

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 233/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Ferrari
Codice fiscale: FRRFBA70H02A794N
Studio in: via Brignoli 12 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 231085
Fax: 035 231085
Email: fb2arch@alice.it
Pec: fabio.ferrari@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Beni in **Calcinato (BG)**
Località/Frazione
via Dante Alighieri 8Q

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

Lotto: 001 - magazzino

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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2024 alle 9:40
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Ferrari
Data nomina: 16-06-2023
Data giuramento: 19-06-2023
Data sopralluogo: 05-07-2023
Cronologia operazioni peritali: 03-07-2023 catasto e conservatoria, 05-07-2023, 16-11-2023 sopralluoghi congiunti con custode Calcinatè, 16-11-2023 accesso atti comune di Calcinatè.



Beni in **Calcinate (BG)**
via Dante Alighieri 8Q



Lotto: 001 - magazzino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Dante Alighieri 8Q

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 23, particella 29, subalterno 702, indirizzo via Dante Alighieri 8Q, piano S1, comune Calcinate, categoria C/2, classe 2, consistenza 228 mq, superficie 247 mq, rendita € 317,93

Confini: a nord, a sud e ad ovest con terrapieno verso via comunale, ad ovest parzialmente con vano scale comune e corsello carrale comune.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è sito in via Dante Alighieri n. 8Q angolo via Coclino a Calcinate al piano interrato di un edificio di tre piani a destinazione mista residenziale e commerciale, denominato "I Portici" in zona centrale del paese, nelle immediate vicinanze del Comune e in prossimità dei vari servizi. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco, con il porticato ad archi in c.a. lungo tutto il perimetro antistante lo slargo e il parcheggio pubblico. L'unità immobiliare è accessibile dalla via comunale direttamente dal vano scale condominiale, o dall'accesso carrale con rampa e corsello coperto dalla via Coclino.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE



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



Il bene consiste in un'unità immobiliare a destinazione magazzino deposito, con finestre in intercapedine verso nord e sud, al piano interrato in una palazzina residenziale e commerciale di tre piani fuori terra. Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in un unico grande e lungo locale di forma irregolare, con formazione di due vani più piccoli nell'area di ingresso.

I pavimenti sono in piastrelle in tutto il locale e in laminato in un piccolo vano.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinteggiato.

I serramenti sono in metallo con vetro semplice.

L'accesso è garantito da una porta tipo REI verso il corsello condominiale; è presente un grande portone carrale scorrevole in metallo e vetro, sempre verso corsello, attualmente interdetto da una chiusura con tavolato in cartongesso.

Superficie complessiva di circa mq **247,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8Q; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,50

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di conservazione mediocre, in considerazione dello stato di abbandono, nonostante non presenti particolari criticità.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 36/84

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/04/1984 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Numero pratica: 73/84 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/11/1984 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Numero pratica: 57/85

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/12/1985 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Numero pratica: 25/86

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/06/1986 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Dante Alighieri 8Q**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna zona ingresso con presenza di tavolati per ripartizione; chiusura accesso carrale con tavolato in cartongesso davanti a serramento esistente.

Regolarizzabili mediante: ripristino o cila in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa distribuzione interna

Oneri di regolarizzazione	
sanzione amministrativa	€ 1.000,00
pratica edilizia	€ 500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Dante Alighieri 8Q**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Ambiti consolidati -edifici del centro storico - grado 5 conferma allo stato di fatto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Dante Alighieri 8Q**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna zona ingresso con presenza di tavolati per ripartizione; chiusura accesso carrale con tavolato in cartongesso davanti a serramento esistente.

Regolarizzabili mediante: ripristino o variazione catastale previa regolarizzazione edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa distribuzione interna

Oneri di regolarizzazione	
pratica catastale	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/02/2008 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca riscossione attiva contro ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/11/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/05/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Calcinate (BG), via Dante Alighieri 8Q
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. **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: € 10.027,32. Spese condominiali arretrate indicate dall'attuale amministratore di condominio OMISSIS - spese condominiali gestione ordinaria 2022 (compreso saldo gestioni precedenti) € 4.898,94 - preventivo gestione ordinaria 2023 € 711,17 - spese straordinarie per ottenimento CPI € 4.417,21 per un totale di € 10.027,32

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: 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 specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
magazzino piano interrato	sup lorda di pavimento	247,00	1,00	247,00
		247,00		247,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Calcinate; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 200,00 / 370,00; Altre fonti di



informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2] Calcinante (BG), via Dante Alighieri 8Q

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.450,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzino piano interrato	247,00	€ 350,00	€ 86.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.450,00
Valore corpo			€ 86.450,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	247,00	€ 86.450,00	€ 86.450,00

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.322,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 80.127,50

Valore diritto e quota € 80.127,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 80.127,50

12.6 Regime fiscale della vendita

la vendita potrà essere assoggettata a regime IVA o in esenzione a seconda dell'opzione esercitata dalle parti all'atto di trasferimento del bene.

Allegati

- allegato a: autorizzazioni edilizie- allegato b: pgt- allegato c: visure e schede planimetriche catastali- allegato d: planimetrie stato di fatto- allegato e: documentazione fotografica

27-05-2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Ferrari

Pag. 9
Ver. 3.0

Edicom Finance srl