

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 362/2022

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Osvaldo Monti
Codice fiscale: MNTSLD41M06A794S
Studio in: Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo
Telefono: 035 242225
Email: segreteria@architettimontiasociati.it
Pec: osvaldo.monti@archiworldpec.it

Beni in **Martinengo (BG)**
Località/Frazione
via Maschere Bergamasche n.17 - 18

INDICE

Lotto: 001 - Negozio / Laboratorio

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

Lotto: 002 - Ambiente tutt'ora al Rustico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	14
Corpo: A.....	14
2. DESCRIZIONE	14
DESCRIZIONE GENERALE	14
Corpo: A.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE	16
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	16
Corpo: A.....	16
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	16
Corpo: A.....	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	17
Corpo: A.....	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo:.....	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
Corpo: A.....	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: A.....	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	20
Regime fiscale della vendita	20

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-03-2023 alle 10.30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Osvaldo Monti

Data nomina: 12-10-2022

Data giuramento: 14-10-2022

Cronologia operazioni peritali: 24.10.22 - ricezione PEC del Custode dr. OMISSIS che segnala la sua nomina 28.10.22 - PEC al Custode dr. OMISSIS per concordare il soprall. 28.10.22 - istanza di accesso atti al Com.di Martinengo 02.11.22 - PEC del Custode che conferma soprall. per l'11.11.22 02.11.22 - PEC dell'avv. OMISSIS, leg.di OMISSIS che richiede di differire il soprall. 07.11.22 - PEC all'avv. OMISSIS con la quale confermo l'accesso in data 11.11.22 ed al quale ha poi presenziato il leg.rappr. di OMISSIS 11.11.22 - soprall. c/o le U.I. ed accesso c/o Ufficio Tec.Com.di Martinengo 18.11.22 - ulteriore accesso in Com.di Martinengo per completare la disamina Pratiche Edilizie 22.11.22 - PEC del Custode che dà atto d'aver ricevuto i documenti 17.01.23 - mail a OMISSIS per sollecito invio verbale + rendiconto cond.le 26.02.23 - ricezione PEC dell'arch. OMISSIS che segnala carenze sui parcheggi pubblici interrati 01.02.23 - PEC all'Amm.re del Cond.nio " OMISSIS " di Martinengo per richiesta ultimo verbale assemblea + rendiconti e poi ricevuto con mail 02.02.23 03.02.23 - PEC al Resp.Uff.Tecnico Com.di Martinengo per richiesta chiarimenti sul completamento opere di urbanizzazione ed escussione fideiussione --- più telefonate all'arch. OMISSIS -Resp.Uff.Tec. Com.di Martinengo- per sollecito risposta alla mia richiesta 03.02.23 08.02.23 - accesso in Com.di Martinengo per conferire con il Resp. per i problemi di mancata sicurezza parcheggi pubblici --- riordino documenti e stesa della Relazione 15.02.23 - deposito in Cancelleria della Relazione di Stima

Beni in **Martinengo (BG)**
via Maschere Bergamasche n.17 - 18

Lotto: 001 - Negozio / Laboratorio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Maschere Bergamasche n.17 - 18

Note: la U.I. è locata a Laboratorio di estetista

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 8792, subalterno 6, indirizzo via Maschere Bergamasche 18, piano terra, comune Martinengo, categoria C/1, classe 2, consistenza 64 mq, superficie 71 mq

Derivante da: tabella millesimale

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 6,000

Confini: a nord vano scala cond.le, ad est U.I. sub.5, a sud U.I. sub.7, ad ovest via Maschere Bergamasche

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

vi è corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

zona periferica di nuova espansione a prevalente destinazione commerciale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali-residenziali

Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia .

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Castelli vari.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

porz. di ampio edificio prefabbr. elevato a 2p.f.t. nel quale, nell'angolata S/O e prospettante sulla pubblica via vi è ricavata l'unità imm.re in esame e che con le predetta autorizz. è stata poi suddivisa in vari ambienti per

ricavarvi l'attività della locataria (centro estetico).

La suddivisione degli spazi si è resa possibile con l'esecuzione di tramezzature in cartongesso (doppia lastra su intelaiatura in acciaio) nelle quali sono state inserite le impiantistiche idriche ed elettriche ed in ultimo sono state fissate le relative porte tamburate a chiusura degli ambienti stessi.

L'U.I. ha accesso dalla sola via Maschere Bergamasche ed è coerenziata sugli altri 3 lati da altre U.I. ed idoneamente separate da queste sempre da pareti in cartongesso; il soffitto è in lastre in cac a TT con altezza variabile da m 4,50 a 5,50 e che è stata poi ribassata con plafonature ad h.4,00.

Superficie complessiva di circa mq **74,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ.18; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone ad eccezione delle impiantistiche di prevenzione incendio che risulterebbero carenti e/o sottodimensionate.

Merita di menzione la PEC 26.01.23 del Resp.Uff.Tecnico del Com.di Martinengo (doc.4.2) che evidenzia le suddette carenze per i parcheggi pubblici a p.interr. del Lotto 2 e che per il loro adeguamento comporterebbe un costo di gran lunga superiore ad € 250.000 e che risulterebbero tra l'altro non coperti da fidejussioni.

Ai fini della presente e prudenzialmente vengono indicati in € 350.000 e che per quota millesimale compete all'Esecutata.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: terrazzo / parcheggio materiale: elementi prefabbr. in cac costolati Note: le costolature delle lastre sono in vista all'interno dell'ambiente a p.t.
<i>Fondazioni</i>	tipologia: non accertabile
<i>Solai</i>	tipologia: prefabbr. c.a.c. a lastre costolate TT condizioni: appaiono buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a.c. condizioni: appaiono buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a.c condizioni: appaiono buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: battenti materiale: alluminio protezione: vetro stratificato condizioni: appaiono buone Note: a lato della porta d'ingresso esistono 2 ampie vetrine realizzate come ai battenti di porta con soprastanti sopraluci parte dei quali vi sono inserite le griglie di areazione delle macchine condensanti di pertinenza all'imp. di raffresc. / riscald.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e scorrevoli materiale: legno condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: lastrico solare coibentazione: non accertabile condizioni: appaiono buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: elementi prefabbr. in c.a.c. coibentazione: non accertabile rivestimento: in parte a doghe orizzontali ed in parte in simil mattoni a vista condizioni: appaiono buone

<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: lastricato similpietra condizioni: appaiono buone Riferito limitatamente a: riguarda il marciapiedi antistante la U.I.</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: ceramica condizioni: buone</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: quadrotti fonoassorbenti su intelaiatura sottesa al soffitto ambiente condizioni: appaiono buone Riferito limitatamente a: nell'angolata S/O dell'ambiente è stata ribassata per posizionarvi al di sopra i macchinari di perti</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica a pavimento e rivestimento condizioni: buone</p>
Impianti	
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: audio condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma</p>
<i>Condizionamento</i>	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: anemostati condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma</p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma Note: nell'autocertif. di agibilità 22.09.16 vi è compiegato lo "at-testato di prestazione energetica indicata in classe B"</p>
<i>Fognatura</i>	<p>tipologia: non accertabile rete di smaltimento: non accertabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non accertabile condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma Note: la rete fognaria è stata realizzata quale pertinenza del Lotto 1 e Lotto 2 e forsanche in previsione dell'edificazione del Lotto 3</p>
<i>Idrico</i>	<p>tipologia: tubazioni a vista e sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: appaiono buone conformità: appaiono a norma</p>
<i>Telefonico</i>	<p>centralino: assente condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI

Epoca di realizzazione/adeguamento	2016
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	appare buono
Potenza nominale	non accertata
Epoca di realizzazione/adeguamento	2016
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	più che condizionamento, trattasi di impianto di raffresc. / riscald.
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 173/06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di edificio pluripiano a destinazione commerciale denominato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/09/2006 al n. di prot. 12439

Rilascio in data 22/12/2006 al n. di prot. 16571

Abitabilità/agibilità in data 22/09/2016 al n. di prot. 18393

NOTE: trattasi di autocertificazione di agibilità compresa d'atto a fine istruttoria 26.09.2016 (doc.9).

Numero pratica: 80/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di completamento opere interne alla U.I. in esame

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 25/06/2016 al n. di prot. 12533

NOTE: chiusa istruttoria 14.09.2016

Numero pratica: 106/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di manut.straord. in variante alla SCIA 80/2016

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 08/09/2016 al n. di prot. 17450

NOTE: chiusa istruttoria 14.09.2016

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Maschere Bergamasche n.17 - 18

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Maschere Bergamasche n.17 - 18

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Cons.Com. n. 43 del 19.08.2012 (doc.4.1)
Zona omogenea:	di trasformazione di cui all'art.4 NTA nonchè al docum.di Piano 2011 che individua il comparto in esame al n.24 con denominazione "PN ex Zanetti" approvato nel 2006 ed interessante una superf. del com
Norme tecniche di attuazione:	vengono richiamate nella Convenzione 07.07.2006 (doc.12)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	urbanistica
Estremi delle convenzioni:	07.07.2006 a rep.not. OMISSIS (doc.12) e succ.modifica 02.12.2010 a rep.not. OMISSIS (doc.13)
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	quelle indicate nel rogito 12.07.2012 a rep.47223 / 12970 not. OMISSIS col quale la OMISSIS ha acquistato da OMISSIS la U.I. in esame. al riguardo meritano di particolare attenzione gli impegni a garanzia di OMISSIS ivi indicati (doc.11)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	richiamo quanto indicato nelle predette Convenzioni
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	risulterebbero a tutt'oggi incomplete le opere di urbanizzazione 1^ e 2^ rientranti nel Piano Attuativo nonchè ed in particolare le carenze negli impianti di prevenzione incendio di pertinenza all'ampio parcheggio a p.int. in sottosuolo del Lotto 2 e che tra l'altro ne ha precluso l'uso dei contigui box (l'Amm.re ne ha disposto la totale preclusione

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Maschere Bergamasche n.17 - 18

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/02/1993 al 15/11/2005. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di incorporazione - a rogito di OMISSIS, in

data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/2007 al 25/05/2007. In forza di cambio denominazione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/2007 al 12/07/2012. 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 dal 12/07/2012 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotazione del 07.03.2012 Restrizione dei beni con iscrizione 10972 del 2010; A rogito di OMISSIS in data 21/02/2012 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 07/03/2012 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotazione del 07.03.2012 frazionamento in quota con iscrizione 19.05.90 del 2006; A rogito di OMISSIS in data 21/02/2012 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 07/03/2012 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/06/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/09/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSISOMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 07/07/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/07/2006 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 02/12/2010 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 2 in data 06/12/2010 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

Negozi, botteghe [C1] sito in Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche n.17 - 18

non segnalati

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1510.

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: 238,00. L'amm.re dovrebbe disporre la messa in sicurezza dell'impianto antincendio dei posti auto e box a p.interr. del Lotto 2 (che anch'esso fa parte del Piano Attuativo) prudenzialmente stimati in € 350.000 e che per la quota di spettanza della U.I. in esame pari a 6 millesimi pari a € 2.100 da porre in detrazione alla stima

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 6 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - negozio a p.t. con servizio igienico idoneo a soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non segnalate

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe B come all'APE 22.09.2016 (doc.9)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non segnalati

Avvertenze ulteriori: non segnalati

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

sulla base dei rilievi effettuati in loco è stato possibile accertare l'esatta situazione di suddivisione degli spazi e nel contempo anche la superf.lorda della U.I. in esame.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	74,00	1,00	74,00
		74,00		74,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

la U.I. non è divisibile, anche per la locazione in corso.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2016 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: nel contratto di locazione vi è indicato un canone di € 5.400+iva / anno pari ad € 450/mese.

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/08/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/08/2027

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

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

sulla base della consistenza della U.I. e con applicazione dei prezzi correnti di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Martinengo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): FIMAA da € 1.000 a 1.600/mq, Case e Terreni da € 1.200 a 1.300/mq e OMI da € 900 a 1.400/mq;

Altre fonti di informazione: agenzie locali.

12.3 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche n.17 - 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	74,00	€ 1.500,00	€ 111.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.000,00
stasi del mercato detrazione del 10.00%			€ -11.100,00
Valore corpo			€ 99.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.900,00

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]	74,00	€ 99.900,00	€ 99.900,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.995,00

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

l'amm.re dovrebbe disporre la messa in sicurezza dell'impianto antincendio dei posti auto e box a p.interr. del Lotto 2 (che anch'esso fa parte del Piano Attuativo) prudenzialmente stimati in € 350.000 e che per la quota di spettanza della U.I. in esame pari a 6 millesimi pari a € € -2.100,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 92.805,00

Valore diritto e quota € 92.805,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 92.805,00

12.6 Regime fiscale della vendita

soggetto ad IVA

Lotto: 002 - Ambiente tutt'ora al Rustico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Bene futuro [F] sito in via Maschere Bergamasche n.17 - 18

Note: l'ambiente non è utilizzabile perchè completamente al rustico

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 8792, subalterno 7, indirizzo via Maschere Bergamasche 17, piano terra, comune Martinengo, categoria F/3, consistenza 78 mq

Derivante da: tabella millesimale

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 6,12

Confini: a nord U.I. al mp.8792 sub.6 (Lotto 1) e per salto rientrante U.I. al mp.8792 sub.5, ad est U.I. al mp.8792 sub.11, a sud U.I. al mp.8792 sub.8, ad ovest via Maschere Bergamasche con interposto marciapiedi

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

vi è corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

zona periferica di nuova espansione a prevalente destinazione commerciale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali-residenziali

Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia .

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Castelli vari.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **A**

porz. di ampio edificio prefabbr. elevato a 2p.f.t. nel quale, nell'angolata S/O e prospettante sulla pubblica via vi è ricavata l'unità imm.re in esame.

Superficie complessiva di circa mq **78,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ.17; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,50-5,50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone ad eccezione delle impiantistiche di prevenzione incendio che risulterebbero carenti e/o sottodimensionate.

Merita di menzione la PEC 26.01.23 del Resp.Uff.Tecnico del Com.di Martinengo (doc.4.2) che evidenzia le suddette carenze per i parcheggi pubblici a p.interr. del Lotto 2 e che per il loro adeguamento comporterebbe un costo di gran lunga superiore ad € 250.000 e che risulterebbero tra l'altro non coperti da fidejussioni.

Ai fini della presente e prudenzialmente vengono indicati in € 350.000 e che per quota millesimale compete all'Esecutata.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: terrazzo / parcheggio materiale: elementi prefabbr. in cac costolati Note: le costolature delle lastre sono in vista all'interno dell'ambiente a p.t.
<i>Fondazioni</i>	tipologia: non accertabile
<i>Solai</i>	tipologia: prefabbr. c.a.c. a lastre costolate TT condizioni: appaiono buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a.c. condizioni: appaiono buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a.c condizioni: appaiono buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: battenti materiale: alluminio protezione: vetro stratificato condizioni: appaiono buone Note: a lato della porta d'ingresso esistono 2 ampie vetrine realizzate come ai battenti di porta con soprastanti sopraluci parte dei quali vi sono inserite le griglie di areazione delle macchine condensanti di pertinenza all'imp. di raffresc. / riscald.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: lastrico solare coibentazione: non accertabile condizioni: appaiono buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: elementi prefabbr. in c.a.c. coibentazione: non accertabile rivestimento: in parte a doghe orizzontali ed in parte in simil mattoni a vista condizioni: appaiono buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: lastricato similpietra condizioni: appaiono buone Riferito limitatamente a: riguarda il marciapiedi antistante la U.I.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: al rustico
<i>Plafoni</i>	Note: a soffitto ambiente sono sottese le impiantistiche condominiali ed in particolare la rete antincendio
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno Note: le pareti delimitanti l'antibagno ed il bagno sono in cartongesso, non piastrellate e nel loro interno vi sono già installati gli impianti idrici.
Impianti	
<i>Fognatura</i>	tipologia: non accertabile rete di smaltimento: non accertabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non accertabile

	condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma Note: la rete fognaria è stata realizzata quale pertinenza del Lotto 1 e Lotto 2 e forsanche in previsione dell'edificazione del Lotto 3
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: appaiono buone conformità: appaiono a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 173/06**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di edificio pluripiano a destinazione commerciale denominato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/09/2006 al n. di prot. 12439

Rilascio in data 22/12/2006 al n. di prot. 16571

NOTE: per completare le rifiniture interne della U.I. sarà necessario depositare al comune una nuova SCIA

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Bene futuro [F] sito in via Maschere Bergamasche n.17 - 18**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Bene futuro [F] sito in via Maschere Bergamasche n.17 - 18**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	Cons.Com. n. 43 del 19.08.2012 (doc.4.1)
Zona omogenea:	di trasformazione di cui all'art.4 NTA nonchè al docum.di Piano 2011 che individua il comparto in esame al n.24 con denominazione "PN ex Zanetti" approvato nel 2006 ed interessante una superf. del com
Norme tecniche di attuazione:	vengono richiamate nella Convenzione 07.07.2006 (doc.12)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	urbanistica
Estremi delle convenzioni:	07.07.2006 a rep.not. OMISSIS (doc.12) e succ.modifica 02.12.2010 a rep.not. OMISSIS (doc.13)
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	quelle indicate nel rogito 12.07.2012 a rep.47223 / 12970 not. OMISSIS col quale la OMISSIS ha acquistato da OMISSIS la U.I. in esame. al riguardo meritano di particolare attenzione gli impegni a garanzia di OMISSIS ivi indicati (doc.11)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	richiamo quanto indicato nelle predette Convenzioni
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	risulterebbero a tutt'oggi incomplete le opere di urbanizzazione 1 ^a e 2 ^a rientranti nel Piano Attuativo nonchè ed in particolare le carenze negli impianti di prevenzione incendio di pertinenza all'ampio parcheggio a p.int. in sottosuolo del Lotto 2 e che tra l'altro ne ha precluso l'uso dei contigui box (l'Amm.re ne ha disposto la totale preclusione

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Bene futuro [F] sito in via Maschere Bergamasche n.17 - 18

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/02/1993 al 15/11/2005. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di incorporazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/2007 al 25/05/2007. In forza di cambio denominazione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/2007 al 12/07/2012. 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 dal 12/07/2012 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotazione del 07.03.2012 Restrizione dei beni con iscrizione 10972 del 2010; A rogito di OMISSIS in data 21/02/2012 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 07/03/2012 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotazione del 07.03.2012 frazionamento in quota con iscrizione 19.05.90 del 2006; A rogito di OMISSIS in data 21/02/2012 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 07/03/2012 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/06/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/09/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSISOMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 07/07/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/07/2006 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 02/12/2010 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 2 in data 06/12/2010 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

Bene futuro [F] sito in Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche n.17 - 18
non segnalati

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1490.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 975,00. L'amm.re dovrebbe disporre la messa in sicurezza dell'impianto antincendio dei posti auto e box a p.interr. del Lotto 2 (che anch'esso fa parte del Piano Attuativo) prudenzialmente stimati in € 350.000 e che per la quota di spettanza della U.I. in esame pari a 6 millesimi pari a € 2.100 da porre in detrazione alla stima

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 6,12 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - ad avvenuto completamento dei lavori

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non segnalate

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 segnalati

Avvertenze ulteriori: non segnalati

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

sulla base dei rilievi effettuati in loco è stato possibile accertare l'esatta situazione e nel contempo anche la superf.lorda della U.I. in esame.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ambiente al rustico	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
		78,00		78,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

la U.I. non è ulteriormente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****Opponibilità ai terzi: SI**

Note: perchè al rustico e come tale non utilizzabile

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

sulla base della consistenza della U.I. e con applicazione dei prezzi correnti di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Martinengo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): FIMAA da € 1.000 a 1.600/mq, Case e Terreni da € 1.200 a 1.300/mq e OMI da € 900 a 1.400/mq ed ovviamente rapportati all'incompletezza (al rustico);

Altre fonti di informazione: agenzie locali.

12.3 Valutazione corpi:**A. Bene futuro [F]****Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche n.17 - 18**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.630,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ambiente al rustico	78,00	€ 650,00	€ 50.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.700,00
stasi del mercato detrazione del 10.00%			€ -5.070,00
Valore corpo			€ 45.630,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.630,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.630,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Bene futuro [F]	78,00	€ 45.630,00	€ 45.630,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.281,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
l'amm.re dovrebbe disporre la messa in sicurezza dell'impianto antincendio dei posti auto e box a p.interr. del Lotto 2 (che anch'esso fa parte del Piano Attuativo) prudenzialmente stimati in € 350.000 e che per la quota di spettanza della U.I. in esame pari a 6 millesimi pari a €	€ -2.100,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 41.248,50
Valore diritto e quota	€ 41.248,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.248,50
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

soggetto ad IVA

15-02-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Osvaldo Monti

