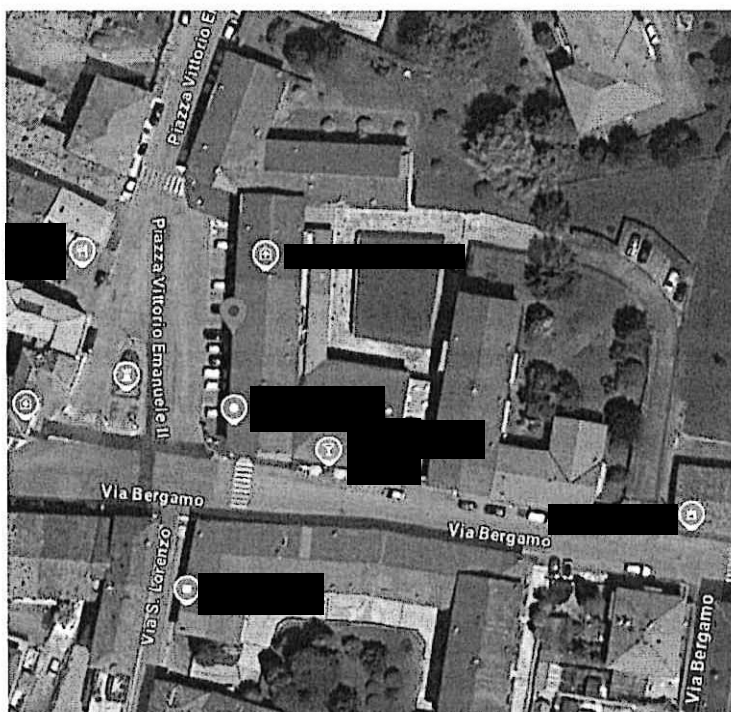

Tribunale di Bergamo
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 40/2024

GIUDICE DELLEGATO

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

CURATORE

Avv. ANGELO AUSTONI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Jessica Bertocchi
Codice fiscale: BRTJSC86E48A246F
Studio in: via Ramera 31 - 24123 Bergamo
Telefono: 3403300733
Email: bertocchiarchitetto@gmail.com
Pec: bertocchiarchitetto@archiworldpec.it

Beni in Dalmine (BG)
Località/Frazione Mariano al Brembo
Piazza Vittorio Emanuele II, 10

INDICE

LOTTO UNICO

**Locale commerciale con arredi,
attrezzature e beni di consumo**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	4
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	4
3. PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITA' e CONFORMITA' DELL'IMMOBILE	6
4. ATTUALE PROPRIETA' ED ATTO DI PROVENIENZA	7
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	7
7. STATO DI POSSESSO	8
8. DESCRIZIONE ARREDI, ATTREZ. E BENI DI CONSUMO PRESNETI NELL'IMMOBILE e VALUTAZIONE	8
9. DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE	8
10. VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO (IMMOBILE + BENI MOBILI)	9

INFORMAZIONI PROCEDURA

Tribunale di Bergamo

Liquidazione Giudiziale n. 40/2024

Liquidazione Giudiziale (CF: [REDACTED] con sede in Dalmine (BG), Piazza Vittorio

Giudice Delegato: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

Curatore: Avv. ANGELO AUSTONI

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Jessica Bertocchi

Data conferimento incarico: 09 settembre 2024

Cronologia operazioni peritali: - sopralluogo presso l'immobile, in data 16 settembre 2024, nel corso del quale ho compiuto il rilievo del locale commerciale, preso visione dello stesso nonché delle attrezzature e degli arredi presenti, scattato molteplici fotografie, nonché accertata la tipologia costruttiva, la consistenza materica, il grado di finitura e lo stato di conservazione (tanto dell'immobile, quanto delle attrezzature e degli arredi presenti); - accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) in modalità telematica, attraverso il servizio "SISTER", per reperire: a) catasto: visure storiche -sia al catasto terreni che catasto fabbricati- planimetria degli immobili; b) conservatoria: visura delle formalità presenti negli immobili. Evidenzio come parte degli adempimenti predetti siano stati eseguiti attraverso l'ausilio di tecnici specializzati in materia; verifica esistenza contratti di locazione afferenti all'immobile; reperimento copia atto di provenienza dell'immobile e in generale qualsiasi altra attività derivante dell'esecuzione di quanto nel prosieguo relazionato.

Beni in Dalmine (BG)
Località/Frazione Mariano al Brembo
Piazza Vittorio Emanuele II, 10

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Porzione Immobiliare - Negozi e botteghe [C1] -facente parte di un complesso condominiale sito nel Comune di Dalmine, Censuario Mariano - Piazza Vittorio Emanuele II, n. 10 e più precisamente:

- porzione immobiliare ad uso bar (con cucina) sviluppatasi sui piani interrato e terra - piani fra loro collegati da scala interna esclusiva - composto da un locale ed un magazzino al piano interrato e da un ampio locale (bar), cucina, tre wc e due disimpegni al piano terra;
- all'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio condominiale cui appartiene;
- nell'immobile sono presenti arredi, attrezzature e beni di consumo come infra meglio dettagliato (cfr. punto 8).

Confini del piano interrato: altre proprietà, terrapieno, altre proprietà.

Confini del piano terra: altra proprietà, portico comune, altra proprietà.

Tipologia del diritto, quota ed attuale titolare:

Diritto di proprietà

per la quota di 1/1

Identificazione al Catasto Fabbricati:

Intestazione

Diritto di: Proprietà per 1/1

Immobile sito in Dalmine (BG), Viale Vittorio Emanuele II, n. 10

Il tutto censito al N.C.E.U. del detto Comune come segue:

Sez. MA, foglio 3, particella 3245, sub. 702, piano T/S1, categoria C/1, classe 2, mq. 142 – RC euro 894,71

Atto di provenienza: Atto di Compravendita del 06/11/2008 Pubblico ufficiale FABIANO

GIAMPIERO Sede CAPRIATE SAN GERVASIO (BG) Repertorio n. 44199 - Nota

presentata con Modello Unico n. 40266.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 10/11/2008.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il locale, adibito ad attività commerciale - bar e caffè con cucina - si trova ai piani terra ed interrato di un edificio condominiale a due piani fuori terra, ubicato all'interno di una zona urbana semi periferica.

La tipologia di costruzione è di tipo economico e l'anno di realizzazione lo si può attribuire ai primi anni '80.

Il locale ha un orientamento ed affaccio unicamente sul lato est dell'immobile.

Il comune di Dalmine, avente una superficie di circa 11,60 km², confina a nord con Treviolo e Lallio, ad est con Stezzano, a sud est con Levate ed a sud con Osio Sopra; al di là del fiume Brembo, ad ovest, sono presenti i comuni confinanti di Filago e Bonate Sotto.

2.2 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEL BENE IMMOBILE

L'immobile oggetto di valutazione fa parte di un edificio condominiale a destinazione residenziale.

Il locale, adibito ad attività commerciale (bar e caffè con cucina interna) si trova al piano terra – con annesso piano interrato - di un edificio condominiale di due piani fuori terra ubicato all'interno di una zona urbana semi periferica.

All'immobile in oggetto compete la proporzionale quota (36,896/1000) di comproprietà delle parti comuni del complesso condominiale cui appartiene.

La tipologia di costruzione è di tipo economico e l'anno di realizzazione lo si può attribuire ai primi anni '80. Il locale ha un orientamento ed affaccio unicamente sul lato est dell'immobile.

Nel suo complesso, il fabbricato ha caratteristiche costruttive e di finitura del tipo economico, correlate all'epoca della costruzione e come in seguito descritte.

Superficie complessiva di circa mq **139,77**

È ubicato: ai piani terra (commerciale) e interrato (cantina e locali accessori) – piani collegati tra loro da una scala interna di proprietà esclusiva.

L'edificio è stato costruito nel 1980.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 di Piazza Emanuele II.

L'intero fabbricato condominiale è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un locale commerciale posto al piano terra – con annesso locale interrato – di un complesso immobiliare condominiale a due piani fuori terra.

L'immobile consta **nello specifico** di:

PIANO TERRA: locale bar, cucina, tre bagni e due disimpegni;

PIANO INTERRATO: sala TV e magazzino

I due piani sono tra loro collegati da una scala interna.

L'immobile è dotato di due accessi: uno diretto dalla pubblica via, tramite camminamento condominiale ed uno interno, dal vano scale condominiale.

Nell'immobile sono presenti arredi, attrezzature e beni di consumo come infra meglio dettagliato (cfr. punto 8)

Oltre alle caratteristiche successivamente descritte si segnalano le seguenti **finiture**:

- pareti a intonaco civile e/o gesso tinteggiato;
- bagni dotati di vaso e lavabo.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	materiale: alluminio con vetro singolo protezione: non presente materiale protezione: - condizioni: sufficienti

<p><i>Porta ingresso</i></p>	<p>Porta principale: alluminio con vetro Protezione: non presente condizioni: sufficienti Porta su vano condominiale: portoncino blindato di tipo economico condizioni: sufficienti</p>
<p><i>Pavimentazioni interne</i></p>	<p>materiale: gres condizioni: sufficienti</p>
<p><i>Plafoni</i></p>	<p>materiale: cartongesso condizioni: da normalizzare</p>
<p><i>Rivestimento</i></p>	<p>ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti</p>
<p>Impianti</p>	
<p><i>Elettrico</i></p>	<p>Alimentazione: autonomo tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: assente Note: L'impianto necessiterebbe di una verifica rispetto alle normative attuali.</p>
<p><i>Idrico</i></p>	<p>alimentazione: condominiale rete di distribuzione: non verificata condizioni: non verificate conformità: assente Note: L'impianto necessiterebbe di una verifica rispetto alle normative attuali.</p>
<p><i>Termico</i></p>	<p>tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificata condizioni: non verificata conformità: assente Note: L'impianto necessiterebbe di una verifica rispetto alle normative attuali.</p>

3. PRATICHE EDILIZIE

La costruzione è avvenuta in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Dalmine in data 29 dicembre 1978 n. 657 R.C. e successiva variante rilasciata dal Detto Comune in data 10 giugno 1980 n. 1050 R.C.

Non è stata riscontrata la presenza di irregolarità edilizie, catastali e/o urbanistiche.

4. ATTUALE PROPRIETA' e ATTO DI PROVENIENZA

[REDACTED] n. 40/2024 del Tribunale di Bergamo, Curatore Avv. Angelo Austoni del Foro di Bergamo e Giudice Delegato Dott. Vincenzo Domenico Scibetta – CF. e P.IVA: [REDACTED] con sede in sede in DALMINE (BG); Piazza Vittorio Emanuele, II, n. 10.

ATTO DI PROVENIENZA: Atto di Compravendita del 06/11/2008 Pubblico ufficiale FABIANO GIAMPIERO Sede CAPRIATE SAN GERVASIO (BG) Repertorio n. 44199 – Nota presentata con Modello Unico n. 40266.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 10/11/2008.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE CONTRO del 10/11/2008 – Registro Particolare 13688 Registro Generale 69821 - Pubblico Ufficiale Fabiano Giampiero – atto di Repertorio 44200/24028 del 06/11/2008 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2010 – Registro Particolare 2174 Registro Generale 12195 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Bergamo – Rep. 1273/9 del 11/12/2009 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo.

1. ANNOTAZIONE n. 4136 del 03/05/2019 (restrizione beni)

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2024 – Registro Particolare 32371 Registro Generale 44580 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Bergamo – Rep. 70 del 03/04/2024 – ATTO GIUDIZIARIO – Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (relativa quota 36,896/1000): circa 2.300,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile: l'amministrazione condominiale intende portare alla delibera dell'Assemblea un preventivo di spesa per il rifacimento dell'impermeabilizzazione del piano interrato; tuttavia, al momento nessuna delibera è stata ancora formalmente assunta.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: per l'esercizio ordinario 2024/2025 l'unità in oggetto è gravata da spese per complessivi €. 2.319,42 – quota già comprensiva di quanto dovuto per il precedente esercizio.

L'attuale proprietaria è beneficiaria di una concessione (n. 214/2007 – Comune di Dalmine) per l'occupazione permanente di spazio ed aree pubbliche comunali per lo svolgimento, all'esterno, dell'attività di bar /ristorazione.

L'immobile è dotato di un plateatico in legno esterno con infrastruttura fissa in acciaio su cui scorrono due tende.

7. STATO DI POSSESSO

Una porzione dell'immobile era oggetto di un contratto di locazione sottoscritto in data 16.04.2009 - registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bergamo 2, in data 21 Aprile 2009, al n. 2318 Serie 3 – progressivamente rinnovato e consensualmente risolto in data 11 ottobre 2024. All'occupante conduttore è stato concesso l'utilizzo temporaneo sino al 31/12/2024 con termine perentorio per il rilascio al 15/01/2025 e con un'indennità d'occupazione pari ad € 500,00/mese.

La restante parte dell'immobile è già allo stato libera.

8. ARREDI, ATTREZZATURE, BENI DI CONSUMO e DETERMINAZIONE DEL RELATIVO VALORE

Nell'immobile sono presenti un bancone bar attrezzato (con frigoriferi vari, lavastoviglie, banco gelati, vetrine varie ecc. ecc.), una cucina attrezzata (marca Angelo Po'), utensili, stoviglie ed arredi (tavoli e sedie) vari nonché alcuni beni di consumo - il tutto come meglio dettagliato nell'allegato documento (doc. n. 6) cui si rimanda integralmente.

Il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione.

Quanto alle attrezzature non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Non è stato possibile accertare l'anno di produzione e/o fabbricazione.

Non sono stati rinvenuti certificati e/o garanzie.

Tenuto conto di quanto sopra, nello stato di fatto in cui si trovano, valutati nel loro complesso, ai beni mobili in questione può essere attribuito un valore di €. 25.000,00.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Locale commerciale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locale commerciale	sup lorda di pavimento	139,77	1,00	139,77
Interrato	sup lorda di pavimento	35	0,25	8,75
		174,77		148,52

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%), 25% 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.

Criterio di stima applicato:

Per la concreta valutazione del bene immobile in oggetto, ritengo opportuno procedere ad una valutazione comparativa dei valori OMI con ulteriori criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona.

Fonti di informazione:

Catasto di Dalmine;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Dalmine;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Parametri O.M.I. - Agenzia delle Entrate;

Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili [redacted] per l'anno in corso.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Negozi

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negoziò	139,77	€ 1.200,00	€ 167.724,00
Cantina	8,75	€ 1.200,00	€ 10.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 178.224,00
Valore corpo			€ 178.224,00

Tenuto conto dell'assenza di qualsivoglia garanzia in ordine allo stato, alle condizioni ed agli eventuali vizi dell'immobile - così come nell'ambito di una futura vendita competitiva relativa alla procedura di Liquidazione Giudiziale in essere - si ritiene equo applicare una riduzione del 10% ai valori sopra riportati, cosicché il valore degli immobili considerato debba essere ritenuto pari ad €.
160.401,60

10. VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO (IMMOBILE + BENI MOBILI)

In ragione di quanto innanzi la valutazione complessiva del LOTTO UNICO (IMMOBILE + BENI MOBILI) si ritiene debba essere data dalla somma dei sinoli valori considerati e così come segue:

Valore beni mobili (attrezzature, arredi e beni di consumo – cfr. punto 8)	€ 25.000,00
Valore immobile (cfr. punto 9)	€ 160.401,16
Valore complessivo lotto unico (immobile + beni mobili)	€ 185.401,60

Allegati

- doc. 1 – atto di provenienza e relativi allegati;
- doc. 2 – visura catastale nominativa;
- doc. 3 – visura catastale immobile;
- doc. 4 – ispezione ipotecaria soggetto;
- doc. 5 – ispezione ipotecaria immobile;
- doc. 6 – elenco attrezzature, arredi e beni di consumo;
- doc. 7 - fotografie immobile, attrezzature ed Arredi.

Bergamo, 14 ottobre 2024

