



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 222/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS



CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Abele Morelli
Codice fiscale: MRLBLA56T01A794I
Studio in: via L. Palazzolo 1 - 24049 Verdello
Telefono: 3356068253
Email: morelli.abele@gmail.com
Pec: abele.morelli@geopec.it



Beni in **Verdello (BG)**

Località/Frazione

Viale Friuli n. 27

INDICE**Lotto: 001 - Capannone artigianale**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A.....	6
Corpo: B.....	8
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: A.....	9
Corpo: B.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A.....	10
Corpo: B.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: A.....	14
Corpo: B.....	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: A.....	15

Corpo: B.....	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	15
Adegamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16
Regime fiscale della vendita.....	16



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-11-2024 alle 9,30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Abele Morelli

Data nomina: 14-06-2024

Data giuramento: 18-06-2024

Data sopralluogo: 02-07-2024



Beni in **Verdello (BG)**
Viale Friuli n. 27

Lotto: 001 - Capannone artigianale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Viale Friuli n. 27

Note: Capannone artigianale con uffici e deposito interrato e terreni di pertinenza

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 10, particella 613, subalterno 15, indirizzo Viale Friuli 27, piano T- S1, comune Verdello, categoria D/7, rendita € 9.296,22

Derivante da: - Variazione del 27-02-1992 in atti dal 27-12-1999 RECUPERO ARRETRATO L. 449/97 (n.1883.1/1992) - Scrittura privata del 02-04-1992. pubblico ufficiale OMISSIS, sede OMISSIS (BG), repertorio n. 61393 - COMPRAVENDITA voltura n. 10188.1/1992 - Pratica n. 5728, in atti dal 08-01-2001

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): no

Confini: Vedasi planimetrie allegate

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 10, particella 613, subalterno 16, indirizzo Viale Friuli 27, piano T., comune Verdello, categoria F/1, consistenza 8 mq.

Derivante da: - Variazione del 27-02-1992 in atti dal 27-12-1999 RECUPERO ARRETRATO L. 449/97 (n.1883.1/1992) - Scrittura privata del 02-04-1992. pubblico ufficiale OMISSIS, sede OMISSIS (BG), repertorio n. 61393 - COMPRAVENDITA voltura n. 10188.1/1992 - Pratica n. 5728, in atti dal 08-01-2001

Confini: Vedasi planimetrie allegate

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 10, particella 613, subalterno 17, piano T., comune Verdello, categoria F/1, consistenza 125

Derivante da: - Variazione del 27-02-1992 in atti dal 27-12-1999 RECUPERO ARRETRATO L. 449/97 (n.1883.1/1992) - Scrittura privata del 02-04-1992. pubblico ufficiale OMISSIS, sede OMISSIS (BG), repertorio n. 61393 - COMPRAVENDITA voltura n. 10188.1/1992 - Pratica n. 5728, in atti dal 08-01-2001

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): no

Confini: Vedasi planimetrie allegate

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 613, subalterno 18, piano T., comune Verdello, categoria F/1, consistenza 315

Derivante da: - Variazione del 27-02-1992 in atti dal 27-12-1999 RECUPERO ARRETRATO L. 449/97 (n.1883.1/1992) - Scrittura privata del 02-04-1992. pubblico ufficiale OMISSIS, sede OMISSIS (BG), repertorio n. 61393 - COMPRAVENDITA voltura n. 10188.1/1992 - Pratica n. 5728, in atti dal 08-01-2001

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): no

Confini: Vedasi planimetrie allegate

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

l'identificazione catastale corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: B.

Terreno vincolato a standard sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Viale Friuli n. 27

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Verdello, foglio 9, particella 2579, qualità sem. irr., classe 3, superficie catastale 180, reddito dominicale: € 0.70, reddito agrario: € 1.35

Derivante da: - Variazione del 27-02-1992 in atti dal 27-12-1999 RECUPERO ARRETRATO L. 449/97 (n.1883.1/1992) - Scrittura privata del 02-04-1992. pubblico ufficiale OMISSIS, sede OMISSIS (BG), repertorio n. 61393 - COMPRAVENDITA voltura n. 10188.1/1992 - Pratica n. 5728, in atti dal 08-01-2001

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): no

Confini: Vedasi planimetrie allegate

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

l'identificazione catastale corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico limitato 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: centri commerciali (buona), Ospedale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: casello autostradale 5 km., aeroporto a 12 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di capannone artigianale con uffici a piano terra e area di pertinenza (circa 1.700 mq.) sui quattro lati.

Sopra il vano adibito a uffici insiste un soppalco non munito di accesso con scala fissa e non preposto al deposito di carichi pesanti.

Il piano interrato, di dimensioni molto più ridotte, è adibito a deposito e impianti tecnologici.

Superficie complessiva di circa mq **1.510,00**

E' posto al piano: terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001 per adeguamento normative antincendio
ha un'altezza utile interna di circa m. 7,50 al piano terra e 2,65 al piano interrato

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono buone.

Il fabbricato ha aperture sufficienti, buoni spazi di manovra interni, finiture discrete e l'area attorno al complesso immobiliare è ben tenuta.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: uffici e bagni con spogliatoio
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: ante a libro materiale: ferro accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Antincendio</i>	tipologia: anello interno accessibilità VV.FF.: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata diffusori: aria canalizzata condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Impianti (conformità e certificazioni)	
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	sconosciuta
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	aria canalizzata
Stato impianto	buono
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2012-05-28
Scadenza	2017-05-27
Note	L'ultimo rinnovo richiesto, di cui esiste documentazione, risale al Maggio dell'anno 2012
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI

Descrizione: **Terreno vincolato a standard di cui al corpo B**

Trattasi di terreno incolto sito all'esterno della proprietà recintata

Superficie complessiva di circa mq **180,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale

Tessitura prevalente incolto

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali di completo abbandono, con arbusti ed erba molto alta, praticamente non accessibile.

3. PRATICHE EDILIZIE

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Viale Friuli n. 27

Numero pratica: 177/1980

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione capannone artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/01/1980 al n. di prot. 177/1980

Abitabilità/agibilità in data 12/03/1981 al n. di prot. 26

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Viale Friuli n. 27

Numero pratica: 177/1980-a

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione silos per capannone artigianale
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 11/04/1980 al n. di prot. 177/1980-a
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Viale Friuli n. 27

Numero pratica: 378/81

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: completamento silos con variante
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 05/10/1981 al n. di prot. 378/1981
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Viale Friuli n. 27

Numero pratica: 41/98

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: pavimentazione esterna
 Rilascio in data 08/05/1998 al n. di prot. 1140
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Viale Friuli n. 27

Numero pratica: 488/2002

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: adeguamento normative prevenzione incendi
 Oggetto: ristrutturazione edificio esistente
 Presentazione in data 04/01/2002 al n. di prot. 37
Dati precedenti relativi ai corpi: A

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Viale Friuli n. 27

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra la presenza di pareti vetrate all'interno dell'area dell'ufficio, al fine di ottenere nuovi piccoli spazi compartimentati per uffici. La formazione di un reparto di verniciatura all'interno dell'area del capannone. La realizzazione di una scala comunicante tra il piano terra ed il piano interrato (accanto all'ingresso principale). Alcune tettoie esterne. Al piano interrato piccole variazioni nella posizione di divisori interni
 Regularizzabili mediante: pratica di sanatoria (Accertamento di Conformità, art. 37 – D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.).

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazioni riguardanti la formazione di nuovi vani uso ufficio, la realizzazione del reparto verniciatura, la formazione della scala interna. Vedasi planimetrie allegate

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche e sanzioni amministrative	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B.

Terreno vincolato a standard sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Viale Friuli n. 27

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Viale Friuli n. 27

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale in data 19/03/2012
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 - AMBITI DA DESTINARE PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITA' DI TIPO PRODUTTIVO
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:	1,20 mq. S.l.p. / 1 mq. S.F.
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	13,00 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In data 19-12-2023 il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo Piano di Governo del Territorio

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

Note: In data 19-12-2023 il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo Piano di Governo del Territorio. Lo strumento adottato inserisce l'immobile oggetto di perizia nell' AMBITO DA DESTINARE PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE DI TIPO PRODUTTIVO. I nuovi indici sono : Indici di utilizzazione fondiaria = 1,00 mq. / 1,00 Rapporto di copertura = 70% Altezza massima = 13,00 mt. Rimane esclusa in questo caso una potenzialità edificatoria

Identificativo corpo: B.

Terreno vincolato a standard sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Viale Friuli n. 27

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale in data 19/03/2012
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 - AMBITI DA DESTINARE PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITA' DI TIPO PRODUTTIVO
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:	1,20 mq. S.l.p. / 1 mq. S.F.
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	13,00 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In data 19-12-2023 il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo Piano di Governo del Territorio

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

Note: In data 19-12-2023 il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo Piano di Governo del Territorio. Lo strumento adottato inserisce l'immobile oggetto di perizia negli "AMBITI DEL PAESAGGIO RURALE".

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Viale Friuli n. 27

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra la presenza di pareti vetrate all'interno dell'area dell'ufficio, al fine di ottenere nuovi piccoli spazi compartimentati per uffici. La formazione di un reparto di verniciatura all'interno dell'area del capannone. La realizzazione di una scala comunicante tra il piano terra ed il piano interrato (accanto all'ingresso principale).

Regularizzabili mediante: variazione planimetrica DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: variazioni planimetriche riguardanti la formazione di nuovi vani uso ufficio, la realizzazione del reparto verniciatura, la formazione della scala interna

Oneri di regolarizzazione	
variazione DOCFA	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Note: Viste le numerose difformità si ritiene occorra portare a termine la pratica di "accertamento di conformità" Pertanto non si procede alla variazione della planimetria catastale attualmente agli atti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Con riferimento alle discordanze riscontrate si ritiene che le modifiche interne descritte non incidano dal punto di vista catastale sulla consistenza e rendita catastale dei beni descritti (circolare n. 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate).

Identificativo corpo: B.

Terreno vincolato a standard sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Viale Friuli n. 27

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 - a rogito di 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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 169000; Importo capitale: € 130.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 14/05/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/05/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143.000; Importo capitale: € 110.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 15/11/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/02/2015 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Decreto ingiuntivo a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 15/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 11/04/2023 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/05/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 169000; Importo capitale: € 130.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 14/05/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/05/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143.000; Importo capitale: € 110.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 15/11/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/02/2015 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Decreto ingiuntivo a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 15/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 11/04/2023 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/05/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**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

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in , Viale Friuli n. 27

Non esistono a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia gravami da Censo, Livello o Uso Civico.

Identificativo corpo: B

Terreno vincolato a standard sito in , Viale Friuli n. 27

Non esistono a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia gravami da Censo, Livello o Uso Civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Verdello (BG), Viale Friuli n. 27

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: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): no

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 142,94 kWh/mq. anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nell'anno 1980 la Società in precedenza proprietaria degli immobili eseguiti aveva sottoscritto una impegnativa unilaterale (trascritta a Bergamo il 23/01/1980 ai nn. 2052/1766, in ottemperanza dell'allora vigente Piano di Fabbricazione) nella quale la Società si impegnava a realizzare un parcheggio pubblico sulle aree esterne di proprietà della stessa, con il vincolo a cederle al Comune di Verdello. La realizzazione del parcheggio non è mai stata effettuata e tanto meno la cessione gratuita delle aree. Il Comune di Verdello, nell'anno 2007, ha sollecitato la proprietà attuale, eseguita, al fine di procedere per quanto indicato nell'impegnativa di cui sopra. La proprietà, ora eseguita, ha risposto invocando l'art. 2946 del Codice Civile (prescrizione degli impegni assunti). Il Comune di Verdello da allora non ha più sollevato obiezioni o richieste.

Identificativo corpo: B

vincolato a standard sito in Verdello (BG), Viale Friuli n. 27

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: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): no

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nell'anno 1980 la Società in precedenza proprietaria degli immobili eseguiti aveva sottoscritto una impegnativa unilaterale (trascritta a Bergamo il 23/01/1980 ai nn. 2052/1766, in ottemperanza dell'allora vigente Piano di Fabbricazione) nella quale la Società si impegnava a realizzare un parcheggio pubblico sulle aree esterne di proprietà della stessa, con il vincolo a cederle al Comune di Verdello. La realizzazione del parcheggio non è mai stata effettuata e tanto meno la cessione gratuita delle aree. Il Comune di Verdello, nell'anno 2007, ha sollecitato la proprietà attuale, eseguita, al fine di procedere per quanto indicato nell'impegnativa di cui sopra. La proprietà, ora eseguita, ha risposto invocando l'art. 2946 del Codice Civile (prescrizione degli impegni assunti). Il Comune di Verdello da allora non ha più sollevato obiezioni o richieste.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
produttiva	sup lorda di pavimento	1.390,00	1,00	1.390,00
deposito interrato	sup lorda di pavimento	120,00	0,30	36,00
		1.510,00		1.426,00

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.

Accessori:

A 1. Terreno annesso	Identificato al n. mapp. 613 sub. 16 Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 8 mq Destinazione urbanistica: area non edificabile Valore a corpo: € 0 Note: piccola porzione di area adibita a viabilità pubblica
A 2. Terreno annesso	Identificato al n. mapp. 613 sub. 17 Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 125 mq Destinazione urbanistica: area non edificabile Valore a corpo: € 0 Note: porzione di area adibita a viabilità pubblica
A 3. Terreno annesso	Identificato al n. mapp. 613 sub. 18 Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 315 mq Destinazione urbanistica: area non edificabile Valore a corpo: € 0 Note: porzione di area adibita a viabilità pubblica

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup reale netta	180,00	1,00	180,00
		180,00		180,00

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

Non è attuabile la divisibilità del bene.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Verdello (BG), Viale Friuli n. 27

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 14/05/2022 per l'importo di euro 60,00 con cadenza trimestrale.

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

Registrato a Agenzia delle Entrate di Ponte San Pietro (BG) il 31/05/2022 ai nn.1162 - serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 16/05/2028

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/05/2027

Data di rilascio: 16/05/2028

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

Opponibilità ai terzi: SI

Identificativo corpo: B

Terreno vincolato a standard sito in Verdello (BG), Viale Friuli n. 27

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo per realizzare lo scopo della stima. La valutazione viene pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Verdello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

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

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili 2023 F.I.M.A.A...

12.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annessi Terreni Verdello (BG), Viale Friuli n. 27

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 641.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
produttiva	1.390,00	€ 450,00	€ 625.500,00
deposito interrato	36,00	€ 450,00	€ 16.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 641.700,00
Valore corpo			€ 641.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 641.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 641.700,00

**B. Terreno vincolato a standard
Verdello (BG), Viale Friuli n. 27**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo	180,00	€ 10,00	€ 1.800,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.800,00
Valore corpo			€ 1.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annessi Terreni	1.426,00	€ 641.700,00	€ 641.700,00
B	Terreno vincolato a standard	180,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 45.045,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 592.455,00

Valore diritto e quota

€ 592.455,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 592.455,00

12.6 Regime fiscale della vendita

vendita immobiliare soggetta a I.V.A.



03-10-2024



L'Esperto alla stima
Geom. Abele Morelli

