

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 128/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi
Codice fiscale: VZZLRI76E64L388V
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email: ilaria.vizzardi@gmail.com
Pec: ilariavizzardi@archiworldpec.it

Beni in **Clusone (BG)**
Località/Frazione
via Manzù, 20

INDICE

Lotto: 001 - negozio

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-11-2023 alle 11:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi

Data nomina: 28-04-2023

Data giuramento: 05-05-2023

Data sopralluogo: 04-10-2023

Beni in **Clusone (BG)**
via Manzù, 20

Lotto: 001 - negozio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A -negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Manzù, 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: - - Regime Patrimoniale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione OMISSIS s.n.c., foglio 36, particella 11312, subalterno 850, indirizzo via San Carlo Borromeo sn, piano Terra, comune Clusone, categoria C/1, classe 4, consistenza 47 mq, superficie 57 mq, rendita € 1043,76 euro

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale centrale, limitrofa al centro storico

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: scuola d'infanzia (buona), scuola primaria (buona), scuola secondaria (buona), supermercato (buona), parco pubblico (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: centro storico di Clusone.

Attrazioni paesaggistiche: Presolana.

Attrazioni storiche: Piazza e centro storico di Clusone.

Principali collegamenti pubblici: aeroporto di Bergamo 40 km, casello autostradale di Bergamo 42 km, fermata autobus 2 km, stazione ferroviaria di Bergamo 44 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1] di cui al corpo A -negozio**

L'immobile è composto da un'unità commerciale al piano terra così suddiviso

1 negozio

1 ripostiglio/retro

1 disimpegno

1 servizio igienico

1 balcone

Superficie complessiva di circa mq **64,80**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile veste in discrete condizioni di manutenzione, il balcone invece necessita di opere per rimozione delle mufte dovute all'umidità.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: il balcone necessita di pulizia e manutenzione per la presenza di mufte sul pavimento e sul parapetto.
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro protezione: inesistente condizioni: sufficienti Note: le soglie sono in marmo
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: c.a. rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: gres condizioni: scarse Note: necessita di manutenzione per la presenza di muffa
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: gres porcellanato condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: tinteggiati condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Antifurto</i>	condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

<i>Idrico</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termoventilatori condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: termosifone in alluminio nel bagno
<i>Ventilazione</i>	tipologia: per estrazione condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: nel bagno

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	a metano
<i>Stato impianto</i>	funzionante
<i>Potenza nominale</i>	25,5 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
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: 52/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione parcheggi interrati, spazi pubblici ed edifici nell'unità B denominata Angelo Maj

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/06/2004 al n. di prot. 10163

Rilascio in data 08/10/2004 al n. di prot.

Numero pratica: 81/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante al permesso di costruire 52/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/06/2009 al n. di prot. 6326

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A -negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Manzù, 20

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria del Permesso di Costruire è presente, al posto del servizio igienico, una scala di accesso al piano interrato che non è mai stata realizzata. Inoltre il negozio figura come spazio unico e mancano i tavolati del ripostiglio, che sono stati realizzati in cartongesso.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: aggiornare la planimetria dell'immobile.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Cila in sanatoria</i>	€ 1.000,00
<i>professionista per pratica edilizia</i>	€ 800,00
<i>Diritti di segreteria</i>	€ 250,00
Totale oneri: € 2.050,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Nella planimetria del Permesso di Costruire è presente, al posto del servizio igienico, una scala di accesso al piano interrato che non è mai stata realizzata. Inoltre il negozio figura come spazio unico e mancano i tavolati del ripostiglio, che sono stati realizzati in cartongesso.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A -negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Manzù, 20

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Piano delle REGOLE - analisi della situazione insediativa- edifici o complessi edilizi in condizioni di problematicità nel rapporto con il contesto.
Norme tecniche di attuazione:	art.27 del PIANO delle REGOLE prescrizioni di Grado 6: edifici di formazione o trasformazione prevalentemente recente estranei ai caratteri generali del contesto, per i quali sono previsti il mantenimento del limite massimo della volumetria esistente e le prescrizioni specifiche.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	=esistente
Volume massimo ammesso:	=esistente
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 -negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Manzù, 20

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale è segnato un tavolato in cartongesso, mai costruito.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: ridisegno della planimetria senza il tavolato.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento planimetria catastale	€ 300,00
Diritti catastali	€ 50,00
Totale oneri: € 350,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Nella planimetria catastale è segnato un tavolato in cartongesso, mai costruito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **15/06/1990**. In forza di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: porzione dei terreni prima della costruzione dell'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **15/06/1990**. In forza di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: porzione dei terreni prima della costruzione dell'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/06/1990 al 05/07/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/07/1990 al 18/12/2004. In forza di atto di mutamento di denominazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/12/2004 al 27/03/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS acquista da OMISSIS porzione dei terreni prima della costruzione dell'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/12/2004 al 27/03/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS acquista da OMISSIS porzione dei terreni prima della costruzione dell'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/03/2010 al 12/10/2010. In forza di atto di trasferimento sede sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS trasferiva la propria sede sociale da Milano a Clusone.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/10/2010 al 18/01/2012. In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/01/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/01/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 420000; Importo capitale: € 210000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A -negozio

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 -negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Clusone (BG), via Manzù, 20

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 insolte alla data della perizia:

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: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: E' presente la Certificazione energetica ma è scaduta per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A -negozio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile è composto da un'unità commerciale al piano terra di 54,30 mq di superficie lorda (escluso il balcone), così suddivisi: negozio (38,60 mq) ripostiglio/retro (4,80 mq) disimpegno (1,30 mq) servizio igienico (1,90 mq) balcone (10,50 mq)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
immobile	sup lorda di pavimento	54,30	1,10	59,73
balcone	sup lorda di pavimento	10,50	0,33	3,47

		64,80		63,20
--	--	--------------	--	--------------

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Clusone

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1700

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

l'immobile non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

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

www.borsinoimmobiliare.it

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

- Coefficiente di esposizione (esposizione sud =1,10)
- Coefficienti di qualità (manutenzione discreta =1,10)
- Stato locativo (immobile libero =1,10)
- Riscaldamento (autonomo = 1,05)
- Media dei coefficienti= 1,10

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Clusone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare G-case di Clusone via Gusmini, 10;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'immobile oggetto di stima è inserito nel PGT di Clusone(BG) nell'ambito del centro storico, in particolare è inserito tra gli "edifici o complessi edilizi in condizioni di problematicità nel rapporto con il contesto".

Si è utilizzato un valore di riferimento di 1600,00 €/mq su superficie lorda, per negozi di fascia media.

Gli importi finali ottenuti sono il risultato del prezzo di riferimento (1600 €/mq) moltiplicato per i coefficienti dedotti dalle fonti sopraccitate;;

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

12.3 Valutazione corpi:

A -negozio. Negozi, botteghe [C1]

Clusone (BG), via Manzù, 20

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 110.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.232,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
immobile	59,73	€ 1.600,00	€ 95.568,00
balcone	3,47	€ 1.600,00	€ 5.552,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 110.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.120,00
discreta manutenzione aumento del 10.00%			€ 10.112,00
Valore corpo			€ 110.616,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.616,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.616,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A -negozio	Negozi, botteghe [C1]	63,20	€ 110.616,00	€ 110.616,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 16.592,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.400,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 91.623,60

Valore diritto e quota € 91.623,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 91.623,60

12.6 Regime fiscale della vendita

l'immobile risulta assoggettato alla disciplina IVA.

27-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Ilaria Vizzardi