

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 661/2019

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa LAURA DE SIMONE

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Andrea Alessandro Carrara
Codice fiscale: CRRNRL74B28A794J
Studio in: Via Valle 17 - 24022 Alzano Lombardo
Telefono: 035-4536828
Fax: 035-4536828
Email: andrea@andreacarrara.com
Pec: studio.andreacarrara@pec.it

Beni in **Clusone (BG)**
Località/Frazione
Via S. Alessandro 2

INDICE

Lotto: 001 - Unità commerciale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A.....	7
Corpo: B.....	10
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: A.....	16
Corpo: B.....	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo: A.....	16
Corpo: B.....	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: A.....	18
Corpo: B.....	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
Corpo: A.....	19
Corpo: B.....	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19

Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-09-2020 alle 10:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Andrea Alessandro Carrara

Data nomina: 14-02-2020

Data giuramento: 27-02-2020

Data sopralluogo: 05-03-2020

Beni in **Clusone (BG)**
Via S. Alessandro 2

Lotto: 001 - Unità commerciale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Diritto di superficie

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Immobile intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod fisc. [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con fisc [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] IL [REDACTED] cod fisc. [REDACTED], il [REDACTED] [REDACTED] CON SEDE A [REDACTED] COD FISC [REDACTED] ne possiede il diritto di superficie., foglio 8, particella 5662, subalterno 708, indirizzo san alessandro 2, comune Clusone, categoria D/8, rendita € 30.738,00

Confini: Confina a nord con la via Gusmini, a est con la via San Alessandro, a sud con altra proprietà mappale 12339, a ovest con il subalterno 709 e con altra proprietà mappale 48.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Immobile intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod fisc. [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con fisc [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] IL [REDACTED] cod fisc. [REDACTED], il [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] cod fisc [REDACTED] ne possiede il diritto di superficie., foglio 8, particella 5662, subalterno 707, comune Clusone, categoria D/7, rendita € 2268

Confini: Confina a nord con la via Gusmini, a est con la via San Alessandro, a sud con altra proprietà mappale 12339, a ovest con altra proprietà mappale 48.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Immobile intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod fisc. [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con fisc [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] IL [REDACTED] cod fisc. [REDACTED], foglio 8, particella 5662, subalterno 704, indirizzo san alessandro 2, comune Clusone, categoria D/1, rendita € 113,62

Confini: Cabina Enel inserita al piano seminterrato del sub 708.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Immobile intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod fisc. [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con fisc [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] IL [REDACTED]

██████████ cod fisc. ██████████, foglio 8, particella 5662, subalterno 710, indirizzo san alessandro 2, comune Clusone, categoria D/8, rendita € 4.292,00

Confini: Confina a nord con la via Gusmini, a est con la via San Alessandro, a sud con altra proprietà mappale 12339, a ovest con il subalterno 711.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Immobile intestato a ██████████ ██████████ con sede a ██████████ cod fisc ██████████, foglio 8, particella 5662, subalterno 709, indirizzo san alessandro 2, comune Clusone, categoria D/8, rendita € 2.362,00

Confini: Confina a nord con altra proprietà mappale 48, a est e sud con il subalterno 708, a ovest con altre proprietà mappali 5668 e 61

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Immobile intestato a ██████████ ██████████ nato a ██████████ il ██████████ cod fisc. ██████████, ██████████ ██████████ nato a Clusone il ██████████ con fisc ██████████, ██████████ nata a ██████████ IL ██████████ cod fisc. ██████████, foglio 8, particella 5662, subalterno 711, indirizzo san alessandro 2, piano 1, comune Clusone, categoria A/2, rendita € 449,32

Confini: Confina a nord con area di uso comune, a est con il sub 710, a sud con altra proprietà mappale 12339, a ovest con altra proprietà mappale 48.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di edificio unico composto da più subalterni con principale destinazione d'uso commerciale. Inoltre sono annessi all'attività principale aree uso parcheggio, un immobile residenziale e altri immobili destinati a vani tecnici e cortili. L'ultimo piano c'è un immobile separato, ma non terminato e senza destinazione d'uso specifica.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi autosilo.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: uffici

Importanti centri limitrofi: Centro della città.

Attrazioni paesaggistiche: Valle seriana.

Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al corpo **A**

L'immobile commerciale, posto in prossimità del centro cittadino, è sito in angolo tra le vie Gusmini e la via San Alessandro; è collegato pedonalmente alla piazza antistante mediante sottopasso. Orientato nord sud, si presenta con tre fronti liberi, nord verso la via Gusmini, Est verso la via San Alessandro e a sud verso la scuola pubblica. ; mentre un lato è rivolto verso un'altra proprietà: i lavori di ristrutturazione hanno permesso di realizzare punti di distacco sul lato ovest.

Trattasi un unico fabbricato disposto su più piani e totalmente dedicato all'esercizio commerciale. Il volume principale è composto da magazzino al piano interrato, autorimessa privata di uso pubblico al piano seminterrato, negozio al piano terra e primo con annessi laboratori di trasformazione del fresco. Al secondo e ultimo piano, c'è un locale a pianta aperta non completato: solo la copertura in legno risulta completa, mentre le pareti perimetrali e i pavimenti sono privi di impianti e di finiture superficiali.

L'edificio commerciale è composto da ambienti dedicati al commercio che si sviluppano al piano terra e primo, collegati mediante ampie scale e ascensori. gli ambienti di vendita sono a pianta aperta, ben illuminati anche dalle vetrine esterne, presentano soffitti alti nella zona di recente costruzione, e rivestiti di cartongesso nella zona recuperata. Le finiture sono di buon livello, gli impianti funzionanti in buono stato di manutenzione e garantiscono il giusto confort agli utenti e ai lavoratori. Non si segnalano elementi di scarso valore o di scarsa manutenzione.

Al piano seminterrato c'è un autorimessa di ampia metratura con doppio accesso per facilitare il flusso delle auto, collegata al piano commerciale mediante rampe mobili coperture da pensiline vetrate. Al piano seminterrato c'è anche il cortile dedicato al carico e scarico delle merci, direttamente connesso al montacarichi.

al piano interrato ci sono i magazzini con le celle fiorifere: questo piano non è stato incluso nelle opere di ristrutturazioni di recente realizzazione e presenta ancora pavimenti ordinari degli anni '70, oltre a porzioni lasciate al rustico. L'ambiente rappresenta la sua destinazione d'uso di magazzino, mentre gli impianti sono di più recente trasformazione con dotazioni in buono stato di conservazione.

All'interno dell'autorimessa insiste un piccolo volume dedicato alla cabina elettrica, censita al sub 704, ma non considerata nella superficie di vendita. Mentre al piano interrato vi sono anche i locali tecnici per il riscaldamento e la gestione idrica dell'immobile.

Tutti i serramenti sono di nuova costruzione e si dividono in vetrine fisse sul fronte principale e in serramenti a battente sui balconi laterali.

Superficie complessiva di circa mq **7.397,00**

E' posto al piano: -2, -1, T, +1, +2

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5662; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80-2,90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta di recente ristrutturazione ed ampliamento.

Solo una porzione dell'ultimo piano interrato, magazzini, non è stata oggetto d'intervento, mentre il secondo e ultimo piano fuori terra risulta ancora in corso di costruzione, "al rustico".

tutta l'area commerciale, disposta su due piani fuori terra, è di ottima finitura e funzionalità; è dotata di impianti di climatizzazione, trattamento aria, ed è dotata di zone laboratorio attrezzata con macchinari e cucine industriali. Il parcheggio inserito a primo piano sotto terra, è di ampia metratura, ha doppio ingresso per agevolare il flusso delle auto, ha utilizzo privato gestito mediante sbarre automatizzate da apposito ticket.

Esternamente l'immobile ha un aspetto accattivante e rispecchia la sua natura commerciale.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a volta materiale: legno condizioni: buone
Solai	tipologia: in ferro, lamiera grecata e completamento in opera con cls

	condizioni: buone Riferito limitatamente a: ampliamento del 2015
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone Riferito limitatamente a: edificio esistente
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: edificio esistente
<i>Travi</i>	materiale: acciaio condizioni: buone Riferito limitatamente a: ampliamento del 2015
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: edificio esistente
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone Riferito limitatamente a: vetrine negozio
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone Riferito limitatamente a: vetrate locali non commerciali
<i>Pareti esterne</i>	materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone Riferito limitatamente a: percorsi pedonali
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: da demolire Riferito limitatamente a: percorsi carrali
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: stucco spatolato condizioni: buone Riferito limitatamente a: soffitti in cartongesso
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle di gr?s condizioni: buone Riferito limitatamente a: scale interne al negozio
Impianti	
<i>Antincendio</i>	tipologia: anello interno accessibilità VV.FF.: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Condizionamento</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali in alluminio diffusori: convettori condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 380V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Montacarichi</i>	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Ventilazione</i>	tipologia: per estrazione ed immissione condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2015
<i>Note</i>	non pervenuta
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	con bruciatore a gas
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1986
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	non pervenuta
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	non pervenuta
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Note</i>	non pervenuto
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	doc non pervenuti
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **B**

Proprietà divisa per 1/3 tra i tre fratelli ■■■■, l'appartamento è sito in via s. alessandro 2 a Clusone (Bg). Trattasi di immobile inserito nell'edificio con destinazione commerciale. Pur essendo con accesso autonomo, e svincolato da un punto to di vista impiantistico, l'appartamento funge da residenza a servizio dell'attività commerciale.

E' posta al piano primo, si raggiunge con una scala esterna che parte dal cortile di ingresso di uso comune. Si sviluppa su un unico piano, ed è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni e un doppio disimpegno. All'esterno, sul fronte sud, c'è un terrazzo privato accessibile anche dalla scala interna con ascensore.

Le finiture interne sono datate e non corrispondono alle opere eseguite nell'immobile commerciale a fianco.

gli impianti non sono di recente formazione. La parte elettrica è di tipo semplice e propria di un appartamento di piccola dimensione. L'impianto termico è gestito mediante caldaia murale a gas con termosifoni in ghisa. Non c'è un impianto di raffrescamento.

Lo stato conservazione è comunque buono, non vi sono macchie di muffe o segnalazione di malfunzionamenti. L'immobile attualmente è vuoto e non viene utilizzato ne affittato.

Superficie complessiva di circa mq **200,50**

E' posto al piano: +1

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5662; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta di recente ristrutturazione ed ampliamento.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a volta materiale: legno condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone Riferito limitatamente a: edificio esistente
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: edificio esistente
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: edificio esistente
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: buone Riferito limitatamente a: percorsi carrali
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s

	condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: stucco spatolato condizioni: buone Riferito limitatamente a: soffitti in cartongesso
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle di gr?s condizioni: buone Riferito limitatamente a: scale di accesso
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona 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>	1972
<i>Note</i>	non pervenuta
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	con bruciatore a gas
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1972
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	non pervenuta
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<i>Note</i>	non pervenuto
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

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: 37

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 18/04/1974 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: -
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 30/07/1973 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: -
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: realizzazioni piano interrato ed ammezzato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: 50/86
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: centrale termica
Oggetto: variante
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: 26/87
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: intercapedine e fogna
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 21/05/1987 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: 28/87
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: formazione celle frigorifere
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 21/05/1987 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: 46/87
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Locali motori piano interrato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 08/07/1987 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: -

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: antincendio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/05/1988 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: 173/92

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Adeguamento igienico mattatoio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/10/1992 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: 18/96

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: adeguamento igienico e prevenzione incendi

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/03/1996 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: 73/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione copertura e area parcheggio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/06/2009 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: 26/2012

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione ed ampliamento

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2012 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: 37

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 18/04/1974 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: -

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 30/07/1973 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: -
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: realizzazioni piano interrato ed ammezzato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: 50/86
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: centrale termica
Oggetto: variante
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: 26/87
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: intercapedine e fognatura
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 21/05/1987 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: 28/87
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: formazione celle frigorifere
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 21/05/1987 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: 46/87
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Locali motori piano interrato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 08/07/1987 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: -
Intestazione: OMISSIS
Per lavori: antincendio
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 20/05/1988 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2

Numero pratica: 173/92

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Adeguamento igienico mattatoio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/10/1992 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2****Numero pratica: 18/96**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: adeguamento igienico e prevenzione incendi

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/03/1996 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2****Numero pratica: 73/2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione copertura e area parcheggio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/06/2009 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2****Numero pratica: 26/2012**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione ed ampliamento

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2012 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2****Identificativo corpo: B.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2****4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Zona Mista (negozi+attività al piano terra) - Servizi Tecnologici. Classe di sensibilità paesistica 3 - media.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	uso del parcheggio
Estremi delle convenzioni:	Art. 5 convenzione PII "Tesmark"
Obblighi derivanti:	Uso pubblico del parcheggio al piano interrato

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Identificativo corpo: B.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Zona Mista (negozi+attività al piano terra) - Servizi Tecnologici. Classe di sensibilità paesistica 3 - media.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2****Identificativo corpo: B.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG) CAP: 24023, via Sant Alessandro 2****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/11/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/11/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/11/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/11/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/11/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/11/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0176 Concessione a Garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 5.000.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0176 Concessione a Garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 5.000.000,00.

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:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG), via Sant Alessandro 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Tramite ascensore e rampe.

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: nessuna

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG), via Sant Alessandro 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'ascensore che porta al piano non è agibile

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: nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. il valore è influenzato da fattori di vicinanza con il centro cittadino, e da fattori negativi come la flessione dei valori di mercato degli ultimi anni.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
magazzino Sub 708	sup lorda di pavimento	1.561,00	0,50	780,50
Autorimessa sub 708	sup lorda di pavimento	1.978,00	0,10	197,80
Locale accessorio sub 709	sup lorda di pavimento	358,00	0,25	89,50
Portico sub 708	sup lorda di pavimento	486,00	0,10	48,60
Negozi Commerciale piano terra - sub 708	sup lorda di pavimento	912,00	1,00	912,00
Balcone sub 708	sup lorda di pavimento	85,00	0,10	8,50
Negozi commerciale p. primo - sub 710	sup lorda di pavimento	376,00	1,00	376,00
Balcone sub 710	sup lorda di pavimento	49,00	0,10	4,90
Vani scala sub 708/709/710	sup lorda di pavimento	552,00	0,50	276,00
sottotetto sub 707	sup lorda di pavimento	550,00	0,30	165,00
Locale accessorio diretto - sub 708-709	sup lorda di pavimento	451,00	0,50	225,50
Locale accessorio diretto - sub 710	sup lorda di pavimento	39,00	0,50	19,50
		7.397,00		3.103,80

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: Grandi strutture di vendita

Identificativo corpo: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Il valore è influenzato da fattori di vicinanza con il centro cittadino, e da fattori negativi come la flessione dei valori di mercato degli ultimi anni e l'utilizzo quasi esclusivo dagli utenti dell'immobile commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento Sub 711	sup lorda di pavimento	137,25	1,00	137,25
Terrazze	sup lorda di pavimento	63,25	0,25	15,81
		200,50		153,06

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: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Clusone (BG), via Sant Alessandro 2

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 16/03/2018 per l'importo di euro 120,00 Registrato a Bergamo il 05/04/2018 ai nn.12858 serie 1T

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

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Clusone (BG), via Sant Alessandro 2
Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Clusone;

Ufficio tecnico di Clusone.

12.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]****Clusone (BG), Via S. Alessandro 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.449.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino Sub 708	780,50	€ 2.400,00	€ 1.873.200,00
Autorimessa sub 708	197,80	€ 2.400,00	€ 474.720,00
Locale accessorio sub 709	89,50	€ 2.400,00	€ 214.800,00
Portico sub 708	48,60	€ 2.400,00	€ 116.640,00
Negozio Commerciale piano terra - sub 708	912,00	€ 2.400,00	€ 2.188.800,00
Balcone sub 708	8,50	€ 2.400,00	€ 20.400,00
Negozio commerciale primo - sub 710	376,00	€ 2.400,00	€ 902.400,00
Balcone sub 710	4,90	€ 2.400,00	€ 11.760,00
Vani scala sub 708/709/710	276,00	€ 2.400,00	€ 662.400,00
sottotetto sub 707	165,00	€ 2.400,00	€ 396.000,00
Locale accessorio diretto - sub 708-709	225,50	€ 2.400,00	€ 541.200,00
Locale accessorio diretto - sub 710	19,50	€ 2.400,00	€ 46.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.449.120,00
Valore corpo			€ 7.449.120,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.449.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

B. Abitazione di tipo civile [A2]**Clusone (BG), Via S. Alessandro 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.366,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento Sub 711	137,25	€ 1.100,00	€ 150.975,00
Terrazze	15,81	€ 1.100,00	€ 17.391,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.366,00
Valore corpo			€ 168.366,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 168.366,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 168.366,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per	3.103,80	€ 7.449.120,00	€ 0,00

	esigenze commerciali [D8]			
B	Abitazione di tipo civile [A2]	153,06	€ 168.366,00	€ 168.366,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.142.622,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 6.474.863,10
Valore diritto e quota	€ 143.111,10

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.474.863,10
---	-----------------------

24-11-2020

L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Alessandro Carrara