

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 616/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Annarita Ranfino
Codice fiscale: RNFNRT73A50E506D
Studio in: Via Pascoletto 4/A - 24040 Lallio
Telefono: 035 200257
Fax: 035 200257
Email: annaritaranfino@trarchitetti.it
Pec: annarita.ranfino@archiworldpec.it

Beni in **Monasterolo Del Castello (BG)**

Località/Frazione

Via G. Garibaldi

INDICE**Lotto: 001 - Ex Cinematografo di Monasterolo**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - Ex Cinematografo con pertinenze	4
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A - Ex Cinematografo con pertinenze	8
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A - Ex Cinematografo con pertinenze	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A - Ex Cinematografo con pertinenze	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: A - Ex Cinematografo con pertinenze	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: A - Ex Cinematografo con pertinenze	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A - Ex Cinematografo con pertinenze	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione.....	14
Valutazione corpi	15
Adeguamenti e correzioni della stima	16
Prezzo base d'asta del lotto	16
Regime fiscale della vendita	16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2025 alle 11:40

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Annarita Ranfino

Data nomina: 05-02-2025

Data giuramento: 06-02-2025

Data sopralluogo: 13-03-2025

Cronologia operazioni peritali: La scrivente arch. Annarita Ranfino è stata nominata Esperto Stimatore per la procedura in epigrafe, in data 05/02/2025, con giuramento ed accettazione incarico in data 06/02/2025, a seguito della revoca da parte della S.V. Ill.ma G.E. della prima nomina di altro CTU (che non aveva accettato l'incarico nel termine assegnato). Con la Custode, si è risaliti alla proprietà ed ad un contatto per poter concordare l'accesso agli immobili; contestualmente sono stati esaminati gli atti ed effettuate le preliminari operazioni necessarie accedendo ai documenti concernenti gli immobili pignorati tramite: - Richiesta Accesso Atti Comune di Monasterolo al Castello (Bg) e Certificato di Destinazione Urbanistica, in data 10/02/2025, con relativi primi espletamenti da parte dell'UTC delle suddette Istanze, in data 18/02/2025 (Certificato Destinazione Urbanistica) e 03/03/2025; - Accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate, in data 10/02/2025. Durante le operazioni peritali sono state riscontrate difficoltà nel concordare ed effettuare l'accesso ai suddetti immobili a causa di continui rimandi e, considerata la situazione in essere, la scrivente ha potuto, attraverso l'ausilio del collega di studio congiuntamente con il custode, constatare ed avere un riscontro sulla situazione dello stato dei luoghi in data 13 marzo 2025: gli immobili sono stati resi accessibili dal Sig. Maurizio Colombo (dichiaratosi padre di Massimiliano Colombo di MALU IMMOBILIARE SAS DI COLOMBO MASSIMILIANO & C. - parte debitrice), che si è mostrato disponibile e collaborativo permettendo il regolare svolgimento delle attività degli ausiliari preposti. Visto che la scrivente avrebbe dovuto depositare la Relazione Tecnica Estimativa comprensiva dei relativi allegati, in modalità telematica PCT, trenta giorni prima dell'udienza (fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 17/04/2025) e considerato che il sopralluogo è avvenuto in data troppo a ridosso del deposito, la scrivente si è vista costretta a chiedere alla S.V. Ill.ma una proroga al deposito dell'Elaborato peritale, anche alla luce della necessità di avere un ulteriore confronto con l'UTC avvenuto in data 18/03/2025 in cui è maturata la definizione del metodo di stima nonché la decisione di formare un Lotto Unico di vendita; decisioni scaturite dalla constatazione dell'effettivo stato dei luoghi. Tutto quanto descritto confluisce nelle risultanze contenute nella presente Relazione peritale.

Beni in **Monasterolo Del Castello (BG)**
Via G. Garibaldi

Lotto: 001 - Ex Cinematografo di Monasterolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Ex Cinematografo con pertinenze.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via G. Garibaldi

Note: L'immobile è comprensivo di: - ex cinematografo; - appartamento del custode; - uffici; - area esterna (cortile comune); - terreni.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Gli immobili risultano di proprietà di OMISSIS. di OMISSIS & C. (società in accomandita semplice) di cui il Sig. OMISSIS è Rappresentante dell'Impresa (Vds. Visura camerale allegata alla presente).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: GHIDINI MARIA & C. S.A.S. (OMISSIS), foglio 7, particella 2680, subalterno 701, indirizzo Via San Giuseppe Garibaldi, SN, piano T, comune Monasterolo del Castello, categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie 95 mq, rendita € Euro 259,52

Derivante da: Dati identificativi dal 06/12/1999, Immobile attuale, derivante da VARIAZIONE del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 DIVISIONE FUSIONE (n. D08436.1/1999; Indirizzo - dal 06/12/1999 al 03/08/2011, Immobile attuale, derivante da VARIAZIONE del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 DIVISIONE FUSIONE (n. D08436.1/1999); - dal 03/08/2011 al 18/02/2021, Immobile attuale, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 Pratica n. BG0350382 in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 129169.1/2011); - dal 18/02/2021, Immobile attuale, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2021 Pratica n. BG0039723 in atti dal 18/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 23417.1/2021).

Dati di classamento - dal 06/12/1999 al 13/11/2001, Immobile attuale, derivante da VARIAZIONE del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 DIVISIONE FUSIONE (n. D08436.1/1999); - dal 13/11/2001 al 13/08/2002, Immobile attuale, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001 Pratica n. 381038 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12630.1/2001); - dal 13/08/2002, Immobile attuale, derivante da Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002. Dati di superficie dal 09/11/2015, Immobile attuale, derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/12/1999, prot. n. D08436. Storia degli intestati dell'immobile Immobile attuale 1. GHIDINI MARIA & C. S.A.S. (OMISSIS) sede in RANZANICO (BG), dal 06/12/1999 Diritto di Proprietà, derivato da VARIAZIONE del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 DIVISIONE FUSIONE (n. D08436.1/1999).

Confini: da nord in senso orario (area cortilizia): mappale 3415, mappale 3418, mappale 3446, mappale 1441, mappale 1799, mappale 1447, mappale 2679 e mappale 1444.

Note: Il compendio immobiliare è di proprietà di OMISSIS. di OMISSIS & C. già società semplice di GHIDINI MARIA & C. S.A.S. (OMISSIS) e come meglio riportato nella visura storica camerale, di cui si allega copia, ed in cui si evince che vi è stata una variazione di denominazione societaria.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: GHIDINI MARIA & C. S.A.S. (OMISSIS), foglio 7, particella 2680, subalterno 702, indirizzo Via San Giuseppe Garibaldi, SN, piano S1, T, 1, comune Monasterolo del Castello, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 150 mq, rendita € Euro 469,98

Derivante da: Dati identificativi dal 06/12/1999, Immobile attuale, derivante da VARIAZIONE del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 DIVISIONE FUSIONE (n. D08436.1/1999. Indirizzo - dal 06/12/1999 al 03/08/2011, Immobile attuale, derivante da VARIAZIONE del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 DIVISIONE FUSIONE (n. D08436.1/1999); - dal 03/08/2011 al 18/02/2021, Immobile attuale, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 Pratica n. BG0350383 in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 129170.1/2011); dal 18/02/2021, Immobile attuale, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2021 Pratica n. BG0039724 in atti dal 18/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 23418.1/2021). Dati di classamento - dal 06/12/1999 al 13/11/2001, Immobile attuale, derivante da VARIAZIONE del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 DIVISIONE FUSIONE (n. D08436.1/1999); - dal 13/11/2001 al 13/08/2002, Immobile attuale, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001 Pratica n. 381038 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12630.1/2001); - dal 13/08/2002, Immobile attuale, Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002. Dati di superficie dal 09/11/2015, Immobile attuale, Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Storia degli intestati dell'immobile Immobile attuale 1. GHIDINI MARIA & C. S.A.S. (OMISSIS) sede in RANZANICO (BG), dal 06/12/1999 Diritto di Proprietà, derivante da VARIAZIONE del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 DIVISIONE FUSIONE (n. D08436.1/1999).

Confini: da nord in senso orario (area cortilizia): mappale 3415, mappale 3418, mappale 3446, mappale 1441, mappale 1799, mappale 1447, mappale 2679 e mappale 1444.

Note: Il compendio immobiliare è di proprietà di OMISSIS. di OMISSIS & C. già società semplice di GHIDINI MARIA & C. S.A.S. (OMISSIS) e come meglio riportato nella visura storica camerale, di cui si allega copia, ed in cui si evince che vi è stata una variazione di denominazione societaria.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: GHIDINI MARIA & C. S.A.S. (OMISSIS), foglio 7, particella 2680, subalterno 703, indirizzo Via San Giuseppe Garibaldi, piano T, 1, 2, comune Monasterolo del Castello, categoria C/2, classe 1, consistenza 958 mq, superficie 1050 mq, rendita € 1.583,25

Derivante da: Dati di classamento - dal 07/07/1966 al 14/12/1999, Immobile predecessore, derivante da COSTITUZIONE del 07/07/1966 in atti dal 11/01/1996 U.I.U. SFUGGITA ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 697/1966). - dal 14/12/1999 al 13/11/2001, Foglio 7 Particella 2680 Subalterno 703 (Immobile attuale), Rendita Lire 3.065.600, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 958 mq, derivante da VARIAZIONE del 14/12/1999 in atti dal 14/12/1999 DA CINEMAT. A DEPOSITO (n. D08635.1/1999); - dal 13/11/2001, Foglio 7 Particella 2680 Subalterno 703 (Immobile attuale), Rendita Euro 1.583,25, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 958 mq, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001 Pratica n. 381038 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12630.1/2001). Dati di superficie - dal 09/11/2015 al 30/05/2018, Immobile attuale, derivante da superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015, Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 14/12/1999, prot. n. D08635. - dal 30/05/2018, Immobile attuale, derivante da VARIAZIONE del 30/05/2018 Pratica n. BG0069763 in atti dal 30/05/2018 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 19117.1/2018) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 14/12/1999, prot. n. D08635. Altre variazioni - dal 14/01/1981 al 14/12/1999, SCRITTURA PRIVATA del 14/01/1981 in atti dal 14/12/1999 CAMBIO DENOMINAZIONE (n. 22142/1999). Storia degli intestati dell'immobile Immobile predecessore 1. GHIDINI Maria nata a RANZANICO (BG) il 20/02/1928 dal 07/07/1966 al 15/10/1999, Diritto di Proprietà derivante da COSTITUZIONE del 07/07/1966 in atti dal 11/01/1996 U.I.U. SFUGGITA ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 697/1966). 1. GHIDINI MARIA & C. S.A.S. (OMISSIS) sede in RANZANICO (BG) dal 14/01/1981 al 14/12/1999 Diritto di Proprietà, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/01/1981 Pubblico ufficiale BONI R. Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 79109 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 998 registrato in data 20/01/1981 - CAMBIO DENOMINAZIONE Voltura n. 22142/1999 in atti dal 14/12/1999. 1. COC. ACCOMANDITA SEMPLICE GHIDINI MARIA E C. sede in CASAZZA (BG) dal 15/10/1999 al 14/01/1981, Diritto di Proprietà, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 15/10/1999 Pubblico ufficiale UTE Sede BERGAMO (BG) - RETT. DITTA-I. U.101337/99 Voltura n. 101337.2/1999 in atti dal 18/11/1999. Immobile attuale 1. GHIDINI MARIA & C. S.A.S. (OMISSIS) sede in RANZANICO (BG) dal 14/12/1999, Diritto

di Proprietà, derivante da VARIAZIONE del 14/12/1999 in atti dal 14/12/1999 DA CINEMAT. A DEPOSITO (n. D08635.1/1999).

Confini: da nord in senso orario (area cortilizia): mappale 3415, mappale 3418, mappale 3446, mappale 1441, mappale 1799, mappale 1447, mappale 2679 e mappale 1444.

Note: Il compendio immobiliare è di proprietà di OMISSIS. di OMISSIS & C. già società semplice di GHIDINI MARIA & C. S.A.S. (OMISSIS) e come meglio riportato nella visura storica camerale, di cui si allega copia, ed in cui si evince che vi è stata una variazione di denominazione societaria.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: SOC ACCOM SEMPLICE GHIDINI MARIA & C. CON SEDE IN CASAZZA , sezione censuaria Monasterolo del Castello, foglio 9, particella 2680, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 2.525 mq, reddito dominicale: € Euro 8,48, reddito agrario: € Euro 11,08

Derivante da: Dati identificativi dall'impianto, Immobile attuale, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1988. Dati di classamento - dall'impianto al 31/05/2004, Immobile attuale, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1988; - dal 31/05/2004, Immobile attuale, derivante da FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 Pratica n. BG0114220 in atti dal 31/05/2004 (n. 114220.1/2004). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 9 Particella 3419 Foglio 9 Particella 3415 Foglio 9 Particella 2674 Foglio 9 Particella 3418 Foglio 9 Particella 3417 Foglio 9 Particella 1439 Foglio 9 Particella 3416 Storia degli intestati dell'immobile Immobile attuale 1. OMISSIS CON SEDE IN CASAZZA dall'impianto, Diritto di Proprietà per 1000/1000, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1988.

Confini: da nord in senso orario: mappale 3415, mappale 3418, mappale 3446, mappale 1441, mappale 1799, mappale 1447, mappale 2679 e mappale 1444.

Note: Il compendio immobiliare è di proprietà di OMISSIS. di OMISSIS & C. già società semplice di GHIDINI MARIA & C. S.A.S. (OMISSIS) e come meglio riportato nella visura storica camerale, di cui si allega copia, ed in cui si evince che vi è stata una variazione di denominazione societaria.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: SOC ACCOM SEMPLICE GHIDINI MARIA & C. CON SEDE IN CASAZZA , sezione censuaria Monasterolo del Castello, foglio 9, particella 3418, qualità SEM ARB, classe 2, superficie catastale 945 mq, reddito dominicale: € Euro 3,17, reddito agrario: € Euro 4,15

Derivante da: Dati identificativi - dall'impianto al 31/05/2004, Immobile predecessore, Foglio 9 Particella 1439, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1988; - dal 31/05/2004, Immobile attuale, Foglio 9 Particella 3418, derivante da FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 Pratica n. BG0114220 in atti dal 31/05/2004 (n. 114220.1/2004). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 9 Particella 2680 Foglio 9 Particella 3419 Foglio 9 Particella 3415 Foglio 9 Particella 2674 Foglio 9 Particella 3417 Foglio 9 Particella 1439 Foglio 9 Particella 3416 Dati di classamento - dall'impianto al 31/05/2004, Immobile predecessore, Foglio 9 Particella 1439, Redditi: dominicale Euro 3,69, agrario Euro 4,83, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 02, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 02 Superficie: 1.100 mq, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1988; - dal 31/05/2004, Immobile attuale, Foglio 9 Particella 3418, Redditi: dominicale Euro 3,17, agrario Euro 4,15, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 02, Superficie: 945 mq, derivante da FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 Pratica n. BG0114220 in atti dal 31/05/2004 (n. 114220.1/2004); - dal 31/05/2004, Immobile attuale, Foglio 9 Particella 3418, Redditi: dominicale Euro 3,17, agrario Euro 4,15, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 02, Superficie: 945 mq, derivante da FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 Pratica n. BG0114220 in atti dal 31/05/2004 (n. 114220.1/2004); Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 9 Particella 2680 Foglio 9 Particella 3419 Foglio 9 Particella 3415 Foglio 9 Particella 2674 Foglio 9 Particella 3417 Foglio 9 Particella 1439 Foglio 9 Particella 3416 Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi, Immobile predecessore Foglio 9 Particella 1439, 1. OMISSIS CON SEDE IN CASAZZA, dall'impianto al 07/05/2004, Diritto di Proprietà per 1000/1000, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1988. Dati identificativi, Immobile attuale, Foglio 9 Particella 3418 1. OMISSIS CON SEDE IN CASAZZA, dal 07/05/2004 Diritto di Proprietà per 1000/1000, derivante da FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 Pratica n. BG0114220 in atti dal 31/05/2004 (n. 114220.1/2004).

Confini: Da nord in senso orario: mappale 3419, mappale 3417, mappale 2497, mappale 3373, mappale 3446, mappale 2680.

Note: Il compendio immobiliare è di proprietà di OMISSIS. di OMISSIS & C. già società semplice di GHIDINI MARIA & C. S.A.S. (OMISSIS) e come meglio riportato nella visura storica camerale, di cui si allega copia, ed in cui si evince che vi è stata una variazione di denominazione societaria.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: SOC ACCOM SEMPLICE GHIDINI MARIA & C. CON SEDE IN CASAZZA , sezione censuaria Monasterolo del Castello, foglio 9, particella 3419, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 155 mq, reddito dominicale: € Euro 0,52, reddito agrario: € Euro 0,68

Derivante da: Dati identificativi - dall'impianto al 31/05/2004, Immobile predecessore, Foglio 9 Particella 1439, Impianto meccanografico del 01/06/1988. - dal 31/05/2004, Immobile attuale, Foglio 9 Particella 3419, FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 Pratica n. BG0114220 in atti dal 31/05/2004 (n. 114220.1/2004). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 9 Particella 2680 Foglio 9 Particella 3415 Foglio 9 Particella 2674 Foglio 9 Particella 3418 Foglio 9 Particella 3417 Foglio 9 Particella 1439 Foglio 9 Particella 3416 Dati di classamento - Immobile predecessore, Foglio 9 Particella 1439, Redditi dominicale Euro 3,69, agrario Euro 4,83, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 02, Superficie: 1.100 mq, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1988; - dal 31/05/2004, Immobile attuale, Foglio 9 Particella 3419, Redditi: dominicale Euro 0,52, agrario Euro 0,68, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 02, Superficie: 155 mq, derivante da FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 Pratica n. BG0114220 in atti dal 31/05/2004 (n. 114220.1/2004); Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 9 Particella 2680 Foglio 9 Particella 3415 Foglio 9 Particella 2674 Foglio 9 Particella 3418 Foglio 9 Particella 3417 Foglio 9 Particella 1439 Foglio 9 Particella 3416 Storia degli intestati dell'immobile - Dati identificativi, Immobile predecessore, Foglio 9 Particella 1439, OMISSIS CON SEDE IN CASAZZA, dall'impianto al 07/05/2004, Diritto di Proprietà per 1000/1000, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1988. - Dati identificativi, Immobile attuale, Foglio 9 Particella 3419, OMISSIS CON SEDE IN CASAZZA, dal 07/05/2004, Diritto di Proprietà per 1000/1000, FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 Pratica n. BG0114220 in atti dal 31/05/2004 (n. 114220.1/2004).

Confini: Da nord in senso orario: strada provinciale 76 (via Garibaldi), mappale 3417, mappale 3418, mappale 3415.

Note: Il compendio immobiliare è di proprietà di OMISSIS. di OMISSIS & C. già società semplice di GHIDINI MARIA & C. S.A.S. (OMISSIS) e come meglio riportato nella visura storica camerale, di cui si allega copia, ed in cui si evince che vi è stata una variazione di denominazione societaria.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si dichiara la rispondenza tra i dati catastali dell'immobile con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il cespite, oggetto di procedura esecutiva, si trova al confine territoriale del comune della provincia di Bergamo di circa 1100 abitanti, lungo la Strada Provinciale 76 (via G. Garibaldi) sulla sinistra orografica del Lago di Endine, in val Cavallina, a circa 30 chilometri dal capoluogo orobico ed a pochi minuti dal centro di Monasterolo del Castello e del comune di Casazza. L'intero territorio è meta turistica ed offre attività legate alla presenza del lago.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno..

Servizi offerti dalla zona: Scuole (infanzia, primaria di I grado), Negozi di vicinato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Casazza, Trescore Balneario, Lovere (Lago d'Iseo).

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Endine, val Cavallina.

Attrazioni storiche: centro storico, castello di Monasterolo.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Caravaggio (Orio al Serio - Bg) 30 km, Casello autostradale di Seriate 25 km, Linea C Bergamo Trasporti Est (Spinone al Lago-Ber 1,3 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **A - Ex Cinematografo con pertinenze**

La presente descrizione è presunta in quanto deriva da un accertamento, parziale, a vista dei locali praticabili (ovvero quelli non interdetti per motivi di sicurezza) e messa a confronto delle planimetrie catastali con quelle depositate presso l'UTC.

Il compendio, di cui fa parte anche tutta l'area esterna (cortile comune e terreni), è così articolato:

- 1) ex cinematografo (trasformato prima in sala da ballo e successivamente in officina meccanica);
- 2) uffici;
- 3) abitazione del custode.

1) L'ex cinematografo, ormai in disuso, è rappresentato, al piano terra, da:

- attuale deposito (ovvero, ex platea con area antistante allo schermo di modeste dimensioni),
- due ripostigli (di cui uno non reso accessibile-praticabile);
- due servizi igienici separati per sesso, uomo/donna, con antibagno e tre cabine con toilette (per uno) e due cabine con toilette (per l'altro);
- un locale caldaia (accessibile dall'esterno - cortile comune);
- un'ampio foyer prospiciente la platea dell'ex cinematografo con scalone di accesso al piano primo.

Al piano primo, ambiente a gradoni (trasformato attualmente in vano deposito), vi sono:

- due servizi igienici separati per sesso, uomo/donna, costituiti da antibagno e cabine con toilette;
- dei locali, raggiungibili solo da un'altra scala accessibile dall'esterno (cortile comune), aventi in passato funzione di "cabina" dell'ex cinematografo ed un ripostiglio e servizio igienico privato. Quest'ultima descrizione è tratta dal confronto e sovrapposizione delle planimetrie agli atti, in quanto non è stato possibile visionare direttamente questi ambienti, durante le operazioni di sopralluogo, per le precarie condizioni di sicurezza degli stessi.

2) Gli uffici sono direttamente accessibili dal piano terra, sia dal foyer che dal cortile comune esterno (anche se attualmente non sono praticabili). Dal confronto e dalla sovrapposizione delle planimetrie agli atti risulterebbe:

- un ampio locale ad uso ufficio, che comunque si intravede attraverso la grande vetrata posta nel foyer dell'ex cinematografo;
- un wc con antibagno;
- un disimpegno;
- un locale tecnico (per la caldaia), accessibile esternamente dalla corte comune.

3) L'abitazione del custode, invece, completamente praticabile, al piano primo, è accessibile dal vano scale che parte dal cortile esterno ed è composta da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, tre camere, ripostiglio, disimpegno ed una cantina (al piano interrato) raggiungibile tramite scala interna solo dagli uffici (al momento non praticabili) al piano terra.

Il fabbricato, progettato con caratteristiche architettoniche sobrie e tipiche dell'epoca di costruzione, aveva l'intento di attrarre ed intrattenere la popolazione residente del lago di Endine e della val Cavallina, in cui non vi erano altri servizi di pubblico spettacolo.

Superficie complessiva di circa mq **3.625,00**

E' posto al piano: terra, primo ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: in data anteriore al 1^a settembre 1967.

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno (cantina)

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I volumi, in generale, per quanto è stato possibile accertare direttamente, si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con evidenti segni di degrado dovuto soprattutto al suo abbandono e improprio utilizzo dopo la cessazione dell'attività per cui era stato preposto..

In virtù delle considerazioni sopra descritte, l'accertamento dello stato dei luoghi è avvenuto in modo parziale a causa delle condizioni di rischio diffuso, dovute:

- alla struttura che perversa in uno stato fatiscente e di abbandono (ad es. con plafoni dell'ex cinematografo pericolanti e/o già caduti);
- alla presenza diffusa di manufatti (lastre ondulate tipo eternit) sia in copertura che nel cortile comune (piazzale) in frammenti, in uno stato di conservazione piuttosto discutibile e sospetto (non si possono

escludere i rischi derivanti dalla dispersione di fibre).

Alla luce delle considerazioni e di quanto constatato in loco, la scrivente segnala la necessità di procedere con tempestività alle attività indispensabile di tutela per la salute e la sicurezza, ossia interventi specifici e mirati: operazioni di bonifica/isolamento, rimozione e smaltimenti del materiale pericoloso (amianto, fibre, ecc.) alla stessa stregua della messa in sicurezza della struttura dal rischio di caduta dall'alto. Il tutto prima ancora di procedere a qualsiasi altra operazione.

Si evidenzia che, in alcuni locali visionati, sono stati rimossi degli impianti e, in generale, negli ambienti vi sono cumuli di spazzatura, masserizie, macerie ed escrementi di vario genere.

Il cortile comune esterno ed i terreni sono caratterizzati dalla crescita di vegetazione spontanea/infestante.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	il fabbricato è in uno stato di totale abbandono.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	il fabbricato è in uno stato di totale abbandono.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	il fabbricato è in uno stato di totale abbandono.
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Note	il fabbricato è in uno stato di totale abbandono.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Il fabbricato pur essendo stato utilizzato in passato, come diverse attività aperte al pubblico (cinematografo, sala da ballo, officina meccanica) ed una porzione come appartamento del custode, attualmente è in uno stato di totale abbandono. Si ravvisa, quindi, la necessità di un totale rifacimento di tutti gli impianti secondo la normativa attuale vigente.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 63/1963

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: realizzazione di nuova costruzione ad uso cinematografo

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Non è stato possibile reperire presso l'archivio del Comune la suddetta pratica edilizia.

Numero pratica: 215/1972

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Sistemazione Bar e muro di cinta

Presentazione in data 13/05/1972 al n. di prot. 901

Numero pratica: 19/1985

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Trasformazione della platea di cinematografo in sala da ballo, spettacoli e cabaret

Presentazione in data 24/05/1985 al n. di prot. 1023

Numero pratica: 10/1986

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: varianti interne al locale cinema al secondo piano
 Presentazione in data 27/02/1986 al n. di prot.

Numero pratica: 43/1987

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: varianti interne per la realizzazione di officina meccanica ad uso Laboratorio artigianale
 Presentazione in data 07/10/1987 al n. di prot. 2088

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Ex Cinematografo con pertinenze.
 Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via G. Garibaldi**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Eseguiti i principali controlli in merito e considerata la complessità del compendio e la consistente volumetria, non è possibile attestare la conformità edilizia degli immobili basandosi, quindi, esclusivamente sulla base di un esame visivo parziale. Per la verifica puntuale della conformità sarebbe opportuno eseguire un rilievo topografico per la valutazione dello stato attuale, a seguito della messa in sicurezza e bonifica di tutta l'area onde rendere accessibili tutti gli ambienti. La scrivente, alla luce di ciò, non ritiene possibile decretare la conformità edilizia. Si evidenzia che non vi è stato modo di verificare la regolarità delle opere, ovvero la conformità tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto depositato presso l'UTC; oltre alle ragioni sopra descritte, nel relativo archivio comunale, al momento della richiesta, non vi era alcun documento della pratica edilizia d'origine (edificazione dell'intero fabbricato), fatta eccezione dei provvedimenti successivi. Si segnala che tra i fascicoli messi a disposizione la documentazione è risultata parziale e/o mancante, infatti non vi è traccia di alcuna documentazione che attesti e/o dichiari la regolarità delle opere, ovvero l'agibilità delle stesse relative agli immobili in oggetto. Partendo dalle considerazioni scaturite dalla verifica/confronto della documentazione reperita e a disposizione, il futuro aggiudicatario dovrà, tramite suo tecnico di fiducia, attivarsi ad acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manasterolo del Castello per definire l'iter teso ad accertare, dal punto di vista edilizio-urbanistico, l'attuale stato di fatto dell'immobile. L'eventuale "valutazione di insanabilità" potrebbe imporre all'acquirente il ripristino/demolizione, a proprie spese, dello stato dei luoghi. Alla luce delle suddette considerazioni, gli importi per l'eventuale regolarizzazione edilizio-urbanistico dello stato dei luoghi e/o per la verifica ed ottenimento della sua sanabilità, in base a quanto disposto e regolato dalla normativa di riferimento e dall'orientamento/temperamento espresso dalla giurisprudenza al momento della richiesta, potrebbero variare in relazione a: - onorario del tecnico per l'iter burocratico; - diritti ed oneri comunali; - eventuale costo per il ripristino e/o demolizione dei luoghi. I costi stimati, in questa fase, dovranno intendersi orientativi, in quanto suscettibili di diverse variabili a carico del futuro aggiudicatario. La scrivente, nella sezione "Valorizzazione - Aggiunte e detrazioni al valore ordinario" ha considerato una spesa prudenziale in percentuale.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Ex Cinematografo con pertinenze.
 Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via G. Garibaldi**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 21 del 22-12-2014 pubblicata sul BUR n. 35 del 26-08-2015
Zona omogenea:	tessuto urbano di completamento prevalentemente commerciale e direzionale C1
Norme tecniche di attuazione:	tutti i mappali (2680, 3418 e 3419) sono soggetti all'osservanza dell'Art. 77: Sono porzioni di territorio per lo più edificate per le quali si prevede il completamento della volumetria disponibile. Destinazioni d'uso: valgono i disposti del precedente art. 71. Modalità attuative:

	Intervento edilizio diretto o convenzionato. Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione straordinaria (MS), Restauro e risanamento conservativo (RR) Ristrutturazione edilizia (RE), Ristrutturazione urbanistica (RU) e Nuova edificazione (NE) come precedentemente definiti. Indici edificatori: Ec=50% If= 1,00 mq/mq H=8,00 m Ds=5,00 m Dc=5,00 m De=10,00 m Indici di dotazione vegetale: Al= 60 alberi/ha AR=100 arbusti/ha Parcheggi pertinenziali: 100% SIp di costruzione. Ai fini del calcolo del volume per la definizione dei parcheggi pertinenziali si dovrà moltiplicare la SIp x l'altezza teorica di 3 ml. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti: non si applicano le disposizioni degli articoli, 63, 34, 65 della LR 12/2005. Pertinenze scoperte: ogni azione deve essere volta al recupero, la conservazione ed il miglioramento degli spazi pertinenziali a ridosso dei fabbricati. Le aree verdi dovranno essere conservate come tali e quelle pavimentate dovranno avere materiali di finitura legate alla tradizione locale. Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione (NE) su lotti liberi o liberati sono soggetti all'onere di compensazione urbanistica definito al precedente articolo 56. Art. 71 - DESTINAZIONI D'USO NEL SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTE-MENTE COMMERCIALE E DIREZIONALE Le destinazioni d'uso ammesse: (TD) terziario direzionale, (TC) terziario commerciale (AS) Artigianato di Servizio come precedentemente definite. Le destinazioni d'uso compatibili (fino ad un massimo del 30% della SIp esistente o autorizzata): (TR) terziario ricettivo come precedentemente definita. Le destinazioni d'uso vietate e comunque escluse sono: (R) Residenza, (P) produttiva artigianale e industriale ed (A) agricola come precedentemente definite. Le attività esistenti alla data di adozione del PGT non compatibili o eccedenti ai parametri sopra definiti vengono confermate se regolarmente assentite. In caso di cambio delle funzioni, le stesse dovranno conformarsi alle disposizioni del presente articolo.
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:	1,00 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	8,00 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Non vi è stato modo di avere riscontro sulla regolarità edificatoria dell'intero fabbricato, in quanto la documentazione di origine, al momento della richiesta, non è stata trovata dall'UTC anche se risulta esserci. Considerata la complessità del compendio e la consistente volumetria, non è possibile attestare la conformità urbanistica degli immobili basandosi, quindi, esclusivamente sulla base di un esame visivo parziale. Per la verifica puntuale della conformità sarebbe opportuno eseguire un rilievo topografico per la valutazione dello stato attuale, a seguito della messa in sicurezza e bonifica di tutta l'area onde rendere accessibili tutti gli ambienti. Pertanto, la scrivente, vista la documentazione mancante e/o parziale, depositata presso il Comune di Monasterolo, al momento della richiesta (così come dichiarato dallo stesso Tecnico comunale), non ritiene possibile decretare la conformità urbanistica. Il futuro aggiudicatario dovrà, tramite il proprio tecnico di fiducia, attivarsi ad acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monasterolo del Castello per definire l'iter burocratico teso ad intraprendere azioni che mirino (visto il contesto degradato e la situazione urbanistica in essere), a promuovere interventi di rigenerazione urbana e territoriale, tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora ci fossero le condizioni, ovvero alla regolarizzare edilizio-urbanistica. Si dovrà tenere presente che, dalle valutazioni risultanti, le condizioni attuali dell'area potrebbero essere suscettibili di ulteriori accertamenti da parte degli Uffici competenti e preposti.

La valutazione di "insanabilità" e/o di "messa in sicurezza" imporrà al proprietario il ripristino/demolizione, a proprie spese, dello stato dei luoghi, attraverso anche la bonifica dell'area, oltre che eventuali oneri sanzionatori.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Ex Cinematografo con pertinenze.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via G. Garibaldi**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non vi è stato modo di avere un effettivo riscontro sulla regolarità catastale dell'intero fabbricato. Considerata la complessità del compendio e la consistente volumetria in oggetto, non è stata possibile la verifica della conformità catastale esclusivamente sulla base di un parziale esame visivo: non è stato possibile, infatti, eseguire un rilievo (visivo e/o metrico-strumentale) per la verifica dello stato attuale di tutti gli immobili venendo a mancare la sicurezza e bonifica di tutta l'area, oggetto di esecuzione, che risulta, per lo più, inaccessibile ed impraticabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . 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: Intera proprietà del terreno foglio 9 particella 1439 di are 11 (oggi foglio 9 particella 3418 e 3419), da potere di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS. Il tutto come meglio descritto nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale a firma della Dott.ssa OMISSIS notaio.

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

Note: Intera proprietà del terreno foglio 7 particella 2680. Il tutto come meglio descritto nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale a firma della Dott.ssa OMISSIS notaio.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì: Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente (Certificazione notarile del 10/01/2025 agli atti a firma del notaio dott.ssa OMISSIS) e successive operazioni di verifica effettuate dalla scrivente (telematicamente sul portale dell'Agenzia delle Entrate SISTER), la trascrizione dei titoli nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 06/07/2007 ai nn. OMISSIS in data 09/07/2007; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: Grava su foglio 7 particella 2680 sub 701-702 e 703, foglio 9 particella 2680, particella 3418 e particella 3419.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 27/11/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 23/12/2024 ai nn. OMISSIS; L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EUR O 78.867,21 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. INTESA SANPAOLO S.P.A. HA CEDUTO CON CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI STIPULATO IN DATA 9.11.2021 AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1, 4 E 7.1 DELLA LEGGE N. 130/1999, UN PACCHETTO DI CREDITI TRA CUI QUELLO IN OGGETTO, A KERDOS SPV S.R.L., E LA NOTIZIA DI TALE CESSIONE E' STATA PUBBLICATA SULLA GAZZETTA UFFICIALE (P ARTE II) N. 135 DEL 13.11.2021. AI SENSI DEGLI ARTT. 58 T.U.B. E 4 E 7 .1 LEGGE N. 130/1999, LE GARANZIE ESISTENTI SUI CREDITI CEDUTI CONSERVANO LA LORO VALIDITA' E IL LORO GRADO A FAVORE DEL CESSIONARIO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA FORMALITA' O ANNOTAZIONE.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Ex Cinematografo con pertinenze

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 - Ex Cinematografo con pertinenze**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Monasterolo Del Castello (BG), Via G. Garibaldi**

Nelle visure catastali, negli atti del ventennio, nonché nella relazione notarile depositate nel fascicolo della procedura risulta che i beni oggetto di esecuzione immobiliare non siano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile non è parte di condominio. **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: Nessune.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non presenti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'ex cinematografo e gli uffici al piano terra sono raggiungibili dal cortile comune e potrebbero avere completa accessibilità ai soggetti diversamente abili. L'appartamento del custode, posto al piano primo, invece, è accessibile solo tramite vano scale privo di dispositivi che possano agevolare il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno. Dall'esame della documentazione visionata non risultano esserci particolari vincoli (es. servitù di passaggio). Si osserva, però, che l'accesso alle proprietà immobiliare confinanti (mapp.li nn. 3446 e 3373), da via Garibaldi, avviene mediante i mappali nn. 2680, 3418 e 3419 (oggetto della presente esecuzione immobiliare) che hanno continuità territoriale sul fronte stradale. Il futuro aggiudicatario dovrà tenere presente, qualora non emergesse, la possibilità di costituire servitù non solo sul bene immobile attuale ma anche su quello futuro, ovvero una servitù a favore o a carico di un edificio da costruire o di un fondo da acquistare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: La verifica eseguita presso il Catasto Energetico ha confermato che l'immobile risulta sprovvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo: A - Ex Cinematografo con pertinenze****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La scrivente, alla luce di tutte le varie considerazioni, al fine di ricavare il valore di mercato dei terreni oggetto di procedura esecutiva, ha ritenuto più opportuno: - considerare i medesimi inseriti un Lotto Unico; - calcolare tale valore attraverso la stima sintetica comparativa e con valore di trasformazione. Il tutto in relazione all'Indice fondiario e rapportato al mq con la sommatoria del prodotto tra le relative superfici catastali ed il prezzo unitario, scaturito dalle analisi dei valori di mercato e dalla commerciabilità di terreni edificabili simili in zona.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno edificabile (mappale 2680)	sup lorda di pavimento	2.525,00	1,00	2.525,00
Terreno edificabile (mappale 3418)	sup lorda di pavimento	945,00	1,00	945,00
Terreno edificabile (mappale 3419)	sup lorda di pavimento	155,00	1,00	155,00
		3.625,00		3.625,00

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

Come già ampiamente descritto, il compendio è formato da volumi aventi diverse destinazioni d'uso. La scrivente, a seguito di verifiche e valutazioni, in primo luogo di tipo estimativo (metodo di valutazione, valorizzazione e criteri di stima) ha ritenuto opportuno proporre un unico lotto di vendita dei suindicati immobiliari che, pur essendo divisi catastalmente, fanno parte di un unico fabbricato interconnesso sia dal punto di vista funzionale, che delle criticità conseguenza dello stato di totale abbandono in cui perversano. Un potenziale investitore potrebbe cogliere l'opportunità di intraprendere azioni che mirino (visto il generale contesto degradato e la situazione urbanistica in essere), alla promozione di interventi di rigenerazione urbana e territoriale. Si auspica, quindi, l'interesse di un unico acquirente che ravvisi nel lotto unico un'investimento per un'eventuale attività e/o destinazione d'uso compatibili con le attuali prescrizioni normative locali oppure l'occasione per una futura nuova e/o diversa pianificazione urbanistica a servizio e/o potenziamento della comunità locale.

11. STATO DI POSSESSO:

Altro Complesso immobiliare libero ed in stato di abbandono; nessuna attività attiva.

Note: Gli immobili oggetto di procedura risultano in uno stato di abbandono/degrado e non del tutto accessibili e praticabili.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si è tenuto conto dei fattori di instabilità economica generale del Paese ed in particolare del mondo finanziario che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative in un periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, nonché delle recenti nuove direttive o provvedimenti europei nell'ambito dei processi di riconversione tecnologica nel settore edilizio finalizzato alla sostenibilità ambientale. Al valore complessivo calcolato del compendio, sono state apportate aggiunte/detractions determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee degli immobili che li differenzia rispetto a fabbricati simili, presi a confronto, o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, ecc.). Vista la specificità tipologica dell'intero compendio considerato, si è adottato il criterio che soddisfacesse requisiti distinti, mettendo a confronto il criterio di stima sintetico-comparativo (tramite l'analisi delle caratteristiche degli immobili, unitamente all'analisi dei prezzi di compravendita di beni immobili simili, in zona, verificati con pubblicazioni di settore), con un criterio che stabilisse, verosimilmente, le potenzialità edificatorie dell'intero compendio, in relazione al contesto territoriale e della normativa locale, viste le precarie condizioni dello stesso compendio (come meglio descritto nei paragrafi successivi).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Monasterolo Del Castello; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari nella microzona e OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia delle Entrate - II^a semestre 2024. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo di: - appartamenti, nelle diverse zone a Monasterolo del Castello, è compreso tra 1.040 €/m² e 1.215 €/m²; - immobili con destinazione terziaria (uffici), è compreso tra 1.200 €/m² e 1.400 €/m²; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di 1.365 €/m², ma comunque molto disuniforme nel paese; in molti casi le quotazioni possono essere inferiori a 785 €/m² o superiori a 1.945 €/m². ; Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia (F.I.M.A.A.); Case&Terreni osservatorio immobiliare 2024 - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia. In quest'ultima rivista di settore i valori delle "aree edificabili" sono espressi in euro per metro cubo (mc) e si riferiscono a terreni inseriti in zone di completamento esenti, quindi, da onerose opere di urbanizzazione; il valore di tali aree risulta pari

a 110 €/mc..

12.3 Valutazione corpi:**A - Ex Cinematografo con pertinenze. Magazzini e locali di deposito [C2]
Monasterolo Del Castello (BG), Via G. Garibaldi**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 390.775,00.

In generale, la valutazione è riferita a Beni sottoposti a procedura esecutiva immobiliare da introdurre sul mercato, mediante asta giudiziaria, e non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", motivo per cui la metodologia adottata per il calcolo del valore degli immobili tiene conto dello scopo della stima. Tale vendita degli immobili pignorati è soggetta, quindi, a prassi e vincoli procedurali ben precisi, con valori di assegnazione differenti da quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato (che si basa su valutazioni effettuate sulla scorta di argomentazioni afferenti procedure e stime di immobili che hanno scopi diversi da quello della presente procedura esecutiva). In tale ottica, oltre agli annunci di vendita, sono state preventivamente ricercate e selezionate, in fase d'indagine, fonti (secondo la loro attendibilità), valutando l'intero cespite secondo le potenzialità dell'area, attualmente degradata, su cui insiste l'intero complesso. Partendo da una valutazione sommaria dell'esistente a titolo di verifica, comparandola con immobili simili, nell'analisi di mercato immobiliare, sono stati presi in esame alcuni operatori immobiliari operanti sul territorio. Ritenendo che l'operazione dovrà misurarsi e confrontarsi con i rischi e le previsioni legate al settore specifico (senza sottovalutare gli ingenti oneri finanziari richiesti per portare a termine l'iniziativa immobiliare, ancor prima di essere conclusa, oltre all'incertezza del buon esito), il metodo utilizzato si basa su un'analisi pragmatica attraverso la considerazione di diversi fattori consequenziali: - constatazione della tipologia del fabbricato ed uso attuale; - considerazioni nell'ambito locale (presenza di infrastrutture, zona urbanistica, pianificazione territoriale, normativa vigente, etc.); - variabili future come potenziali investimenti e progetti di sviluppo immobiliare, al netto di deprezzamenti (quali bonifica dell'intera area oggetto di pignoramento con l'ipotizzabile abbattimento dell'intero fabbricato) calcolati in percentuale rispetto al valore così determinato. Tutto ciò anche in rapporto all'impianto generale delle scelte organizzative e di trasformazione del territorio espressione delle esigenze e delle priorità manifestate dalla comunità locale (da verificare), ai vincoli e ai progetti esistenti o in corso di elaborazione, nonché delle condizioni di compatibilità in relazione alla tutela delle risorse paesaggistico-ambientali. Considerando, quindi, il contesto di cui fa parte il compendio, della situazione in essere, nonché del momento storico in cui viene concretizzata l'operazione, si ritiene che utilizzare il criterio di stima rapportato al "valore di trasformazione" (che possa rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione dei suddetti beni pignorati ad un congruo prezzo di realizzo, considerando come probabile ratio anche la completa demolizione del fabbricato e la conseguente successiva ricostruzione), sia la metodologia più adeguata e ragionevole in questa situazione specifica. Nello specifico, valutate le condizioni precarie degli immobili, destinazione d'uso ed attività precedentemente insediate, potrebbe considerarsi di poco interesse ai fini dell'eventuale recupero dell'area e del fabbricato. La scrivente ritiene, dunque, procedere alla stima dei suddetti immobili in base al "valore di trasformazione" tenendo presente la potenzialità edificatoria degli immobili. Si ottiene un valore da cui detrarre, come accennato, i costi necessari per effettuare l'operazione immobiliare sia improntata verso il recupero degli immobili che verso una nuova proposta immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile (map-pale 2680)	2.525,00	€ 140,00	€ 353.500,00
Terreno edificabile (map-pale 3418)	945,00	€ 140,00	€ 132.300,00
Terreno edificabile (map-pale 3419)	155,00	€ 140,00	€ 21.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 507.500,00
Iter burocratico con relativa bonifica e/o demolizione del fabbricato esistente. detrazione del 23.00%			€ -116.725,00
Valore Finale			€ 390.775,00

Valore corpo	€ 390.775,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 390.775,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 390.775,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Ex Cinematografo con pertinenze	Magazzini e locali di deposito [C2]	3.625,00	€ 390.775,00	€ 390.775,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 58.616,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -2.158,75
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 330.000,00
Valore diritto e quota	€ 330.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 330.000,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad IVA in quanto intestato a società.

Allegati

ALLEGATO - Documentazione Urbanistico-Edilizia (PGT, Pratiche edilizie, CDU, Richiesta di parere preventivo)

ALLEGATO - Documentazione Ipo-Catastale

ALLEGATO - Documentazione fotografica

ALLEGATO - Occupazione

23-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Annarita Ranfino