ai terzi: SI

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Metodo di stima sintetica parametrica comparativa, (semplificata), sulla base dei valori al metro quadro riscontrati in zona per immobili con analoghe caratteristiche ed epoca di costruzione. Le stime di riferimento fornite dal Osservatorio del mercato immobiliare per appartamento residenziale valuta un valore di mercato compreso tra 900€/mq, e 1.200 €/mq. Il Listino prezzi immobili 2018 (F.I.M.A.A.) considera per appartamenti "Semi-recenti" (20-40 anni) un valore variabile da 1.000 €/mq, e 1.350 €/mq. Ciò premesso, tenuto conto di detti fattori e delle quotazioni del mercato immobiliare per immobili simili si ritiene equo un costo base mediamente calcolato in € 900,00 al mq., che si può ritenere il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Clusone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliare.it  
borsinoimmobiliare.it  
F.I.M.A.A..

### 12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Clusone (BG), Via Trussardi Volpi 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.010,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano primo	42,70	€ 900,00	€ 38.430,00
vano guardaroba sottotetto	6,20	€ 900,00	€ 5.580,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.010,00
Valore corpo			€ 44.010,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.010,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.010,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	48,90	€ 44.010,00	€ 44.010,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.601,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.219,18
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 30.189,32
Valore diritto e quota	€ 30.189,32

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>30.189,32</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

VENDITA NON SOGGETTA AD IVA, IN QUANTO LA VENDITA AVVERRA' IN ESENZIONE IVA

Beni in **Gromo (BG)**  
Via Portula 10

**Lotto: 005 - Villa Padronale Liberty****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Villa padronale Liberty.**

**Abitazione in ville [A8] sito in Via Portula 10**

Note: Villa padronale Liberty (costruzione ante 1923), con annesso parco-giardino esclusivo ed area a parcheggio.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Gromo, foglio 9, particella 1116, qualità prato, classe 2, superficie catastale 02.45, reddito dominicale: € € 0.32, reddito agrario: € € 0.38

Derivante da: Atto di compravendita del 12/04/2002 trascrizione in atti dal 22/042002 repertorio n. 21855.

Confini: Da Nord in senso orario: terreno mappale 998 - terreno mappale 1095 - fabbricato e cortile mappale 991 - strada comunale via Portula.

Note: parte del terreno pertinenziale della villa padronale.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Gromo, foglio 9, particella 990, qualità prato, classe 1, superficie catastale 07.90, reddito dominicale: € € 1.63, reddito agrario: € € 1.22

Derivante da: Atto di compravendita del 12/04/2002 trascrizione in atti dal 22/042002 repertorio n.

21855.

Confini: Da Nord in senso orario: giardino mappale 991 - terreno mappale 994 - mappali 1060,963,855,856 - strada comunale via Portula.

Note: parte del terreno pertinenziale della villa padronale.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Gromo, foglio 9, particella 994, qualità prato, classe 1, superficie catastale 02.00, reddito dominicale: € € 0.41, reddito agrario: € € 0.31

Derivante da: Atto di compravendita del 12/04/2002 trascrizione in atti dal 22/04/2002 repertorio n. 21855.

Confini: Da Nord in senso orario: terreno mappale 1095 - strada comunale via Locatelli - mappali 851 - mappali terreni 1060,990.

Note: parte del terreno pertinenziale della villa padronale.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 1, particella 991, subalterno 701, indirizzo Via Portula 10, piano T-1-2-S1, comune Gromo, categoria A/8, classe 1, consistenza 14, superficie 363, rendita € 2060.66

Derivante da: Denuncia di variazione per fusione del 18/07/2019 prot. BG 0083705

Confini: Da Nord in senso orario ( intera consistenza ) mappale 1116, mappale 1095, mappale 990 e via Portula.

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

L'unità del catasto fabbricati identificata alla particella 991 sub. 701 corrisponde alla consistenza delle due unità pignorate ex mapp. 991 sub. 1 e 2.

*Note generali: La consistenza complessiva del bene pignorato è data dalla particella 991 di catasto fabbricati e dalle tre particelle di catasto terreni che completano l'area pertinenziale della villa padronale. La stessa comprende in lato di est una porzione di giardino sviluppantesi sulla particella catastale mappale 1095 di diritti di terzi, difformità rilevabile rispetto alla mappa catastale non giustificata dall'effettivo stato dei luoghi, in quanto la quota media della particella 1095 è ben al disotto e distaccata della quota del giardino di pertinenza della villa, comprensivo quindi anche di tale porzione in "uso esclusivo" ( vedi indicazioni planimetriche Allegato F).*

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il centro storico del comune sorge su un promontorio roccioso, circondato da prati ed abetaie, mantiene nella parte alta dell'abitato il compatto tessuto medievale. L'immobile oggetto di stima è limitrofo al centro storico, raggiungibile dalla principale Piazza Dante percorrendo via Portula.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Clusone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Orobie.

**Attrazioni storiche:** Castello Ginami.

**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZIO AUTOBUS SAB

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione in ville [A8]** di cui al corpo **Villa padronale Liberty**

Villa padronale, costruita nei primi del 900 in stile Liberty con circostante area esclusiva a giardino piantumato di circa 2000 mq, Il corpo di fabbrica si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre ad un piccolo interrato destinato a cantina e locale caldaia comune.

Superficie complessiva di circa mq **2.431,00**

E' posto al piano: Terra - Primo - Secondo - Interrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1923

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 di via Portula; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.28

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:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** La consistenza complessiva dell'area pertinenziale della villa padronale in oggetto comprende in lato di est una porzione di giardino sviluppantesi sulla particella catastale map-pale 1095 di diritti di terzi, difformità rilevabile rispetto alla mappa catastale non giustificata dall'effettivo stato dei luoghi, in quanto la quota media della particella 1095 è ben al disotto e distaccata della quota del giardino di pertinenza della villa, comprensivo quindi anche di tale porzione in "uso esclusivo".

L'edificio Liberty si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, nei primi anni novanta, nel rispetto dell'originaria struttura e distribuzione, la villa è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, con integrazione di un servizio wc al piano terreno, un bagno al primo ed un bagno al secondo piano.

L'accesso principale, carrabile e pedonale, avviene da via Portula 10, stradina storica in acciottolato di valore storico-paesaggistico, un ulteriore ingresso pedonale al giardino della villa avviene tramite una scalinata panoramica posta sull'opposta via Locatelli, strada di accesso al nucleo storico di Gromo.

La facciata, con lesene e decori in cemento ai balconi, portali e finestre è intonacata e tinteggiata, in epoca recente è stata restaurata così come con il manto di copertura del tetto in lastre di ardesia.

L'interno della villa è così composto:

Al piano terra le pavimentazioni del soggiorno e studio sono in parquet flottante di recente posa, il bagno è rivestito in mattonelle in marmo bianco (carrara), il pavimento della cucina è in ceramica. I gradini della scala di collegamento tra i piani sono in muratura rivestiti con lastre in pietra locale, la barriera è in ferro e il corrimano in legno. Al piano primo le stanze sono pavimentate in parquet (a spina di pesce), il locale bagno è pavimentato e rivestito in marmo bianco, con vasca idromassaggio, l'ampio terrazzo è pavimentato con quadrotti in cemento piuttosto usurati. Al piano secondo le camere sono pavimentate in cotto, il bagno in mattonelle in marmo bianco. Architettonicamente pregevole è l'altana di nord -est, al piano secondo, con pavimentazione in mattonelle in graniglia di marmo e balaustra con colonne. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, con tempera bianca ad esclusione del salone e studio al piano terra dove sono di color verde "effetto spugnato", inoltre lo studio ha dipinto una cornice con stemmi.

I serramenti in legno, l'impianto di riscaldamento a termosifoni, con caldaia al piano interrato, abbisogna di una revisione, altresì l'impianto elettrico.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non riscontrato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a metano con termosifoni in ghisa
Stato impianto	discreto
Epoca di realizzazione/adeguamento	non riscontrato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE



**Numero pratica: 759**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per interventi edilizi

Per lavori: Formazione di due bagni internamente al fabbricato di sua proprietà e la demolizione parziale del muro di recinzione per formazione accesso carrale a piazzola interna esistente.

Oggetto: Opere di manutenzione

Rilascio in data 19/12/1990 al n. di prot. 512/522

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Numero pratica: 891/92**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia per opere minori

Per lavori: frazionamento di fabbricato unifamiliare in due unità abitative mediante lo spostamento di alcuni tavolati interni.

Oggetto: Opere di manutenzione

Rilascio in data 18/11/1992 al n. di prot. 82.ut

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Numero pratica: 493/1990**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di autorizzazione urgente

Per lavori: Manutenzione tetto

Oggetto: Opere di manutenzione

Presentazione in data 21/09/1990 al n. di prot. 493

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Villa padronale Liberty.****Abitazione in ville [A8] sito in Via Portula 10**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la villa è composta da unica unità residenziale e non due. Il pianerottolo di arrivo della scala interna al primo piano è suddiviso con un divisorio con porta scorrevole irregolare, fuori norma.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria ( fusione in unica unità abitativa).

Descrizione delle opere da aggiornare: Disfacimento divisorio con porta scorrevole.

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica edilizia in sanatoria</i>	€ 2.000,00
<i>Sanzione pecuniaria</i>	€ 1.000,00
<i>disfacimento divisorio</i>	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 4.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La consultazione delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del Comune di Gromo ha evidenziato la non conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Villa padronale Liberty.****Abitazione in ville [A8] sito in Via Portula 10**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 66 del 03/11/2011 di approvazione del Piano di Governo del Territorio; delibera del Consiglio Comunale di approvazione della Variante n.1 al Piano di Governo del Territorio n.09
Ambito:	Ambito dei centri e dei nuclei di antica formazione - A1

Norme tecniche di attuazione:	ART. 7.6 - ZONA A1 - CENTRI STORICI Negli ambiti individuati dalle tavole di azzonamento del PdR con tale classificazione, gli interventi edilizi e di modificazione dello stato dei luoghi, sono soggetti alle norme generali di cui ai precedenti articoli da 7.1 a 7.5. Sono comunque sempre ammessi interventi mirati alla rivitalizzazione, all'adeguamento dell'offerta dei servizi alla residenza, quelli legati alla promozione turistica e pertanto connessi a funzioni ricettive e alle strutture destinate all'accoglienza, nelle varie forme previste dal Titolo III Capo I e Capo II Sezioni I, III, IV e V della l.r. 15/2007. La realizzazione di strutture di cui al capoverso precedente dovrà comunque salvaguardare i criteri generali di cui ai precedenti articoli da 7.1 a 7.5, operando per modificazioni funzionali e/o di destinazione che salvaguardino i valori storici, architettonici e paesistici che conferiscono loro qualità e peculiarità di offerta turistica. Al fine di favorire la rivitalizzazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio dei centri storici, per le funzioni commerciali, direzionali, nonché per le funzioni ricettive e le strutture destinate all'accoglienza di cui al Titolo III Capo I e Capo II Sezioni I, III, IV e V della l.r. 15/2007, situate all'interno delle zone A1, viene considerato un carico urbanistico (Cu) basso; conseguentemente per gli interventi comportanti tali destinazioni d'uso non è richiesta la verifica della dotazione di aree a parcheggio di cui al Titolo IV Capo II della l.r. 12/2005 e s.m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; si precisa che l'immobile ed il parco sono classificati alla scheda n. 30 delle schede "centri storici e nuclei di antica formazione"

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Villa padronale Liberty.**

**Abitazione in ville [A8] sito in Via Portula 10**

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

Note: La planimetria catastale è stata aggiornata per fusione ed inoltre per rettificare la precedente per quanto riguarda l'area scoperta di pertinenza esclusiva, identifica l'esatta consistenza dell'immobile pignorato alla particella 991.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Alla [REDACTED] con denominazione [REDACTED] acquistava l'originario mapp. 991 del Catasto Fabbricati ed i mappali 990,994,e 1116 del Catasto terreni [REDACTED] la quota di 1/2 di piena proprietà. dal 12/03/1991 al 12/04/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott.ssa Giuliana Quarti, in data 12/03/1991, ai nn. 47779/5827; trascritto a Bergamo, in data 04/04/1991, ai nn. 11014/8443.

**Titolare/Proprietario:** Alla [REDACTED] con denominazione [REDACTED] acquistava tra altri, l'originario mapp. 991 del Catasto Fabbricati

ed i mappali 990,994,e 1116 del Catasto terreni [REDACTED]  
[REDACTED] la quota di 1/2 di piena proprietà. dal 13/12/1991 al 12/04/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott.ssa Giuliana Quarti, in data 13/12/1991, ai nn. 52374/6529; trascritto a Bergamo, in data 13/01/1992, ai nn. 2323/1918.

Note: Modifica di denominazione sociale con scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal Dott. Francesco Edoardo Di Tarsia Di Belmonte, Notaio in Bergamo (BG) in data 30/03/2000 rep n. 16187, non trascritto, (dati desunti da indagini catastale) con la quale la società [REDACTED] modificava la propria denominazione sociale in [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ha acquistato per quota intera le proprietà, oggetto del lotto di vendita da [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] dal 12/04/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Di Tarsia Di Belmonte Francesco, in data 12/04/2002, ai nn. 21855/3139; trascritto a Bergamo, in data 20/04/2002, ai nn. 17458/12871.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, la certificazione risale agli atti di provenienza anteriori al ventennio.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo; A rogito di Notaio Vacirca Giovanni in data 29/12/2014 ai nn. 146431/59999; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/01/2015 ai nn. 673/97; Importo ipoteca: € 500000,00; Importo capitale: € 250000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]. Derivante da: Atto esecutivo Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/10/2018 ai nn. 9928 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/11/2018 ai nn. 53560/36796.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villa padronale Liberty

## 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:** Villa padronale Liberty

**Abitazione in ville [A8] sito in Gromo (BG), Via Portula 10**

Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Immobile non in condominio

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Immobile non in condominio. Immobile non in condominio

### **Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Immobile non in condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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:** All'atto del pignoramento non risultano vincoli di prelazione dello Stato, da ispezione ipotecarie, ricerca "vincoli in rete" Ministero per i beni e le attività culturali

**Avvertenze ulteriori:** Non risulta che all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da cause o atti ablativi della pubblica amministrazione.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Villa padronale Liberty

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna Lorda Codice delle Valutazioni immobiliari - criterio di calcolo consistenza commerciale D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione (su tre piani)	sup lorda di pavimento	327,00	1,00	327,00
Porticato	sup lorda di pavimento	55,00	0,35	19,25
Terrazzo	sup lorda di pavimento	51,00	0,25	12,75
Balcone	sup lorda di pavimento	2,00	0,33	0,66
Altana	sup lorda di pavimento	31,00	0,40	12,40
Cortile e giardino	superf. esterna lorda	380,00	0,10	38,00
Cortile e Giardino	superf. esterna lorda	1.552,00	0,02	31,04
Cantina	sup lorda di pavimento	33,00	0,25	8,25
		<b>2.431,00</b>		<b>449,35</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.

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2018

Zona: Gromo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene viene considerato come unico lotto indiviso (come specificato in premessa).

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Metodo di stima sintetica parametrica comparativa, (semplificata), valutazione complessiva in base ai valori di mercato ricercati attraverso listini e pubblicazioni immobiliari, nonché ricerche dirette di mercato, con particolare riguardo ad immobili con analoghe caratteristiche, precisando che quanto stimato non tiene solo conto della mera valutazione delle superfici, ma tiene anche conto delle peculiarità dell'immobile, si ritiene equo un costo base mediamente calcolato in €.950,00 al mq., che si può ritenere il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gromo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare - immobiliare.it;

Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A..

##### 12.3 Valutazione corpi:

#### Villa padronale Liberty. Abitazione in ville [A8]

**Gromo (BG), Via Portula 10**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 426.882,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione (su tre piani)	327,00	€ 950,00	€ 310.650,00
Porticato	19,25	€ 950,00	€ 18.287,50
Terrazzo	12,75	€ 950,00	€ 12.112,50
Balcone	0,66	€ 950,00	€ 627,00
Altana	12,40	€ 950,00	€ 11.780,00
Cortile e giardino	38,00	€ 950,00	€ 36.100,00
Cortile e Giardino	31,04	€ 950,00	€ 29.488,00
Cantina	8,25	€ 950,00	€ 7.837,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 426.882,50
Valore corpo			€ 426.882,50
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 426.882,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 426.882,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villa padronale Liberty	Abitazione in ville [A8]	449,35	€ 426.882,50	€ 426.882,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 64.032,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 358.850,13

Valore diritto e quota € 358.850,13

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **358.850,13**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

VENDITA NON SOGGETTA AD IVA, IN QUANTO LA VENDITA AVVERRA' IN ESENZIONE IVA

**Allegati**

LOTTO 1 (Locale commerciale - Albino)

- A) visura catastale
- B) estratto mappa aggiornata
- C) planimetria catastale
- D) tipo mappale prot. n. 2019/BG0091475
- E) dichiarazione di variazione catasto fabbricati prot. n. BG0091885/2019
- F) elaborato grafico illustrativo completo di porzione di proprietà da legittimare
- G) mail pec Amministratore
- H) autorizzazioni edilizie e agibilità
- I) parere su corpo accessorio Ufficio Edilizia Città di Albino
- L) copia contratto di locazione
- M) documentazione fotografica

LOTTO 2 (Locale commerciale - Clusone)

- A) visura catastale
- B) estratto mappa
- C) elaborato planimetrico subalterni
- D) planimetria catastale
- E) dichiarazione di variazione catasto fabbricati prot. n. BG0074071 del 26/06/2019
- F) mail pec amministratore
- G) autorizzazioni edilizie e richiesta agibilità
- H) copia contratto di locazione
- I) documentazione fotografica

LOTTO 3 (Laboratorio artigianale - Clusone)

- A) visura catastale
- B) estratto mappa
- C) elaborato planimetrico subalterni
- D) planimetria catastale
- E) dichiarazione di variazione catasto fabbricati prot. n. BG0074071 del 26/06/2019
- F) mail pec amministratore
- G) autorizzazioni edilizie
- H) documentazione fotografica

LOTTO 4 (Appartamento - Clusone)

- A) visura catastale
- B) estratto mappa
- C) planimetria catastale
- D) dichiarazione di variazione catasto fabbricati prot. n. BG0092208 del 09/08/2019
- E) mail pec amministratore
- F) autorizzazioni edilizie
- G) copia contratto di locazione
- H) documentazione fotografica

LOTTO 5 ( Villa -Gromo)

- A) visure catastali
- B) estratto mappa
- C) planimetria catastale
- D) Dichiarazione di variazione catasto fabbricati prot. n. BG0083705 del 18/07/2019
- E) Certificato di destinazione urbanistica Reg. CDU n. 03/2019
- F) Scheda interventi edifici nuclei storici (PGT)
- G) autorizzazioni edilizie
- H) documentazione fotografica

09-09-2019

L'Esperto alla stima  
**Ing. Anna Spini**