

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 455/2021

PROMOSSA DA

.....

CONTRO

.....

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. Bruno CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO
Codice fiscale: RMNCGR61A02H148W
Studio in: strada delle Gerre 5 - 24041 Brembate
Telefono: 338 6206940
Fax: 035 4194254
Email: calogero.romano@libero.it
Pec: calogero.romano@archiworldpec.it

Beni in **Credaro (BG)**
via Mascagni n° 6

INDICE

Lotto Unico - Capannone artigianale con annessi uffici e servizi

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	4
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A.....	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: A.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A.....	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	100
11. STATO DI POSSESSO	100
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	100
Criterio di stima	100
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	11
Prezzo base d'asta del lotto.....	11
Regime fiscale della vendita	11
Elenco allegati	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. Bruno CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-07-2022 alle 09:50

Creditore Procedente:

Legale Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO

Data nomina: 08-09-2021

Data giuramento: 11-09-2021

Data sopralluogo: 27-04-2022

Beni in **Credaro (BG)**
via Mascagni n° 6

Lotto Unico - Capannone artigianale con annessi uffici e servizi

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Mascagni n° 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - con sede in via -

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (C.F.) - Proprietà 1/1, foglio 4, particella 1148, scheda catastale Denuncia di variazione n° 6931/1991 presentata all'U.T.E. di Bergamo in data 29.05.1991, indirizzo via Mascagni n° 6, piano T-1, Comune Credaro, categoria C3, classe 2, consistenza mq 536, superficie mq 524, rendita € € 1.134,96.

Confini: da nord in senso orario: via Mascagni, torrente Udriotto, mappale 1147, mappale 1309 e proprietà di terzi.

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

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: industriali/sistema paesistico-ambientale

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Km 27, Autostrada Km 10, Stazione ferroviaria Km 13.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale, servizi igienici, disimpegno e tettoia (piano terra) e uffici, servizi igienici e disimpegni (piano primo), con annessa area esterna, sito in Credaro (BG) - via Mascagni n° 6.

Superficie complessiva di circa mq **623,00**.

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel periodo 1990/91.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 circa (servizi) / m 7,00 circa (laboratorio): piano terra e m 2,70 circa uffici (piano primo).

Il fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2.

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: capriate materiale: c.a.
Fondazioni	tipologia: continue/plinti materiale: c.a.

<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a.
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: fissi/anta singola/scorrevole materiale: ferro/vetro condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegoli di copertuta in c.a.p.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: pannelli ti tamponamento in c.a.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento/piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta a battente/scorrevoli materiale: ferro e vetro condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: servizi igienici materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia/con cavi a vista condizioni: sufficienti conformità: da normalizzare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo condizioni: da normalizzare Note: Al momento l'impianto non risulta essere utilizzato e necessita di revisione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1991
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione di verifica degli impianti di messa a terra (.....)
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	non funzionante. Necessita di regolarizzazione.
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1991
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>

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: 1808 e successive varianti.**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di costruzione nuovo capannone, previa demolizione dell'esistente, ad uso laboratorio artigianale

Presentazione in data 02/11/1989

Rilascio in data 15/02/1990 al n. di prot. 3236

NOTE: L'istanza per il rilascio dell'agibilità risulta presentata al protocollo comunale in data 21.08.1991 n° 2742. La stessa si intende attestata per trascorso termine di legge (silenzio assenso).

Numero pratica: 2082

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di variante alla C.E. n° 1808 del 15.02.1990

Presentazione in data 21/05/1991

Rilascio in data 30/11/1991 al n. di prot. 1664

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Mascagni n° 6**Conformità edilizia:

A seguito del sopralluogo con il custode nominato e rilievi in data 27.04.2022, nonché esame della documentazione amministrativa, sono state riscontrate le seguenti difformità: modifiche interne/esterne al piano terra (variazione accesso al locale centrale termica e modifica prospetto). Dall'esame del P.G.T. e delle N.T.A. del Comune di Credaro si prospetta la possibilità di poter procedere alla regolarizzazione delle opere mediante presentazione di Permesso di Costruire o SCIA in sanatoria, salvo prescrizioni da parte dello stesso Ente.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire o SCIA in sanatoria.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche, oneri e sanzioni amministrative	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Mascagni n° 6**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 01.09.2009 n° 13 e successive varianti
Ambito:	tessuti insediativi produttivi esistenti confermati
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 25-27 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Mascagni n° 6**Conformità catastale:

La scheda catastale presenta le seguenti discordanze: lievi difformità al piano terra, con particolare riferimento alla centrale termica il cui accesso non avviene dall'interno del fabbricato bensì dall'esterno con conseguente modifica del prospetto. Tali modifiche non comportano comunque variazioni della categoria, classe, consistenza e rendita

dell'immobile, pertanto l'aggiornamento della scheda catastale potrà essere effettuato in concomitanza con la regolarizzazione edilizia delle opere difformi rilevate.

Oneri di regolarizzazione: € 350,00.

Regolarizzabili mediante aggiornamento della scheda catastale in sede di ottenimento del provvedimento di sanatoria delle opere edilizie difformi.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento scheda catastale	€ 350,00
Totale oneri: € 350,00	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: (con sede a) per la quota di 1/1 proprietario ante ventennio al 24/06/1998, in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito di notaio Dott. in data 16/03/1974, trascritto a Bergamo in data 04/04/1974 ai nn. 7855/6608.

Proprietario: (con sede a) per la quota di 1/1 proprietario ante ventennio al 30/12/2002, in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito di notaio Dott. in data 26/06/1998 rep. n° 172945, trascritto a Bergamo in data 07/08/1998 ai nn. 30552/23892.

Proprietario: (con sede a) per la quota di 1/1 dal 30/12/2002 al 01/04/2004, in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito di notaio Dott. in data 30/12/2002 rep. n° 191732, trascritto a Bergamo, in data 14/01/2003 ai nn. 2565/1944.

Proprietario: (con sede a) per la quota di 1/1 dal 01/04/2004 al 18/04/2006, in forza di atto di fusione di società per incorporazione a rogito di notaio Dott. in data 01/04/2004 rep. n° 196476, trascritto a Bergamo in data 30/04/2004 ai nn. 22508/15331.

Proprietario: (con sede a) per la quota di 1/1 dal 18/04/2006 al 29/09/2006, in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Dott. in data 18/04/2006 rep. n° 84553/28040, trascritto a Bergamo in data 19/04/2006 ai nn. 23878/13693.

Proprietario: (con sede a) per la quota di 1/1 dal 29/09/2006 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Dott. in data 29/09/2006 rep. n° 85624/28698, registrato a Brescia (2° Ufficio delle Entrate) in data 12/10/2006 n. 9980/1T e trascritto a Bergamo in data 18/10/2006 ai nn. 64450/37828.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di, derivante da mutuo fondiario a rogito di notaio Dott. in data 18/04/2006 rep. n° 84554/28041, registrato a Brescia in data 18/04/2006 n. 3743/1T e iscritto a Bergamo in data 19/04/2006 ai nn. 23879/5759.

Importo ipoteca: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00.

Note: Con l'atto di acquisto del bene si è accollata ed è subentrata in tutti gli obblighi della parte venditrice nei confronti della Banca mutuante.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante da atto giudiziario a rogito di Tribunale di Bergamo in data 16/11/2017 n. 11675/2017, trascritto a Bergamo in data 29/12/2017 ai nn. 59323/40246.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante da: atto giudiziario a rogito di Tribunale di Bergamo in data 07/07/2021 n. 3990, trascritto a Bergamo in data 27/07/2021 ai nn. 44964/31175.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro, derivante da

decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Bergamo in data 20/10/2009 n. 10238, iscritto a Bergamo in data 23/04/2010 ai nn. 21436/3954.

Importo ipoteca: € 109.438,96.

Importo capitale: € 100.000,00.

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

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Credaro (BG), via Mascagni n° 6

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

Spese di gestione condominiale: nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Necessitano modifiche interne all'unità immobiliare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ingresso/Disimpegno (PT)	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Laboratorio (PT)	sup lorda di pavimento	490,00	1,00	490,00
Servizi (PT)	sup lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
Locale centrale termica (PT)	sup lorda di pavimento	14,00	0,25	3,50
Tettoia (PT)	sup lorda di pavimento	56,00	0,33	18,48
Disimpegno (P1)	sup lorda di pavimento	2,00	1,00	2,00
Ufficio 1 (P1)	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
Ufficio 2 (P1)	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
Servizi (P1)	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
	mq	623,00		574,98

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze.

Accessori:

A1. Area di pertinenza al fabbricato	Sviluppa una superficie complessiva di circa 1.100 mq Valore a corpo: € 14.000,00
--------------------------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare per sue caratteristiche non è divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da, con contratto di locazione stipulato in data 26/02/2013 per l'importo di euro 8.000,00 da pagarsi in due rate semestrali posticipate il 25 agosto e 25 febbraio di ogni anno. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Bergamo il 11/05/2022 n. 4276 serie 3T, in data successiva al pignoramento.

Data certa sul contratto con timbro postale.

Tipologia contratto: 6+6, rinnovabile e con aggiornamento del canone dal secondo anno, prima scadenza 25/02/2019.

Data di rilascio: 25/02/2025.

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Credaro (BG);
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia; Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500,00-600,00.

12.3 Valutazione corpi:**A. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annessa area di pertinenza al fabbricato Credaro (BG) - via Mascagni n° 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 316.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso/Disimpegno (PT)	15,00	€ 550,00	€ 8.250,00
Laboratorio (PT)	490,00	€ 550,00	€ 269.500,00
Servizi (PT)	8,00	€ 550,00	€ 4.400,00
Locale centrale termica (PT)	3,50	€ 550,00	€ 1.925,00
Tettoia (PT)	18,48	€ 550,00	€ 10.164,00
Disimpegno (P1)	2,00	€ 550,00	€ 1.100,00
Ufficio 1 (P1)	21,00	€ 550,00	€ 11.550,00
Ufficio 2 (P1)	13,00	€ 550,00	€ 7.150,00
Servizi (P1)	4,00	€ 550,00	€ 2.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 316.239,00
arrotondamento detrazione di € 239.00			€ -239,00
Valore corpo			€ 316.000,00
Valore accessori			€ 14.000,00
Valore complessivo intero			€ 330.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 330.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annessa area di pertinenza al fabbricato	574,98	€ 330.000,00	€ 330.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 16.650,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.350,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 310.000,00

Valore diritto e quota € 310.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **310.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare è soggetta ad I.V.A.

Allegati

- n° 1 - Visura catastale laboratorio (Fg 4 mappale 1148)
- n° 2 - Estratto mappa non aggiornato (Foglio 4 mappale 1148)
- n° 3 - Scheda catastale laboratorio-uffici (Fg 4 mappale 1148)
- n° 4 - Comune Credaro - Estratto PGT (PdR)
- n° 5 - C.E. 15.02.1990 n° 1808 - Costruzione nuovo capannone e demolizione esistente
- n° 5-A - Tav. n° 1 - Piante-Sezioni
- n° 6 - C.E. 30.11.1991 n° 2082 - Variante alla C.E. n° 1808 del 15.02.1990
- n° 6-A - Tav. n° 1 - Piante piano terra-primo (modifiche)
- n° 6-B - Tav. n° 2 - Modifica prospetti
- n° 7 - Richiesta agibilità - 21.08.1991 prot. n° 2742
- n° 8 - Foto
- n° 9 - Contratto locazione - 26.02.2013

Brembate, 12.05.2022

L'Esperto alla stima
Arch. Calogero ROMANO