

**TRIBUNALE DI BERGAMO
SEZIONE FALLIMENTI**

Fallimento

**Fallimento [REDACTED]
R.F. n. 86/2019**

Giudice Delegato: Dott.ssa De Simone

Curatore: Avv. Giovanni Racalbuto

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giampietro Gavazzeni
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di [REDACTED]

Con studio in [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RIEPILOGO VALORI A BASE D'ASTA

- LOTTO 001 NEGOZIO	(part. 8420 sub. 4)	€ 103.000,00
- LOTTO 002 AUTORIMESSA	(part. 8420 sub. 79)	€ 16.000,00
- LOTTO 003 NEGOZIO	(part. 8420 sub. 704)	€ 266.000,00
- LOTTO 004 MAGAZZINO	(part. 8420 sub. 705)	€ 57.000,00

INDICE:

. LOTTO 001	pag. 3
. LOTTO 002	pag. 12
. LOTTO 003	pag. 20
. LOTTO 004	pag. 31

Premessa:

A seguito di nomina ricevuta quale esperto per la valutazione dei beni immobili, del Fallimento [REDACTED] in Comune di Bergamo in via Borgo Palazzo 142, in data 07 luglio 2020 ho dato inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo dei beni in capo al Fallimento, accompagnato dal legale rappresentante [REDACTED] per prenderne visione e per analizzarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Come riferimento e per il reperimento di alcuni dati è stata usata la perizia allegata all'Esecuzione Forzata promossa dal fallimento [REDACTED] in particolar modo per quanto riguarda le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto di perizia e delle planimetrie. Si è riscontrato, inoltre che, nella perizia non erano state evidenziate le difformità, sia urbanistiche che catastali, di opere realizzate in alcune unità in assenza di autorizzazione da parte del Comune di Bergamo.

Di seguito si procede all'identificazione e descrizione dei singoli lotti

Negozio in Bergamo via Borgo Palazzo n. 142

(part. 8420 sub. 4)

LOTTO 001

Trattasi di unità a destinazione commerciale (negozi) ubicata al piano terra del condominio denominato "Michelangelo" in via Borgo Palazzo 142 composto da un locale unico con annesso disimpegno e bagno.

Superficie commerciale mq. 113,20

Altezza interna m. 4,07

Altezza controsoffitto m. 3,18

Attualmente il negozio, tramite la demolizione non autorizzata di una parete, forma un unico ambiente con il negozio confinante di proprietà del fallimento
(~~part 8420 sub 79~~) vedi capitolo 5.3

(part. n. 8420 sub. 704),

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Particella intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Piena Proprietà per la quota di 1/1

Foglio **73** particella **8420** sub. **4** Categoria **C/1** Classe **8**

Consistenza **mq. 98** Superficie catastale **mq. 106** Rendita **€ 2.591,37**

Coerenze:

a nord: parte su area comune condominiale e parte part. 8420 sub. 704

a est: particella 8420 sub 704

a sud: su piazzale privato ad uso pubblico

a ovest:: parte su vano scala condominiale e parte su altra unità

NB: il tutto salvo errori e/o omissioni e come meglio in fatto

L'unità immobiliare si sviluppa per una superficie lorda pari a circa mq 113,40 ad uso negozio ed accessori

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

- Caratteristiche zona:** Trattasi di zona periferica di Bergamo con destinazione, residenziale commerciale e artigianale, viabilità comunale con presenza di parcheggi liberi
- Collegamenti::** L' unità immobiliare dista dal centro cittadino circa 4 km, così come dal casello autostradale A4 (Torino-Venezia) dalla stazione di Bergamo e a 6 Km. dall'aeroporto di Orio al Serio.
- Attrezzature e servizi:** La zona risulta dotata delle principali attrezzature collettive (negozi di vicinato, supermercato, mercato ortofrutticolo), dei primari servizi di urbanizzazione, ben servita dal servizio di autotrasporti pubblico e con la presenza di servizi vari del Comune di Bergamo.

3. SITUAZIONE URBANISTICA

3.1. Autorizzazioni Edilizie

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato ed in seguito variato in forza dei seguenti permessi edilizi:

- Licenza Edilizia n. 5729 - n. 2053 Sez. Ed. Pr. Rilasciata dal Comune di Bergamo in data 22 agosto 1968
- Licenza Edilizia in variante n. 7842 - n.1877 Sez. Ed. Pr. Rilasciata dal Comune di Bergamo in data . 26 ottobre 1971
- Licenza Edilizia in variante n. 8323 - n.1658 Sez. Ed. Pr. Rilasciata dal Comune di Bergamo in data . 6 novembre 1972

- Licenza Edilizia in variante n. 8449 - n.1858 Sez. Ed. Pr. Rilasciata dal Comune di Bergamo in data .25 gennaio 1973

3.2. Previsioni di piano

L'area su cui insiste il fabbricato in cui è ubicato il negozio in oggetto rientra nel Piano di Governo del Territorio di Bergamo nel Sistema Insediativo, Città Consolidata IU2- Tessuto a impianto unitario a medio-alta densità.

4. STATO DI POSSESSO

L' unità immobiliare oggetto della presente stima non è oggetto di alcun contratto di affitto ed allo stato di fatto è vuota.

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna
- 5.1.2. Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna
- 5.1.3.. Altre limitazioni d'uso:** Nessuna

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni

_ **Ipoteca volontaria** n. 11261 del 01.03.2003

A favore: [REDACTED]

Con sede [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Somma iscritta: € 2.325.000,00

Somma capitale: € 1.550.000,00

(grava sui mappali 8420 sub 4 e 8420 sub 704)

_ **Ipoteca volontaria** n. 10440 del 26.02.2010

A favore: [REDACTED]

Domiciliata [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Somma iscritta: € 620.000,00
Somma capitale: € 310.000,00
(grava sui mappali 8420 sub 4 e 8420 sub 704)

_ Ipoteca giudiziale n. 1445 del 11.01.2013

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
Con sede [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Somma iscritta: € 356.842,47
Somma capitale: € 211.842,47

_ Pignoramento immobiliare n. 46675 del 05.12.2013

A favore: [REDACTED]
[REDACTED].
Con sede [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ai permessi edilizi rilasciati dal Comune di Bergamo ad esclusione della demolizione, non autorizzata, della parete che ha di fatto messo in comunicazione l'unità in oggetto con l'unità confinante, sempre di proprietà del fallimento, (part. n. 8420 sub. 704), creando un unico ambiente a destinazione negozio.

5.3.2. Conformità catastale:

Non sono state riscontrate difformità catastali ad esclusione, come sopra evidenziato, della demolizione, non autorizzata, della parete

che ha di fatto messo in comunicazione l'unità in oggetto con l'unità confinante sempre di proprietà del fallimento, creando un unico ambiente a destinazione negozio formato dalle particelle 8420 sub. 4 e sub. 704 .

N.B. L'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino della muratura a confine per rendere indipendenti le due unità e ripristinare lo stato di fatto autorizzato

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile **non rilevabili**

Spese condominiali gestione preventiva (gestione 2019 / 2020) **€ 3.193,25**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

gestione 2018 / 2019 **€ 804,54**

gestione 2017 / 2018 **€ 679,99**

Totale € 1.484,53

6.1. Spese edili di ripristino

Come evidenziato al punto precedente l'aggiudicatario dovrà procedere alla realizzazione di una parete per ripristinare lo stato di fatto autorizzato e rendere indipendenti i due negozi attualmente collegati.

Si dovrà realizzare una parete con una lunghezza di m. 8,00 ed un'altezza di m. 4,00 in laterizio (poroton o similari) dello spessore di cm. 25 intonacata su ambo i lati, per la sua realizzazione, compreso di tutte le opere provvisoriale, il costo è di circa €/mq. 130,00 da cui avremo il seguente costo totale:

$$(m. 8,00 \times m. 4,00) \times \text{€/mq. } 120,00 =$$

$$\text{mq. } 32,00 \times \text{€/mq. } 120,00 = \text{€ } 3.840,00$$

Il costo dovrà essere condiviso al 50% con l'aggiudicatario del negozio confinante (part 8420 sub 704) da cui:

$$\text{€ } 3.840,00 \times 50\% = \text{€ } \mathbf{1.920,00}$$

6.2. Regolamento condominiale:

L'amministratore condominiale Dott. [REDACTED] tramite il suo studio ha inviato gli importi delle spese condominiali insolute e il regolamento di condominio (millesimi negozio 26,50)

6.3. Servitù, convenzioni

L'unità immobiliare non è oggetto a servitù o convenzioni.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1. Attuali proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED] in forza di Atto di:
Vendita, in data 24 ottobre 1996, repertorio n°112469 raccolta n. 21084;
a rogito del Notaio [REDACTED]
registrato a Bergamo l' 11 novembre 1996 al n. 5460 Serie 1V;
trascritto a Bergamo il 29 ottobre 1996 ai nn. 32000/54205.

7.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED]
quale unico titolare della ditta individuale [REDACTED]
[REDACTED]

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di negozio ubicato al piano terra di un fabbricato con cinque piani fuori terra ed un interrato, il condominio formato da un unico corpo ad L con il fronte più lungo prospiciente la via Borgo Palazzo, presenta:

- al piano interrato autorimesse, cantine, spazi comuni e magazzini;
- al piano terra negozi;
- mentre nei rimanenti quattro piani, trovano ubicazione unità residenziali (appartamenti).

8.1. Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture portanti:</i>	struttura in travi e pilastri in c.a. gettato in opera
<i>Solai:</i>	in laterocemento
<i>Copertura:</i>	in getto con sovrastante manto di copertura in guaina ardesiata
<i>Vani Scale:</i>	scale in c.a. a rampe parallele, con ascensore
<i>Facciate:</i>	parte rivestite in piastrelle di gres e parte tinteggiate

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni:</i>	Serramenti in legno per gli appartamenti e in alluminio e vetro con serranda in ferro a maglie per i negozi
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno tamburato
<i>Pavimenti e rivestimenti:</i>	in gres e ceramica
<i>Controsoffitti:</i>	a doghe in alluminio preverniciato
<i>Pareti:</i>	ad intonaco tinteggiato, i pilastri interni sono stati rivestiti sui quattro lati con specchi
<u>Impianti:</u>	
<i>Riscaldamento idro sanitario</i>	Centralizzato con termosifoni Sotto traccia con sanitari e rubinetteria del tipo standard di vecchia data
<i>Raffrescamento:</i>	realizzato con canalizzazioni a soffitto e diffusori inseriti nel controsoffitto
<i>Elettrico</i>	Sottotraccia con corpi illuminanti inseriti nel controsoffitto

N.B. si precisa che non sono state fornite le certificazioni, a norma di legge, degli impianti.

8.2. Stato di manutenzione e conservazione:

a. Edificio principale in discrete condizioni per quanto attiene le facciate ed il piazzale esterno di pertinenza ai negozi, mentre per quanto riguarda le parti comuni del piano interrato, queste presentano problematiche di distacco degli intonaci dal soffitto dei corselli, attualmente sono state poste in opera delle protezioni che ne deturpano l'ambiente dando un'impressione di completo abbandono e di precarietà.

b. Negozio da tempo inutilizzato in cattivo stato di manutenzione, alcune parti di controsoffitto sono state rimosse, come sono stati rimossi alcuni termosifoni, il servizio igienico versa in uno stato di degrado.

Per quanto attiene gli impianti non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Calcolo superficie commerciale

La consistenza immobiliare è considerata come superficie lorda commerciale, nella tabella di seguito riportata viene descritta la consistenza dell'unità interessata dalla relazione di stima, la superficie commerciale dell'immobile è formata dall'intera superficie lorda dei locali principali (superficie di vendita, servizi igienici spogliatoi), compreso i muri perimetrali misurati al 100% e i muri di divisione al 50%

	Immobile	Superficie lorda in mq.	coefficiente	Superficie commerciale
	Negozio	113,40	1	113,40

9.2. Criterio di stima

Stima sintetica comparativa parametrica.

Il valore dei beni oggetto di procedura è stato individuato mediante l'analisi del valore di libero mercato relativo ad unità immobiliari similari ubicate nella zona ove gli stessi sono ubicati, gli stessi sono stati corretti e parametrati secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari in esame e dell'edificio in cui sono ubicate.

9.3. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo (Osservatorio del Mercato Immobiliare anno 2019 secondo semestre), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, agenzie immobiliari della zona, osservatorio immobiliare per Bergamo e Provincia Casa & Terreni anno 2019, Listino Prezzi Immobili anno 2019.

Dall'analisi delle fonti sopracitate è emerso che il valore medio attuale nella zona relativamente ai negozi è di €/mq. 1.700,00

9.4. Valutazione

Come sopra evidenziato nella zona il valore medio al mq. delle unità immobiliari con destinazione commerciale, nello specifico negozi di vicinato, è di € 1.700,00, per quanto riguarda il negozio oggetto di perizia vista la vetustà, il suo stato di manutenzione e conservazione che richiede, prima di poterlo utilizzare, una ristrutturazione interna integrale con sistemazione e messa a norma di tutti gli impianti, visto le problematiche del condominio e il non utilizzo del negozio che si protrae da circa 10 anni, si ritiene opportuno deprezzarne il valore di un 35% da cui avremo:

$$\text{€/mq. } 1.700,00 - 35\% = \text{€/mq. } 1.105,00$$

Per cui il più probabile valore di mercato del bene sarà:

	Immobile	Superficie lorda commerciale mq.	Valore €/mq	Valore diritto e quota €
	Negozio	113,40	1.105,00	125.307,00
			TOTALE	€ 125.307,00

Si arrotonda ad.....€ 125.000,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per
l'immediatezza della vendita giudiziaria..... - € 18.750,00
Spese condominiali scadute ed insolute
alla data della perizia.....- € 1.484,53
Spese edili di ripristino.....- € 1.920,00

9.6. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova..... € 102.845,47

Si arrotonda ad € 103.000,00

**Autorimessa in Bergamo via Borgo Palazzo n. 142
(part. 8420 sub. 79)
LOTTO 002**

Trattasi di unità a destinazione autorimessa ubicata al piano interrato del condominio denominato "Michelangelo" in via Borgo Palazzo 142 con accesso da corsello condominiale scoperto.

Superficie netta mq. 46,30

Altezza interna m. 3,60

Attualmente all'interno dell'autorimessa vi è un passaggio, non autorizzato, che la mette in comunicazione con il magazzino di pertinenza al negozio di proprietà del fallimento (~~part. 8420 sub. 4~~) vedi capitolo 5.3

8420 sub. 704

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Particella intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Piena Proprietà per la quota di 1/1

Foglio **73** particella **8420** sub. **79** Categoria **C/6** Classe **7**

Consistenza **mq. 46** Superficie catastale **mq. 48** Rendita **€ 144,92**

Coerenze:

a nord: parte con area condominiale e parte con altre unità

a est: parte con area condominiale e parte con altra unità

a sud: parte con locale condominiale e parte con part. 8420 sub 704

a ovest: parte con locale condominiale e parte con altra unità

NB: il tutto salvo errori e/o omissioni e come meglio in fatto

L'unità immobiliare si sviluppa per una superficie lorda pari a circa mq 46,30 ad uso autorimessa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche zona:	Trattasi di zona periferica di Bergamo con destinazione, residenziale commerciale e artigianale, viabilità comunale con presenza di parcheggi liberi
Collegamenti::	L' unità immobiliare dista dal centro cittadino circa 4 km, così come dal casello autostradale A4 (Torino-Venezia) dalla stazione di Bergamo e a 6 Km. dall'aeroporto di Orio al Serio.
Attrezzature e servizi:	La zona risulta dotata delle principali attrezzature collettive (negozi di vicinato, supermercato, mercato ortofrutticolo), dei primari servizi di urbanizzazione, ben servita dal servizio di autotrasporti pubblico e con la presenza di servizi vari del Comune di Bergamo.

3. SITUAZIONE URBANISTICA

3.1. Autorizzazioni Edilizie

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato ed in seguito variato in forza dei seguenti permessi edilizi:

- Licenza Edilizia n. 5729 - n. 2053 Sez. Ed. Pr. Rilasciata dal Comune di Bergamo in data 22 agosto 1968
- Licenza Edilizia in variante n. 7842 - n.1877 Sez. Ed. Pr. Rilasciata dal Comune di Bergamo in data . 26 ottobre 1971
- Licenza Edilizia in variante n. 8323 - n.1658 Sez. Ed. Pr. Rilasciata dal Comune di Bergamo in data . 6 novembre 1972
- Licenza Edilizia in variante n. 8449 - n.1858 Sez. Ed. Pr. Rilasciata dal Comune di Bergamo in data .25 gennaio 1973

3.2. Previsioni di piano

L'area su cui insiste il fabbricato in cui è ubicato il negozio in oggetto rientra nel Piano di Governo del Territorio di Bergamo nel Sistema Insediativo, Città Consolidata IU2- Tessuto a impianto unitario a medio-alta densità.

4. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare oggetto della presente stima non è oggetto di alcun contratto di affitto ed allo stato di fatto è occupata da un'auto, alcuni motocicli, biciclette, mobili e oggetti vari, di proprietà del Sig. [REDACTED]

5. VINCOLI ONERI GIURIDICI

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

<i>5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i>	Nessuna
<i>5.1.2. Atti di asservimento urbanistico:</i>	Nessuna
<i>5.1.3.. Altre limitazioni d'uso:</i>	Nessuna

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

_ **Ipoteca giudiziale** n. 1445 del 11.01.2013

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Con sede [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Somma iscritta: € 356.842,47

Somma capitale: € 211.842,47

_ **Pignoramento immobiliare** n. 46675 del 05.12.2013

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Con sede [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ai permessi edilizi rilasciati dal Comune di Bergamo ad esclusione dell'apertura di circa m. 3,00 per un'altezza di m. 2,40, realizzata, senza alcuna autorizzazione, nella parete a sinistra rispetto l'ingresso dell'autorimessa che ha di fatto messo in comunicazione la stessa con il magazzino di pertinenza al negozio ubicato al piano terra identificato alla particella n. 8420 sub. 704 di proprietà del fallimento.

5.3.2. Conformità catastale:

Non sono state riscontrate difformità catastali ad esclusione, come sopra evidenziato, dell'apertura nella parete a sinistra rispetto l'ingresso dell'autorimessa che ha di fatto messo in comunicazione la stessa con il magazzino di pertinenza al negozio ubicato al piano terra identificato alla particella n. 8420 sub. 704 di proprietà del fallimento, creando, di fatto, una servitù di passo.

N.B. l'aggiudicatario dovrà provvedere alle opere di tamponamento dell'apertura realizzata senza alcuna autorizzazione.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	non rilevabili
Spese condominiali gestione preventiva	gestione 2019 / 2020 € 309,68
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	
	gestione 2018 / 2019 € 78,02
	<u>gestione 2017 / 2018 € 65,94</u>
	Totale € 143,96

6.1. Spese edili di ripristino

Come evidenziato al punto precedente l'aggiudicatario dovrà procedere alla realizzazione di una parete per tamponare l'apertura realizzata nel muro di confine con l'attiguo magazzino per ripristinare lo stato di fatto autorizzato e rendere indipendenti le due unità.

Si dovrà realizzare un tamponamento con una lunghezza di m. 3,00 ed un'altezza di m. 2.40 in laterizio (poroton o similari) dello spessore di cm. 25 intonacato su ambo i lati, per la sua realizzazione compreso di tutte le opere provvisoriale, il costo è di circa €/mq.120,00 da cui avremo il seguente costo totale:

$$(m. 3,00 \times m. 2.40) \times \text{€/mq. } 7,20 = \\ \text{mq. } 7,20 \times \text{€/mq. } 120,00 = \text{€ } 864,00$$

Il costo dovrà essere condiviso al 50% con l'aggiudicatario dell'autorimessa confinante (part 8420 sub 704) da cui:

$$\text{€ } 864,00 \times 50\% = \text{€ } \underline{432,00}$$

6.1. Regolamento condominiale:

L'amministratore condominiale Dott. [REDACTED] tramite il suo studio ha inviato gli importi delle spese condominiali insolute e il regolamento di condominio (millesimi autorimessa 2,57)

6.2. Servitù, convenzioni

L'unità immobiliare non è oggetto a servitù o convenzioni

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1. Attuali proprietari:

[REDACTED]

[REDACTED] in forza di Atto di:

Vendita, in data 24 ottobre 1996, repertorio n°112469 raccolta n. 21084; a rogito del Notaio [REDACTED] registrato a Bergamo l' 11 novembre 1996 al n. 5460 Serie 1V; trascritto a Bergamo il 29 ottobre 1996 ai nn. 32000/54205.

7.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED]
quale unico titolare della ditta individuale [REDACTED]
[REDACTED]

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di un fabbricato con cinque piani fuori terra ed un interrato, il condominio formato da un unico corpo ad L con il fronte più lungo prospiciente la via Borgo Palazzo, presenta:
al piano interrato autorimesse, cantine, spazi comuni e magazzini;
al piano terra negozi;
mentre nei rimanenti quattro piani, trovano ubicazione unità residenziali (appartamenti).

8.1. Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

<i>Strutture portanti:</i>	struttura in travi e pilastri in c.a. gettato in opera
<i>Solai:</i>	in laterocemento
<i>Copertura:</i>	in getto con sovrastante manto di copertura in guaina ardesiata
<i>Vani Scale:</i>	scale in c.a. a rampe parallele, con ascensore
<i>Facciate:</i>	parte rivestite in piastrelle di gres e parte tinteggiate

Componenti di finitura box

<i>Infissi esterni:</i>	serranda in ferro
<i>Pavimenti:</i>	in lisciata di cemento
<i>Pareti:</i>	ad intonaco tinteggiato

Impianti

<i>Elettrico</i>	Realizzato sottotraccia con corpi illuminanti a soffitto (l'impianto di illuminazione è funzionante)
<i>Anti intrusione:</i>	realizzato con rilevatori volumetrici

N.B. si precisa che non sono state fornite le certificazioni, a norma di legge, degli impianti.

8.2. Stato di manutenzione e conservazione:

a. Edificio principale in discrete condizioni per quanto attiene le facciate ed il piazzale esterno di pertinenza ai negozi, mentre per quanto riguarda le parti comuni del piano interrato, queste presentano problematiche di distacco degli intonaci dal soffitto dei corselli, attualmente sono state poste in opera delle protezioni che ne deturpano l'ambiente dando un'impressione di completo abbandono e di precarietà.

b. autorimessa utilizzata come magazzino di automezzi non più in circolazione e per materiale di varia natura, lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Calcolo superficie commerciale

La consistenza immobiliare è considerata come superficie netta di parcheggio dell'autorimessa

	Immobile	Superficie lorda in mq.	coefficiente	Superficie commerciale
	Autorimessa	46,30	1	46.30

9.2. Criterio di stima

Stima sintetica comparativa parametrica.

Il valore dei beni oggetto di procedura è stato individuato mediante l'analisi del valore di libero mercato relativo a unità immobiliari similari ubicate nella zona ove gli stessi sono ubicati, gli stessi sono stati corretti e parametrati secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari in esame.

9.3. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo (Osservatorio del Mercato Immobiliare anno 2019 secondo semestre), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, agenzie immobiliari della zona, osservatorio immobiliare per Bergamo e Provincia Casa & Terreni anno 2019, Listino Prezzi anno 2019.

Dall'analisi delle fonti sopracitate è emerso che il valore medio attuale nella zona relativamente alle autorimesse è valutato a corpo (circa mq. 18,00 di superficie utile) con una valutazione media di € 12.000,00 che comporta una incidenza di €/mq. 660,00

9.4. Valutazione

Come sopra evidenziato nella zona il valore medio al mq. delle unità immobiliari con destinazione autorimesse è di € 660,00, per quanto riguarda l'autorimessa oggetto di perizia vista la vetustà, e in particolar modo all'ubicazione all'interno del condominio in una zona di forte degrado, si ritiene opportuno deprezzarne il valore di un 35% da cui avremo:

$$\text{€/mq } 660,00 - 35\% = \text{€/mq } 429,00$$

Per cui il più probabile valore di mercato del bene sarà:

	Immobile	Superficie lorda commerciale mq.	Valore €/mq	Valore diritto e quota €
	Autorimessa	46,30	429,00	19.862,00
			TOTALE	€ 19.862,00

Si arrotonda ad.....€ 20.000,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per
l'immediatezza della vendita giudiziaria..... - € 3.000,00
Spese condominiali scadute ed insolute
alla data della perizia.....- € 143,96
Spese edili di ripristino.....- € 432,00

9.6. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova..... € 16.424,04

Si arrotonda ad **€ 16.000,00**

N.B. si precisa che l'unità immobiliare è valutata libera da persone/cose, nel caso specifico il [REDACTED] dovrà provvedere, prima dell'asta, allo sgombero di tutti i beni mobili di sua proprietà presenti all'interno dell'autorimessa

Negozio in Bergamo via Borgo Palazzo n. 142
(part. 8420 sub. 704)
LOTTO 003

Trattasi di unità a destinazione commerciale (negozi) ubicata al piano terra del condominio denominato "Michelangelo" in via Borgo Palazzo 142 composto da un locale con annesso disimpegno bagno e scala di collegamento con il magazzino di pertinenza ubicato al piano interrato.

Negozi piano terra:

Superficie commerciale mq. 212,10

Altezza interna m. 4,07

Altezza controsoffitto m. 3,18

Magazzino piano interrato:

Superficie commerciale mq. 201,80

Altezza interna m. 3,16

Attualmente il negozio, tramite la demolizione di una parete, forma un unico ambiente con il negozio confinante di proprietà del fallimento (part 8420 sub 4), la scala di collegamento tra il negozio e il sottostante magazzino è chiusa ed è stato creato un nuovo accesso dall'autorimessa al piano interrato di proprietà del fallimento (part 8420 sub 79) vedi capitolo 5.3

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Particella intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Piena Proprietà per la quota di 1/1

Foglio **73** particella **8420** sub. **704** Categoria **C/1** Classe **7**
Consistenza **mq. 268** Superficie catastale **mq. 292** Rendita **€ 6.090,06**

Coerenze:

a nord: parte con altra unità e parte con spazi comuni

a est: su area di pertinenza condominiale

a sud: su piazzale privato ad uso pubblico

a ovest: su part. 8420 sub 4

NB: il tutto salvo errori e/o omissioni e come meglio in fatto

L'unità immobiliare si sviluppa per una superficie lorda pari a circa mq 212,10 per il negozio al piano terra e mq. 201,80 per il magazzino al piano interrato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Trattasi di zona periferica di Bergamo con destinazione, residenziale commerciale e artigianale, viabilità comunale con presenza di parcheggi liberi

Collegamenti:: L'unità immobiliare dista dal centro cittadino circa 4 km, così come dal casello autostradale A4 (Torino-Venezia) dalla stazione di Bergamo e a 6 Km. dall'aeroporto di Orio al Serio.

Attrezzature e servizi: La zona risulta dotata delle principali attrezzature collettive (negozi di vicinato, supermercato, mercato ortofrutticolo), dei primari servizi di urbanizzazione, ben servita dal servizio di autotrasporti pubblico e con la presenza di servizi vari del Comune di Bergamo.

3. SITUAZIONE URBANISTICA

3.1 Autorizzazioni Edilizie

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato ed in seguito variato in forza dei seguenti permessi edilizi:

- Licenza Edilizia n. 5729 - n. 2053 Sez. Ed. Pr. Rilasciata dal Comune di Bergamo in data 22 agosto 1968
- Licenza Edilizia in variante n. 7842 - n.1877 Sez. Ed. Pr. Rilasciata dal Comune di Bergamo in data . 26 ottobre 1971

- Licenza Edilizia in variante n. 8323 - n.1658 Sez. Ed. Pr. Rilasciata dal Comune di Bergamo in data . 6 novembre 1972
- Licenza Edilizia in variante n. 8449 - n.1858 Sez. Ed. Pr. Rilasciata dal Comune di Bergamo in data .25 gennaio 1973

3.2 . Previsioni di piano

L'area su cui insiste il fabbricato in cui è ubicato il negozio in oggetto rientra nel Piano di Governo del Territorio di Bergamo nel Sistema Insediativo, Città Consolidata IU2- Tessuto a impianto unitario a medio-alta densità.

4. STATO DI POSSESSO

L' unità immobiliare oggetto della presente stima non è oggetto di alcun contratto di affitto ed allo stato di fatto è vuota al piano terra e occupata da quadri e materiale vario di proprietà del [REDACTED] al piano interrato.

5. VINCOLI ONERI GIURIDICI

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna
- 5.1.2. Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna
- 5.1.3.. Altre limitazioni d'uso:** Nessuna

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1. Iscrizioni

_ Ipoteca volontaria n. 11261 del 01.03.2003

A favore: [REDACTED]
Con sede [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

Somma iscritta: € 2.325.000,00
Somma capitale: € 1.550.000,00
(grava sui mappali 8420 sub 4 e 8420 sub 704)

_ Ipoteca volontaria n. 10440 del 26.02.2010

A favore: [REDACTED]
Domiciliata [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Somma iscritta: € 620.000,00
Somma capitale: € 310.000,00
(grava sui mappali 8420 sub 4 e 8420 sub 704)

_ Ipoteca giudiziale n. 1445 del 11.01.2013

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
Con sede [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Somma iscritta: € 356.842,47
Somma capitale: € 211.842,47

_ Pignoramento immobiliare n. 46675 del 05.12.2013

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
Con sede [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

5.3. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

5.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ai permessi edilizi rilasciati dal Comune di Bergamo ad esclusione della demolizione, non autorizzata, della parete che ha di fatto messo in comunicazione l'unità in oggetto con l'unità confinante, sempre di

proprietà del fallimento, (part. n. 8420 sub. 704), creando un unico ambiente a destinazione negozio. Della chiusura della scala di collegamento tra il negozio al piano terra e il sottostante magazzino al piano interrato a cui si accede tramite un'apertura realizzata nella parete posta a confine con l'autorimessa di proprietà del fallimento, (part. n. 8420 sub. 79), inoltre si riscontra, nel magazzino, una diversa distribuzione dello spazio interno.

5.3.2. Conformità catastale:

Non sono state riscontrate difformità catastali ad esclusione, come sopra evidenziato, della demolizione della parete di confine con il negozio attiguo, chiusura della scala di collegamento, dell'apertura di collegamento con l'autorimessa e dalla distribuzione dello spazio interno.

N.B. L'aggiudicatario del lotto dovrà provvedere al ripristino della parete di confine con il negozio attiguo (part 8420 sub 4), della scala di collegamento tra il negozio ed il magazzino ed a tamponare il passaggio che ha messo in comunicazione il magazzino con l'autorimessa, questo per ripristinare lo stato autorizzato dei luoghi. Relativamente alla diversa distribuzione dello spazio interno, al piano interrato, vista l'entità dei lavori, non comporta alcun intervento di ripristino.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	non rilevabili
Spese condominiali gestione preventiva	gestione 2019 / 2020 € 11.543,04
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	gestione 2018 / 2019 € 15.461,92 <u>gestione 2017 / 2018 € 9.152,29</u>

Totale € 24.614,21

6.1. Spese edili di ripristino

Come evidenziato al punto precedente l'aggiudicatario dovrà procedere alle seguenti opere:

- a.** realizzazione di una parete per ripristinare lo stato di fatto autorizzato e rendere indipendenti i due negozi attualmente collegati.

Si dovrà realizzare una parete con una lunghezza di m. 8,00 ed un'altezza di m. 4,00 in laterizio (poroton o similari) dello spessore di cm. 25 intonacata su ambo i lati, per la sua realizzazione, compreso di tutte le opere provvisionali, il costo è di circa €/mq.120,00 da cui avremo il seguente costo totale:

$$(m. 8,00 \times m. 4,00) \times \text{€/mq. } 120,00 = \\ \text{mq. } 32,00 \times \text{€/mq. } 120,00 = \text{€ } 3.840,00$$

Il costo dovrà essere condiviso al 50% con l'aggiudicatario del negozio confinante (part 8420 sub 4) da cui:

$$\text{€ } 3.840,00 \times 50\% = \underline{\text{€ } 1.920,00}$$

- b.** realizzazione di una parete per tamponare l'apertura realizzata nel muro di confine con l'attigua autorimessa ripristinando lo stato di fatto autorizzato e rendere indipendenti le due unità.

Si dovrà realizzare un tamponamento con una lunghezza di m. 3,00 ed un'altezza di m. 2.40 in laterizio (poroton o similari) dello spessore di cm. 25 intonacato su ambo i lati, per la sua realizzazione, compreso di tutte le opere provvisionali, il costo è di circa €/mq.120,00 da cui avremo il seguente costo totale:

$$(m. 3,00 \times m. 2.40) \times \text{€/mq. } 7,20 = \\ \text{mq. } 7,20 \times \text{€/mq. } 120,00 = \text{€ } 864,00$$

Il costo dovrà essere condiviso al 50% con l'aggiudicatario dell'autorimessa confinante (part 8420 sub 79) da cui:

$$\text{€ } 864,00 \times 50\% = \underline{\text{€ } 432,00}$$

- c.** demolizione di porzione di soletta, per ripristinare la scala di collegamento tra il negozio e il magazzino sottostante come da autorizzazione.

Vista l'entità della demolizione il suo costo viene stabilito a corpo, compreso trasporto delle macerie, oneri di discarica e ripristini, in € 700,00

Il totale delle opere di ripristino è:

€ 1.920,00 + € 432,00 + € 700,00 = **€ 3.052,00**

6.2. Regolamento condominiale:

L'amministratore condominiale Dott. [REDACTED] tramite il suo studio ha inviato gli importi delle spese condominiali insolute e il regolamento di condominio (millesimi negozio 68,68)

6.3. Servitù, convenzioni

L'unità immobiliare non è oggetto a servitù o convenzioni

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1. Attuali proprietari:

- [REDACTED]
[REDACTED] in forza di Atto di:
Vendita, in data 24 ottobre 1996, repertorio n°112469 raccolta n. 21084;
a rogito del Notaio [REDACTED]
registrato a Bergamo l' 11 novembre 1996 al n. 5460 Serie 1V;
trascritto a Bergamo il 29 ottobre 1996 ai nn. 32000/54205.

7.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED]
quale unico titolare della ditta individuale [REDACTED]
[REDACTED]

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di negozio ubicato al piano terra di un fabbricato con cinque piani fuori terra ed un interrato, il condominio formato da un unico corpo ad L con il fronte più lungo prospiciente la via Borgo Palazzo, presenta:

al piano interrato autorimesse, cantine, spazi comuni e magazzini;
al piano terra negozi;
mentre nei rimanenti quattro piani, trovano ubicazione unità residenziali (appartamenti).

8.1. Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture portanti:</i>	struttura in travi e pilastri in c.a. gettato in opera
<i>Solai:</i>	in laterocemento
<i>Copertura:</i>	in getto con sovrastante manto di copertura in guaina ardesiata
<i>Vani Scale:</i>	scale in c.a. a rampe parallele, con ascensore
<i>Facciate:</i>	parte rivestite in piastrelle di gres e parte tinteggiate

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni:</i>	Serramenti in legno per gli appartamenti e in alluminio e vetro con serranda in ferro a maglie per i negozi
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno tamburato
<i>Pavimenti e rivestimenti:</i>	in gres e ceramica
<i>Controsoffitti:</i>	a doghe in alluminio preverniciato
<i>Pareti:</i>	ad intonaco tinteggiato, i pilastri interni sono stati rivestiti sui quattro lati con specchi

Impianti:

<i>Riscaldamento idro sanitario</i>	Centralizzato con termosifoni Sotto traccia con sanitari e rubinetteria del tipo standard di vecchia data
<i>Raffrescamento:</i>	realizzato con canalizzazioni a soffitto e diffusori inseriti nel controsoffitto
<i>Elettrico</i>	Sottotraccia con corpi illuminanti inseriti nel controsoffitto

N.B. si precisa che non sono state fornite le certificazioni, a norma di legge, degli impianti.

8.2. Stato di manutenzione e conservazione:

a. Edificio principale in discrete condizioni per quanto attiene le facciate ed il piazzale esterno di pertinenza ai negozi, mentre per quanto riguarda le parti comuni del piano interrato, queste presentano problematiche di distacco degli

intonaci dal soffitto dei corselli, attualmente sono state poste in opera delle protezioni che ne deturpano l'ambiente dando un'impressione di completo abbandono e di precarietà.

b. Negozio da tempo inutilizzato in cattivo stato di manutenzione, alcune parti di controsoffitto sono state rimosse, come sono stati rimossi alcuni termosifoni, il servizio igienico versa in uno stato di degrado, il magazzino si presenta in discrete condizioni di manutenzione, compatibilmente alla sua vetust .

Per quanto attiene gli impianti non   stato possibile verificarne il corretto funzionamento.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Calcolo superficie commerciale

La consistenza immobiliare   considerata come superficie lorda commerciale, nella tabella di seguito riportata viene descritta la consistenza dell'unit  interessata dalla relazione di stima, la superficie commerciale dell'unit  immobiliare   formata dall'intera superficie lorda dei locali principali (superficie di vendita, servizi igienici spogliatoi), compreso i muri perimetrali misurati al 100% e i muri di divisione al 50%; ed il 50% della superficie lorda dei magazzini ubicati nell'interrato collegati direttamente all'unit  principale.

	Immobile	Superficie lorda in mq.	coefficiente	Superficie commerciale
	Negozio piano terra	212,10	1	212,10
	Magazzino piano interrato	201,80	0.5	100,90

9.2. Criterio di stima

Stima sintetica comparativa parametrica.

Il valore dei beni oggetto di procedura   stato individuato mediante l'analisi del valore di libero mercato relativo a unit  immobiliari similari ubicate nella zona ove gli stessi sono ubicati, gli stessi sono stati corretti e parametrati secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unit  immobiliari in esame.

9.3. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo (Osservatorio del Mercato Immobiliare anno 2019 secondo semestre), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, agenzie immobiliari della zona, osservatorio immobiliare per Bergamo e Provincia Casa & Terreni anno 2019, Listino Prezzi Immobili anno 2019.

Dall'analisi delle fonti sopracitate è emerso che il valore medio attuale nella zona relativamente ai negozi è di €/mq. 1.700,00

9.4. Valutazione

Come sopra evidenziato nella zona il valore medio al mq. delle unità immobiliari con destinazione commerciale, nello specifico negozi di vicinato, è di € 1.700,00, per quanto riguarda il negozio oggetto di perizia vista la vetustà, il suo stato di manutenzione e conservazione che richiede, prima di poterlo utilizzare, una ristrutturazione interna integrale con sistemazione e messa a norma di tutti gli impianti, visto le problematiche del condominio e il non utilizzo del negozio che si protrae da circa 10 anni, si ritiene opportuno deprezzarne il valore di un 35% da cui avremo:

$$\text{€/mq. } 1.700,00 - 35\% = \text{€/mq. } 1.105,00$$

Per cui il più probabile valore di mercato del bene sarà

	Immobile	Superficie lorda commerciale mq.	Valore €/mq	Valore diritto e quota €
	Negozio	212,10	1.105,00	234.370,50
	Magazzino	100,90	1.105,00	111.494,50
			TOTALE	345.865,00

Si arrotonda ad.....€ 346.000,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per

l'immediatezza della vendita giudiziaria..... - € 51.900,00

Spese condominiali scadute ed insolte

alla data della perizia.....- € 24.614,21
Spese edili di ripristino.....- € 3.052,00

9.6. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova..... € 266.433,79

Si arrotonda ad € 266.000,00

N.B. si precisa che l'unità immobiliare è valutata libera da persone/cose, nel caso specifico il [REDACTED] dovrà provvedere, prima dell'asta, allo sgombero di tutti i beni mobili di sua proprietà presenti all'interno del magazzino al piano interrato.

**Magazzino in Bergamo via Borgo Palazzo n. 142
(part. 8420 sub. 705)
LOTTO 004**

Trattasi di unità a destinazione magazzino ubicata al piano interrato del condominio denominato "Michelangelo" in via Borgo Palazzo 142 con accesso da portico condominiale coperto.

Superficie commerciale mq. 156,20

Altezza interna m. 3,20

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Particella intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Piena Proprietà per la quota di 1/1

Foglio **73** particella **8420** sub. **705** Categoria **C/2** Classe **4**

Consistenza **mq. 143** Superficie catastale **mq. 153** Rendita **€ 494,82**

Coerenze:

a nord: parte su portico condominiale e parte su altra unità

a est: parte su area condominiale e parte con part 8420 sub 704

a sud: su intercapedine

a ovest: co altra unità

NB: il tutto salvo errori e/o omissioni e come meglio in fatto

L'unità immobiliare si sviluppa per una superficie lorda pari a circa mq 156,20 ad uso magazzino

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Trattasi di zona periferica di Bergamo con destinazione, residenziale commerciale e artigianale, viabilità comunale con presenza di

	parcheeggi liberi
Collegamenti::	L' unità immobiliare dista dal centro cittadino circa 4 km, così come dal casello autostadale A4 (Torino-Venezia) dalla stazione di Bergamo e a 6 Km. dall'aeroporto di Orio al Serio.
Attrezzature e servizi:	La zona risulta dotata delle principali attrezzature collettive (negozi di vicinato, supermercato, mercato ortofrutticolo), dei primari servizi di urbanizzazione, ben servita dal servizio di autotrasporti pubblico e con la presenza di servizi vari del Comune di Bergamo.

3. SITUAZIONE URBANISTICA

3.1 Autorizzazioni Edilizie

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato ed in seguito variato in forza dei seguenti permessi edilizi:

5. Licenza Edilizia n. 5729 - n. 2053 Sez. Ed. Pr. Rilasciata dal Comune di Bergamo in data 22 agosto 1968
6. Licenza Edilizia in variante n. 7842 - n.1877 Sez. Ed. Pr. Rilasciata dal Comune di Bergamo in data . 26 ottobre 1971
7. Licenza Edilizia in variante n. 8323 - n.1658 Sez. Ed. Pr. Rilasciata dal Comune di Bergamo in data . 6 novembre 1972
8. Licenza Edilizia in variante n. 8449 - n.1858 Sez. Ed. Pr. Rilasciata dal Comune di Bergamo in data .25 gennaio 1973

3.2. Previsioni di piano

L'area su cui insiste il fabbricato in cui è ubicato il negozio in oggetto rientra nel Piano di Governo del Territorio di Bergamo nel Sistema Insediativo, Città

Consolidata IU2- Tessuto a impianto unitario a medio-alta densità.

4. STATO DI POSSESSO

L' unità immobiliare oggetto della presente stima non è oggetto di alcun contratto di affitto ed allo stato di fatto è occupata da materiale elettrico e di illuminazione di proprietà del [REDACTED]

5. VINCOLI ONERI GIURIDICI

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna
- 5.1.2. Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna
- 5.1.3.. Altre limitazioni d'uso:** Nessuna

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1. Iscrizioni

_ **Ipoteca volontaria** n. 59182 del 24.09.2005

A favore: [REDACTED]..

Con sede [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Somma iscritta: € 675.000,00

Somma capitale: € 450.000,00

_ **Ipoteca giudiziale** n. 1445 del 11.01.2013

A favore: [REDACTED]

[REDACTED].

Con sede i [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Somma iscritta: € 356.842,47

Somma capitale: € 211.842,47

_ Pignoramento immobiliare n. 46675 del 05.12.2013

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Con sede [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ai permessi edilizi rilasciati dal Comune di Bergamo.

5.3.2. Conformità catastale:

Non sono state riscontrate difformità catastali

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	non rilevabili
Spese condominiali gestione preventiva	gestione 2019 / 2020
	€ 1.695,82
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia	
	gestione 2018 / 2019 € 2.271,60
	<u>gestione 2017 / 2018 € 1.334,60</u>
	Totale € 3.606,20

6.1. Regolamento condominiale:

L'amministratore condominiale Dott. [REDACTED] tramite il suo studio ha inviato gli importi delle spese condominiali insolte e il regolamento di condominio (millesimi magazzino 10,09)

6.2. Servitù, convenzioni

L'unità immobiliare non è oggetto a servitù o convenzioni

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1. Attuali proprietari:

- [REDACTED]
[REDACTED] in forza di Atto di:
Vendita, in data 24 ottobre 1996, repertorio n°112469 raccolta
n. 21084; a rogito del Notaio [REDACTED]
registrato a Bergamo l' 11 novembre 1996 al n. 5460 Serie 1V;
trascritto a Bergamo il 29 ottobre 1996 ai nn. 32000/54205.

7.1. Precedenti proprietari:

- [REDACTED]
quale unico titolare della ditta individuale [REDACTED]
[REDACTED]

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di un fabbricato con cinque piani fuori terra ed un interrato, il condominio formato da un unico corpo ad L con il fronte più lungo prospiciente la via Borgo Palazzo, presenta:
al piano interrato autorimesse, cantine, spazi comuni e magazzini;
al piano terra negozi;
mentre nei rimanenti quattro piani, trovano ubicazione unità residenziali (appartamenti).

8.1. Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

<i>Strutture portanti:</i>	struttura in travi e pilastri in c.a. gettato in opera
<i>Solai:</i>	in laterocemento
<i>Copertura:</i>	in getto con sovrastante manto di copertura in guaina ardesiata
<i>Vani Scale:</i>	scale in c.a. a rampe parallele, con ascensore

Facciate: parte rivestite in piastrelle di gres e parte tinteggiate

Componenti di finitura box

Infissi esterni: serranda in ferro

Pavimenti: in lisciata di cemento
Pareti: ad intonaco tinteggiato

Impianti

Elettrico Realizzato sottotraccia con corpi illuminanti a soffitto (l'impianto di illuminazione è funzionante)
Anti intrusione: realizzato con rilevatori volumetrici

N.B. si precisa che non sono state fornite le certificazioni, a norma di legge, degli impianti.

8.2. Stato di manutenzione e conservazione:

a. Edificio principale in discrete condizioni per quanto attiene le facciate ed il piazzale esterno di pertinenza ai negozi, mentre per quanto riguarda le parti comuni del piano interrato, queste presentano problematiche di distacco degli intonaci dal soffitto dei corselli, attualmente sono state poste in opera delle protezioni che ne deturpano l'ambiente dando un'impressione di completo abbandono e di precarietà.

b. magazzino, attualmente occupato da materiale elettrico, di illuminazione e di vario genere, lo stato di manutenzione e conservazione è discreto

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Calcolo superficie commerciale

La consistenza immobiliare è considerata come superficie lorda commerciale, nella tabella di seguito riportata viene descritta la consistenza dell'unità interessata dalla relazione di stima, la superficie commerciale dell'unità immobiliare è formata dall'intera superficie lorda del locale principale compreso i muri perimetrali misurati al 100% e i muri di divisione al 50%;

	Immobile	Superficie lorda in mq.	coefficiente	Superficie commerciale
	Autorimessa	156,20	1	156.20

9.2. Criterio di stima

Stima sintetica comparativa parametrica.

Il valore dei beni oggetto di procedura è stato individuato mediante l'analisi del valore di libero mercato relativo a unità immobiliari similari ubicate nella zona ove gli stessi sono ubicati, gli stessi sono stati corretti e parametrati secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari in esame.

9.3. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo (Osservatorio del Mercato Immobiliare anno 2019 secondo semestre), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, agenzie immobiliari della zona, osservatorio immobiliare per Bergamo e Provincia Casa & Terreni anno 2019, Listino Prezzi anno 2019.

Dall'analisi delle fonti sopracitate è emerso che il valore medio attuale nella zona relativamente ai magazzini ubicati al piano interrato di edifici residenziali è di €/mq. 700,00

9.4. Valutazione

Come sopra evidenziato nella zona il valore medio al mq. delle unità immobiliari con destinazione magazzino è di € 700,00, per quanto riguarda il magazzino oggetto di perizia vista la vetustà, e in particolar modo all'ubicazione all'interno del condominio in una zona di forte degrado, si ritiene opportuno deprezzarne il valore di un 35% da cui avremo:

$$\text{€/mq } 700,00 - 35\% = \text{€/mq.}455,00$$

Per cui il più probabile valore di mercato del bene sarà:

	Immobile	Superficie lorda commerciale mq.	Valore €/mq	Valore diritto e quota €
	Magazzino	156,20	455,00	71.071,00
			TOTALE	€ 71.071,00

Si arrotonda ad.....€ 71.000,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per
l'immediatezza della vendita giudiziaria..... - € 10.650,00
Spese condominiali scadute ed insolute
alla data della perizia.....- € 3.606,20

9.6. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova..... € 56.743,80

Si arrotonda ad **€ 57.000,00**

N.B. si precisa che l'unità immobiliare è valutata libera da persone/cose, nel caso specifico il [REDACTED] dovrà provvedere, prima dell'asta, allo sgombero di tutti i beni mobili di sua proprietà presenti all'interno del magazzino

Bergamo, 15 ottobre 2020

Il perito
Arch. Giampietro Gavazzeni