

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 8/2021

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ELENA GELATO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Francesco Rampinelli
Codice fiscale: RMPFNC70P07A794S
Studio in: Via G. Quarenghi 52 - 24122 Bergamo
Telefono: 035.0787587
Fax: 035.0787587
Email: francescoramp@tiscali.it
Pec: francesco.rampinelli@archiworldpec.it

Beni in **Bonate Sopra (BG)**
Località/Frazione
via Della Vittoria, 26-30

INDICE**Lotto: 001 - Fabbricato ad uso sportivo-ricreativo**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - fabbricato principale e accessori.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A - fabbricato principale e accessori.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: A - fabbricato principale e accessori.....	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: A - fabbricato principale e accessori.....	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: A - fabbricato principale e accessori.....	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo:.....	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: A - fabbricato principale e accessori.....	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16
Corpo: A - fabbricato principale e accessori.....	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19
Regime fiscale della vendita.....	19

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ELENA GELATO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-03-2022 alle 12.30

Creditore Procedente

Legale Creditore Procedente

Esecutato: _____

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Francesco Rampinelli

Data nomina: 12-02-2021

Data giuramento: 17-02-2021

Data sopralluogo: 03-03-2021

Cronologia operazioni peritali: accesso ai luoghi in data 03-03-2021 accessi ripetuti a Conservatoria Registri Immobiliari accessi ripetuti a Catasto accessi a U.T. Comune di Bonate Sopra in data 16.03.2021 e 08.10.2021 accesso a Cened Regione Lombardia ottenute proroghe da G.E.

Beni in **Bonate Sopra (BG)**
via Della Vittoria, 26-30

Lotto: 001 - Fabbricato ad uso sportivo-ricreativo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - fabbricato principale e accessori.

Fabbricisti e locali per esercizi sportivi [C4] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, via Della Vittoria, 28
Note: Trattasi di un unico complesso immobiliare, già adibito a [REDACTED] e attualmente in disuso. A livello catastale risulta suddiviso tra la porzione preponderante per le attività [REDACTED] (C4), l'[REDACTED] (A3) e il relativo box (C6). Le tre entità catastali sono tuttavia strettamente interconnesse, ricomprese entro un'unica sagoma edilizia e prive di effettiva indipendenza funzionale, ragion per cui vengono qui trattate e valorizzate quali sono, ossia come un unico corpo. Il fabbricato è stato sottoposto ad operazioni propedeutiche all'avvio di lavori edili, con rimozione di ingombri interni, di serramenti esterni e, parzialmente, di impianti.

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] MI), c.f. [REDACTED] foglio 11, particella 517, subalterno 701, indirizzo via Della Vittoria, 28, piano T-1-2, comune Bonate Sopra, categoria C/4, classe U, consistenza 1030 mq, superficie 1217 mq, rendita € 1861.83

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 01/06/2017, repertorio n. 56519, rogante [REDACTED], sede BERGAMO

Confini: a nord in parte altra u.i.u. (sub 702) e in parte proprietà di terzi, a est in parte altra u.i.u. (sub 702) e in parte pubblica via, a sud e a ovest proprietà di terzi.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], c.f. [REDACTED], foglio 11, particella 517, subalterno 702, scheda catastale BG0273287 del 14-08-2008, indirizzo via Della Vittoria, 22 (ma 26), piano T-1, comune Bonate Sopra, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie 152 mq, rendita € Euro 387,34

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 01/06/2017, repertorio n. 56519, rogante [REDACTED], sede BERGAMO

Confini: a nord in parte altra u.i.u. (sub 701) e in parte proprietà di terzi, a est pubblica via, a sud e a ovest altra u.i.u. (sub 701).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 11, particella 517, subalterno 703, scheda catastale BG0273287 del 14-08-2008, indirizzo via Della Vittoria, 22 (ma 30), piano T, comune Bonate Sopra, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 vani, superficie 18 mq, rendita € Euro 16,53

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 01/06/2017, repertorio n. 56519, rogante [REDACTED], sede BERGAMO

Confini: sui quattro lati altra u.i.u. (sub 701).

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze degli atti catastali.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il centro storico di Bonate Sopra conserva un tessuto edilizio di impianto medievale, ancorché molto trasformato e quindi molto disomogeneo nei caratteri esteriori, con l'eccezione di alcuni fabbricati rimarchevoli; notevoli, dal punto di vista tipologico, alcuni sedimi a corte chiusa il cui frazionamento proprietario determina però, a livello di alzati, un netto disordine complessivo. Stante la breve distanza dal municipio e dalla chiesa parrocchiale, la zona è ancora ben dotata di negozi di vicinato e gode della prossimità dei servizi esistenti pubblici e privati (scuole, oratorio, farmacia, banca, biblioteca, impianti sportivi); nelle vicinanze vi sono esercizi commerciali di media dimensione e servizi di ristorazione. E' ben servita dal trasporto pubblico e dalle principali vie di comunicazione. E' possibile trovare parcheggio nella piazza alberata su cui prospetta l'edificio.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale/servizi a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: chiesa parrocchiale, scuole infanzia, elementari, medie, biblioteca, parco pubblico attrezzato, negozi al dettaglio, supermercato, farmacie, ospedale, tribunale, uffici statali

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ponte San Pietro.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Brembo, torrente Dordo.

Attrazioni storiche: centro storico; località Ghiaie.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea ambito provinciale 0,02 km, stazione ferroviaria (Terno d'Isola, Ponte san Pietro) 2,5 km, casello autostradale A4 (Dalmine) 9 km, aeroporto Orio al Serio 15 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricisti e locali per esercizi sportivi [C4]** di cui al corpo **A - fabbricato principale e accesso**

Intero fabbricato sito in pieno centro storico, già adibito a [redacted] e ora in stato di completo disuso, pronto per essere riconvertito o recuperato o sostituito mediante un insieme sistematico di opere edilizie.

Gli arredi fissi e mobili sono stati per lo più sgomberati, gli impianti già sezionati e rimossi, i serramenti interni ed esterni in buona parte asportati.

I piani terra e primo sono tra loro collegati tramite due ampie scale in muratura, mentre la scala (probabilmente in legno) che dava accesso al secondo piano è stata demolita.

La parte principale dell'edificio (sub 701) si compone principalmente di un corpo su strada, risalente agli anni '20 - '30 del secolo scorso e trasformato negli anni '60, nel cui perimetro è incluso l'appartamento di cui al sub 702, e da un secondo corpo edilizio in ampliamento, aggiunto alla fine degli anni '80 in sostituzione del precedente [redacted] nel cui involucro è compreso anche il box (sub 703).

Il sub 701 è costituito, al piano terra, da un ampio corridoio su cui danno quattro distinti locali, un corpo scale e un blocco di servizi igienici, terminante in un salone finestrato con un ulteriore corpo scale (in vano proprio) e un portico esterno. Un altro blocco servizi e quattro spogliatoi integrati nel corpo di fabbrica sono accessibili soltanto dal cortile, così come il box, che tuttavia è accatastato separatamente (sub 703). Addossati al muro di confine in lato nord sono presenti tre piccoli locali di deposito. Lungo la via pubblica, in continuità e interconnessione ai locali dell'ex oratorio, si sviluppa la porzione di edificio già adibita ad abitazione del [redacted]: al piano terra si compone di un ingresso, un salotto, una cucina e un ripostiglio sottoscala; al primo piano, cui si accede attraverso una scala stretta e ripida, si trova un disimpegno, un bagno di piccole dimensioni e quattro locali finestrati di diversa ampiezza.

Tornando al subalterno principale (701), il primo piano del corpo vecchio/originario è costituito da un corridoio che disimpegna tre grandi ambienti, uno dei quali è a sua volta suddiviso in tre stanze più piccole; ad un capo del corridoio era presente la scala, ora parzialmente demolita, che dava accesso al secondo piano. Il corpo più recente, che costituisce l'ampliamento e che è sviluppato ad un livello di poco inferiore rispetto al corpo vecchio, è messo in diretta comunicazione col precedente tramite un varco; anche qui il collega-

mento verticale è stato rimosso e pertanto vi si accede soltanto attraverso il secondo vano scale; anch'esso si articola lungo un corridoio di distribuzione, a sinistra del quale è collocato un blocco servizi e un salone, mentre a destra sono disposti quattro ambienti ampiamente finestrati.

Il secondo piano, in corrispondenza del solo corpo vecchio/originario, non è attualmente raggiungibile per assenza del collegamento verticale; trattasi in ogni caso di un ambiente sottotetto lasciato al rustico, parzialmente ripartito, con copertura a vista suddivisa in tre falde, alte in media 3,20 metri dall'impalcato.

Superficie complessiva di circa mq **1.978,92**

E' posto al piano: terra, primo, secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1930 ca.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione generale, quantunque lo stato di abbandono non giovi alla preservazione del fabbricato.

Per quanto riguarda le strutture portanti e i tamponamenti esterni non si ravvisano particolari criticità, ma si segnalano puntuali fenomeni di degrado (espulsione dei copriferri ed ossidazione dei ferri di armatura) nelle strutture in calcestruzzo di cemento armato dell'ampliamento.

Per quanto concerne la copertura si ravvisano, specie nella parte di ampliamento, estese manifestazioni di infiltrazioni di acque meteoriche lungo i perimetrali (il degrado interessa probabilmente, in primis, le lattonerie).

Gli impianti un tempo esistenti sono stati per lo più smantellati.

I collegamenti verticali, come detto in altra sezione, sono stati parzialmente rimossi, mentre quelli ancora in essere non presentano segni di degrado evidente.

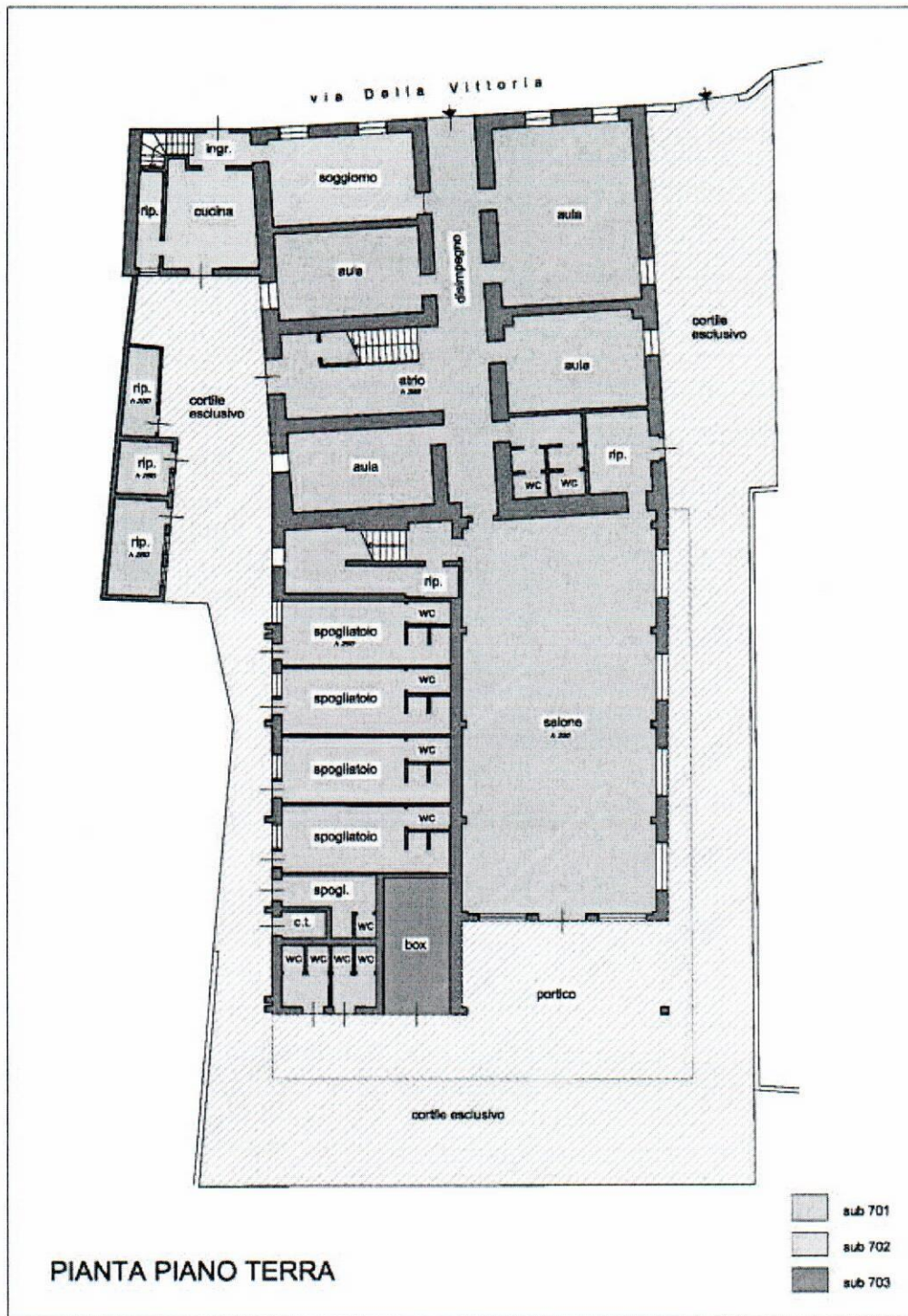
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: in parte in legno, in parte in laterocemento condizioni: per il momento discrete, da verificare le condizioni della lattoneria
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. con rivestimento in pietra ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: parzialmente in muratura portante, parzialmente in c.a. condizioni: generalmente buone, con fenomeni localizzati di degrado
Travi	materiale: c.a. condizioni: generalmente buone, con manifestazioni locali di incipiente degrado
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inesistente materiale protezione: legno condizioni: da demolire Note: ove ancora presenti, non recuperabili
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse Note: ove presenti, non recuperabili
Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa condizioni: buone

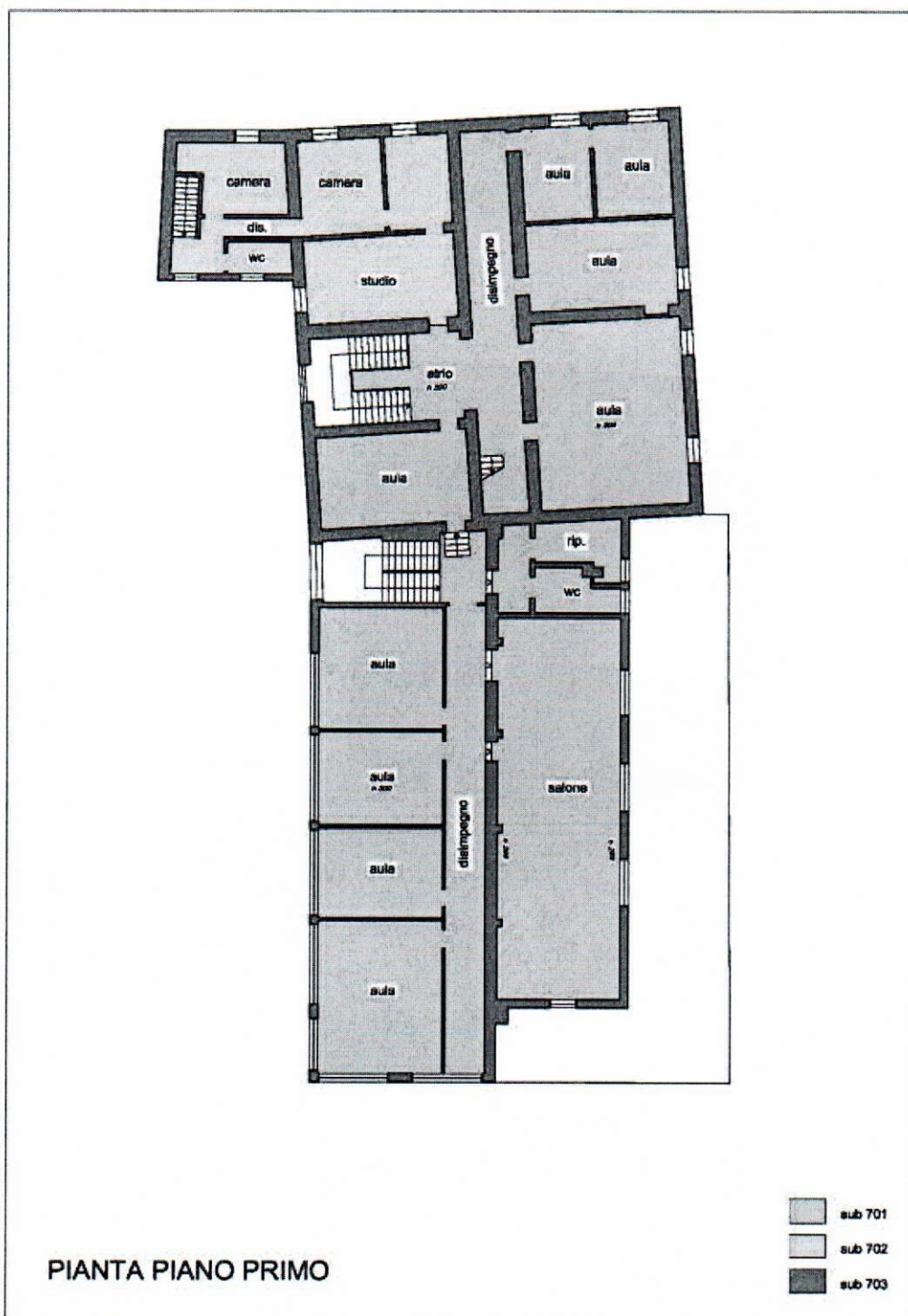
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura portante coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmette condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: da demolire Note: dismesso
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da demolire Note: dismesso
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da demolire Note: dismesso e quasi completamente rimosso

Impianti (conformità e certificazioni)

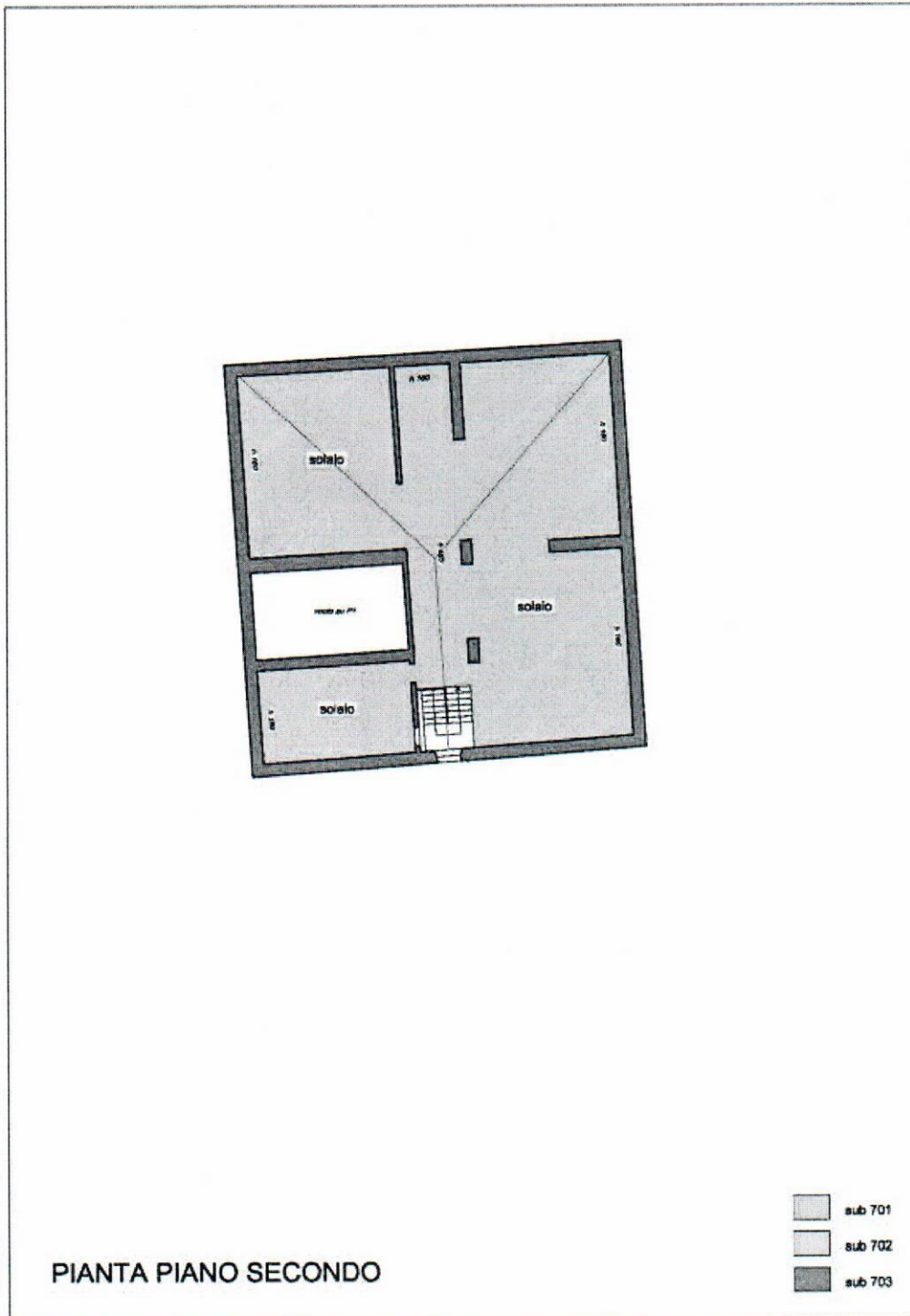
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Data di rilascio</i>	0000-00-00
<i>Scadenza</i>	0000-00-00
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



Planimetria PT



Planimetria P1



Planimetria P2



Fronte su strada (parte vecchia)



Fronte interno (nuovo ampliamento)

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 106/78

Intestazione: omissis * * *

Tipo pratica: Concessione gratuita opere edilizie (art. 9 legge 28 gennaio 1977 n. 10)

Per lavori: Demolizioni parziali, modifiche sala conferenze, spostamento tavolati, formazione di nuove aperture interne.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/10/1978 al n. di prot. 2571

Rilascio in data 13/11/1978 al n. di prot. 49

Numero pratica: 56/88

Intestazione: * * *

Tipo pratica: Concessione gratuita opere edilizie (art. 9 legge 28 gennaio 1977 n. 10)

Per lavori: Ristrutturazione di porzione di fabbricato ad uso oratorio

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 02/06/1988 al n. di prot. 4293

Rilascio in data 20/08/1988 al n. di prot. 81

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - fabbricato principale e accessori.

Fabbricisti e locali per esercizi sportivi [C4] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, via Della Vittoria, 28

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto è parzialmente difforme dall'ultimo titolo edilizio rilasciato; le incongruenze riguardano essenzialmente la disposizione interna e le aperture esterne del secondo piano (ampliamento), frutto di modifiche in corso d'opera probabilmente mai recepite in un variante finale. Trattasi di variazioni che non incidono sul volume edificato (maggior approfondimento andrebbe fatto ai fini del calcolo della SLP, essendo previste nel titolo autorizzativo superfici accessorie a terrazzo poi non realizzate), apparentemente tutte sanabili, la cui effettiva regolarizzazione andrà tuttavia verificata con il comune in funzione dell'intervento specifico di trasformazione previsto.

Regolarizzabili mediante: Rimessa in pristino o titolo in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Si omette di qualificare e di conseguenza quantificare i costi dell'iter di regolarizzazione perché si ritiene che quest'ultimo possa essere esplicitamente riassorbito all'interno del percorso autorizzativo della nuova realizzazione/trasformazione edilizio-urbanistica cui dovrà essere sottoposto l'intero comparto ai fini del riutilizzo. Evidentemente, la consistenza esatta dello stato di fatto legittimo dovrà essere fatto oggetto di apposita asseverazione.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Normativa di riferimento: L. 1 settembre 1967 n. 765; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - fabbricato principale e accessori.

Fabbricisti e locali per esercizi sportivi [C4] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, via Della Vittoria, 28

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di C.C. n. 16 del 29.04.2011.
Ambito:	Ambiti di trasformazione residenziale n. 7 (art. 8 NTA)
Norme tecniche di attuazione:	ART. 8 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI CONTENUTI NEL PREVIGENTE PRG E RELATIVE VARIANTI, CONFERMATI DAL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT A. Definizione : si tratta di ambiti di trasformazione urbanistica individuati nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole del PGT, costituenti previsioni contenute nel previgen-

	<p>te PRG e confermate in sede di Piano di Governo del Territorio. Gli interventi edilizi dovranno assicurare - oltre alla dotazione di standard prevista in rapporto alle diverse funzioni previste - la realizzazione, a cura e spese dei soggetti proponenti, di opere o interventi di interesse pubblico e generale (anche a gestione privata convenzionata), da concordarsi con l'Amministrazione comunale. In alternativa all'obbligo di cui sopra e su espressa richiesta dell'Amministrazione comunale, i suddetti Piani Attuativi dovranno prevedere di destinare una quota non inferiore al 20% della capacità edificatoria massima ivi attivabile ad edilizia agevolata, convenzionata o ad housing sociale, secondo modalità da concordarsi con l'Amministrazione comunale. L'obbligo di cui sopra potrà ritenersi assolto anche mediante cessione gratuita all'Ente delle aree e delle capacità edificatorie da destinarsi ad edilizia agevolata, convenzionata o ad housing sociale, cui dovrà essere aggiunta la cessione gratuita delle aree a standard correlate al fabbisogno in tal senso generato. B. Parametri urbanistici ed edilizi: si riportano [...] i parametri insediativi assegnati [...]. A.T.R.n. 7: SLP MQ. 2.244; MC 6.800; Abit. teorici 43; H. max da mt. 7,50 a mt. 10,50. [...]. C. Destinazioni d'uso. Destinazione d'uso principale: residenza. Destinazioni compatibili: sono ammesse, quali destinazioni compatibili con la residenza e non prevalenti e, nel rispetto di quanto stabilito dai successivi Artt. 31 e 32, attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita, tipologia merceologica alimentare e non alimentare, attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, pubblici esercizi, uffici e attività terziario/direzionali in genere; in caso di variazione, nei termini che precedono ed in conformità a quanto disposto dalla LR 12/2005 e s.m.i., delle destinazioni d'uso già dedotte nei vigenti strumenti di pianificazione attuativa, dovrà essere prodotto specifico atto unilaterale d'obbligo, volto ad assicurare - relativamente alle capacità edificatorie oggetto di variazione nell'uso - il reperimento delle correlate dotazioni di aree per servizi pubblici e di uso pubblico. D. Modalità attuative: è richiesta la adozione ed approvazione del Piano attuativo di cui agli artt. 12 e 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.. L'attuazione degli interventi potrà essere abbinata alla realizzazione di opere di interesse pubblico e generale, da approntarsi anche in ambiti territoriali esterni al comparto di intervento, quale standard aggiuntivo/qualitativo, da concertare con l'Amministrazione Comunale. L'effettiva identificazione delle opere di interesse pubblico e generale alla cui realizzazione dovrà concorrere l'operazione insediativa avverrà in sede di definizione, da parte dell'operatore privato, della proposta di Piano Attuativo (ovvero di Programma Integrato di Intervento), in base alle concrete priorità del momento. L'ulteriore vantaggio pubblico (standard qualitativo) sarà soddisfatto con una monetizzazione (o compensazione approvata dall'Amministrazione Comunale con la realizzazione diretta di opere pubbliche) calcolata applicando un parametro commisurato al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento del convenzionamento del Piano Attuativo. I predetti Ambiti di trasformazione sono classificati zona territoriale omogenea C secondo il DM 2.4.1968 n.1444. Alla completa attuazione delle opere previste, di uso pubblico e privato, ed alla scadenza degli atti convenzionali correlati, questi ambiti rientreranno nella disciplina degli Ambiti residenziali consolidati di cui al precedente Art. 6.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	E' richiesta l'adozione ed approvazione del Piano attuativo di cui agli artt. 12 e 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	L'attuazione degli interventi potrà essere abbinata alla realizzazione di opere di interesse pubblico e generale, da approntarsi anche in ambiti territoriali esterni al comparto di intervento, quale standard aggiuntivo/qualitativo, da concertare con l'Amministrazione Comunale.
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:	n.d.
Rapporto di copertura:	n.d.

Altezza massima ammessa:	m 10,50
Volume massimo ammesso:	2.244 mq di SLP, pari a ca. 6.800 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	ca. 700 mq di slp, pari a ca. 1.300 mc (i due dati, in questa sede necessariamente approssimati e che senz'altro necessitano di calcolo analitico, non sono diretta conseguenza l'uno dell'altro per via
Altro:	Trattandosi di comparto individuato come ambito di trasformazione con destinazione residenziale, l'uso in essere non potrà essere riconfermato.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Con riferimento a quanto sopra specificato e nei limiti conseguenti, nulla osta alla dichiarazione di conformità urbanistica.

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

Note: Normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - fabbricato principale e accessori.

Fabbricisti e locali per esercizi sportivi [C4] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, via Della Vittoria, 28

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità e/o imprecisioni grafiche già presenti sulla scheda catastale (relative al sub 701) sono state conformate allo stato di fatto a cura della procedura affinché non siano di ostacolo alla vendita del bene.

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

Note: Dichiarazione di conformità catastale ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario **+ proprietario/i ante ventennio al 01/06/2017.** In forza di possesso ultraventennale pacifico e non contestato.

Note: I precedenti passaggi di proprietà, anteriori al ventennio, si riferiscono all'attuazione delle

.....

Titolare/Proprietario: dal 01/06/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. data 01/06/2017, ai nn.

56519/25716; trascritto a Bergamo, in data 08/06/2017, ai nn. 25334/16983.

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

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di

vante da: contratto di ipoteca volontaria; A rogito di notaio dott.

77426/28922; Registrato a Lecco in data 08/07/2010 ai nn. 6930; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/07/2010

ai nn. 38054/7179; Importo ipoteca: € ; Note

datore di ipoteca gravante sulle porzioni immobiliari in oggetto, mentre

debitore non datore.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto, ex art. 2932 C.C., in favore

, innanzi al Tribunale di Bergamo, affinché il medesimo tribunale emetta sentenza ex art.2932

c.c. che disponga il trasferimento della proprietà in capo alla società

, subordinatamente al pagamento in favore

del complesso immobiliare oggetto di preliminare di compravendita stipulato il 13 maggio 2008 tra la medesima

, oltre iva, degli interessi e degli ulteriori oneri e spese

di legge, con condanna di

Con atto trascritto a Bergamo in data 08.06.2017 (v. passaggi di proprietà) si è dato

compiuto esito all'obbligo di cui sopra.

prezzo residuo di euro

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di r.l. contro

; Derivante da: Verbale

di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 11/01/2021 ai nn. 7257

iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/02/2021 ai nn. 6331/4273.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - fabbricato principale e accessori**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 - fabbricato principale e accessori**Fabbricisti e locali per esercizi sportivi [C4] sito in Bonate Sopra (BG), via Della Vittoria, 28**

Non risultano gravami.

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****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:** C**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestazione relativa all'immobile nello stato in cui si trovava al momento del passaggio di proprietà dichiara un fabbisogno annuale di energia primaria di 377.06 kWh/mq anno. Allo stato attuale il dato non ha più alcuna rilevanza.**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 - fabbricato principale e accessori

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

n conformità ai criteri utilizzati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la consistenza dell'unità immobiliare (superficie commerciale) adibita a magazzino, capannone o similari è data dalla somma di: a) vani principali e accessori diretti misurata come segue: superficie coperta computata al netto delle murature esterne e al lordo dei divisori interni (superficie utile); b) aree scoperte pertinenziali: computate nella misura del 10% della superficie reale. Nel caso di edifici residenziali o assimilabili (direzionale, servizi): a) vani principali e accessori diretti misurata come segue: superficie coperta computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; muri interni e muri perimetrali esterni computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm; superficie lorda dei piani interrati misurata escludendo eventuali intercapedini; compresi eventuali locali di servizio diretto; eventuali rampe carrabili, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, esclusa dal conteggio; b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazzi e similari), ancorché infrequenti per la tipologia, computate nella misura del 10%; superficie scoperta computata nella misura del 10%. c) pertinenze esclusive: la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a) e del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PT - 701	sup lorda di pavimento	540,55	1,00	540,55
PT - 701 accessori	sup lorda di pavimento	24,31	1,00	24,31
PT - 701 aree porticate	sup lorda di pavimento	103,57	0,50	51,79
PT - 701 aree esterne	sup lorda di pavimento	357,00	0,10	35,70
PT - 702	sup lorda di pavimento	64,64	1,00	64,64
PT - 703	sup lorda di pavimento	19,58	0,50	9,79
P1 - 701	sup lorda di pavimento	519,92	1,00	519,92
P1 - 702	sup lorda di pavimento	92,70	1,00	92,70
P2 - 701	sup lorda di pavimento	256,65	0,70	179,66
		1.978,92		1.519,05

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2021

Zona: Bonate Sopra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: fabbricato da riconvertire

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1550

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il compendio degli immobili inseriti nel lotto rappresenta, nel suo stato di fatto, un'unità funzionale, organizzata per lo svolgimento di attività ricreative o similari; a maggior ragione, nell'ottica di una sua riconversione residenziale ritengo che non debba punto essere suddiviso in quanto un sup eventuale frazionamento sarebbe di notevole documento per il valore della parte eventualmente invenduta.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

Immobile locato con contratto registrato prima del pignoramento, ma verosimilmente non opponibile all'aggiudicatario perché stipulato a canone inferiore a quello di mercato. La viltà del canone di locazione (rif. art. 2923 co.3 c.c.) è determinata con riferimento ai valori minimi OMI (3 Euro/mq mensili), ossia annui 36 euro x 105 mq catastali = euro 3.780. L'importo di Euro 1200 Euro annui è infatti nettamente inferiore alla soglia di riferimento di Euro 2517 (66,6%).

Note: L'immobile, allo stato di fatto in completo disuso, è accessibile dal cortile (accesso carrale - civico 30) in quanto l'apertura degli ingressi su strada è impedita con presidi interni. Il custode immobiliare, stante l'inadempienza dell'esecutato, ha provveduto a sostituire i dispositivi di sicurezza relativi all'accesso carrale e ne detiene le chiavi.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata sia secondo il metodo comparativo monoparametrico a partire da valori medi al metro quadro forniti dalle fonti di informazione sotto specificate, rivisti e adattati in base all'esperienza, ponderando attentamente fattori estrinseci (quali la localizzazione rispetto ai principali assi viari, la percorribilità dei collegamenti stradali, la dotazione di servizi, la possibilità di parcheggio) e fattori intrinseci (quali lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, il taglio dell'immobile, l'accesso, le pertinenze, le potenzialità trasformative); sia secondo il metodo del valore di trasformazione, vista la destinazione urbanistica dell'area e le caratteristiche del fabbricato. Si è infine calcolato il valor medio risultante tra queste due differenti metodologie di stima.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Bonate Sopra;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2021;
 Listino prezzi immobili F.I.M.A.A., Bergamo 2021;
 OMI - Agenzia delle Entrate: rilevazione primo semestre 2021;
www.borsinoimmobiliare.it (Tecnoborsa);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale (nuovo) 1.625 Euro/mq, (da ristrutturare - volumetria) 500 Euro/mq
 Uffici 1.300 Euro/mq
 Negozi 1.000 Euro/mq
 Box 14.000 a corpo;

Altre fonti di informazione: www.mercato-immobiliare.info (rilevazione statistica annunci immobiliari);
www.immobiliare.it (collazione annunci immobiliari);
www.formaps.it (Stimatrix).

12.3 Valutazione corpi:

A - fabbricato principale e accessori. Fabbricisti e locali per esercizi sportivi [C4] Bonate Sopra (BG), via Della Vittoria, 26-30

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 759.530,00,

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'AdE (OMI) fornisce valori ordinari medi, per abitazioni civili in normale stato di manutenzione, tra i 1.050 e i 1.550 Euro al metro quadro, senza distinguere per età (si assume il valore massimo in considerazione dell'ipotesi di nuova costruzione per il calcolo del valore di trasformazione).

Il bollettino APPE restituisce valori ordinari medi tra i 1500 e i 1700 Euro al metro quadro per gli immobili residenziali di nuova costruzione, senza distinguere tra le tipologie e la posizione specifica (si assume il valore massimo: ipotesi di immobile in zona ben servita, nuovo, con buone dotazioni complessive). Gli immobili da sottoporre a completa ristrutturazione sono quotati tra i 300 e i 500 Euro al mq (si assume il valore massimo in virtù della posizione).

Gli annunci immobiliari relativi ad immobili comparabili considerati nelle vicinanze constano in n. 7 appartamenti di media/ampia metratura, nuovi o appena ristrutturati, prezzo medio richiesto Euro 1.830 al metro quadro; applicando un ribasso finale medio del -10%, si ottiene un valore medio parametrico di Euro 1.647 al metro quadro, confermando la rappresentatività dei valori sopra esposti.

Il valore medio risultante (media aritmetica) è di Euro 1.625 al metro quadro per il nuovo, valore parametrico assunto per gli appartamenti teorici nel calcolo del valore di trasformazione; di Euro 500 al metro quadro per la stima dell'esistente nello stato in cui si trova.

Altro Metodo di Valorizzazione (Valore di trasformazione del bene) € 935.992,00.

Valore di trasformazione del bene, calcolato per differenza tra valore commerciale ipotetico del nuovo (residenziale medio, nuova costruzione, assunti Euro 1625/mq) meno costo di demolizione dell'esistente (assunti Euro 15/mc) meno costo di costruzione (assunti 1207 Euro/mq compresi oneri). Pertanto: (1625/mq x 2244 mq) - (15 Euro/mc x 6000 mc) - (1207 Euro/mq x 2244 mq) = Euro 935.992.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PT - 701	540,55	€ 500,00	€ 270.275,00
PT - 701 accessori	24,31	€ 500,00	€ 12.155,00
PT - 701 aree porticate	51,79	€ 500,00	€ 25.895,00
PT - 701 aree esterne	35,70	€ 500,00	€ 17.850,00
PT - 702	64,64	€ 500,00	€ 32.320,00
PT - 703	9,79	€ 500,00	€ 4.895,00
P1 - 701	519,92	€ 500,00	€ 259.960,00
P1 - 702	92,70	€ 500,00	€ 46.350,00
P2 - 701	179,66	€ 500,00	€ 89.830,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 759.530,00
Valore corpo			€ 847.761,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 847.761,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 847.761,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - fabbricato principale e accessori	Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4]	1.519,05	€ 847.761,00	€ 847.761,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 84.776,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 738.639,90
Valore diritto e quota	€ 738.639,90

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 738.639,90
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Le vendite giudiziarie a danno di società immobiliare nei confronti di soggetti privati restano escluse dal campo di applicazione dell'IVA per mancanza del presupposto soggettivo di cui all' art. 1 DPR n. 633/1972. Tale trasferimento pertanto comporta, in capo agli aggiudicatari, il pagamento dell'imposta di registro in misura proporzionale (ex art. 44 del Testo Unico dell'imposta di registro e dell'art. 8 lett. a), parte prima, della Tariffa).

Allegati

- Allegato 1 - documentazione ipocatastale
- Allegato 2 - documentazione tecnico-amministrativa
- Allegato 3 - documentazione procedurale

13-03-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Rampinelli

