

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

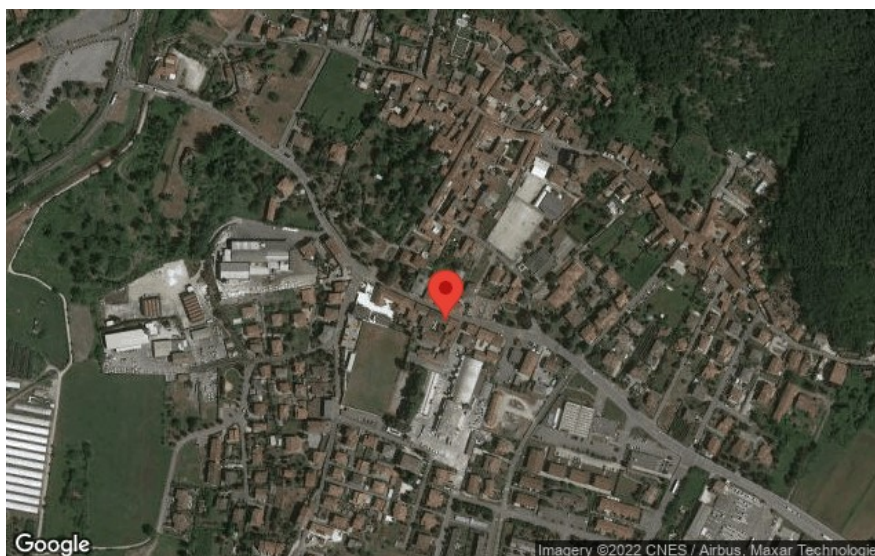
N° Gen. Rep. 495/2022

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni
Codice fiscale: MLNFRC74T63G856B
Partita IVA: 02982610160
Studio in: Via Sant'Orsola, 23 - 24122 Bergamo
Email: fmeloni@terraria.com
Pec: federica.meloni@archiworldpec.it

Beni in **Zandobbio (BG)**
Località/Frazione
Via Monte Grappa, 18 e Vicolo Moretti, 25

INDICE**Lotto: 1 - Attività Commerciale**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: A.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: A.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A.....	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A.....	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione.....	14
Valutazione corpi	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2023 alle 9:30

Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni

Data nomina: 17-10-2022

Data giuramento: 18-10-2022

Data sopralluogo: 22-11-2022

Beni in **Zandobbio (BG)**
Via Monte Grappa, 18 e Vicolo Moretti, 25

Lotto: 1 - Attività Commerciale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Zandobbio (BG) CAP: 24060, via Monte Grappa, 18 e Vicolo Moretti, 25

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/2 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-

Diritto di: Proprietà per 1/2

-

Diritto di: Proprietà per 1/2,

foglio 12, particella 358 sub 706 - 360, subalterno 703,

scheda catastale BG 114280 del 19/05/2005, indirizzo via Monte Grappa, 18, piano T, comune ZANDOB-
BIO (M144) (BG), categoria C/1a), classe 2, consistenza 75 m2, superficie Totale: 89 m2, rendita €
1.568,74

Derivante da:

- FUSIONE del 19/05/2005 Pratica n. BG0114280 in atti dal 19/05/2005 FUSIONE (n. 9693.1/2005)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2006 Pratica n. BG0111389 in atti dal 19/05/2006 VARIA-
ZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11746.1/2006)

- VARIAZIONE del 13/11/2018 Pratica n. BG0136815 in atti dal 13/11/2018 Protocollo NSD n. AGGIOR-
NAMENTO PLANIMETRICO (n. 38489.1/2018) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
19/05/2005, prot. n. BG0114280

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono specificate nell'atto.

Confini:

Il bene mappale 358 sub 706 confina: a nord con il portico di accesso condominiale mapp.358 sub 701
(bene comune non censibile); ad est con mapp. 360 sub703, a sud con sub 703 (scala comune sub
713,714,715,716), con sub 702 (vialetto pedonale comune) e mapp. 358 sub 707; ad ovest con mapp.
358 sub 702 e sub 701 (bene comune non censibile).

Il bene mappale 360 sub 703 confina a nord con via Monte Grappa, ad est con mappale 361 sub 701, a
sud con mappale 360 sub 702 e a ovest con mappale 358 sub 706.

Note: Nell'atto di compravendita è indicato che: *"Le Parti Prendono Atto, Inoltre, Che La Porta Attualmente
Esistente Sul Lato Sud-Ovest Del Vano Ad Est Della Porzione Immobiliare Qui Compravenduta, Dovra' Ri-
manere Chiusa, In Quanto L'unita' Immobiliare Adiacente, Identificata Con Il Mappale N. 360/702, E' Di*

Proprieta' Della Parte Venditrice, Con La Possibilita', Per La Parte Acquirente, Di Murarla In Futuro, Senza Espressa Autorizzazione Della Parte Venditrice Stessa O Suoi Aveni Causa." ..."Attualmente, La Porzione immobiliare In Oggetto Non E' Assoggettata Ad Alcun Vincolo Pertinenziale Con Alcuna Autorimessa."

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-

Diritto di: Proprietà per 1/2

-

Diritto di: Proprietà per 1/2,

foglio 12, particella 361, subalterno 701,

scheda catastale BG 0109039 del 23/03/2007, indirizzo vicolo Moretti, 21, piano T, comune ZANDOBBIO (M144) (BG), categoria C/1, classe 2, consistenza 58 m2, superficie Totale: 91 m2, rendita € 1.213,16

Derivante da:

- VARIAZIONE del 23/03/2007 Pratica n. BG0109039 in atti dal 23/03/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6195.1/2007)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/04/2008 Pratica n. BG0110973 in atti dal 01/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7132.1/2008)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono specificate nell'atto.

Confini: Il bene confina a nord con via Monte Grappa, ad est con Vicolo Moretti, a sud con Vicolo Moretti ad ovest con mapp360 sub 703.

Note: Il numero civico corretto del bene è Vicolo Moretti, n°25, mentre catastalmente è indicato il n°21.

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

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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: Trescore Balneario.

Attrazioni paesaggistiche: Grotta naturale, Cave.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

I locali commerciali si trovano al piano terra di più edifici adiacenti in centro a Zandobbio, lato strada denominata via Monte Grappa e sull'angolo con Vicolo Moretti.

La via Monte Grappa è la via principale che attraversa il paese. Il fabbricato più ad ovest è stato completamente ristrutturato tra il 2003 e il 2005 mentre quello ad angolo su Vicolo Moretti, di antica costruzione è stato ristrutturato internamente nel 2005. I fabbricati sono dopo il Municipio, venendo da Trescore Balneario e subito dopo sul lato opposto della strada c'è un parcheggio pubblico.

Superficie complessiva di circa mq **185,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Monte Grappa, 18 e Vicolo Moretti, 25;

Ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da:

-n. 3 + una porzione di sottotetto in una parte, 2 + porzione sottotetto nell'altra parte

piani complessivi di cui fuori terra:

n. 3 + una porzione di sottotetto in una parte, 2 + porzione sottotetto nell'altra e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni e con buone finiture.

Varie

Il bene è un locale commerciale precedentemente adibito a ristorante. I locali si sviluppano al piano terra di due diversi fabbricati e sono accatastati con tre diversi mappali e subalterni, ma per la loro conformazione attuale non sono divisibili.

L'ingresso al locale avviene dal Vicolo Moretti (mapp361 sub 701) al numero civico 25. La quota dell'interno è più bassa della quota stradale per cui per entrare dall'accesso principale posto ad est è necessario fare esternamente tre gradini, mentre accedendo dall'androne comune posto a sud si è già in quota perchè la strada di Vicolo Moretti è in discesa.

L'edificio ad angolo tra via Monte Grappa e vicolo Moretti è un fabbricato storico con spessi muri in pietra, questo caratterizza fortemente i primi tre locali che insieme al soffitto a volta e alle piccole aperture danno la percezione di un ambiente intimo e raccolto.

Il primo locale è poco più di 34m², il secondo è di 24,80m² ed ha un camino in muratura sulla parete sud, il terzo è di 23,89m² ed è identificato catastalmente come mappale 360 sub 703. Le altezze di questi tre locali sono variabili per la presenza delle volte. L'illuminazione e la corretta aerazione sono garantiti dagli impianti. I tre locali sono passanti, con il passaggio spostato verso nord.

Dal terzo locale si raggiunge la parte che appartiene al fabbricato completamente ristrutturato tra il 2003 e il 2005 (mappale 358 sub 706). La quota del pavimento dei locali in questa porzione di edificio è 35cm più alta dei locali precedenti, per cui ci sono due gradini da superare per raggiungere la nuova quota. Saliti i gradini ci si trova in un piccolo disimpegno con a nord la vetrata con vetro satinato che si affaccia sul porticato condominiale a lato di via Monte Grappa, mentre a sinistra c'è la porta dell'antibagno.

L'antibagno è arredato con lavamani e serve due bagni, uno piccolo e cieco, l'altro più ampio, a norma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e con una finestra, alta e stretta, a sud. Il pavimento e il rivestimento dei bagni è in piastrelle rettangolari simil cotto sui colori della terra. Le porte sono laccate bianco panna.

Nel disimpegno di fronte ai gradini, oltre la porta dei bagni c'è la porta a doppio battente della cucina. La cucina è un locale ampio circa 30m² con un antibagno e un bagno di servizio nell'angolo a nord ovest. La parete a nord è caratterizzata da un'ampia vetrata alta, con vetri satinati che affaccia sul porticato condominiale, mentre a sud c'è la portafinestra di accesso ad un piccolo cortile. Il locale cucina, il bagno e l'antibagno di servizio hanno il pavimento in gres porcellanato e le pareti rivestite in piastrelle di ceramica chiara.

Il bagno ha una piccola finestra alta ad ovest che affaccia sempre sul portico condominiale, è arredato con un water e un lavabo. Nell'antibagno ci sono i quadri elettrici.

Il locale cucina attualmente è completamente vuoto. L'impianto di illuminazione a soffitto ha canaline esterne. La striscia di cortiletto esterno è pavimentata e privata.

L'unico accesso al mapp.358 sub 706 dagli spazi condominiali del mappale 358 è dato da un cancello pedonale che dalla corte interna condominiale serve questo cortiletto. Sul lato sud del cortile c'è un piccolo ripostiglio in muratura. La caldaia e gli impianti a servizio del locale commerciale sono posti esternamente in questo piccolo spazio esterno. Non è stato possibile vedere il ripostiglio internamente. In generale gli spazi sono in buone condizioni, tranne che nei tre locali più antichi dove ci sono evidenti problemi di umidità che hanno rovinato l'intonaco. Essendo un po' di tempo che il ristorante è chiuso, il fatto di non areare i locali e non far funzionare

gli impianti dell'aria ha fatto sì che siano emersi sul lato nord macchie di umidità. L'impianto di riscaldamento del locale è a radiatori e il condizionamento ha unità interne pensili a soffitto. I serramenti sono in legno con doppi vetri.

Per l'abbattimento delle barriere architettoniche è presente un servoscala che attualmente è smontato e posizionato in modo temporaneo nel locale 1.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI



Esterno



locale1



locale 2



locale 3



Cucina

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: C.E.175/03

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente in via Monte Grappa

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/05/2003 al n. di prot. 175/03

NOTE: DIA 175/01 del 16/09/2003 prot.3751 DIA 175/02 del 03/12/2004 prot 5223 Domanda Agibilità 25/03/2005 prto.1228 - Agibilità per silenzio assenso.

Numero pratica: DIA 279 del 22/01/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 22/01/2005 al n. di prot. 279

Numero pratica: DIA 2077 del 25/05/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Presentazione in data 25/05/2005 al n. di prot. 2077

NOTE: Fine lavori presentata il 01/08/2005 prot 3087

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Zandobbio (BG) CAP: 24060, via Monte Grappa, 18 e Vicolo Moretti, 25

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Zandobbio (BG) CAP: 24060, via Monte Grappa, 18 e Vicolo Moretti, 25

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n°8 del 25/06/2013
Zona omogenea:	Zona R1: centri e nuclei storici
Norme tecniche di attuazione:	13. Zona R1: centri e nuclei storici Il piano fissa il perimetro dei centri e dei nuclei storici. La destinazione d'uso di tale zone è quella residenziale. Per tali zone il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 11. I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nella tavola. L'altezza massima degli edifici ed il volume massimo ammesso nelle zone R1 sono quelle esistenti salvo specifica previsione del PGT. Elementi isolati da tutelare All'interno dei centri e nuclei storici il piano individua con specifica simbologia gli elementi isolati (recinzioni, muri di sostegno, percorsi, manufatti rurali, edicole, ponti, ecc.) di interesse storico e artistico soggetti a tutela per i quali è prescritta la conservazione con ammesso il solo ripristino delle parti degradate o perdute con l'impiego di analoghi materiali e tecniche. Spazi inedificati Gli spazi inedificati pavimentati e non pavimentati (cortili, giardini, orti, vigneti, aree agricole, ecc.) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche

	<p>provvisorie, di qualunque genere. In dette aree sono vietate tettoie, autorimesse e costruzioni in genere, recinzioni, alterazioni morfologiche quali ribassamenti o sopralzi. Il piano individua con apposito segno grafico le aree esterne con pavimentazioni tradizionali per le quali è prescritto il mantenimento e, per le parti alterate o mancanti, il ripristino con materiali e tecniche tradizionali. Elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare Gli elementi di valore storico, artistico, documentario, indipendentemente dalle modalità d'intervento previste dal piano per gli edifici e per le aree libere, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino. In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione, anche se non espressamente vincolati dal piano, i seguenti elementi - le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura; - i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale ecc.); - gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici; - i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.; - le murature in pietra di pregevole fattura; - le pavimentazioni in ciottoli o in lastre di pietra di pregevole fattura; - ogni altro manufatto o elemento che possa avere interesse storico, artistico, documentario.</p> <p>11. Gradi d'intervento relativi agli edifici nei centri storici ed agli edifici isolati di valore storico e architettonico Il piano tutela gli edifici nei centri storici e gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento da I a V. I gradi d'intervento sono i seguenti: Grado I ... Grado II E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture. - il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate fermo restando il mantenimento, ove esistenti, delle aperture e/o degli elementi di valore storico documentario; in caso di strutture murarie particolarmente degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti; - il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari compianari nella falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde; - gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.). In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto. Deroga alle norme igienico sanitarie Per gli edifici nei centri storici e gli edifici isolati di valore storico architettonico è ammessa la deroga alle norme igienico sanitarie. I locali d'abitazione esistenti che hanno altezza inferiore a quella consentita dalle norme vigenti sono confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti così come previsto dall'articolo 1 del Decreto Ministero della Sanità 9 giugno 1999. Per gli edifici attualmente al rustico, sono ammessi interventi di completamento e di finitura ai fini dell'abitabilità</p>
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Nell'atto di compravendita è riportato "La Parte Acquirente, Inoltre, Dichiara Di Essere A Conoscenza: - Della "Convenzione Per La Realizzazione Di Autorimesse Interrate Sotto Il Parcheggio Pubblico Di Piazza Papa Giovanni Xxiii", Di Cui All'atto In Data 21 Giugno 2004 N. 104821/28853 Di Rep. Notaio Giovanni Vacirca, Che Si Obliga Ad Osservare Ed, In Particolare, Prende Atto Che: * Le Autorimesse/Posti Auto Identificate Con I Mappali 3828

*Subb. Da 9 A 15 Dovranno Essere Ceduti Gratuitamente Al Comune Di Zandobbio; * Il Mappale 3829 Sub. 2 (Area Urbana Adibita Aparcheggio Pubblico E Marciapiede), Il Mappale 3829 Sub. 3 Ed I Mappali 3830 (Ex 241) E 3832 (Ex 349) (Aree Adibite A Verde), Sono Esclusi Dalla Presente Vendita E Dovranno Essere Ceduti Gratuitamente Al Comune Di Zandobbio; * Lamanutenzione Ordinaria Del Parcheggio Pubblico Soprastante Il Piano Interrato E' A Carico Del Comune; Mentre La Manutenzione Straordinaria Riguardante, In Particolare, La Soletta Ed Il Manto Di Impermeabilizzazione Di Dette Autorimesse Sono A Carico Dei Proprietari Delle Autorimesse/Posti Auto Sottostanti, In Misura Proporzionale Ai Millesimi Di Proprieta'; ... - Del Vincolo, Costituito Ai Sensi Dell'art. 9 Comma 5 Della Legge N. 122/89, Stipulato In Forza Di Atto Autenticato, Nelle Sottoscrizioni, Dal Dott. Giovanni Vacirca, Notaio In Bergamo, In Data 1 Febbraio 2005, Rep. N. 107.859, Registrato A Bergamo In Data 7 Febbraio 2005, Al N. 1190 Serie 1t, Trascritto A Bergamo In Data 8 Febbraio 2005, Ai Nn. 6.084/4.069, Con La Precisazione Che Con Atto Autenticato, Nelle Sottoscrizioni, Dal Medesimo Notaio Vacirca, In Data 5 Aprile 2007, Rep. N. 117.363/37.564, Annotato A Bergamo In Data 18 Aprile 2007, Ai Nn. 24.752/4.667, La Porzione Immobiliare Oggetto Del Trascrivendo Atto Non Risulta Piu' Assoggettata Ad Alcun Vincolo Pertinenziale”.*

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Zandobbio (BG) CAP: 24060, via Monte Grappa, 18 e Vicolo Moretti, 25

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Mappale 358 sub 706

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 05/12/2002.

In forza di atto; trascritto a Bergamo, in data 31/12/1987, ai nn. 35103/23643.

Note: Originale mappali 358 sub 4 e 5

Titolare/Proprietario:

dal 05/12/2002 al 24/04/2007.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Vacirca, in data 05/12/2002, ai nn. 97879; trascritto a Bergamo, in data 10/12/2002, ai nn. 54535/38980.

Note: mappale 358 sub 706

Titolare/Proprietario:

dal 24/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Adriano Baratteri, in data 24/04/2007, ai nn. 37595/6232; trascritto a Bergamo, in data 11/05/2007, ai nn. 29807/16922.

Note: mappale 358 sub 706 - mappale 360 sub 703

Mappale 360 sub 703

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 01/03/2005.

In forza di atto - a rogito di Notaio Mangili, in data 29/08/1978, ai nn. 9225; trascritto a Bergamo, in data 14/09/1978, ai nn. 19113/16080.

Note: Originale mappale 360 sub 703

Titolare/Proprietario:

dal 01/03/2005 al 24/04/2007.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Vacirca, in data 01/03/2005, ai nn. 108218; trascritto a Bergamo, in data 04/03/2005, ai nn. 10974/7363.

Note: mappale 360 sub 703

Titolare/Proprietario:

dal 24/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Adriano Baratteri, in data 24/04/2007, ai nn. 37595/6232; trascritto a Bergamo, in data 11/05/2007, ai nn. 29807/16922.

Note: mappale 358 sub 706 - mappale 360 sub 703

Mappale 361 sub 701

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 01/11/2010.

In forza di atto di compravendita.

Note: mappale 361 sub 701

Titolare/Proprietario:

dal 01/11/2010 al 24/07/2012.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio Adriano Baratteri, in data 24/07/2012, ai nn. 52275; trascritto a Bergamo, in data 02/08/2012, ai nn. 35274/24007.

Note: mappale 361 sub 701

Titolare/Proprietario:

dal 24/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Adriano Baratteri, in data 24/07/2012, ai nn. 52275/14898; trascritto a Bergamo, in data 02/08/2012, ai nn. 35275/24008.

Note: mappale 361 sub 701

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

_____ ; A rogito di Notaio Adriano Baratteri in data 24/04/2007 ai nn. 37596; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/05/2007 ai nn. 29808/7470; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; Note: grava limitatamente al mappale 358 sub 706 - mappale 360 sub 703.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di

_____ ; A rogito di Notaio Adriano Baratteri in data 24/07/2012 ai nn. 52276; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/08/2012 ai nn. 35276/5537; Importo

ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00; Note: grava limitatamente al mappale 361 sub701.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Bergamo in data 27/07/2022 ai nn. 5816
iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/09/2022 ai nn. 52373/34483.

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

Negozi, botteghe [C1] sito in Zandobbio (BG), via Monte Grappa, 18 e Vicolo Moretti, 25

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 415,96€.

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: 1290,11€. Solo il mappale 358 sub 706 rientra nel condominio "Palazzo Montegrappa".

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI –

L'accesso all'immobile è possibile dalla corte comune di Vicolo Moretti o dall'accesso condominiale di via Monte Grappa, 18. Attualmente non è possibile, per una persona disabile, superare i due gradini interni dell'immobile presenti tra il terzo locale e il disimpegno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE 1624400001912 - Registrato il 26/03/2012 - Valido fino al 26/03/2022 - Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locale commerciale	sup lorda di pavimento	185,00	1,00	185,00
		185,00		185,00

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: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: B1/Centrale/CENTRO ABITATO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1300

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta -comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Zandobbio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Dati mercato immobiliare

Borsino immobiliare

Beni in vendita immobiliare.it.

12.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Zandobbio (BG), Via Monte Grappa, 18 e Vicolo Moretti, 25

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 175.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale commerciale	185,00	€ 950,00	€ 175.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 175.750,00
Valore corpo			€ 175.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 175.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 175.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	185,00	€ 175.750,00	€ 175.750,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.300,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 174.450,00

Valore diritto e quota € 174.450,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **174.450,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Il bene è venduto da privati ed è stato ristrutturato più di 5 anni fa'.

12-01-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Federica Meloni