

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 383/2019

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ELENA GELATO





PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone
Codice fiscale: SCHMCL72M29F052F
Partita IVA: 00178640775
Studio in: VIA ISSER 11 - 24047 Treviglio
Telefono: 328-8936606
Email: ing.schiavone@yahoo.it
Pec: marcello.schiavone@ingpec.eu

Beni in **Mozzo (BG)**
Località/Frazione
Via per Briolo, 2

INDICE

Lotto: 1 - Laboratorio (P.S1-T-1) + Appartamento (P.1-2)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
Corpo: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702).....	7
Corpo: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)	7
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702).....	8
Corpo: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)	11
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702).....	14
Corpo: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702).....	15
Corpo: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702).....	15
Corpo: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702).....	16
Corpo: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702).....	17
Corpo: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702).....	17
Corpo: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
Corpo: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702).....	19

Corpo: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi	20
Adegamenti e correzioni della stima	21
Prezzo base d'asta del lotto	21
Regime fiscale della vendita	21

Beni in **Mozzo (BG)**
Località/Frazione
Via per Briolo, 2

INDICE

Lotto: 2 - Appartamento al PS1-T-1 (sub.1)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	22
Corpo: Appartamento al PT-1 e taverna al PS1 (sub.1)	22
2. DESCRIZIONE	22
DESCRIZIONE GENERALE	22
Corpo: Appartamento al PT-1 e taverna al PS1 (sub.1)	23
3. PRATICHE EDILIZIE	23
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	24
Corpo: Appartamento al PT-1 e taverna al PS1 (sub.1)	24
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	24
Corpo: Appartamento al PT-1 e taverna al PS1 (sub.1)	25
5. CONFORMITÀ CATASTALE	25
Corpo: Appartamento al PT-1 e taverna al PS1 (sub.1)	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	26
Corpo:	26
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	26
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
Corpo: Appartamento al PT-1 e taverna al PS1 (sub.1)	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	27
Corpo: Appartamento al PT-1 e taverna al PS1 (sub.1)	27
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	28
11. STATO DI POSSESSO	28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	28

Criterio di stima	28
Fonti d'informazione.....	28
Valutazione corpi	28
Adeguamenti e correzioni della stima.....	29
Prezzo base d'asta del lotto.....	29
Regime fiscale della vendita	29

Lotto: 3 - Capannone (sub.2)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	30
Corpo: Capannone adibito a laboratorio.....	30
2. DESCRIZIONE	30
DESCRIZIONE GENERALE	30
Corpo: Capannone adibito a laboratorio.....	31
3. PRATICHE EDILIZIE	32
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	33
Corpo: Capannone adibito a laboratorio.....	33
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	33
Corpo: Capannone adibito a laboratorio.....	33
5. CONFORMITÀ CATASTALE	33
Corpo: Capannone adibito a laboratorio.....	33
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	34
Corpo:.....	34
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	34
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	34
Corpo: Capannone adibito a laboratorio.....	34
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	35
Corpo: Capannone adibito a laboratorio.....	35
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	36
11. STATO DI POSSESSO	36
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	36
Criterio di stima	36
Fonti d'informazione.....	36
Valutazione corpi	36
Adeguamenti e correzioni della stima.....	37
Prezzo base d'asta del lotto.....	37
Regime fiscale della vendita	37

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ELENA GELATO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-01-2020 alle 11:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone
Data nomina: 13-09-2019
Data giuramento: 17-09-2019
Data sopralluogo: 30-09-2019

Beni in **Mozzo (BG)**
Via per Briolo, 2

Lotto: 1 - Laboratorio (P.S1-T-1) + Appartamento (P.1-2)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702).

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzo (BG) CAP: 24030, Via per Briolo, 2

Note: Trattasi di un laboratorio su tre livelli. Piano terra e primo piano sono caratterizzati da ampie vetrate espositive perimetrali, mentre il piano interrato è adibito ad officina. I tre livelli sono facilmente raggiungibili mediante il vano montacarichi.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con OMISSIS (c.f. OMISSIS) nata a Comezzoguzzago (BG) il 9 agosto 1953 I coniugi sono entrambi soci amministratori e legali rappresentanti della ditta esecutata

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS & C. s.n.c. con sede in Mozzo, foglio 1, particella 2106, subalterno 703, indirizzo via per Briolo,2, piano P1-2, comune Mozzo, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 152 mq, rendita € 777,27

Derivante da: Unità afferenti edificate su aree di corte del 04-12-2003 protocollo n. BG0361296 in atti dal 04-12-2003 Registrazione: Unità Afferenti edificate su aree di corte (n. 3885.1/2003)

Confini: Da nord in senso orario: sub.2, area estera di proprietà, area estera di proprietà, area esterna di proprietà.

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

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

Identificativo corpo: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzo (BG) CAP: 24043, Via per Briolo, 2

Note: Trattasi di un appartamento che si sviluppa su due livelli: un primo piano con un ampio soggiorno/cucina, un disimpegno, tre camere da letto di cui una con bagno interno, un bagno padronale, un loggiato ed un terrazzino e un secondo piano (copertura) la cui superficie è tutta terrazzata.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con OMISSIS (c.f. OMISSIS) nata a Comezzoguzzago (BG) il 9 agosto 1953 I coniugi sono entrambi soci amministratori e legali rappresentanti della ditta esecutata

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS & C. s.n.c. con sede in Mozzo, foglio 1, particella 2106, subalterno 703, indirizzo via per Briolo,2, piano P1-2, comune Mozzo, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 152 mq, rendita € 777,27

Derivante da: Unità afferenti edificate su aree di corte del 04-12-2003 protocollo n. BG0361296 in atti dal 04-12-2003 Registrazione: Unità Afferenti edificate su aree di corte (n. 3885.1/2003)

Confini: Da nord in senso orario: sub.2, area estera di proprietà, area estera di proprietà, area esterna di proprietà.

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)

Si puntualizza che i seguenti cespiti - Foglio 1-Particella 3396, Categoria "Area Urbana", Consistenza 75 mq; - Foglio 1-Particella 3397, Categoria "Area Urbana", Consistenza 14 mq pur essendo presenti nell'atto di Pignoramento Immobiliare, non sono stati oggetto delle presente relazione di stima in quanto, come si evince dalla visura storica per immobili riportata in allegato n.6, non sono più di proprietà dell'esecutata ditta essendo stati acquisiti dalla Provincia di Bergamo in seguito ad ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ' (n.24119.1/2019), Trascritto in atti dal 16-07-2019 Repertorio n. 647.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: per attività produttive, commerciali e terziarie a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Chiesa (Buona), Campo da calcio (Buona), Scuola primaria e secondaria di primo grado (Buona), Supermercato (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Cornelle.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **(A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702)**

Il cespite è inserito ai piani Terra, Primo e Interrato di un complesso edilizio realizzato in seguito a Concessione Edilizia n.92/2002 del 17-07-2002. L'intero complesso edilizio consta di due piani fuori terra oltre terrazzo e interrato. Il piano interrato ospita l'officina della concessionaria di moto presente al piano superiore avente esposizione sia al piano terra che in una parte del primo piano.

L'immobile ha struttura portante in c.a. e tamponamenti perimetrali in muratura, loggiati a sbalzo, ringhiere dei balconi, delle scale in ferro laccato grigio o verde con listelli verticali e passamano superiore. L'area interna, racchiusa tra detto immobile e la recinzione su Via per Briolo, è in parte adibita a parcheggi ed è in buone condizioni.

Superficie complessiva di circa mq **674,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.702; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (P.T. - P.1) e 2,50 (P.S1)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il cespite in oggetto ospita una concessionaria di moto e accessori per motociclisti. Catastalmente è distinto alla categoria C/3 "Laboratori per arti e mestieri" e si sviluppa su tre livelli: Piano terra (ufficio vendite ed esposizione), Piano primo (esposizione) e Piano Interrato (deposito). E'

inserito in un complesso edilizio comprendente anche un appartamento (P1-2) facente capo alla stessa proprietà, il tutto ricadente sulla particella 2106 del foglio 1 del Comune di Mozzo con ingresso su via del Briolo al civico 2. Tale area ricade nella zona di cui all'art. 30 "Insediamenti produttivi commerciali" della Variante n.2 del piano delle regole del P.G.T. del comune di Mozzo adottata dal Consiglio Comunale con delibera n°42 del 16.12.2011 e approvata dallo stesso Consiglio Comunale con delibera n° 1 del 14.03.2012 (Allegato n.4). Il complesso immobiliare è stato edificato in seguito a Concessione Edilizia n.92/2002 del 17.07.2002 (Allegato n. 5) avente ad oggetto la richiesta e la successiva autorizzazione per la "Costruzione di un edificio artigianale/residenziale" in Via per Briolo n.2 nel Comune di Mozzo.

La localizzazione del manufatto è decentrata rispetto all'abitato di Mozzo trovandosi a nord, al confine con il comune di Valbrembo, nella zona periferica adibita soprattutto ad attività artigianali, industriali, produttive, facilmente raggiungibile dalle arterie suburbane (adiacente alla strada provinciale per Almè) e corredata da un'ampia area di parcheggio privato.

Sono presenti due ingressi carrabili con chiusura automatizzata: uno a nord (quello principale) ed uno ad ovest usato principalmente dal personale dell'attività.

L'ingresso carrabile principale è lungo la via per Briolo, a circa 100 mt dalla rotatoria che consente l'agevole inserimento sulla suddetta Strada Provinciale. L'intera proprietà è delimitata da una ringhiera in ferro laccata verde, con elementi verticali saldamente ancorata su un muretto cementizio interrotto in corrispondenza dell'ingresso delimitato da un cancello automatizzato con apertura a scorrimento, avente le stesse caratteristiche costruttive della ringhiera. È inoltre presente la pulsantiera del videocitofono che consente l'apertura del suddetto cancello dall'interno degli immobili.

Detto ingresso, si apre su un'ampia area di proprietà in ottime condizioni, la cui pavimentazione è caratterizzata dalla presenza di una "lingua" di asfalto che prende origine dal cancello di ingresso e scorre lateralmente al complesso suddetto sfociando nel piazzale retrostante la concessionaria. La restante parte del piazzale, è pavimentata con mattoncini di porfido ed è utilizzata come parcheggio. Lungo il perimetro del fabbricato è presente un marciapiede largo 1,50 mt, che delimita lo stesso dal piazzale e dal corsello interno. L'intero fabbricato consta di due piani oltre una copertura a terrazza per una parte piantumata; ha inoltre telaio in cemento armato e tamponamenti in laterizio. I prospetti sono rivestiti esternamente con mattoncini in terracotta tranne il parapetto del terrazzo di copertura ricoperto di intonaco civile e rifinito con malta cementizia chiara. L'ingresso principale dell'attività è posto a nord ovest, antistante al suddetto marciapiede, è presente altresì un'area piantumata che si sviluppa lungo tutto in prospetto principale caratterizzato dalla presenza di ampie vetrate sia al piano terra che al primo piano. Le porte di ingresso (100x270) cm, sono entrambe automatizzate, hanno telaio in alluminio verde e vetro antisfondamento. Tra le porte e lateralmente alle stesse, sono presenti delle vetrate larghe 47 cm che si estendono in altezza anche sul prospetto del piano primo. Completano la facciata altre due enormi vetrate laterali (440x270) cm espositive, anch'esse realizzate con vetro antisfondamento montato su un telaio in alluminio verde. Anche le facciate ad est ed ovest sono caratterizzate dalla presenza di due grandi vetrate espositive per ogni prospetto (445x270) cm oltre a tre finestre (100x100) cm per lato in corrispondenza della zona vendite e uffici. L'intero piano è un unico vano (261,80 mq), avente un corpo centrale ove è posizionato il vano montacarichi che collega i tre livelli (PS1-T-1) oltre ai servizi. Il corpo principale (lato nord in corrispondenza dell'ingresso principale) ha una larghezza maggiore (14,70 mt) ed è utilizzato come area espositiva moto; quella retrostante (versante sud) è leggermente più stretta (11,37 mt) ed è adibita ad area espositiva per accessori e abbigliamento di settore.

L'intero piano ha pavimentazione realizzata con piastrelle quadrate di colore grigio scuro in gres porcellanato, le pareti laterali, ove non presenti i mattoncini, sono ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca. Il soffitto presenta una controsoffittatura realizzata con elementi quadrati grigio scuro, montati su un telaio in acciaio all'interno della quale sono montati gli impianti di areazione (Termoconvettori), antincendio e di illuminazione.

La parte posteriore del negozio (quella più stretta) ha illuminazione e areazione naturale garantita da n.4 elementi finestrati (100x100) cm posti ad ovest e da n.4 a sud oltre a n.2 porte finestre (90x240) cm, una a sud e l'altra ad est. Sono inoltre presenti due bagni (2,60 mq) e relativo antibagno (5,93 mq); entrambi i bagni hanno un wc sospeso in vetroceramica bianca, pavimentazione realizzata con piastrelle quadrate marrone scuro e pareti laterali ricoperte con piastrelle aventi la stessa forma di quelle del pavimento ma di tonalità più chiara. L'antibagno ha invece piastrelle di forma quadrata ma di dimensioni molto più grandi e di colore marrone, pareti laterali ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca ed è fornito inoltre di termoarredo per il riscaldamento. Le porte dei due bagni e dell'antibagno sono in legno tamburato con apertura a battente.

In posizione piuttosto centrale rispetto alle mura perimetrali del negozio, è presente il vano ascensore all'interno del quale è posizionato un generoso montacarichi (140x240) cm che collega i tre piani. L'accesso al

piano superiore può avvenire anche mediante una scala a chiocciola con telaio in ferro e pedate in legno montata intono ad un pilastro di sezione circolare: ha ringhiera in ferro laccato grigio con elementi tubolari che seguono la pendenza della scala, ancorati su elementi verticali.

Il primo piano è un unico ambiente (138,41 mq) avente n.4 finestre circolari (diametro 100 cm) sulla parete ovest, due grandi vetrate sulla facciata est (445x270) cm identiche alle corrispondenti al piano terra e sulla facciata principale (nord) le stesse aperture presenti al piano terra con l'unica differenza che, il prolungamento delle due porte presenti al piano terra, al primo piano diventano finestrate e con la chiusura superiore ad arco.

Le finiture di tale piano sono del tutto identiche a quelle del piano terra (pavimentazione, pareti, soffitti, impianti) ma è privo di bagno. Entrambi i piani sono muniti di impianto elettrico sottotraccia con frutti a parete in plastica grigia ed hanno altezza uniforme pari a 2,70 mt.

Il piano interrato (cantina/sgombero 210,97 mq e altezza pari a 2,50 mt) è sottoposto rispetto al piano di campagna ma è separato dal terreno circostante da un'intercapedine ventilata larga 170 cm sulla quale si aprono una serie di elementi finestrati e due porte. L'accesso avviene dal piano superiore (piano terra) mediante montacarichi o da due ingressi pedonali (80x210) cm posti lungo l'intercapedine o dal retrostante (lato sud) box auto. In effetti, quest'ultimo, se pur distinto catastalmente dalla suddetta cantina, in effetti non ha alcun elemento di separazione dalla stessa. L'intero piano è adibito ad officina meccanica per riparazione/assemblaggio moto nonché deposito di piccoli pezzi di ricambio. Ha pavimentazione in cemento levigato, pareti laterali in muratura, soffitto costituito dal solaio predalles del piano terra, impianto di riscaldamento realizzato mediante ventilconvettori (DAIKIN) con unità posta nella adiacente centrale termica, impianto elettrico (380 Volt) con canalizzazione esterna ancorata alle pareti ed al soffitto e grandi neon per l'illuminazione. Le pareti laterali, in blocchi di cemento, sono prive di finiture esternamente, ma internamente sono ricoperte da idropittura bianca con un'ampia fascia azzurra che corre lungo tutta la parte bassa delle pareti perimetrali.

L'areazione naturale è garantita da una serie di elementi finestrati con affaccio nell'intercapedine ventilata: n. 2 finestre (100x100) cm sulla parete nord, n.2 finestra (100x100) cm sulla parete ovest, n. 1 finestra(100x100) cm sulla parete sud. Sono inoltre presenti n.3 porte vetrate: una sulla parete nord, una sulla parete est ed una sulla parete sud. I suddetti infissi hanno telaio in alluminio laccato verde e vetrocamera. L'intercapedine ventilata si sviluppa lungo tutto il perimetro esterno di tale piano ed è limitata lateralmente da una parte dal muro dell'interrato e dall'altra dal muro controterra in cemento armato. L'illuminazione naturale e l'areazione sono garantite da alcune griglie a soffitto, mentre l'illuminazione artificiale avviene mediante dei neon distribuiti uniformemente lungo il percorso. La pavimentazione è costituita da piastrelle quadrate bianche e amaranto disposte a scacchiera. L'accesso all'intercapedine è posto a sud adiacente all'ingresso del box auto.

La centrale termica che ospita gli impianti del piano interrato, è accessibile soltanto dall'interno mediante porta vetrata con telaio in alluminio verde.

L'intero complesso (Concessionaria P.T-1 e officina P.S1) si presenta in ottimo stato di conservazione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Impianto elettrico realizzato e collaudato dalla ditta OMISSIS Srl di Solza (BG)
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoconvettori
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	35 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Impianto realizzato dalla ditta OMISSIS Srl di Bergamo
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI

Note	Non è stato rinnovato da diversi anni
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	a partire dal 10 gennaio 2016 con durata di 2 anni rinnovabili tacitamente
Note ascensori montacarichi	Codice impianto: 63896; Codice identificativo impianto n. M6N03759. Matricola 19/2004
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **(B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)**

Il cespite è inserito ai piani Primo e Secondo (terrazzo di copertura) di un edificio realizzato in seguito a Concessione Edilizia n.92/2002 e successiva variante. L'appartamento in oggetto, inserito nel complesso di cui sopra, è stato realizzato in seguito a Concessione Edilizia 309/2006 e successiva variante 5157/2007. L'intero complesso edilizio consta di due piani fuori terra oltre terrazzo e interrato. Il piano interrato ospita l'officina della concessionaria di moto presente al piano superiore avente esposizione sia al piano terra che in una parte del primo piano.

L'immobile ha struttura portante in c.a. e tamponamenti perimetrali in muratura, loggiati a sbalzo, ringhiere dei balconi, delle scale in ferro laccato grigio o verde con listelli verticali e passamano superiore. L'area interna, racchiusa tra detto immobile e la recinzione su Via per Briolo, è in parte adibita a parcheggi ed è in buone condizioni.

Superficie complessiva di circa mq **481,16**

E' posto al piano: P.1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 703; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il cespite in oggetto è un appartamento situato al primo piano (oltre la terrazza al secondo piano) di un edificio costituito da soli due piani, facenti capo alla stessa proprietà, nel comune di Mozzo in Via per Briolo n. 2 identificato catastalmente al Foglio 1, Particella 2106, sub. 703, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani.

Tale area ricade nella zona di cui all'art. 30 "Insediamenti produttivi commerciali" della Variante n.2 del piano delle regole del P.G.T. del comune di Mozzo adottata dal Consiglio Comunale con delibera n°42 del 16.12.2011 e approvata dallo stesso Consiglio Comunale con delibera n° 1 del 14.03.2012 (Allegato n. 4).

Il complesso immobiliare è stato edificato in seguito a Concessione Edilizia n.92/2002 del 17.07.2002 (Allegato n. 5) avente ad oggetto la richiesta e la successiva autorizzazione per la "Costruzione di un edificio artigianale/residenziale in Via per Briolo n.2 nel Comune di Mozzo. L'appartamento qui descritto, è stato invece ultimato in seguito a D.I.A. n. 309 del 2006. (Allegato .6)

La localizzazione del manufatto è decentrata rispetto all'abitato di Mozzo trovandosi a nord al confine con il comune di Valbrembo, nella zona periferica adibita soprattutto ad attività artigianali, industriali, produttive, facilmente raggiungibile dalle arterie suburbane (adiacente alla strada provinciale per Almè) e corredata da un'ampia area di parcheggio privato.

L'ingresso carrabile è lungo la via per Briolo, a circa 100 mt dalla rotatoria che consente il collegamento con la suddetta Strada Provinciale. L'intera proprietà è delimitata da una ringhiera in ferro, laccata verde, con elementi verticali saldamente ancorata su un muretto cementizio interrotto in corrispondenza dell'ingresso delimitato da un cancello automatizzato con apertura a scorrimento, avente le stesse caratteristiche costruttive della ringhiera. È inoltre presente la pulsantiera del videocitofono che consente l'apertura del suddetto cancello dall'interno degli immobili.

Il cancello si apre su un'ampia area di proprietà in ottime condizioni, la cui pavimentazione è caratterizzata dalla presenza di una "lingua" di asfalto che prende origine dal cancello di ingresso e scorre lateralmente al complesso suddetto sfociando nel piazzale retrostante la concessionaria. La restante parte del piazzale, è pavimentata con mattoncini di porfido ed è utilizzata come parcheggio. Lungo il perimetro del fabbricato è

presente un marciapiede largo 1,50 mt, che delimita lo stesso dal piazzale e dal corsello interno. La struttura dell'immobile ha inoltre telaio in cemento armato e tamponamenti in laterizio, pluviali e scossaline in pvc laccato marrone. I prospetti sono rivestiti esternamente con mattoncini in terracotta tranne il parapetto del terrazzo di copertura ricoperto di intonaco civile e rifinito con malta cementizia chiara. L'appartamento in oggetto confina a nord con la concessionaria (sub. 702) della stessa proprietà mentre gli altri lati sono liberi. L'ingresso principale è ad est accessibile mediante una scala esterna che ha origine a sud dell'immobile (alle spalle del prospetto principale), coperta superiormente dal loggiato ma aperta lateralmente. La pavimentazione e lo zoccolino della scala sono in marmo chiaro in ottimo stato di conservazione mentre, la ringhiera è in ferro laccato grigio con listelli verticali e passamano superiore. La porta d'ingresso (100x210) cm in pvc laccato verde ad un'unica anta con chiusura a battente, si apre su un grande soggiorno/cucina (51,37 mq) con aperture a sud mediante porta finestra scorrevole (270x240) cm e ad est mediante due finestre (100x100) cm. L'affaccio a sud si apre su un loggiato che si estende lungo tutto il prospetto sud e prosegue parzialmente anche sul prospetto ovest; dall'estremità ad est parte poi la scala esterna per accedere al terrazzo sul piano di copertura (P.2). Il loggiato (32,00 mq) ha pavimentazione realizzata con piastrelle rettangolari marrone scuro, zoccolino dello stesso materiale e parapetti costituiti da elementi quadrati in ferro laccato verde chiaro sui quali sono ancorate delle vetrate anch'esse quadrate. La successione di detti elementi è interrotta da pilastri rivestiti di mattoncini ancorati al suolo che si estendono lungo tutta la facciata fino a sorreggere la falda di copertura del loggiato. Le pareti sud ed est del soggiorno, sono corredate di tutto l'arredamento della cucina (lavandino, fornelli, lavastoviglie) mentre, la parete ad ovest, presenta sia l'accesso al vano montacarichi, tramite il quale si accede ai piani dell'immobile (PS1-T concessionaria e P2 terrazzo) che la porta di accesso al disimpegno (6,19 mq) che consente di accedere agli altri vani che completano l'appartamento. Lungo la parete sud del disimpegno si trovano in successione le porte di accesso a due delle tre camere da letto. La prima, quella più piccola (9,06 mq), ha affaccio a sud sul loggiato mediante una porta finestra di dimensioni generose (140x240) cm, pareti laterali ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura con effetto mimetico. La pavimentazione è la stessa che caratterizza sia il disimpegno che il soggiorno, ovvero piastrelle rettangolari marrone con zoccolino in legno chiaro. La seconda camera (14,21 mq) è adiacente a quella appena descritta: ha una forma irregolare in quanto ha tre pareti lineari (sud, est ed ovest) e una parete curva (quella a sud confinante con il bagno): ha inoltre affaccio ad ovest sul loggiato mediante porta finestra (140x240) cm, pareti laterali ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura gialla, il soffitto bianco e la pavimentazione in listelli di parquet chiaro. Il vano successivo è il bagno padronale (10,38 mq) avente affaccio a nord sul loggiato mediante porta finestra (90x240) cm. In corrispondenza della parete curva confinante con la precedente camera, è stato ricavato lo spazio per il piatto doccia. Tale vano è completo di tutti i sanitari in vetroceramica bianca sospesi muniti di rubinetteria a miscelatori, ha pareti laterali ricoperte di piastrelle di forma quadrata fino ad una quota di 2,00 mt dal pavimento; dette piastrelle sono di colore azzurro più scuro nella parte bassa (fino ad un'altezza di 80 cm) e più chiare nella rimanente parte. La parete in corrispondenza del piatto doccia è rivestita con piastrelle effetto mosaico di tonalità azzurro. Le rimanenti superfici sono ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca mentre, la pavimentazione è costituita anch'essa da piastrelle di forma quadrata di varie tonalità di azzurro. L'ultima camera dell'appartamento è la stanza da letto matrimoniale (14,87 mq) avente affaccio ad ovest mediante porta finestra (140x240) cm sul terrazzino (3,40 mq). La pavimentazione è realizzata con listelli di parquet marrone chiaro mentre le pareti ed il soffitto sono ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura chiara. E' inoltre presente un bagno accessibile soltanto da tale vano per cui di pertinenza della sola camera da letto, caratterizzato da sanitari di base (wc, bidet, lavandino) in vetroceramica bianca muniti di rubinetteria a miscelatori.

Gli infissi esterni dell'appartamento hanno tutti persiane esterne in pvc avvolgibili con cassonetto interno, telaio in alluminio laccato verde e vetrocamera: quelli a doppia anta hanno apertura a scorrimento mentre quelli ad un'unica anta hanno apertura a battente e vasistas.

Gli infissi interni sono in legno tamburato bianco con apertura scorrevole all'interno del muro.

L'appartamento è inoltre dotato di

- impianto elettrico sottotraccia con frutti a parete in plastica bianca e placche anch'esse in plastica ma trasparenti,
- impianto citofonico completo di videocitofono,
- impianto di climatizzazione con split (Daikin) a parete in soggiorno e nelle camere da letto,
- impianto termico costituito da una caldaia murale da esterno posta al secondo piano sulla parete del locale montacarichi, terminali di erogazione costituiti da caloriferi in alluminio e termoarredi nei bagni nonché cronotermistato in soggiorno,
- impianto antifurto completo di allarme

Il secondo ed ultimo piano di pertinenza comunque dell'appartamento, consta di un'ampia terrazza (264,22

mq) che funge da copertura per l'intero stabile. L'accesso avviene o mediante il montacarichi condominiale interno o utilizzando la scala esterna, con copertura in plexiglass poggiante su telaio in ferro, che ha origine sul loggiato dello stesso appartamento al primo piano.

La terrazza ha perimetralmente un parapetto in muratura mentre, nella parte centrale, c'è in vano montacarichi. La pavimentazione non è omogenea: la parte nord (137,91 mq) è realizzata con lastre cementizie autobloccanti, mentre la parte sud (126,41 mq) non è piastrellata ma è piantumata.

Considerate la qualità delle finiture riscontrate e il loro stato di conservazione, è evidente che l'immobile di trovi in un ottimo stato di conservazione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia pensile e caloriferi in alluminio
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	35 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Caldaia pensile incassata nella parete del vano montacarichi in terrazza
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	a partire dal 1 gennaio 2016 con durata di 2 anni rinnovabili tacitamente
Note ascensori montacarichi	Codice impianto: 63896; Codice identificativo impianto n. M6N03759. Matricola 19/2004
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzo (BG) CAP: 24030, Via per Briolo, 2

Numero pratica: 92/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta di concessione edilizia

Per lavori: nuova costruzione di edificio artigianale/residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/03/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702)

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzo (BG) CAP: 24030, Via per Briolo, 2

Numero pratica: 92/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di edificio artigianale/residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/07/2002 al n. di prot. 6719/2002

Dati precedenti relativi ai corpi: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702)

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in **Mozzo (BG) CAP: 24030, Via per Briolo, 2**

Numero pratica: 8722/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: costruzione di un nuovo edificio artigianale/residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/09/2003 al n. di prot. 8722

Dati precedenti relativi ai corpi: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702)

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in **Mozzo (BG) CAP: 24030, Via per Briolo, 2**

Numero pratica: Fine lavori

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Dichiarazione di fine lavori

Per lavori: costruzione di un edificio artigianale/residenziale

Oggetto: Fine lavori

Presentazione in data 12/12/2003 al n. di prot. -

Abitabilità/agibilità in data 02/01/2004 al n. di prot. 0077

Dati precedenti relativi ai corpi: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Mozzo (BG) CAP: 24043, Via per Briolo, 2**

Numero pratica: 309/2006 del 30-09-2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ultimazione dell'alloggio al primo piano

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/09/2006 al n. di prot.

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.5

Dati precedenti relativi ai corpi: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Mozzo (BG) CAP: 24043, Via per Briolo, 2**

Numero pratica: 5157 del 06-06-2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: riguardanti piccole variazioni interne iniziate con D.I.A. n. 309/2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/06/2007 al n. di prot. 5157

Abitabilità/agibilità in data 23/08/2007 al n. di prot.

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n. 5

Dati precedenti relativi ai corpi: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Mozzo (BG) CAP: 24043, Via per Briolo, 2**

Numero pratica: 5157 del 06-06-2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Dichiarazione di fine lavori

Per lavori: Ultimazione dell'alloggio al primo piano

Oggetto: Fine lavori

Presentazione in data 07/08/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 23/08/2007 al n. di prot.

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.5

Dati precedenti relativi ai corpi: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702).

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in **Mozzo (BG) CAP: 24030, Via per Briolo, 2**

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

Note generali: Sarebbe opportuno variare la categoria catastale in quanto il cespite, pur se presente in catasto come C/3 ovvero "Laboratori per arti e mestieri" in effetti è utilizzato fondamentalmente (P.T-1) come concessionaria per cui sarebbe più indicata la categoria D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" con conseguente variazione della rendita catastale.

Identificativo corpo: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzo (BG) CAP: 24043, Via per Briolo, 2

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702).

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzo (BG) CAP: 24030, Via per Briolo, 2

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	approvato con delibera consiliare n. 36 del 17-11-2006 (efficace dal 20-12-2006 - data di pubblicazione BURL) Art. 30 (Insediamenti produttivi) del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (Variante n.2 ai sensi 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
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	7,00 mt
Volume massimo ammesso:	5288,90
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	63,76
Altro:	I valori della volumetria ammessa e della volumetria residua, sono riferiti all'intera area su cui sorgono gli immobili oggetto del presente procedimento e non solo al lotto qui descritto.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzo (BG) CAP: 24043, Via per Briolo, 2

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702).

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzo (BG) CAP: 24030, Via per Briolo, 2

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

Identificativo corpo: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703).
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzo (BG) CAP: 24043, Via per Briolo, 2

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Il predetto cespite è stato edificato dalla ditta eseguita.

Dati precedenti relativi ai corpi: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702)

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Il cespite è stato edificato dalla ditta eseguita.

Dati precedenti relativi ai corpi: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Contratto di mutuo n. 0367061406715; A rogito di OMISSIS in data 09/07/2012 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 10/07/2012 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 300.000,00; Note: Allegato n.13.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 1 mappale 2106 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 04/11/2014 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo in data 19/11/2014 ai nn. OMISSIS; Allegato n.13 I signori OMISSIS Giacomo, OMISSIS Pietro, OMISSIS Alvaro, OMISSIS Elena, ciascuno per i propri diritti, costituiscono servitù perpetua di posa e di passaggio interrato delle reti fognarie, telefoniche e di metanodotto nel rispetto dei tracciati così come già di fatto esistenti in loco, a carico del fondo servente di loro proprietà ubicato nel comune di Mozzo (BG) censito al N.C.E.U. foglio 1, mappale 431, sub. 12, a favore del fondo dominante di proprietà della società OMISSIS & C. s.n.c. che accetta, ubicato nel comune di Mozzo (BG) al foglio 1, mappale 2106, sub. 1-2-701-702-703-704 con l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della società OMISSIS & C. s.n.c., così come il ripristino dei luoghi.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo sottoscritto con Credito Bergamasco s.p.a. in data 06-12-2006 del notaio Dott.ssa Giuliana OMISSIS di Clusone n. 127233 Rep. e n. 18092 Racc. Clusone in pari data al n.3032 serie 1T; A rogito di OMISSIS in data 10/06/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702) e (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702)

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzo (BG), Via per Briolo, 2

Nulla di quanto sopra grava sul cespite

Identificativo corpo: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzo (BG), Via per Briolo, 2

Nulla di quanto sopra grava sul cespite

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702)

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzo (BG), Via per Briolo, 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è dotato di montacarichi (Si faccia riferimento all'allegato n.9)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 217,87 Kwh/mq*anno (Classe C)

Note Indice di prestazione energetica: APE n. 1614300007117 valido fino al 14-07-2027 (Allegato n. 8)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzo (BG), Via per Briolo, 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è fornito di montacarichi (Si faccia riferimento all'allegato n.9)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 187,39 Kwh/mq*anno (Classe D)

Note Indice di prestazione energetica: Codice Identificativo n. 1614300007217 valido fino al 14-07-2007 (Allegato n.8)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un "Laboratorio per arti e mestieri" posizionato al piano terra, primo piano e piano interrato di un edificio costituito da due piani fuori terra, un piano interrato ed un terrazzo di copertura. Il laboratorio consta di un'area espositiva con ufficio vendite e due bagni al piano terra, un'altra area espositiva al primo piano e un magazzino/officina al piano interrato. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali corretta dei rispettivi coefficienti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Laboratorio (P.T-1)	sup lorda di pavimento	435,00	1,00	435,00
Laboratorio (PS1)	sup lorda di pavimento	239,00	0,70	167,30
		674,00		602,30

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: Semestre 1 - 2019

Zona: Mozzo

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: C/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Accessori:

(A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702) 1. Box doppio in serie	Identificato al n. sub. 704 Posto al piano PS1 Composto da un unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 74,01 mq Valore a corpo: € 40000 Note: Il box è identificato in Catasto del Comune di Mozzo al Foglio 1-Particella 2106-Sub.704 Categoria C/6, Classe 2, Piano S1 in Via per Briolo n.2. Dal sopralluogo è emerso che detto box, pur se identificato catastalmente con un proprio subalterno, non ha alcun elemento (tavolato) di separazione dal piano interrato del laboratorio qui descritto (sub.702) per cui si è ritenuto opportuno considerarlo un accessorio del suddetto cespite
--	---

Identificativo corpo: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento posizionato al primo piano e al secondo piano (terrazzo) di un edificio costituito da due piani fuori terra, un piano interrato ed un terrazzo di copertura. L'appartamento consta di una cucina/soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un terrazzino, accessibile dalla camera da letto matrimoniale e un loggiato accessibile dal soggiorno, dalle altre due camere da letto e dal bagno. Completa l'appartamento l'ampio terrazzo di copertura. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali corretta dei rispettivi coefficienti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Appartamento	sup lorda di pavimento	136,76	1,00	136,76
Loggiato	sup lorda di pavimento	32,00	0,33	10,56
Terrazzo primo piano	sup lorda di pavimento	3,40	0,25	0,85
terrazzo di copertura	sup lorda di pavimento	309,00	0,25	77,25
		481,16		225,42

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: 1° - 2019

Zona: Mozzo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1600

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: (A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702)

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzo (BG), Via per Briolo, 2

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione per l'importo di euro 15.000,00 con cadenza semestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Si faccia riferimento al contratto di Locazione (Allegato n. 9).

Registrato a Bergamo ai nn.003260 serie 3Te

Tipologia contratto: 5+5, scadenza 29/07/2023

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

Opponibilità ai terzi: SI

Identificativo corpo: (B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzo (BG), Via per Briolo, 2

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Si faccia riferimento ai Contratti di Locazione (Allegato n.10).

Registrato a Bergamo il 24/07/2018 ai nn.003260 Serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2021

Data di rilascio: 30/06/2022

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:

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Primo Semestre 2019.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mozzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La stima è stata fatta considerando anche i valori proposti da agenzie immobiliari della zona sulla base delle loro esperienze e del compravenduto con caratteristiche simili ricadente nella stessa zona..

12.3 Valutazione corpi:

(A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702). Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Box doppio in serie

Mozzo (BG), Via per Briolo, 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.114.255,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio (P.T-1)	435,00	€ 1.850,00	€ 804.750,00
Laboratorio (PS1)	167,30	€ 1.850,00	€ 309.505,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.114.255,00
Valore corpo			€ 1.114.255,00
Valore accessori			€ 40.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.154.255,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.154.255,00

(B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703). Abitazione di tipo civile [A2]

Mozzo (BG), Via per Briolo, 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 315.588,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	136,76	€ 1.400,00	€ 191.464,00
Loggiato	10,56	€ 1.400,00	€ 14.784,00
Terrazzo primo piano	0,85	€ 1.400,00	€ 1.190,00
terrazzo di copertura	77,25	€ 1.400,00	€ 108.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 315.588,00
Valore corpo			€ 315.588,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 315.588,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 315.588,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
(A) Attività commerciale con esposizione al PS1-T-1 (sub. 702)	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Box doppio in serie	602,30	€ 1.154.255,00	€ 1.154.255,00
(B) Appartamento al P.1-2 (sub. 703)	Abitazione di tipo civile [A2]	225,42	€ 315.588,00	€ 315.588,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 1.469.843,00
 Valore diritto e quota € 1.469.843,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.469.843,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita non soggetta a Iva

Via per Briolo, 2

Lotto: 2 - Appartamento al PS1-T-1 (sub.1)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento al PT-1 e taverna al PS1 (sub.1).****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mozzo (BG) CAP: 24030, Via Per Biolo, 2**

Note: Trattasi di un appartamento che si sviluppa su due livelli oltre la taverna. Il piano terra si compone di un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno e uno studio; il piano primo si compone di un ampio disimpegno, n.3 camere da letto, n.2 bagni, n.1 antibagno e un ampio terrazzo; il piano interrato, avente accesso indipendente dall'appartamento ma pur sempre nello stesso vano scala, è costituito da un unico vano (taverna) e da un sottoscala. Completa il lotto, un ampio solaio a rustico (sottotetto con altezza variabile) accessibile internamente da disimpegno dell'appartamento al primo piano, ed esternamente da una scala a chiocciola esterna,

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con OMISSIS (c.f. OMISSIS) nata a Comezzoguzzago (BG) il 9 agosto 1953 I coniugi sono entrambi soci amministratori e legali rappresentanti della ditta esecutata

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS & C. S.N.C., foglio 1, particella 2106, subalterno 1, scheda catastale n. T270348, indirizzo via per Briolo,2, piano PT-1, comune Mozzo, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 723,04

Derivante da: Concessione Edilizia con Contributo Reg. Costruzioni n.1984PE1938 e Prot. Gen. 2301/85 del 12-10-1985 riguardante la "concessione per varianti fabbricato artigianale esistente, rifacimento copertura, struttura non modificata"

Confini: Da nord in senso orario. P.T.: capannone della stessa proprietà (sub.2), area privata esterna, area privata esterna, parte con area privata esterna e parte con capannone sub.2; P.1: area privata esterna, area privata esterna, area privata esterna, parte con area privata esterna e parte con capannone della stessa proprietà; P. Interrato: parte con vano scala e parte con terreno, terreno, terreno, terreno.

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

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli presenti attualmente presso l'agenzia del territorio della provincia di Bergamo ma, in seguito alla regolarizzazione della difformità catastale sopra esposta, dovrebbero variare sia la consistenza che la rendita catastale.

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

Si puntualizza che i seguenti cespiti - Foglio 1-Particella 3396, Categoria "Area Urbana", Consistenza 75 mq; - Foglio 1-Particella 3397, Categoria "Area Urbana", Consistenza 14 mq pur essendo presenti nell'atto di Pignoramento Immobiliare, non sono stati oggetto delle presente relazione di stima in quanto, come si evince dalla visura storica per immobili riportata in allegato n.6, non sono più di proprietà dell'esecutata ditta essendo stati acquisiti dalla Provincia di Bergamo in seguito ad ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ' (n.24119.1/2019), Trascritto in atti dal 16-07-2019 Repertorio n. 647.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** per attività produttive, commerciali e terziarie a traffico sostenuto 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: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento al PT-1 e taverna al PS1 (sub.1)**

Detto cespite si compone di un appartamento su due livelli (P.T-1) oltre ad una taverna al Piano Interrato ed un solaio (sottotetto a rustico) al Piano Primo accessibile internamente dal disimpegno dell'appartamento al Primo Piano, ed esternamente da una scala a chiocciola. Dello stesso stabile, fa parte anche un capannone artigianale (Cat. C/3) al piano terra, adiacente al cespite in oggetto.

Superficie complessiva di circa mq **478,04**

E' posto al piano: P.S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 1; ha un'altezza utile interna di circa m. P.Interrato (2,20 mt) - P.T. (3,00 mt) - P.1 (da 3,15 mt a 2,20 mt)

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: sufficiente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Note	La documentazione non è stata ritrovata.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto con caloriferi collegati ad una stufa a pellet
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impianto di distribuzione risalente all'epoca di costruzione e stufa a pellet installata nel 2017
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	La dichiarazione non è stata ritrovata
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2301/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: consistenti in varianti fabbricato artigianale esistente, rifacimento copertura, struttura non modificata in Via per Briolo su terreno in catasto al mappale n.433/b e relativa abitazione.

Oggetto: Variante fabbricato

Presentazione in data 12/10/1985 al n. di prot. 2301/85

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.7

Numero pratica: 3479/87

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione Edilizia per opere minori

Per lavori: di realizzazione di nuova scala e rifacimento copertura e porzione di soletta

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/06/1987 al n. di prot. 3479/446PE2339/87

NOTE: Si faccia Riferimento all'allegato n.7

Numero pratica: 2301/85 e 3479/87

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Dichiarazione di fine lavori

Note tipo pratica: Dichiarazione di Fine Lavori e Richiesta Certificato Agibilità dei locali a firma del Geom. OMISSIS

Oggetto: Fine lavori

Presentazione in data 17/02/1989 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/02/1990 al n. di prot. n.116 del 01-03-1990 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.7

Numero pratica: n. 2418 P.G. e n.91 Sez. Ed. Pr.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: realizzazione di un piccolo appartamento nel capannone

Oggetto: Variante fabbricato

Presentazione in data 11/12/1964 al n. di prot. 2418

Rilascio in data 22/01/1965 al n. di prot. n, 2418 P.G. e n. 91 Sez. Ed. Pr.

Abitabilità/agibilità in data 24/03/1966 al n. di prot.

NOTE: L'abitabilità qui rilasciata dal comune di Mozzo in data 06-04-1966 con decorrenza dal 2-03-1966, è riferita all'appartamento originale, ovvero quello al solo piano rialzato costituito da 3 vani e due servizi per cui nulla ha a che vedere con lo stato di fatto dell'appartamento esistente. (Si faccia riferimento a quanto riportato all'allegato n. 7)

Numero pratica: 4776/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche interne con cambio di destinazione d'uso da Solaio ad Abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/09/1985 al n. di prot. 4776

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento al PT-1 e taverna al PS1 (sub.1).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mozzo (BG) CAP: 24030, Via Per Biolo, 2

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento al PT-1 e taverna al PS1 (sub.1).**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mozzo (BG) CAP: 24030, Via Per Biolo, 2**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	approvato con delibera consiliare n. 36 del 17-11-2006 (efficace dal 20-12-2006 - data di pubblicazione BURL) Art. 30 (Insediamenti produttivi) del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (Variante n.2 ai sensi 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
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	7,00 mt
Volume massimo ammesso:	5288,90 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	63,76 mc
Altro:	I valori della volumetria ammessa e della volumetria residua, sono riferiti all'intera area su cui sorgono gli immobili oggetto del presente procedimento e non solo al lotto qui descritto.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento al PT-1 e taverna al PS1 (sub.1).****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mozzo (BG) CAP: 24030, Via Per Biolo, 2**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza del piano interrato nella planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentare la pratica per l'aggiornamento catastale all'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio della provincia di Bergamo

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento scheda catastale	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Note: Confrontando la scheda catastale (prot. 12361 riportata all'allegato n. 16) è evidente l'assenza dell'interrato nonostante sia presente negli allegati progettuali reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mozzo.

Conformità catastale:

Nessuna.

Conformità catastale:

Nessuna.

Conformità catastale:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/11/1983**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I sig. OMISSIS acquista dal sig. OMISSIS la porzione di terreno posta in Comune Amm.vo e Cens.rio di Mozzo, da censire in Catasto dei Terreni con il mappale numero: - 433/b seminativo arborato 4° are 27.20 Rd. 176.80 Ra. 62.56

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/11/1983 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La ditta OMISSIS di OMISSIS & C. snc acquistava dal sig. OMISSIS i seguenti beni: "Unità di fabbricato che verrà censito in partita NCEU n.380 f1 con i subalterni numerici 1 e 2 del mappale 2106 avente l'attuale stato di consistenza descritto nelle corrispondenti planimetrie che per proprio censimento sono state prodotte in catasto con le schede registrate in data 21-10-1983 al rispettivo n. 7932e 7933, comprendente nel proprio suolo, edificato o nudo, l'intera superficie di are 27.20 del mappale n. 433/b, censito in partita C.T. n. 712 f.1/b, intestata alla parte alienante."

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì: I titoli di acquisto sono riportati nell'allegato n.14.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 21/02/2003 ai nn. OMISSIS; Registrato a Clusone in data 25/02/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/02/2003 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 500.000,00; Note: Allegato n. 13.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 1 mappale 2106 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 04/11/2014 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo in data 19/11/2014 ai nn. OMISSIS; Allegato n.13.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo sottoscritto con Credito Bergamasco s.p.a. in data 06-12-2006 del notaio Dott.ssa Giuliana Quarti di Clusone n. 127233 Rep. e n. 18092 Racc. Clusone in pari data al n.3032 serie 1T; A rogito di OMISSIS in data 10/06/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al PT-1 e taverna al PS1 (sub.1)

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 al PT-1 e taverna al PS1 (sub.1)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mozzo (BG), Via Per Biolo, 2

Nulla di quanto citato risulta gravare sul cespite

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0. Non sono previste spese condominiali

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 131,86 Kwh/mq*anno (Classe D)

Note Indice di prestazione energetica: Allegato n. 8: Attestato di Prestazione Energetica (prot. 1614300008117 valido fino al 25-08-2027)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento al PT-1 e taverna al PS1 (sub.1)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di cespite costituito da un appartamento al piano rialzato e al piano primo oltre ad una taverna al piano interrato e ad un solaio (sottotetto a rustico) al primo piano, il tutto inserito in un edificio costituito da due piani fuori terra ed un piano interrato. L'appartamento consta di un piano terra costituito da un soggiorno, cucina, disimpegno bagno e studio e di un primo piano che ospita un disimpegno, n.3 camere da letto, un antibagno ed un bagno ed un ampio terrazzo. Completano il cespite una taverna al piano interrato ed un solaio (sottotetto a rustico) al primo piano. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali corretta dei rispettivi coefficienti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione economica A/3 (P.T-1)	sup lorda di pavimento	237,00	1,00	237,00
Piano Interrato	sup lorda di pavimento	43,96	0,70	30,77
Terrazzo (P.1)	sup lorda di pavimento	31,25	0,25	7,81
Solaio (sottotetto a rustico) (P.1)	sup lorda di pavimento	157,00	0,30	47,10
Loggiato (P.1)	sup lorda di pavimento	8,83	0,33	2,91
		478,04		325,60

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: 1° - 2019

Zona: Mozzo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 990

Valore di mercato max (€/mq): 1200

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2018 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Si faccia riferimento al Contratto di Locazione (Allegato n.11).

Registrato a Bergamo il 24/07/2018 ai nn.003260 Serie 3Te identificativo TMG18T0032000DD

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2021

Data di rilascio: 30/06/2022

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:

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Primo Semestre 2019.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mozzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La stima è stata fatta considerando anche i valori proposti da agenzie immobiliari della zona sulla base delle loro esperienze e del compravenduto con caratteristiche simili ricadente nella stessa zona..

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento al PT-1 e taverna al PS1 (sub.1). Abitazione di tipo economico [A3] Mozzo (BG), Via per Briolo, 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 358.149,00.

Il valore di stima ha tenuto conto altresì della vetustà dell'immobile e del suo stato di conservazione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione economica A/3 (P.T-1)	237,00	€ 1.100,00	€ 260.700,00
Piano Interrato	30,77	€ 1.100,00	€ 33.847,00
Terrazzo (P.1)	7,81	€ 1.100,00	€ 8.591,00

Solaio (sottotetto a rustico (P.1))	47,10	€ 1.100,00	€ 51.810,00
Loggiato (P.1)	2,91	€ 1.100,00	€ 3.201,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 358.149,00
Valore corpo			€ 358.149,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 358.149,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 358.149,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al PT-1 e taverna al PS1 (sub.1)	Abitazione di tipo economico [A3]	325,60	€ 358.149,00	€ 358.149,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 400,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 357.749,00

Valore diritto e quota € 357.749,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **357.749,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita non soggetta a Iva

Lotto: 3 - Capannone (sub.2)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone adibito a laboratorio.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzo (BG) CAP: 24030, Via Per Briolo, 2

Note: Trattasi di un laboratorio su un unico livello al piano terra privo di tavolati interni, caratterizzato da ampie finestre sulla parte superiore delle pareti e un'ampia apertura sul prospetto nord. Sono presenti inoltre un locale ripostiglio a sud avente una parete in comune con il capannone ma accessibile soltanto esternamente e un locale tecnico a nord anch'esso accessibile soltanto esternamente.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Bergamo il 24-07-1950 (c.f. BLTNZE50L24A794Y) OMISSIS nato a Bergamo il 24-07-1950 (c.f. BLTGPT50L24A794M) OMISSIS nato a Bergamo il 03-01-0963 (c.f. BLTGLC63A03A794U) EREDI OMISSIS DI OMISSIS & C. S.N.C. con sede in Valbrembo (c.f. 00638520163), foglio 1, particella 2106, subalterno 2, scheda catastale 12362, indirizzo via per Briolo,2, piano Terra, comune Mozzo, categoria C/3, consistenza 402 mq

Derivante da: SCRITTURA PRIVATA del 16-11-1983 Voltura in atti dal 15-05-1990 Repertorio n. 30366 Rogante OMISSIS Sede di Bergamo Registrazione UR Sede: Bergamo n. 9120 del 06-12-1983 (n. 58688/1987)

Confini: Da nord in senso orario: lotto di proprietà, Appartamento di proprietà (sub.1) e lotto di proprietà, appartamento di proprietà (sub.1) e lotto di proprietà, lotto di proprietà.

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

I dati catastali rilevati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Si puntualizza che i seguenti cespiti - Foglio 1-Particella 3396, Categoria "Area Urbana", Consistenza 75 mq; - Foglio 1-Particella 3397, Categoria "Area Urbana", Consistenza 14 mq pur essendo presenti nell'atto di Pignoramento Immobiliare, non sono stati oggetto delle presente relazione di stima in quanto, come si evince dalla visura storica per immobili riportata in allegato n.6, non sono più di proprietà dell'esecutata ditta essendo stati acquisiti dalla Provincia di Bergamo in seguito ad ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ' (n.24119.1/2019), Trascritto in atti dal 16-07-2019 Repertorio n. 647.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: per attività produttive, commerciali e terziarie a traffico sostenuto 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: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **Capannone adibito a laboratorio**

Il capannone, ha struttura portante realizzata in c.a. (travi e pilastri), tamponamenti laterali in muratura e pavimentazione priva di piastrelle ed in precario stato di conservazione. Le pareti laterali non sono rifinite.

Superficie complessiva di circa mq **435,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 5,40

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il cespite in oggetto è costituito da un laboratorio situato al piano terra di un complesso che comprende anche un appartamento che si sviluppa su tre livelli (PS1-T-1). L'intero stabile è inserito in una vasta area (Foglio 1, Particella 2106) della stessa ditta, il cui accesso è su Via per Briolo al civico 2, mediante un ampio cancello automatizzato.

Il cespite oggetto di stima, è identificato nel N.C.E.U del Comune di Mozzo (BG) al Foglio 1, Particella 2106, Sub.2, Cat. C/3, Classe 2, Consistenza 402 mq, Rendita Catastale € 2.138,44, ricadente nella zona di cui all'art. 30 "Insedimenti produttivi commerciali" della Variante n.2 del piano delle regole del P.G.T. del comune di Mozzo adottata dal Consiglio Comunale con delibera n°42 del 16.12.2011 e approvata dallo stesso Consiglio Comunale con delibera n° 1 del 14.03.2012 (Allegato n. 4).

Il complesso immobiliare è stato edificato in seguito a Concessione Edilizia n.937/62 del 03-05-1962 avente ad oggetto "la costruzione di una nuova costruzione ad uso industriale" da eseguirsi in Mozzo sul mappale 433/b. Il 22-09-1964, in seguito a Denuncia di nuova costruzione edilizia prot. 1643, è stato autorizzato "l'ampliamento del laboratorio di falegnameria".

Sono stati eseguiti poi altri lavori in seguito a Concessione Edilizia n.2301/85 del 12-10-1985 avente ad oggetto lavori per "modifiche interne con cambio di destinazione d'uso da solaio ad abitazione" e successiva Concessione Edilizia (Variante alla Concessione Edilizia precedente) n.3479/87 del 24-03-1988 (Allegato n. 7). È stata presentata inoltre una D.I.A. P.E. n.64/2005 in data 25-02-2005 per la "costruzione di un nuovo soppalco ad uso deposito con realizzazione di uscite di sicurezza per la messa a norma antincendio ed adeguamento servizi esistenti" ma i lavori non sono mai stati eseguiti.

La localizzazione del manufatto è decentrata rispetto all'abitato di Mozzo trovandosi a nord al confine con il comune di Valbrembo, nella zona periferica adibita soprattutto ad attività artigianali, industriali, produttive, facilmente raggiungibile dalle arterie suburbane (adiacente alla strada provinciale per Almè) e corredata da un'ampia area di parcheggio privato.

L'ingresso carrabile è lungo la via per Briolo, a circa 100 mt dalla rotatoria che consente il collegamento con la suddetta Strada Provinciale. L'intera proprietà è delimitata da una ringhiera in ferro, laccata verde, con elementi verticali saldamente ancorata su un muretto cementizio interrotto in corrispondenza dell'ingresso delimitato da un cancello automatizzato con apertura a scorrimento, avente le stesse caratteristiche costruttive della ringhiera. È inoltre presente la pulsantiera del videocitofono che consente l'apertura del suddetto cancello dall'interno degli immobili.

Il cancello si apre su un'ampia area di proprietà in buone condizioni, la cui pavimentazione è caratterizzata dalla presenza di una "lingua" di asfalto che prende origine dal cancello di ingresso principale su via per Briolo. Lungo questo viale, sono poi presenti alla stessa altezza, un cancello pedonale ed uno carrabile che delimitano l'area di pertinenza del suddetto immobile. Detta area è asfaltata pur se evidenzia i segni del tempo.

La struttura dell'immobile ha inoltre telaio in cemento armato, pareti laterali in foratoni e copertura in parte del tipo R.D.B, ed in parte a solaio, pluviali, canali e scossaline in preverniciato laccato marrone. Le mura perimetrali sono ricoperte esternamente di malta cementizia pigmentata grigio con uno zoccolino in elementi di pietra sulla parte inferiore.

Nelle adiacenze del capannone, vi sono un locale ripostiglio a sud (15,9 mq) ed un locale tecnico a nord (10,75 mq).

Il capannone confina (da nord in senso orario): area esterna di proprietà e locale tecnico, area esterna di proprietà e appartamento sub. 1, appartamento sub.1, locale ripostiglio e area esterna di proprietà, area esterna di proprietà.

Sul lato nord del capannone ci sono due ingressi ed un'ampia finestra (280x150) cm: quello pedonale (160x210) cm delimitato da una porta in ferro laccato bianco con specchiature nella parte superiore e uno carrabile (300x400) cm posto in prossimità del locale tecnico, delimitato anch'esso da una porta in ferro laccato bianco con specchiature nella parte superiore.

Lateralmente sono altresì presenti delle finestre (460x150) cm sulla parte alta: n.3 ad ovest e n. 2 ad est.

Il cespite, pur non presentando alcuna suddivisione interna, potrebbe considerarsi composto da due corpi distinguibili tra loro per differente copertura: quello ad ovest con copertura a volta di mattoni intonacati e tiranti in acciaio con altezza variabile da 4,45 mt lateralmente a 6,35 nella parte centrale, e quello ad est avente altezza uniforme pari a 3,75 mt rappresentante il solaio del solaio del primo piano. Le pareti laterali sono ricoperte di intonaco non rifinito e la pavimentazione è in cemento liscio ma in precario stato conservativo: sarebbe opportuno ripristinarla integralmente.

È inoltre dotato di

- impianto elettrico industriale (380 volt);
- impianto termico con robur a parete e caldaia in locale tecnico ma da rivedere in quanto non utilizzato da diversi anni;
- impianto idrico.

La parte impiantista, ove funzionante, sarebbe da adeguare alle normative vigenti.

L'intero cespite necessiterebbe di un sostanziale intervento di manutenzione straordinaria.

È altresì presente la richiesta di agibilità.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1985
<i>Note</i>	Non è stato ritrovato alcun documento.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto di riscaldamento con robur e caldaia nella centrale termica.
<i>Stato impianto</i>	Non funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1985
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 937/62

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di nuova costruzione edilizia

Per lavori: riguardanti la nuova costruzione di un edificio industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/04/1962 al n. di prot. -

NOTE: (Si faccia riferimento a quanto riportato in allegato n.7)

Numero pratica: 1943/64

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta di Licenza per Nuova Costruzione Edilizia

Presentazione in data 22/09/1964 al n. di prot. 1643

Rilascio in data 02/10/1964 al n. di prot. n.1643 P.G. n. 87 Sez. Ed. Pr.

NOTE: Richiesta di nuova concessione edilizia per ampliamento del laboratorio di falegnameria (Si faccia riferimento a quanto riportato in allegato n.7)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Capannone adibito a laboratorio.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzo (BG) CAP: 24030, Via Per Briolo, 2

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Capannone adibito a laboratorio.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzo (BG) CAP: 24030, Via Per Briolo, 2

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	approvato con delibera consiliare n. 36 del 17-11-2006 (efficace dal 20-12-2006 - data di pubblicazione BURL) Art. 30 (Insediamenti produttivi) del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (Variante n.2 ai sensi 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
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	7,00 mt
Volume massimo ammesso:	5288,90 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	63,76 mc
Altro:	I valori della volumetria ammessa e della volumetria residua, sono riferiti all'intera area su cui sorgono gli immobili oggetto del presente procedimento e non solo al lotto qui descritto.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Capannone adibito a laboratorio.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzo (BG) CAP: 24030, Via Per Briolo, 2

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/11/1983**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I sig. OMISSIS acquista dal sig. OMISSIS la porzione di terreno posta in Comune Amm.vo e Cens.rio di Mozzo, da censire in Catasto dei Terreni con il mappale numero: - 433/b seminativo arborato 4° are 27.20 Rd. 176.80 Ra. 62.56

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/11/1983 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La ditta OMISSIS di OMISSIS & C. snc acquistava dal sig. OMISSIS i seguenti beni: "Unità di fabbricato che verrà censito in partita NCEU n.380 f1 con i subalterni numerici 1 e 2 del mappale 2106 avente l'attuale stato di consistenza descritto nelle corrispondenti planimetrie che per proprio censimento sono state prodotte in catasto con le schede registrate in data 21-10-1983 al rispettivo n. 7932e 7933, comprendente nel proprio suolo, edificato o nudo, l'intera superficie di are 27.20 del mappale n. 433/b, censito in partita C.T. n. 712 f.1/b, intestata alla parte alienante."

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 21/02/2003 ai nn. OMISSIS; Registrato a Clusone in data 25/02/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/02/2003 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 500.000,00; Note: Allegato n.13.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo ipotecario ; A rogito di OMISSIS in data 06/12/2006 ai nn. OMISSIS; Registrato a Clusone ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/12/2006 ai nn. OMISSIS; Note: Allegato n.13.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 1 mappale 2106 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 04/11/2014 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo in data 19/11/2014 ai nn. OMISSIS; Allegato n.13.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo sottoscritto con Credito Bergamasco s.p.a. in data 06-12-2006 del notaio Dott.ssa Giuliana Quarti di Clusone n. 127233 Rep. e n. 18092 Racc. Clusone in pari data al n.3032 serie 1T; A rogito di OMISSIS in data 10/06/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone adibito a laboratorio

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: Capannone adibito a laboratorio

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzo (BG), Via Per Briolo, 2

Nulla di quanto esposto risulta gravare sul bene pignorato.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Immobile al piano terra privo di elementi strutturali che possano impedire l'accesso ai soggetti diversamente abili**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** 361,20 Kwh/mq*anno (Classe G)**Note indice di prestazione energetica:** Allegato n. 8: Attestato di Prestazione Energetica (Valido fino al 25-08-2027)**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Capannone adibito a laboratorio**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di un "Laboratorio per arti e mestieri" posizionato al piano terra di un edificio costituito da due piani fuori terra, un piano interrato ed un solaio (sottotetto a rustico). Il laboratorio consta di un unico vano con altezza variabile in quanto costituito da due blocchi con coperture differenti, oltre ad un locale tecnico e un ripostiglio entrambi esterni. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali corretta dei rispettivi coefficienti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Capannone (C/3)	sup lorda di pavimento	435,00	1,00	435,00
		435,00		435,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2019

Zona: Mozzo

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: C/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 810

Accessori:

Capannone adibito a laboratorio 1. Centrale termica	Identificato al n. - Posto al piano terra Composto da 1 vano Sviluppa una superficie complessiva di 10,75 mq
--	---

	Valore a corpo: € 2000
Capannone adibito a laboratorio 2. Ripostiglio	Identificato al n. - Posto al piano terra Composto da 1 vano Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq Valore a corpo: € 3000

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

Libero

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

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Primo Semestre 2019.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mozzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La stima è stata fatta considerando anche i valori proposti da agenzie immobiliari della zona sulla base delle loro esperienze e del compravenduto con caratteristiche simili ricadente nella stessa zona..

12.3 Valutazione corpi:

**Capannone adibito a laboratorio. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Centrale termica, con annesso Ripostiglio
Mozzo (BG), Via per Briolo, 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 313.200,00.

Il valore di stima ha tenuto conto altresì della vetustà dell'immobile e del suo stato di conservazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone (C/3)	435,00	€ 720,00	€ 313.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 313.200,00
Valore corpo			€ 313.200,00
Valore accessori			€ 5.000,00

Valore complessivo intero	€ 318.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 318.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone adibito a laboratorio	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Centrale termica, con annesso Ripostiglio	435,00	€ 318.200,00	€ 318.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 318.200,00
 Valore diritto e quota € 318.200,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 318.200,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita non soggetta a Iva

Allegati

- 1_Certificato di Stato Civile del sig. ██████████;
- 2_Comunicazione a mezzo PEC all'esecutato (██████████), al creditore procedente (██████████-██████████), della data di inizio delle attività peritali;
- 3_Verbale del primo sopralluogo (30-09-2019) e del secondo sopralluogo (09-10-2019);
- 4_Estratto del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Mozzo;
- 5_Atti autorizzativi relativi al sub. 702 (concessionaria ai piani P.S1-T-1);
- 6_Atti autorizzativi relativi al sub. 703 (appartamento ai piani P.1-2);
- 7_Atti autorizzativi relativi agli immobili subb. 1-2;
- 8_Attestati di Prestazione Energetica dei 4 immobili;
- 9_Contratto di affitto sub. 702;
- 10_Contratto di affitto sub. 703;
- 11_Contratto di affitto sub.1;
- 12_Estremi di registrazione dei contratti di locazione;
- 13_Contratti di mutuo ipotecario;
- 14_Contratto originario di acquisto della proprietà da parte del sig. ██████████;
- 15_Estratto di mappa con l'individuazione dei due complessi oggetto del procedimento;
- 16_Planimetrie catastali degli immobili;
- 17_Visure storiche degli immobili;
- 18_Accesso agli atti al comune di Mozzo;

19_Restituzione grafica delle planimetrie degli immobili con indicazione del calcolo delle superfici commerciali;
20_Allegato fotografico;
21_Invio elaborati peritali ad esecutato e precedente.

12-12-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Marcello Schiavone