

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 451/2024

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Roberto Di Noto
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: Via Carlo Cattaneo 12 - 24061 Albano S. Alessandro
Telefono: 035-4521162
Email: robertodinoto@yahoo.it
Pec: roberto.dinoto@ingpec.eu



INDICE

Lotto: 001 - LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO	5
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	5
Corpo: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO	8
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	13
Corpo: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	18
3. PRATICHE EDILIZIE	22
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	23
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO	23
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	23
Corpo: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	24
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO	24
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	24
Corpo: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE	25
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO	25
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	25
Corpo: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	26
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO	26
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	26
Corpo: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	26
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	27
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	28
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO	28
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	28
Corpo: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	28
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	30
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO	30
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	30



Corpo: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	31
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	32
11. STATO DI POSSESSO	32
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO	32
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	32
Corpo: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO	32
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	33
Criterio di stima	33
Fonti d'informazione	33
Valutazione corpi.....	34
Adegamenti e correzioni della stima	36
Prezzo base d'asta del lotto.....	36
Regime fiscale della vendita	36



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA CARLA DAGA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2025 alle 10:20

Creditore Procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Roberto Di Noto

Data nomina: 21-10-2024

Data giuramento: 28-10-2024

Data sopralluogo: 18-11-2024

Cronologia operazioni peritali:

- 28-10-2024 – ACCESSO AL FASCICOLO TELEMATICO E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE VERSATA IN ATTI
- DAL 28-10-2024 – STUDIO DEGLI ATTI DEL PROCEDIMENTO GIUDIZIALE
- 29-10-2024 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE VISURE CATASTALI STORICHE ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER
- 30-10-2024 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE PLANIMETRIE CATASTALI ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER
- 11-11-2024 – ACQUISIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA UNITA' IMMOBILIARI
- 18-11-2024 – ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE
- 14-11-2024 – RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI E ALLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA COMUNE DI CENE
- 25-11-2024 – ACCESSO ATTI PRESSO UFFICIO ANAGRAFE COMUNE DI CENE E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE DEBITORE ESECUTATO
- 25-11-2024 – ACCESSO AGLI ATTI E ALLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA COMUNE DI CENE PER CONSULTAZIONE PRATICHE EDILIZIE E ACQUISIZIONE TITOLI EDILIZI EDIFICATORI RILASCIATI
- 26-11-2024 – REPERIMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – P.G.T.) E RELATIVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) DEL COMUNE DI CENE
- 15-12-2024 – ACCERTAMENTI PRESSO AG. DELLE ENTRATE ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER - ISPEZIONI IPOTECARIE E CONSULTAZIONE FORMALITA'
- 17-12-2024 – ACQUISIZIONE INFORMAZIONI IN MERITO AD ONERI CONDOMINIALI ANNUALI ED ONERI CONDOMINIALI PENDENTI



Beni in Cene (BG)
VIA VITTORIO VENETO N.4/6

Lotto: 001 - LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO.

Negozi, botteghe [C1] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO N.4/6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
[REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 17, particella 155, subalterno 3

Indirizzo VIA VITTORIO VENETO N. 4/6, piano PIANO TERRA, comune CENE (BG)

Categoria C/1, classe 3, consistenza 31 mq, superficie 40 mq, rendita € 994,23

Derivante da: Atto di donazione del 20 dicembre 2002 n. 30478 di rep. del Notaio Francesco Mannarella trascritto a Bergamo il 28 dicembre 2002 al nn. 58284/41496

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non indicato nell'atto di provenienza

Confini:

- su tre lati con enti condominiali;
- su un lato con altra unità immobiliare

Note: Nella visura catastale non viene indicato per l'unità immobiliare il numero civico ma dalla toponomastica comunale il numero civico risulta essere il N.4

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO N.6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
[REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 17, particella 155, subalterno 706

Indirizzo VIA VITTORIO VENETO N.6, piano SEMINTERRATO, comune CENE (BG)

Categoria C/2, classe 2, consistenza 90 mq, superficie 103 mq, rendita € 209,17

Derivante da: Atto di donazione del 20 dicembre 2002 n. 30478 di rep. del Notaio Francesco Mannarella trascritto a Bergamo il 28 dicembre 2002 al nn. 58284/41496



Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non indicato nell'atto di provenienza.

Confini:

- su due lati con enti condominiali
- su altri due lati con altre unità immobiliari.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 17, particella 155, subalterno 19

Indirizzo VIA VITTORIO VENETO N.SNC, piano SEMINTERRATO, comune CENE (BG)

Categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 16 mq, rendita € 25,51

Derivante da: Atto di donazione del 20 dicembre 2002 n. 30478 di rep. del Notaio Francesco Mannarella trascritto a Bergamo il 28 dicembre 2002 ai nn. 58284/41496

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non indicato nell'atto di provenienza

Confini:

- da un lato con la via Vittorio Veneto;
- su due lati con altre unità immobiliari;
- su un altro lato con enti condominiali.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.



2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Per il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è stato identificato un unico lotto di vendita comprendente le tre unità immobiliari di seguito indicate, facenti parte di un complesso edilizio ubicato in via Vittorio Veneto N.4/6 nel comune di Cene (BG):

1. negozio posto al piano terra;
2. magazzino/locale deposito situato al piano seminterrato;
3. magazzino/locale deposito situato al piano seminterrato.

Il fabbricato, la cui edificazione è stata effettuata in forza della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Cene in data 7 settembre 1972 n. 433, ricade in un contesto edilizio a destinazione residenziale, già edificato ed urbanizzato ed è costituito da n.4 piani fuori terra (P.T. - P. 1° - P.2° - P.3°) e da un piano seminterrato e comprende unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale; il piano terra è destinato ad attività commerciali e commerciali, le unità ai piani superiori sono a destinazione residenziale mentre al piano interrato si trovano le autorimesse e locali adibiti a magazzino.

Il fabbricato ricade urbanisticamente nella zona che nella "Carta della disciplina delle aree e delle prescrizioni sovraordinate" del vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Cene è classificata come "AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B1" (PIANO DELLE REGOLE - NORME DI ATTUAZIONE - Art. 3.3). A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali è stato possibile reperire le pratiche edilizie che si allegano alla presente perizia di stima e che vengono indicate nei paragrafi successivi.

PRESENZA STRUTTURE PUBBLICHE

Si evidenzia la vicinanza del compendio immobiliare alle principali strutture pubbliche:

- ufficio postale;
- uffici comunali;
- scuole;
- farmacie;
- banche.

MOBILITA' URBANA E INFRASTRUTTURE VIARIE

I collegamenti con il territorio sono assicurati:

- dalla presenza delle strade interne comunali;
- dalla presenza di strade provinciali;
- dalla presenza delle principali infrastrutture viarie di primaria importanza;
- dalla presenza dei servizi di autotrasporto pubblico.

È possibile raggiungere il comune di Cene percorrendo la SS671. Si mette in rilievo:

- la limitata distanza dal capoluogo di provincia (circa 25 Km);
- la limitata distanza dall'autostrada A4, arteria stradale che collega importanti città del nord Italia (il casello autostradale di Bergamo si trova a circa 28 Km);
- la limitata distanza dall'aeroporto internazionale Orio al Serio di Bergamo (circa 25 Km).

DIRITTI - ACCESSORI - PERTINENZE

Alle unità immobiliari del compendio immobiliare oggetto di stima compete a norma di legge e per destinazione la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso edilizio e degli enti comuni dell'intero fabbricato. Il trasferimento di proprietà comprenderà, pertanto, la proprietà pro quota sia ai sensi del regolamento di condominio (con annesse tabelle millesimali che la parte acquirente confermerà di accettare), sia ex art. 1117 c.c., degli enti, degli impianti e delle parti comuni del fabbricato in cui ricade. Il trasferimento di proprietà del compendio immobiliare pignorato avverrà con tutti i diritti, accessori e pertinenze, con ogni servitù attiva e passiva esistente e nascente da titoli validi e dallo stato dei luoghi, che la parte acquirente dichiarerà di ben conoscere e comunque di accettare, nulla escluso o riservato alla parte alienante, ancorché nella perizia non dichiarato o non noto.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: SERVIZI PUBBLICI GENERALI (NORMALE), CENTRI SPORTIVI (NORMALE), ATTIVITA'



COMMERCIALI (NORMALE), SANITA' E SERVIZI ASSISTENZIALI (NORMALE), SERVIZI EDUCATIVI E SCOLASTICI (NORMALE), SERVIZI CULTURALI (NORMALE), FARMACIE COMUNALI (NORMALE), SICUREZZA PUBBLICA (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Paleontologico.

Attrazioni storiche: Nessuno.

Principali collegamenti pubblici: SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km, AEROPORTO INTERNAZIONE ORIO AL SERIO 25 Km, AUTOSTRADA A4 28 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO

Il negozio è posto al piano terra di un edificio a destinazione prevalentemente residenziale con un accesso diretto dall'area esterna. Catastalmente ha una superficie di 40 mq ed è composto da un solo locale. È presente una scala interna che mette direttamente in comunicazione tale unità con il magazzino posto al piano seminterrato (Bene immobile 2).

FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE

SOLAI - PARETI PERIMETRALI - DIVISORI INTERNI

Il solaio dell'unità immobiliare risulta realizzato in latero-cemento e i muri perimetrali e i divisori interni si presentano intonacati al civile e tinteggiati.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica.

SERRAMENTI INTERNI – SERRAMENTI ESTERNI - SISTEMA OSCURANTE

Il serramento da cui si accede è realizzato in alluminio e a lato della porta di ingresso è presente ampia superficie vetrata. All'esterno è presente saracinesca. Il serramento della finestra presente all'interno del locale risulta invece realizzato in legno con tapparella avvolgibile.

IMPIANTO IDRICO – IMPIANTO PER LA PRODUZIONE ACQUA CALDA PER USO SANITARIO (ACS) – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Nell'unità immobiliare non è presente impianto idrico e non è presente impianto per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per riscaldamento. È presente tubazione di alimentazione gas metano.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e risulta vetusto. Il numero dei punti luce e delle prese è appena sufficiente e la qualità delle placche è scarsa. Non risulta disponibile per l'impianto alcuna documentazione (dichiarazione di conformità ed interventi di manutenzione ordinaria).

ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE NATURALE

Il locale risultano direttamente illuminato ed aerato e sono presenti aperture verso l'esterno che consentono una illuminazione ed areazione diretta.

Superficie complessiva di circa mq **40,00**

È posto al piano: **TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: **1972/1973**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **Non noto**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **4**; ha un'altezza utile interna di circa m. **3**

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare presenta delle con-



dizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) mediocri ed il bene sconta la normale vetustà e necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Finiture dell'immobile: Mediocre

Esposizione dell'immobile: Normale

Luminosità dell'immobile: Normale

Panoramicità dell'immobile: Normale

Classe Energetica: Scarsa

Si riporta di seguito nello specifico lo stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

Pareti e soffitti

Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni mediocri: più del 50% della superficie presenta necessità di tinteggiatura.

Stato di conservazione: mediocre.

Pavimentazioni e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente in quanto meno del 30% della superficie presente necessita la sostituzione.

Stato di conservazione: sufficiente.

Infissi interni ed esterni

Gli infissi interni si presentano in condizioni sufficienti: meno del 30% della dotazione presente necessita la sostituzione. Gli infissi esterni si presentano nel complesso in condizioni sufficienti.

Stato di conservazione: sufficiente.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è vetusto e sconta l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto elettrico e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza dell'impianto e gli eventuali interventi di adeguamento da eseguire.

Stato di conservazione: mediocre.

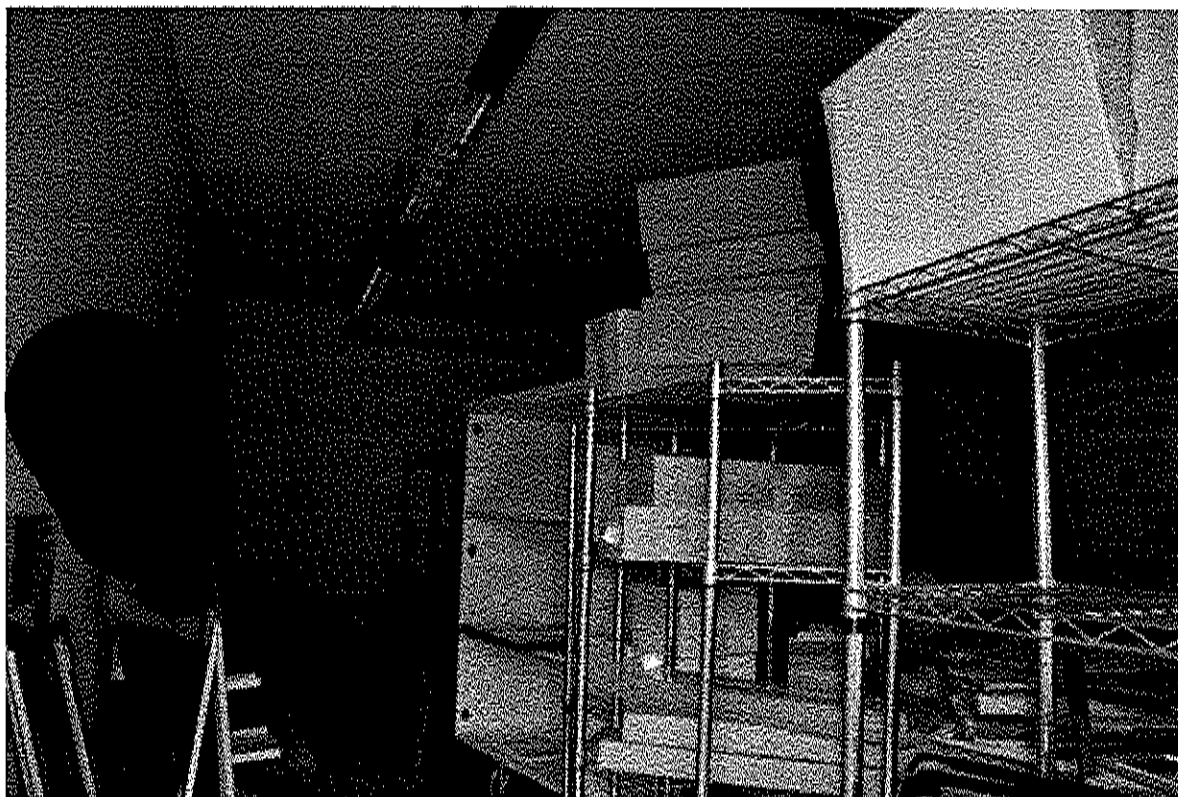
Caratteristiche descrittive

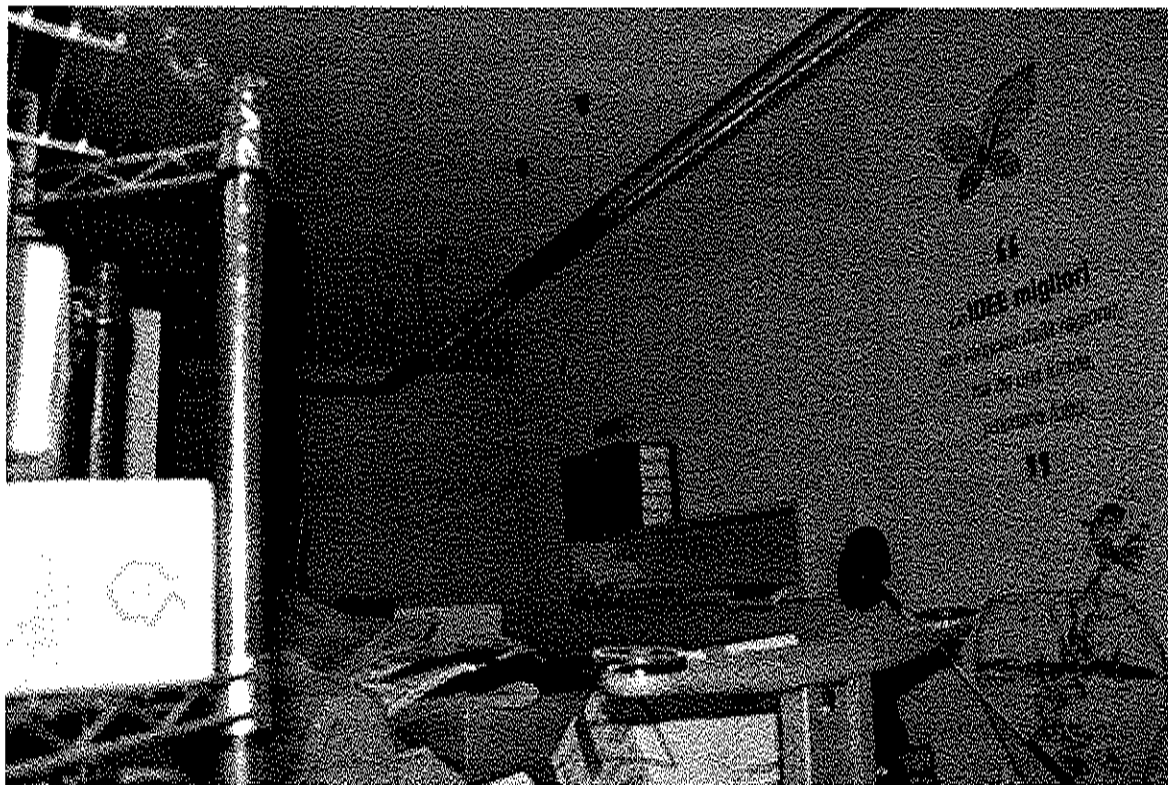
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: Alluminio e vetro protezione: Saracinesca materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: Sottotraccia e a vista tensione: 220V condizioni: Mediocre conformità: Certificazione di conformità non presente
<i>Gas</i>	tipologia: in parte sottotraccia, in parte a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: Non noto condizioni: sufficienti conformità: Certificazione di conformità non presente.



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non noto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nel corso dell'accesso agli atti presso gli uffici comunali non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dal soggetto che ha realizzato l'impianto.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste Impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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







Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo

BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Il magazzino/locale deposito è posto al piano seminterrato dell'edificio ed ha catastalmente una superficie di circa 103 mq. Si può accedere a tale unità immobiliare direttamente dall'area esterna condominiale che consente di accedere alle varie autorimesse poste al piano seminterrato dell'edificio oppure si può accedere direttamente dal negozio posto al piano terra (Bene immobile 1) attraverso una scala interna che mette in comunicazione direttamente le due unità immobiliari. All'interno di tale unità immobiliare è presente un piccolo locale destinato ai servizi igienici.

FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE

SOLAI - PARETI PERIMETRALI - DIVISORI INTERNI

Il solaio risulta realizzato in latero-cemento e i muri perimetrali e i divisori interni si presentano intonacati e tinteggiati.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione è realizzata in calcestruzzo.

SERRAMENTI INTERNI - SERRAMENTI ESTERNI - SISTEMA OSCURANTE

I serramenti risultano realizzati in ferro e sono dotate su superfici vetrate.

IMPIANTO IDRICO - IMPIANTO PER LA PRODUZIONE ACQUA CALDA PER USO SANITARIO (ACS) - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Nell'unità immobiliare è presente impianto idrico con adduzione dalla rete idrica comunale. Non è nota la tipologia del materiale della rete di distribuzione (tubi in ferro zincato, tubi in polipropilene). Non è presente impianto per la produzione di acqua calda per uso sanitario (ACS) e non è presente impianto di riscaldamento.

Per l'impianto non risulta disponibile alcuna documentazione (dichiarazioni di conformità, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria).

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è del tipo esterno (monofase e trifase) e risulta vetusto. Il numero dei punti luce e delle prese è appena sufficiente e la qualità delle placche è scarsa.

Non risulta disponibile per l'impianto alcuna documentazione (dichiarazione di conformità ed interventi di manutenzione ordinaria). Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto ed è necessario effettuare interventi di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza e gli eventuali interventi da eseguire.

ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE NATURALE

Tutti gli ambienti risultano direttamente illuminati ed aerati e sono presenti aperture verso l'esterno che consentono una illuminazione ed areazione diretta.

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

È posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1972/1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non noto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n.6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 circa

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) mediocri ed il bene sconta la normale vetustà e necessita di interventi di parziale ristrutturazione.

Finiture dell'immobile: Mediocre

Esposizione dell'immobile: Normale

Luminosità dell'immobile: Normale

Panoramicità dell'immobile: Normale

Classe Energetica: Scarsa



Si riporta di seguito nello specifico lo stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

Pareti e soffitti

Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni mediocri: più del 50% della superficie presenta necessità di tinteggiatura.

Stato di conservazione: mediocre.

Pavimentazioni e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente in quanto meno del 25% della superficie presente necessità di ripristini.

Stato di conservazione: sufficiente.

Infissi interni ed esterni

Gli infissi interni si presentano in condizioni medio/scarse: sono presenti superfici vetrate che necessitano di interventi di sostituzione.

Stato di conservazione: medio/scarse.

Impianto idrico - Impianto di riscaldamento

L'impianto idrico è vetusto. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e gli eventuali interventi da eseguire.

Stato di conservazione: mediocre.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è vetusto e sconta l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto elettrico e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza dell'impianto e gli eventuali interventi di adeguamento da eseguire.

Stato di conservazione: mediocre.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Anta a battente e fissa materiale: ferro protezione: Saracinesca materiale protezione: Nessuno condizioni: Mediocre / Scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Calcestruzzo condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: A vista tensione: 220V-380V condizioni: Mediocre conformità: Certificazione di conformità non presente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non noto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio NO

Esiste certificato prevenzione incendi NO

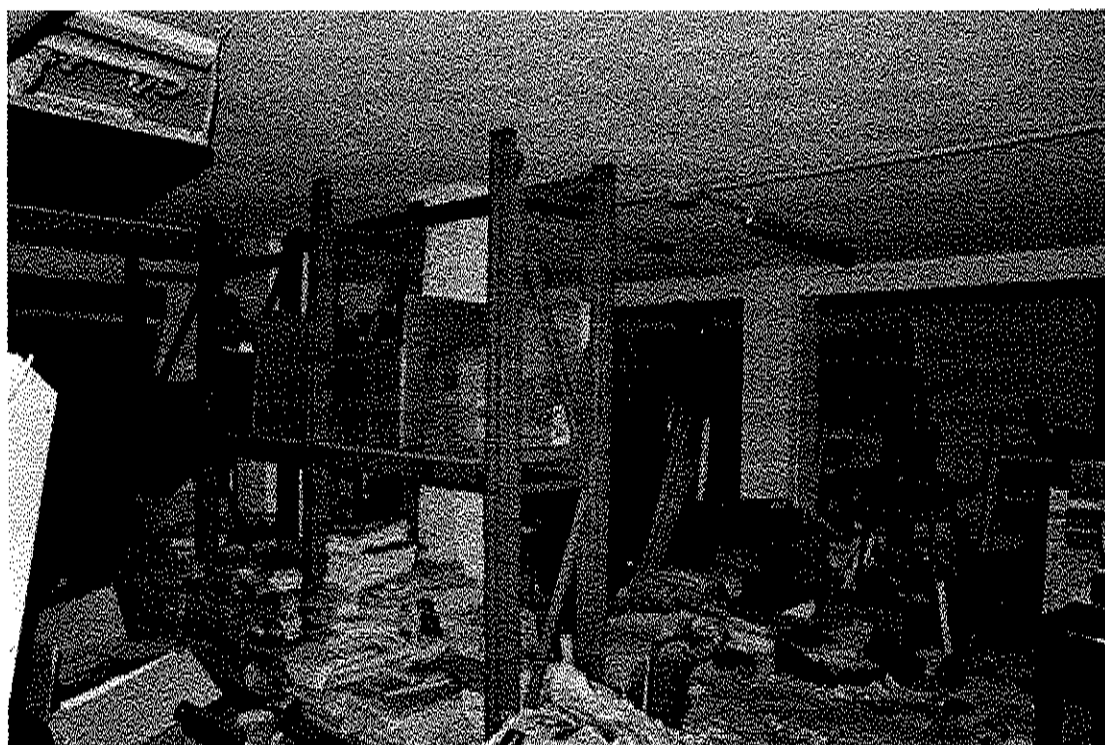
Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi NO

Esistenza carri ponte NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO







Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo

BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Il secondo locale magazzino/deposito è posto sempre al piano seminterrato ed catastalmente ha un'estensione di circa 16 mq.

FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE

SOLAI - PARETI PERIMETRALI - DIVISORI INTERNI

Il solaio risulta realizzato in latero-cemento e i muri perimetrali e i divisori interni si presentano intonacati e tinteggiati.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione risulta realizzata in cls. Non sono presenti rivestimenti sulle pareti perimetrali.

SERRAMENTI

È presente saracinesca realizzata in lamiera sprovvista di motorizzazione (solo manuale).

IMPIANTO ELETTRICO

Risulta presente impianto elettrico del tipo esterno.

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

È posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1972/1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non noto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 circa

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) mediocri ed il bene sconta la normale vetustà e necessita di interventi di parziale ristrutturazione.

Finiture dell'immobile: Mediocre

Esposizione dell'immobile: Normale

Luminosità dell'immobile: Normale

Panoramicità dell'immobile: Normale

Classe Energetica: Scarsa

Si riporta di seguito nello specifico lo stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

Pareti e soffitti

Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni mediocri: più del 50% della superficie presenta necessità di tinteggiatura.

Stato di conservazione: mediocre.

Pavimentazioni e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente in quanto meno del 25% della superficie presenta necessità di ripristini.

Stato di conservazione: sufficiente.

Infissi interni ed esterni

Gli infissi interni si presentano in condizioni medio/scarse.

Stato di conservazione: medio/scarse.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è vetusto e sconta l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto elettrico e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza dell'impianto e gli eventuali interventi di ade-



guamento da eseguire.
Stato di conservazione: mediocre.

Caratteristiche descrittive

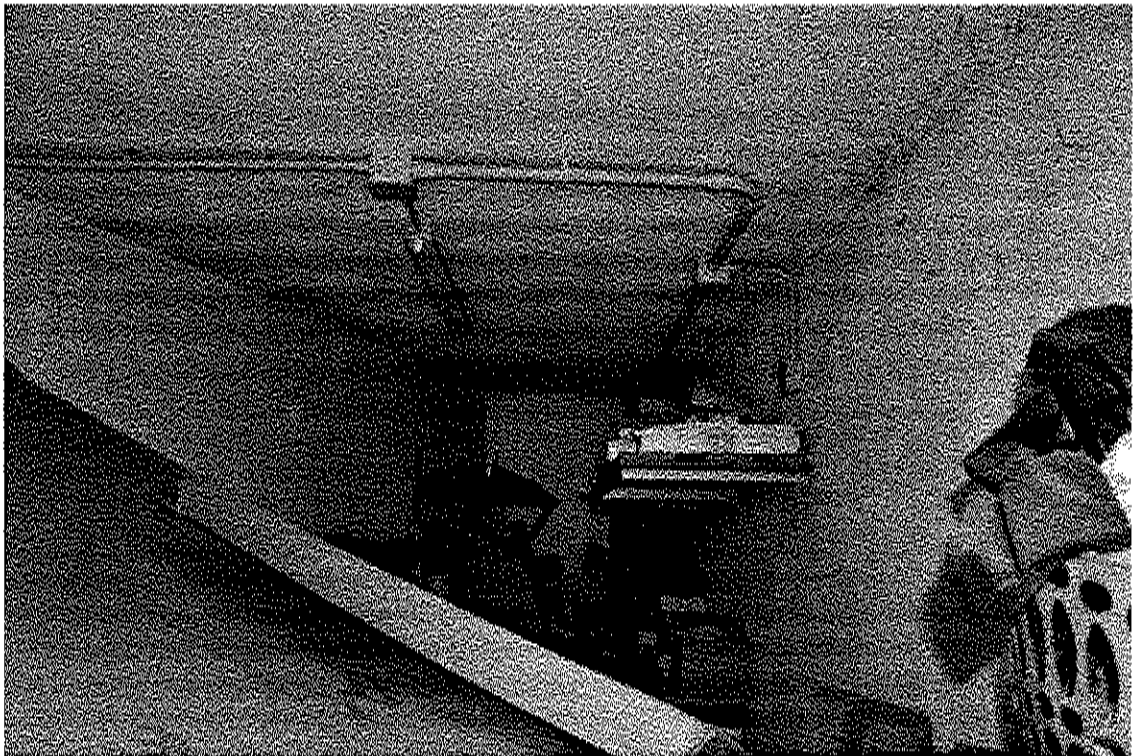
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Saracinesca materiale: Lamiera protezione: Nessuna materiale protezione: Nessuno condizioni: Mediocri
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Calcestruzzo condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: A vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Certificazione di conformità non presente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non noto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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

Negozi, botteghe [C1] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO N.4/6
Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N.433 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN NUOVO CONDOMINIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/09/1972

Rilascio in data 07/09/1972 al n. di prot. 25/72

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1973

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO

Negozi, botteghe [C1] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO N.4/6

Numero pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: Manutenzione

Presentazione in data 07/07/2003 al n. di prot. 4203

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO N.6

Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N.433 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN NUOVO CONDOMINIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/09/1972

Rilascio in data 07/09/1972 al n. di prot. 25/72

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1973

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO N.6

Numero pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio attività

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: Manutenzione

Presentazione in data 07/07/2003 al n. di prot. 4203

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO SNC

Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N.433 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN NUOVO CONDOMINIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/09/1972

Rilascio in data 07/09/1972 al n. di prot. 25/72

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1973

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO SNC

Numero pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA



Oggetto: Manutenzione

Presentazione in data 07/07/2003 al n. di prot. 4203

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO SNC

Numero pratica: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA - PRATICA 19/2022

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA

Per lavori: CHIUSURA DI APERTURE

Oggetto: Costruzione esistente

Presentazione in data 18/02/2022 al n. di prot. 1392

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO.

Negozi, botteghe [C1] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO N.4/6

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

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO N.6

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

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO SNC

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

NOTA

Nel corso dell'accesso agli atti presso il Comune di Cene sono state consultate le pratiche edilizie ed i titoli edificatori rilasciati. Oltre alla concessione Edilizia n. 433/73 (C23/72) fra le pratiche edilizie viene anche indicata la variante C32/72 che tuttavia non è stata reperita nel corso dell'accesso agli atti (pratica edilizia che ha interessato la disposizione delle unità immobiliari al piano terra destinate a negozi le quali sono passate da N.3 previste nel progetto iniziale a N.4 attuali). In proposito si evidenzia che comunque nell'autorizzazione di abitabilità di casa rilasciata dal Comune di Cene viene indicata la presenza di N.4 negozi al piano terra (abitabilità rilasciata a seguito di sopralluogo del tecnico comunale). Si evidenzia anche che la presenza della variante sopraindicata viene indicata nella CILA del 2022.



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO.

Negozi, botteghe [C1] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO N.4/6

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Adottato con delibera C.C. n.27 del 08/11/2018 Approvato con delibera C.C. n. 3 del 18/03/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO N.6

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Adottato con delibera C.C. n.27 del 08/11/2018 Approvato con delibera C.C. n. 3 del 18/03/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO SNC

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Adottato con delibera C.C. n.20 del 29/07/2013 Approvato con delibera C.C. n. 2 del 10/02/2014
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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



5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO.

Negozi, botteghe [C1] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO N.4/6

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale risulta indicato un divisorio che delimita due ambienti (Negozio e Retro) mentre nello stato di fatto non è presente tale divisorio e c'è un unico ambiente. Si tratta, tuttavia, di una difformità di tipo lieve che non ha comportato un cambio di destinazione d'uso anche parziale dell'unità immobiliare, né un aumento della superficie calpestabile, né una modifica della rendita catastale del bene immobile per cui, come anche indicato nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.2/2010, non necessariamente si deve procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale.

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

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO N.6

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, sono state effettuate specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio e a seguito di tali indagini non è stata constatata la presenza di difformità con la planimetria catastale.

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cene (BG) CAP: 24020, VIA VITTORIO VENETO SNC

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, sono state effettuate specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio e a seguito di tali indagini non è stata constatata la presenza di difformità con la planimetria catastale.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Atto di donazione - a rogito di NOTAIO FRANCESCO MANNARELLA, in data 20/12/2002, ai nn. 30478/16882; registrato a BERGAMO, in data 02/01/2003, ai nn. 00002/1 v; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO, in data 28/12/2002, ai nn. 58284/41496.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Atto di donazione - a rogito di NOTAIO FRANCESCO MANNARELLA, in data 20/12/2002, ai nn. 30478/16882; registrato a BERGAMO, in data 02/01/2003, ai nn. 00002/1 v; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO, in data 28/12/2002, ai nn. 58284/41496.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di donazione - a rogito di NOTAIO FRANCESCO MANNARELLA, in data 20/12/2002, ai nn. 30478/16882; registrato a BERGAMO, in data 02/01/2003, ai nn. 00002/1 v; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO, in data 28/12/2002, ai nn. 58284/41496.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/07/2023 ai nn. 42210/5816.

Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ORDINANZA DI CONDANNA iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 28/02/2024 ai nn. 10179/1411.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 09/10/2024 ai nn. 52554/38026.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO

Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/07/2023 ai nn. 42210/5816.

Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ORDINANZA DI CONDANNA iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 28/02/2024 ai nn. 10179/1411.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 09/10/2024 ai nn. 52554/38026.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 24/07/2023 ai nn. 42210/5816.

Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ORDINANZA DI CONDANNA iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 28/02/2024 ai nn. 10179/1411.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 09/10/2024 ai nn. 52554/38026.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO



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: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO

Negozi, botteghe [C1] sito in, VIA VITTORIO VENETO N.4/6

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in, VIA VITTORIO VENETO N.6

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in, VIA VITTORIO VENETO SNC

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO

Negozi, botteghe [C1] sito in Cene (BG), VIA VITTORIO VENETO SNC

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa € 350.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il bene immobile ricade in un complesso condominiale. Dalle informazioni reperite le spese condominiali insolute sono pari a € 1.636,26 (Dato riferito a tutto il compendio immobiliare oggetto di stima).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile non viene indicata la quota dei millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cene (BG), VIA VITTORIO VENETO SNC

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa € 350.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il bene immobile ricade in un complesso condominiale. Dalle informazioni reperite le spese condominiali insolute sono pari a € 1.636,26 (Dato riferito a tutto il compendio immobiliare oggetto di stima).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile non viene indicata la quota dei millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita



la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile oggetto di stima non è stato reperito alcun certificato di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cene (BG), VIA VITTORIO VENETO SNC

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa € 350.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il bene immobile ricade in un complesso condominiale. Dalle informazioni reperite le spese condominiali insolute sono pari a € 1.636,26 (Dato riferito a tutto il compendio immobiliare oggetto di stima).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile non viene indicata la quota dei millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile oggetto di stima non è stato reperito alcun certificato di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata dallo scrivente sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale e che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché 1/2 delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SUPERFICIE	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
		40,00		40,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: CENE

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: NEGOZI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata dallo scrivente sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale e che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché 1/2 delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
MAGAZZINO	sup lorda di pavimento	103,00	1,00	103,00
		103,00		103,00

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



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: CENE

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: MAGAZZINI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 290

Valore di mercato max (€/mq): 415

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata dallo scrivente sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale e che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché 1/2 delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
MAGAZZINO	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: CENE

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: MAGAZZINI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 290

Valore di mercato max (€/mq): 415



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerate le caratteristiche e la conformazione del bene pignorato, lo scrivente ritiene che non sia possibile effettuare una divisione. Eventuali frazionamenti, infatti, comporterebbero un deprezzamento del valore dei beni, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione degli stessi.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO

Negozi, botteghe [C1] sito in Cene (BG), VIA VITTORIO VENETO N.4/6

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

Note: L'unità immobiliare risulta libera, tuttavia, al momento del sopralluogo è stata constatata all'interno dei locali la presenza di arredi, scaffalature e documentazione cartacea.

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cene (BG), VIA VITTORIO VENETO N.6

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

Note: L'unità immobiliare risulta libera, tuttavia, al momento del sopralluogo è stata constatata la presenza di arredi, scaffalature, macchinari e documentazione cartacea accatasti all'interno dei locali.

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cene (BG), VIA VITTORIO VENETO SNC

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

Note: L'unità immobiliare risulta libera, tuttavia, al momento del sopralluogo è stata constatata la presenza di arredi e documentazione cartacea accatasti all'interno dei locali.



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione di impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto, infine, della situazione economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

12.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Bergamo;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
- Uffici del registro di Bergamo;
- Ufficio tecnico di Cene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del mercato immobiliare: Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Bergamo e Provincia; Agenzie Immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Negozi con stato conservativo normale:

- Valore di mercato minimo 1.000 €/mq
- Valore di mercato massimo 1.600 €/mq

Magazzini / Depositi con stato conservativo normale:

- Valore di mercato minimo 290 €/mq
- Valore di mercato massimo 450 €/mq

Altre fonti di informazione: Portale Aste Tribunale di Bergamo per immobili in zona

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'agenzia del Territorio

Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare

Siti internet: www.immobiliare.it / www.idealista.it.



12.3 Valutazione corpi:

BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO. Negozi, botteghe [C1]

Cene (BG), VIA VITTORIO VENETO N.4/6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.200,00.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mq 1.200,00.

Nell'adottare L'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato. Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono sufficienti e scontano la normale vetustà

Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICIE	40,00	€ 1.200,00	€ 48.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.000,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 10.00%			€ -4.800,00
Valore corpo			€ 43.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.200,00

BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO. Magazzini e locali di deposito [C2]

Cene (BG), VIA VITTORIO VENETO N.4/6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € € 39.397,50.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la



consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mq 425,00.

Nell'adottare l'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato.

Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono sufficienti e scontano la normale vetustà

Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO	103,00	€ 425,00	€ 43.775,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.775,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 10.00%			€ -4.377,50
Valore corpo			€ 39.397,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.397,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.397,50

BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO. Magazzini e locali di deposito [C2]

Cene (BG), VIA VITTORIO VENETO N.4/6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.120,00.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mq 450,00.

Nell'adottare l'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato.

Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono sufficienti e scontano la normale vetustà

Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
MAGAZZINO	16,00	€ 425,00	€ 6.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.800,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 10.00%			€ -680,00
Valore corpo			€ 6.120,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.120,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
BENE IMMOBILE 1 - NEGOZIO	Negozi, botteghe [C1]	40,00	€ 43.200,00	€ 43.200,00
BENE IMMOBILE 2 - MAGAZZI- NO/LOCALE DEPOSITO	Magazzini e locali di deposito [C2]	103,00	€ 39.397,50	€ 39.397,50
BENE IMMOBILE 3 - MAGAZZI- NO/LOCALE DEPOSITO	Magazzini e locali di deposito [C2]	16,00	€ 6.120,00	€ 6.120,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.435,88
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.636,26
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -45,37
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 82.600,00
Valore diritto e quota	€ 82.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.600,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino ed essendo il debitore esecutato un soggetto privato, il trasferimento dell'unità immobiliare pignorata è un'operazione fuori campo IVA.

Allegati

- 1 DOCUMENTAZIONE DEBITORE ESECUTATO
- 2 TITOLI DI PROVENIENZA BENI IMMOBILI
- 3 ACCERTAMENTI CATASTALI – VISURE CATASTALI STORICHE UNITA IMMOBILIARI
- 4 ACCERTAMENTI CATASTALI – PLANIMETRIE CATASTALI UNITA IMMOBILIARI
- 5 PLANIMETRIE UNITA IMMOBILIARI
- 6 ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA - TITOLI ABILITATIVI INTERVENTI EDILIZI
- 7 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA – STRALCIO PGT
- 8 ACCERTAMENTI IPOCATASTALI – ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILI
- 9 ACCERTAMENTI IPOCATASTALI – FORMALITA'
- 10 SPESE CONDOMINIALI ED ONERI CONDOMINIALI PENDENTI
- 11 RILIEVO FOTOGRAFICO

23-12-2024

[Firma]

In Fede

Dott. Ing. Roberto Di Noto

