

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 364/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Carlo Pendezzini
Codice fiscale: PNDCLR54H04B137E
Partita IVA: 02467050163
Studio in: Via Gorizia 3 - 24041 Brembate
Telefono: 0290962384
Fax: 0354874605
Email: studio.pendezzini@gmail.com
Pec: carlo.pendezzini@archiworldpec.it

Beni in **Seriate (BG)**
Località/Frazione **via Grinetta, 12**

INDICE

Lotto: 001 - Edificio industriale

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2024 alle 12:20

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Carlo Pendezzini

Data nomina: 07-09-2023

Data giuramento: 08-09-2023

Data sopralluogo: 02-10-2023

Beni in **Seriate (BG)**
Località/Frazione **via Grinetta, 12**

Lotto: 001 - Edificio industriale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - OPIFICIO.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: via Grinetta, 12

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Silvano DONATI, foglio 9, particella 3384, indirizzo via Grinetta 12, piano T, comune I628, categoria D/7, consistenza mq. 1.730, superficie mq. 1.730, rendita € 9.634,50

Confini: Confini lotto: ad ovest mapp.1296, altri lati strade uso pubblico.

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

SI, con l'avvertenza che catastalmente risulta ancora intestato il de cuius Silvano DONATI.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Cablatura telematica.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Valli bergamasche.

Attrazioni storiche: Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: Stazione FF SS Km. 1, Autobus Km. 0,5, Casello Autostrada A4 Km. 1

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Capannone industriale con struttura metallica con tamponamenti diversi, con zona uffici.

Superficie complessiva di circa mq **1.700,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. Uffici 2,70, zona produttiva da 3,60 a 5,05

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

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: metallo condizioni: sufficienti
<i>Travi</i>	materiale: metallo condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro anodizzato apertura: manuale condizioni: scarse
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: serramenti esterni materiale: ferro condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: zona produttiva
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: zona uffici

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2001-05-05
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: 61/1964 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Realizzazione Capannone Artigianale per falegnameria con relativi uffici e servizi igienici.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/04/1964 al n. di prot. PE 61/1964

Abitabilità/agibilità in data 07/09/1994 al n. di prot. 652

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A - OPIFICIO.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: via Grinetta, 12**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nella distribuzione interna, senza variazione di SLP.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Adeguamento allo stato di fatto.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Note: Sono esercitabili nell'immobile solo le attività ammesse dalle NTA del PGT

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - OPIFICIO.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: via Grinetta, 12**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DCC nr. 28 dt 13-06-2022
Zona omogenea:	Tessuto produttivo art. 24
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 - OPIFICIO.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: via Grinetta, 12**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata presentata e registrata la successione in morte di Silvano DONATI (+ 16-12-2012), mentre risulta trascritta l'accettazione d'eredità a favore di Annalisa DONATI et Pierina RESTA.

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di successione.

Descrizione delle opere da aggiornare: La denuncia di successione deve essere presentata per tutti i beni esistenti al momento della presente procedurando del decesso, anche se estranei alla procedura. Non è possibile presentare la denuncia di successione relativa al solo bene della presente relazione.

Note: Non è possibile calcolare gli oneri stante la presenza di beni estranei alla procedura.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/12/2012.** In forza di proprietario al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/12/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Accettazione edpressa di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si precisa che all'atto della trascrizione dell'atto NON è stata richiesta la "Voltura catastale automatica" in quanto non risulta mai presentata la domanda di successione.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca a garanzia di mutuo attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 19/12/2006 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 22/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca a garanzia di mutuo attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ingiunzione di pagamento; A rogito di OMISSIS in data 30/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - OPIFICIO

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: NO

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: NO

Avvertenze ulteriori: Non è stata presentata e registrata la successione in morte di Silvano DONATI (+ 16-12-2012), mentre risulta trascritta l'accettazione d'eredità a favore di Annalisa DONATI et Pierina RESTA.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - OPIFICIO

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Capannone uso artigianale con Uffici	sup lorda di pavimento	1.700,00	1,00	1.700,00
		1.700,00		1.700,00

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Lotto composto da un unico bene, non necessita divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2008 per l'importo di euro 12,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Bergamo il 30/01/2008 ai nn.761

Tipologia contratto: 6, scadenza 31/12/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2024

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

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Tenendo conto degli importi medi delle locazioni per edifici simili il canone dovrebbe essere: €2,00 x mq.1.700 = €3.400,00/ mese (€40.800 /anno). Valore minimo canone per non essere considerato vile (2/3 di 40.800) €27.200 /anno; che può essere preso a base per l'indennità di occupazione.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Confronto con beni compravenduti negli ultimi tempi, paragonabili per caratteristiche.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Seriare;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della Zona OMI - AE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 400.

12.3 Valutazione corpi:

A - OPIFICIO. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] Seriate (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 680.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone uso artigianale con Uffici	1.700,00	€ 400,00	€ 680.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 680.000,00
Valore corpo			€ 680.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 680.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 680.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - OPIFICIO	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.700,00	€ 680.000,00	€ 680.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 102.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Manutenzione impiantistica	€ -25.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 552.000,00
Valore diritto e quota	€ 552.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 552.000,00
---	--------------

12.6 Regime fiscale della vendita

da privati

20-03-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Carlo Pendezzini