

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 503/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email: ilaria.vizzardi@gmail.com

Pec: ilariavizzardi@archiworldpec.it

Beni in **Torre Pallavicina (BG)**Località/Frazione
via Sante Giulie, 31**INDICE****Lotto: 001 - Capannone e ufficio**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-04-2024 alle 11:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi
Data nomina: 13-11-2023
Data giuramento: 14-11-2023
Data sopralluogo: 04-12-2023

Beni in Torre Pallavicina (BG)
via Sante Giulie, 31

Lotto: 001 - Capannone e ufficio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- capannone e ufficio.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Sante Giulie, 31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., foglio 6, particella 380, subalterno 701, indirizzo via Sante Giulie,31, piano T, comune Torre Pallavicina, categoria D/7, classe 0402, rendita € 3261,60

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione OMISSIS., foglio 6, particella 208, indirizzo via Sante Giulie,31, comune Torre Pallavicina, classe ente urbano, superficie 19 are

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

- Si specifica che l'immobile pignorato (capannone) era accatastato alla data dell'atto di pignoramento al Catasto Fabbricati del comune di Torre Pallavicina foglio 6, particella 380, sub.1 ma non erano presenti nè Docfa nè Planimetria catastale. In seguito alla richiesta di aggiornamento della planimetria e della rendita, il Catasto ha assegnato all'immobile il subalterno 701 in data 29/02/24. L'immobile risulta attualmente accatastato al foglio 6, particella 380, sub.701. - Si specifica che i terreni presenti nell'atto di pignoramento sono il tre, così identificati: C.F. ente urbano foglio 6 particella 208, C.T foglio 6 particella 176, C.T. foglio 6 particella 121. In seguito a ricerca presso gli Uffici Castatali si è appurato che il terreno C.T. foglio 6 particella 176 e il terreno C.T. foglio 6 particella 121 sono stati soppressi in data 25/03/2013 a seguito della pratica n. BG0051984. Invece il terreno C.F. ente urbano particella 208 è attualmente così accatastato e corrisponde al terreno su cui sorge il capannone.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale 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: agricole

Importanti centri limitrofi: -.

Attrazioni paesaggistiche: -.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: casello autostrada A35 di Calcio 11 km, stazione di Chiari 15 km, aeroporto di Orio al Serio 38 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al corpo **A- capannone e ufficio**

L'immobile è composto da un capannone con ufficio, servizio igienico e pertinenze.

L'accesso all'area avviene da un cancello in ferro del tipo scorrevole. Il cortile di pertinenza è in parte pavimentato in ghiaia e in parte piantumato.

L'accesso pedonale al capannone avviene da una porta in ferro e materiale plastico, mentre l'accesso con mezzi di trasporto avviene tramite un portellone principale ad anta impacchettabile ed un portellone laterale di tipo scorrevole. La struttura del capannone è prefabbricata in cemento armato con pannelli di tamponamento in calcestruzzo. Il capannone presenta al suo interno una struttura a pilastri a 4 campate. All'interno si trova un carro ponte per il sollevamento di materiale pesante.

L'accesso all'ufficio e il servizio igienico avviene dal capannone/deposito, tramite una porta in pvc.

Superficie complessiva di circa mq **1.900,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 31; ha un'altezza utile interna di circa m. 7,00 nel capannone e m 2,70 nell'ufficio e servizio igienico

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente/scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile veste in sufficienti condizioni di manutenzione per quanto riguarda il capannone, mentre in condizioni scarse per l'ufficio e il servizio igienico.

La copertura in cemento-amianto risulta da demolire e sostituire.

Si segnala, sull'area esterna in posizione retrostante al capannone, la presenza di 3 tettoie con copertura in amianto da demolire.

Si segnala inoltre la presenza di 1 baracca abusiva, sempre con copertura in amianto, da demolire.

Il capannone è al momento utilizzato solo come deposito, mentre il cortile risulta in stato di abbandono.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: cemento armato prefabbricato condizioni: sufficienti
<i>Travi</i>	materiale: cemento armato prefabbricato condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: scorrevole materiale: Ferro apertura: manuale condizioni: scarse Note: L'intera area è delimitata dal lato strada da una recinzione in ferro, sul lato ovest dalla parete del capannone e da una recinzione in rete metallica, sul lato nord da un muro realizzato in blocchetti di calcestruzzo e sul lato est da pannelli prefabbricati in calcestruzzo
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Finestre h.1,00 m
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro

	<p>protezione: inesistente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: finestre h,4,00 m</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: ante pieghevoli materiale: ferro e plastica protezione: inesistente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: portellone d'ingresso a sud</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro e plastica protezione: inesistente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: portellone laterale est</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente materiale: plastica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porte interne servizio igienico e uffici</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti Note: Da rimuovere</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: pannelli di cemento prefabbricato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: facciata a sud</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: ghiaia condizioni: scarse</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: sotto la tettoia</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: nel capannone</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: nell'ufficio e nel servizio igienico</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: tinteggiati condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: nell'ufficio e nel servizio igienico</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e plastica condizioni: sufficienti</p>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: con tubazioni esterne condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: nel capannone</p>

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da adeguare Riferito limitatamente a: nell'ufficio e nel servizio igienico
------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia
<i>Stato impianto</i>	attiva
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	SI
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 14-1984**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione capannone per ricovero automezzi e annessi uffici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/04/1984 al n. di prot. 889

Rilascio in data 15/12/1984 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A- capannone e ufficio.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Sante Giulie, 31**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella pratica edilizia esistente non è presente la parete est del capannone. Inoltre l'ufficio e servizio igienico non sono nella posizione attuale nè presentano le dimensioni attuali. Inoltre non è mai stata consegnata la fine lavori.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Ridisegno della planimetria dell'ufficio e del servizio igienico, come da situazione attuale, e disegno in planimetria della parete est del capannone. Consegna della fine lavori

Oneri di regolarizzazione	
<i>Cila in sanatoria, di un tecnico abilitato</i>	€ 1.000,00
<i>oneri comunali</i>	€ 1.000,00
<i>diritti di segreteria del Comune per sanatorie</i>	€ 350,00
Totale oneri: € 2.350,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A- capannone e ufficio.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Sante Giulie, 31**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	aggiornato in delibera di Consiglio Comunale n.1 del 03/04/2014
Zona omogenea:	Tessuto produttivo consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art.10 - P1 Tessuto artigianale e industriale consolidato
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:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	10 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	503,65 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A- capannone e ufficio.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Sante Giulie, 31**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/04/1984 al 13/01/2007. 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 13/01/2007 al 08/04/2011. In forza di atto di mutamento di denominazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di trasformazione di società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS in data 25/01/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 460.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS in data 08/10/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 16/06/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 35.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 19/10/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- capannone e ufficio

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- capannone e ufficio

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Torre Pallavicina (BG), via Sante Giulie, 31

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -.

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: -.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A- capannone e ufficio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

l'immobile di circa 446,00 mq lordi complessivi è così composto magazzino con superficie netta di mq 402,50 ufficio con superficie netta di mq 11,00 servizio igienico con superficie netta di mq 7,00 zona esterna mq 1454

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
magazzino, ufficio e servizio igienico	sup lorda di pavimento	446,00	1,05	468,30
zona esterna fino a 446 mq	sup lorda di pavimento	1.454,00	0,10	145,40
		1.900,00		613,70

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: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2023

Zona: R1

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 570

Accessori:

A- capannone e ufficio 1. carroponete	Valore a corpo: € 4000
------------------------------------------	------------------------

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

l'immobile non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

ISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI DI BERGAMO E PROVINCIA 2017 SITO DI RIFERIMENTO

www.borsinoimmobiliare.it

Sulla base dei suddetti riferimenti sono stati adottati i seguenti coefficienti per la valutazione dell'immobile:

- Coefficienti di qualità (manutenzione sufficiente =1,00)
- Stato locativo (immobile libero =1,10)
- Riscaldamento Uffici (autonomo = 1,05)
- Media dei coefficienti= 1,05

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Torre Pallavicina ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: S.T. Immobiliare, via Padre Mario Zanardi, 14- Soncino (CR);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'immobile oggetto di stima è inserito nel PGT di Torre Pallavicina (BG) nell'ambito del Tessuto Artigianale e Industriale consolidato, in particolare art. 10 Tessuto produttivo consolidato.

Si è utilizzato un valore di riferimento di 350,00 €/mq su superficie lorda, per magazzini/capannoni di fascia media.

Gli importi finali ottenuti sono il risultato del prezzo di riferimento (350 €/mq) moltiplicato per i coefficienti dedotti dalle fonti sopraccitate;

Altre fonti di informazione: <https://www.borsinoimmobiliare.it>.

12.3 Valutazione corpi:**A- capannone e ufficio. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso carroponte Torre Pallavicina (BG), via Sante Giulie, 31**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 140.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 193.315,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino, ufficio e servizio igienico	468,30	€ 350,00	€ 163.905,00
zona esterna fino a 446 mq	145,40	€ 350,00	€ 50.890,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 140.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 214.795,00
scarsa manutenzione zona ufficio e rifacimento manto di copertura de- trazione del 10.00%			€ -21.479,50
Valore corpo			€ 166.657,75
Valore accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 170.657,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 170.657,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- capannone e ufficio	Fabbricati costru- iti per esigenze industriali [D7] con annesso car- roponte	613,70	€ 170.657,75	€ 170.657,75

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 17.065,78
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.350,00
Rimozione e smaltimento lastre di copertura della baracca e delle tre tettoie in cemento amianto di tipo eternit, come da preventivo 149-24 (+ IVA) della Lattoneria Frassi, che si allega	€ -4.123,60
Rimozione e smaltimento lastre del capannone in cemento amianto di tipo eternit, come da preventivo 148-24 (+ IVA) della Lattoneria Frassi, che si allega	€ -11.956,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 135.162,38
Valore diritto e quota	€ 135.162,38

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 135.162,38
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile risulta assoggettato alla disciplina IVA.

15-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Ilaria Vizzardi