

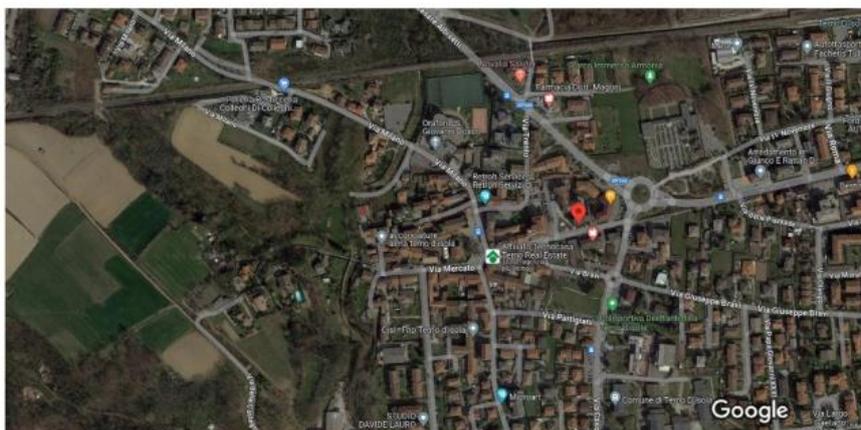
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 605/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Eugenio Testa
Codice fiscale: TSTGNE65E18L400Q
Partita IVA: 02363400165
Studio in: - Treviglio
Telefono: 036346986
Fax: 036346986
Email: geom_testa_eu@tin.it
Pec: eugenio.testa1@geopec.it

Beni in **Terno D'isola (BG)**
Località/Frazione
VIA ROMA 23/G

INDICE

Lotto: 001 - NEGOZIO LOCALE COMMERCIALE

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-05-2024 alle 10:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Eugenio Testa
Data nomina: 23-01-2024
Data giuramento: 26-01-2024
Data sopralluogo: 16-02-2024
Cronologia operazioni peritali: Ho inoltrato richiesta di accesso agli atti al comune di Terno D'Isola in data 1 febbraio 2024 Ho effettuato verifica catastale e recupero delle planimetrie catastali in data 2 febbraio 2024 Ho effettuato la verifica della conformità edilizia presso il comune di Terno D'Isola in data 16 febbraio 2024

Beni in **Terno D'isola (BG)**
VIA ROMA 23/G

Lotto: 001 - NEGOZIO LOCALE COMMERCIALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: NEGOZIO LOCALE COMMERCIALE.

Negozio [N] sito in VIA ROMA 23/G

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AIRONE S.A.S. DI VENTRONI ANGELO & C. (CF 01086270160) sede in TERNO D'ISOLA (BG), foglio 5, particella 3794, subalterno 21, indirizzo VIA ROMA 23/G, piano TERRA E INTERRATO, comune TERNO D'ISOLA, categoria C/1, classe 02, consistenza 125, superficie 136, rendita € 2.892,16

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento , ad esclusione dei soli metri quadrati di consistenza indicati nel pignoramento in 115, catastalmente 125 da visura

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII.

Attrazioni paesaggistiche: FIUME ADDA E PERCORSI CICLO PEDONALI.

Attrazioni storiche: CASTELLI A POCHI CHILOMETRI.

Principali collegamenti pubblici: TRENO STAZIONE PONTE SAN PIETRO 4,40 KM, AUTOBUS 100MT, AUTO-STRADA A4 USCITA CAPRIATE 8,6 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozio [N]** di cui al corpo **NEGOZIO LOCALE COMMERCIALE**

LOCALE COMMERCIALE A PIANO TERRA COMPOSTO DA NEGOZIO, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNO E BAGNO, OLTRE A DUE LOCALI SOTTONEGOZIO E LAVANDERIA A PIANO INTERRATO, COLLEGATI DA SCALA INTERNA

Superficie complessiva di circa mq **153,44**

E' posto al piano: TERRA E INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2000-2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23/G; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. SEI piani complessivi di cui fuori terra n. CINQUE e di cui interrati n. UNO

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE E' IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: CERAMICA condizioni: buone
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2000-2002
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	AUTONOMO
<i>Stato impianto</i>	NORMALE
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2000-2002
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 28/2000**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE E COMMERCIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/02/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 27/09/2000 al n. di prot. 973

Abitabilità/agibilità in data 08/09/2010 al n. di prot. 11433

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: NEGOZIO LOCALE COMMERCIALE.****Negozio [N] sito in VIA ROMA 23/G**

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

Note: Piccole difformità riscontrate rientrano nelle tolleranze costruttive di cui al comma 2 del nuovo art. 34-bis del D.P.R. 380/2001

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: NEGOZIO LOCALE COMMERCIALE.****Negozio [N] sito in VIA ROMA 23/G**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica- PIANO DI RECUPERO
Estremi delle convenzioni:	Convenzione trascritta a Bergamo in data 07-07-2000 ai n.ri 33449/24563
Obblighi derivanti:	ASSOLTI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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.

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: NEGOZIO LOCALE COMMERCIALE.****Negozio [N] sito in VIA ROMA 23/G**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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.

Note: La società AIRONE S.A.S. DI VENTRONI ANGELO & C. (CF 01086270160) con sede in TERNO D'ISOLA (BG) dal 11/12/2015 con Diritto di: Proprieta' per 1/1 è proprietaria per MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 11/12/2015 Pubblico ufficiale BARATTERI ADRIANO Sede MARTINENGO (BG) Repertorio n. 57794 Sede TMF Registrazione Volume 1T n. 41925 registrato in data 16/12/2015 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 7841.1/2015 -Pratica n. BG0313949 in atti dal 17/12/2015

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 OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/05/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/05/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 200000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/09/2015 ai nn. OMISSIS; La procedura risulta estinta, come da allegata dichiarazione di estinzione del 24-06-2019.

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO LOCALE COMMERCIALE

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: NEGOZIO LOCALE COMMERCIALE

Negoziario [N] sito in Terno D'isola (BG), VIA ROMA 23/G

I beni pignorati NON SONO gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.898,31.

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: Secondo l'indicazione ricevuta dall'amministratore condominiale, gli importi scaduti alla data della presente perizia ammontano a € 4.824,43, comprensivi delle spese annuali ordinarie pari a € 1.898,32

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 RISULTANO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO EX

DLGS 42/2004

Avvertenze ulteriori: NON RISULTANO PRESENZA DI ATTI ABLATIVI DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** NEGOZIO LOCALE COMMERCIALE**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
NEGOZIO PIANO TERRA	sup reale netta	109,97	1,00	109,97
SOTTO NEGOZIO PIANO INTERRATO	sup reale netta	43,47	0,50	21,74
		153,44		131,71

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

L'IMMOBILE NON E' DIVISIBILE SENZA PREGIUDIZIO PER LA COMMERCIALIZZABILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 27/09/2023 per l'importo di euro 750,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a PONTE SAN PIETRO il 06/10/2023 ai nn.002025-SERIE 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/09/2029

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 29/09/2028

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

Opponibilità ai terzi: SI

Il contratto ha una durata di anni 6+6 e, salvo le ipotesi previste dall'art.29 della Legge 392/1978, ove l'ultima data utile per comunicare la disdetta sarà il 29-09-28, avrà una durata sino al 30-09-2035

Note: Nella valorizzazione del bene si è ritenuto il canone di locazione, che subirà un incremento di euro 600,00 a

partire dalla prima annualità, per complessivi € 9.600,00/annui, congruo e con una buona remuneratività, in caso di acquisto dell'immobile con finalità di investimento da parte del potenziale acquirente. Contestualmente si è ritenuto corretto applicare una riduzione del 6% circa al valore complessivo determinato in perizia, in considerazione della durata della locazione (6+6)

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetico-comparativa basata su indagini di mercato, su indici di riferimento recuperabili dal listino prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia edizione 29/2023 e dagli indici OMI dell'agenzia delle entrate

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di TERNO D'ISOLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: INDICI OMI E AGENZIE IMMOBILIARI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): IL PARAMETRO MEDIO DI ZONA E' EURO/METROQUADRATO;

Altre fonti di informazione: INDAGINI DI MERCATO.

12.3 Valutazione corpi:

NEGOZIO LOCALE COMMERCIALE. Negozio [N]

Terno D'isola (BG), VIA ROMA 23/G

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 171.223,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO PIANO TERRA	109,97	€ 1.300,00	€ 142.961,00
SOTTO NEGOZIO PIANO INTERRATO	21,74	€ 1.300,00	€ 28.262,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 171.223,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 171.233,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 171.233,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
NEGOZIO LOCALE COMMERCIALE	Negozio [N]	131,71	€ 171.233,00	€ 171.233,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ -8.561,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	€ -3.800,00

anteriore alla vendita:

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

decurtazione per immobile locato € 9.600,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 149.272,00

Valore diritto e quota € 149.272,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 149.272,00

12.6 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGISTRO E CATASTALE

Allegati

- 1) PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE-CARTELLA ZIP
- 2) PERIZIA SUCCINTA
- 3) PERIZIA VERSIONE PRIVACY
- 4) CHECK LIST
- 5) DATI CASTALI
- 6) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 7) VISURA CATASTALE STORICA
- 8) VISURA CATASTALE ATTUALE
- 9) Concessione edilizia 28 del 2000
- 10) CONTRATTO DI LOCAZIONE
- 11) PLANIMETRIA CATASTALE
- 12) INDICI OMI AGENZIA ENTRATE
- 13) LISTINO PREZZI IMMOBILI CCIAA 29° EDIZIONE
- 14) ESTINZIONE Proc. N. 766/2015 R.G.E.
- 15) SPESE CONDOMINIALI/BILANCIO
- 16) DICHIARAZIONE TRASMISSIONE PERIZIA

23-02-2024

L'Esperto alla stima
Eugenio Testa