



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 299/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS



CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota
Codice fiscale: RTOGSI62T19I628F
Studio in: via Martino Zanchi 143 - Alzano Lombardo
Telefono: 035 514643
Email: giosuerota@libero.it
Pec: giosue.rota@archiworldpec.it



Beni in **Stezzano (BG)**
Località/Frazione
piazza Libertà

INDICE**Lotto: 001 - Negozio (gelateria) a p.T.**

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

Lotto: 002 - Ufficio a p.T.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
Corpo: A.....	13
2. DESCRIZIONE	13
DESCRIZIONE GENERALE	13
Corpo: A.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: A.....	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	16
Corpo: A.....	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: A.....	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo:.....	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: A.....	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: A.....	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi.....	19
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	20

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-11-2024 alle 10:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota



Lotto: 001 - Negozio (gelateria) a p.T.**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Negozio [N] sito in Stezzano (BG), p.zza Libertà n.33**

Note: Negozio (gelateria) a p.T.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: il regime patrimoniale ai fini della presente è ininfluente trattandosi di provenienza per successione e quindi bene personale. L'esecutato è rappresentato dall'amministratore di sostegno a tempo indeterminato OMISSIS residente in OMISSIS, OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS proprietà 1/1

foglio 17, particella 1264, subalterno 5, indirizzo p.zza Libertà n.33, piano T., comune Stezzano, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 54, superficie mq 71, rendita € 1.391,64

Derivante da: denuncia di variazione predisposta dallo scrivente per diversa distribuzione degli spazi interni Prot. BG0155079 del 19/09/2024. Si precisa che il catasto ha tempo un anno per rettificare il classamento proposto dal tecnico, in particolare per le u.i. ad uso commerciale e soggette ad IMU come quella in parola

Confini: partendo da nord e girando in senso orario: via XXV Aprile, p.zza Libertà, sub.2, sub.701, sub.7 e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: quanto oggetto di stima è parte del fabbricato individuato a catasto terreni con foglio 9, particella 1264 - Ente Urbano di are 1,40.

A detta u.i. compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio come indicati nel Codice Civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza.

Le visure e la ricevuta variazione catastale con la scheda sono allegate alla presente sotto "1.3.1" e "1.3.2"

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

Si. A seguito di variazione catastale predisposta dallo scrivente nella trascrizione del pignoramento per il sub.5 la consistenza è di mq 54 anziché mq 72

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** centro storico a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria primo grado (buona), Scuola primaria secondo grado (sufficiente), Negozi al dettaglio (sufficienti), Parcheggi (sufficienti), Centri commerciali (buoni), Parchi e verde pubblico (Sufficiente), Mercato (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.**Attrazioni paesaggistiche:** parco del fiume Serio.**Attrazioni storiche:** centro storico e Santuario Madonna dei Campi.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada casello di DALMINE km 7,6, Stazione ferroviaria LEVATE km 4,4, Bus STEZZANO OVEST km 0,9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi** [N] di cui al corpo **A**

Negozi (gelateria) a p.T. con retro (laboratorio gelateria), altro retro (magazzino), disimpegno e bagno

Superficie complessiva di circa mq **96,50**

E' posto al piano: T.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018 sistemazioni interne

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: per quanto riguarda le parti comuni del fabbricato (tetto e facciate) le condizioni sono sufficienti. Si evidenzia che in lato est, verso la via XXV Aprile, la facciata è parzialmente priva di intonaco con presenza di umidità prevalentemente nella parte bassa della muratura

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: soffitto laterocemento condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: sufficienti Note: si evidenzia presenza di umidità sulla parete est, su via XXV Aprile
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio condizioni: buone Riferito limitatamente a: trattasi delle vetrine del negozio di cui una fissa e l'altra apribile per l'accesso
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: gesso condizioni: buone Note: il negozio (gelateria) è controsoffittato
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: buone Note: anche il retro (laboratorio gelateria) è piastrellato
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: questo impianto è stato realizzato dal conduttore e quindi sarà smantellato a finita locazione
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 6
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

	tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: si precisa che trattasi dell'impianto realizzato dal conduttore per l'attività di gelateria costituito indicativamente da canaline esterne, quadro di comando, prese, derivazioni, ecc. che sarà smontato a fine locazione
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: la caldaietta è ubicata nel retro (laboratorio gelateria)
Varie	
le pareti interne sono in cartongesso	

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Ante 1967

NOTE: l'intero edificio è stato realizzato precedentemente al 01/09/1967.

A riprova le schede catastali originarie d'impianto dell'edificio sono del 12/12/1964

Numero pratica: 2018/018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILA

Per lavori: partizioni interne in cartongesso

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 25/01/2018 al n. di prot. 937

NOTE: la CILA è stata presentata dal conduttore.

Il provvedimento è allegato alla presente sotto "1.4"

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Negozio [N] sito in Stezzano (BG), p.zza Libertà n.33

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stata presentata la richiesta di agibilità a fronte delle modifiche/rifacimento degli impianti effettuati nel 2018

Regolarizzabili mediante: richiesta del certificato di agibilità dell'unità immobiliare oggetto di stima

Oneri di regolarizzazione	
richiesta del certificato di agibilità o SCAGI - Segnalazione Certificata Agibilità per il negozio con il reperimento e l'allegazione di tutte le certificazioni necessarie, importo stimato	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: il raffronto è effettuato con la planimetria catastale del 09/03/1989 non disponendo di altra documentazione (edificio ante 1967) e la citata CILA. Si evidenzia, inoltre, un minimo spostamento di circa cm 30 della porta di accesso al retro (laboratorio gelateria) probabilmente per allinearla all'adiacente spalla della finestra e la mancata indicazione delle altezze



4. CONFORMITÀ URBANISTICA



Identificativo corpo: A.

Negozio [N] sito in Stezzano (BG), p.zza Libertà n.33

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	approvazione definitiva con deliberazione C.C. n.12 del 10/05/2019 e pubblicato sul BURL serie n.42 del 16/10/2019
Ambito:	Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Grado 1 - Restauro. Con riferimento alle N.T.A. del Piano delle Regole, art.17.1 che prevede l'integrità materiale ed il recupero del bene, per la protezione e trasmissione dei suoi valori culturali e storico monumentali. Oltre alla conservazione è consentito il rinnovo strettamente necessario dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia, modello strutturale e degli elementi formali. L'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, senza modifiche di volume o modifiche ai profili delle aperture di facciata o delle coperture. L'intero edificio già villa Maffei, già villa Grumelli-Pedrocca, attuale Municipio, individuato catastalmente con le particelle 163, 1263 ed 1264 del foglio 7 (correttamente trattasi del foglio 17) è sottoposto a vincolo diretto ex L.1089/1939 della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le provincie di Bergamo e Brescia. Stralcio del P.G.T. è allegato alla presente sotto "1.3.2"

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Negozio [N] sito in Stezzano (BG), p.zza Libertà n.33

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

Note: a seguito denuncia di variazione predisposta dallo scrivente per diversa distribuzione degli spazi interni Prot. BG0155079 del 19/09/2024

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennio al 23/02/1965.

A seguito decesso di OMISSIS con successione trascritta a OMISSIS il OMISSIS ai nn.OMISSIS e testamento trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn.OMISSIS.

Accettazione di eredità Trascritta a OMISSIS il OMISSIS ai nn.OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 24/02/1965 al 14/11/1989.

In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Con detto atto sono pervenute le u.i. individuate a catasto fabbricati con foglio 17, particelle 1264/sub.5, 1264/sub.6 e 1264/sub.7 (derivanti dalla fusione e divisione dei sub.1 e 4)

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 15/11/1989 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: SI - morte di OMISSIS, in data OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: la moglie ha rinunciato all'eredità con atto OMISSIS Rep.OMISSIS del OMISSIS, Trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn.OMISSIS.

Accettazione tacita trascritta a OMISSIS il OMISSIS ai nn.OMISSIS.

Si precisa che per il sub.5 è stato indicato il numero civico 32/27 quando correttamente trattasi del civico 33 ed a seguito di variazione catastale predisposta dallo scrivente la consistenza è di mq 54 anziché mq 72. Con detta successione sono pervenute le u.i. individuate a catasto fabbricati con foglio 17, particelle 1264/sub.5, 1264/sub.6 e 1264/sub.7 (derivanti dalla fusione e divisione dei sub.1 e 4)

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 21/03/2007 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 2 in data 05/04/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 97.500,00; Note: riguarda le u.i. individuate a catasto fabbricati con foglio 17, particelle 1264/sub.5 e 1264/sub.6.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 19/01/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/01/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 21.869,17; Importo capitale: € 27.300,00; Note: riguarda le u.i. individuate a catasto fabbricati con foglio 17, particelle 1264/sub.5 e 1264/sub.701 (già sub.6).

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 29/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/06/2024 ai nn. OMISSIS; riguarda le u.i. individuate a catasto fabbricati con foglio 17, particelle 1264/sub.5 e 1264/sub.701. A seguito di variazione catastale predisposta dallo scrivente per il sub.5 la consistenza è di mq 54 anziché mq 72 .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Negoziò [N] sito in , p.zza Libertà n.33

NO

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di immobile con 5 u.i. e quindi in numero inferiore a quello di legge per la nomina dell'amministratore. Si ritiene che le minime spese comuni siano ripartite tra i comproprietari.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: il negozio non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Sì. L'INTERO EDIFICIO E' SOTTOPOSTO A VINCOLO DIRETTO EX L.1089/1939, ATTUALMENTE EX D.LGS. 42/2004 E S.M.I. DELLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI OMISSIS E BRESCIA. NE CONSEGUE CHE LO STATO VANTA IL DIRITTO DI PRELAZIONE ED IN CASO DI VENDITA SI DOVRA' INFORMARE LA SOPRINTENDENZA COMPETENTE CHE NEL TERMINE DI 60 GG. SI ESPRIMERÀ SE INTENDE ESERCITARE O MENO IL DIRITTO DI PRELAZIONE

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozi (gelateria) p.T. h>1,50	sup lorda di pavimento	45,10	1,00	45,10
Retro (accessori della gelateria e servizi) p.T..	sup lorda di pavimento	51,40	0,50	25,70
		96,50		70,80

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze opportunamente ragguagliate.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

trattasi di negozio non ulteriormente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2018 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza trimestrale.

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

Note: il canone di locazione non è vile rendita superiore al 5% rispetto al valore di perizia dell'immobile al lordo delle varie decurtazioni. Le parti alla scadenza dei 6 anni hanno concordato la proroga di un anno fino al 31/12/2024 comunicata all'Ufficio competente in data 04/01/2024. Il contratto di locazione per uso non abitativo è allegato alla presente sotto "1.5".

Registrato a Bergamo 1 ai nn.182 S.3T anno 2018

Tipologia contratto: 6, scadenza 31/12/2023

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

Opponibilità ai terzi: Sì

Il contratto è opponibile ai terzi poiché registrato antecedentemente al pignoramento seppure in scadenza il 31/12/2024

Note: con procedura esecutiva avanti il Tribunale di OMISSIS - sezione esecuzioni mobiliari n.OMISSIS promossa da OMISSIS contro OMISSIS in qualità di amministratore di sostegno dell'esecutato, con dispositivo del OMISSIS il G.E. dott. Rossi ha disposto l'esazione del canone di locazione trimestrale di € 3.000,00 a favore della OMISSIS per l'importo complessivo costituito da capitale, interessi, tasse e spese legali di € 23.903,11

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

come disposto dall'art.568 del C.P.C. si ritiene che per il caso in esame l'unico criterio di stima sia quello comparativo-sintetico con l'applicazione di valori certi di immobili simili in zona opportunamente ragguagliati allo specifico caso in esame, una volta determinata la superficie commerciale, ed operando con gli opportuni adeguamenti e correzioni alla stima.

Tra i fattori positivi che influenzano la stima l'ubicazione (zona centrale di Stezzano), l'esposizione (con due vetrine sulla piazza) e le condizioni manutentive (recentemente sistemato ed adibito a gelateria).

Di contro, negativamente, l'immobile dove è ubicato (ante 1967), le condizioni manutentive del fianco su via XXV Aprile (parziale mancanza di intonaco e presenza di umidità), la non accessibilità alle persone diversamente abili (gradino di notevole altezza in corrispondenza dell'accesso), l'assoluta mancanza di isolamento termico (la prima normativa è del 1976), il vincolo della Soprintendenza (diritto di prelazione dello stato e modifiche - anche interne - soggette al parere della stessa) e il contratto di affitto in essere (che potrebbe garantire un reddito all'acquirente ma, di contro, lo stesso non potrebbe disporre liberamente dell'immobile, seppure in scadenza il 31/12/2024).

Da non ignorare, infine, la recente situazione del mercato immobiliare commerciale con un surplus di offerte (nei centri storici dei paesi, anche di Stezzano, ci sono vari negozi chiusi con il cartello vendesi/affittasi) e con la conseguente contrazione dei prezzi (nell'ultimo decennio i prezzi si sono ridotti del 10-20%) in particolare per gli immobili non di pregio ed oggetto di procedura esecutiva come quello in parola e con la crisi internazionale e l'incertezza economica che stiamo vivendo, non si intravedono a breve possibilità di aumento dei prezzi. Inoltre, la difficoltà di accesso al credito in particolare per i titolari di attività commerciali/artigianali a seguito del recente aumento dei tassi, limita ulteriormente il numero dei potenziali acquirenti. Anche la normativa sulle case green parzialmente già introdotta dalla Comunità Europea che prevede parametri più stringenti già dal 2025 potrebbe ulteriormente rendere meno appetibili gli immobili di classe energetica poco performante come quello in parola seppure, in questo caso, trattasi di immobile vincolato.

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo;

Altre fonti di informazione:

- Listino dei prezzi degli immobili della provincia di BG anno 2023
- Case & Terreni Osservatorio immobiliare provincia di BG anno 2023.

12.3 Valutazione corpi:

A. Negozio [N]

Stezzano (BG), piazza Libertà

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.120,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio (gelateria) p.T. h>1,50	45,10	€ 1.400,00	€ 63.140,00
Retro (accessori della gelateria e servizi) p.T..	25,70	€ 1.400,00	€ 35.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.120,00
Valore corpo			€ 99.120,00
Valore complessivo intero			€ 99.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.120,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio [N]	70,80	€ 99.120,00	€ 99.120,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e stimolo alienazione	€ 14.868,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Riduzione per affitto in corso, seppure in scadenza il 31/12/2024 si ritiene comunque di applicare una riduzione la 5% sul valore dell'immobile di € 99.120,00	€ -4.956,00
Arrotondamento	€ -96,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 77.700,00
Valore diritto e quota	€ 77.700,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.700,00
---	--------------------



Lotto: 002 - Ufficio a p.T.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Ufficio [U] sito in Stezzano (BG), p.zza Libertà n.27

Note: Ufficio a p.T.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: il regime patrimoniale ai fini della presente è ininfluente trattandosi di provenienza per successione e quindi bene personale. L'esecutato è rappresentato dall'amministratore di sostegno a tempo indeterminato OMISSIS residente in OMISSIS, OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS proprietà 1/1

foglio 17, particella 1264, subalterno 701, indirizzo p.zza Libertà n.27, piano T., comune Stezzano, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 3, superficie mq 68, rendita € 642,99

Derivante da: denuncia di variazione predisposta dallo scrivente per esatta rappresentazione grafica Prot. BG0159893 del 25/09/2024. Si precisa che il catasto ha tempo un anno per rettificare il classamento proposto dal tecnico

Confini: partendo da nord e girando in senso orario: via XXV Aprile, sub.7, sub.5, sub.2, passaggio particella 1264, cortile municipio part.163 e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: quanto oggetto di stima è parte del fabbricato individuato a catasto terreni con foglio 9, particella 1264 - Ente Urbano di are 1,40.

A detta u.i. compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio come indicati nel Codice Civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza.

Le visure e la ricevuta variazione catastale con la scheda sono allegate alla presente sotto "2.3.1" e "2.3.2"

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

Si.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: centro storico a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria primo grado (buona), Scuola primaria secondo grado (sufficiente), Negozi al dettaglio (sufficienti), Parcheggi (sufficienti), Centri commerciali (buoni), Parchi e verde pubblico (Sufficiente), Mercato (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: parco del fiume Serio.

Attrazioni storiche: centro storico e Santuario Madonna dei Campi.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada casello di DALMINE km 7,6, Stazione ferroviaria LEVATE km 4,4, Bus STEZZANO OVEST km 0,9

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Ufficio [U]** di cui al corpo **A**

Ufficio a p.T. costituito da ingresso, due uffici, disimpegno e bagno

Superficie complessiva di circa mq **68,20**

E' posto al piano: T.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004 sistemazioni interne

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 media

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: per quanto riguarda le parti comuni del fabbricato (tetto e facciate) le condizioni sono sufficienti. Si evidenzia che in lato nord ed ovest, verso il cortile del municipio, la facciata è parzialmente scrostata con presenza di umidità prevalentemente nella parte bassa della muratura. Inoltre anche in lato est, verso la via XXV Aprile, dove c'è l'accesso secondario all'ufficio la facciata è parzialmente priva di intonaco con presenza di umidità prevalentemente nella parte bassa della muratura

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: sufficienti Note: si evidenzia presenza di umidità sulle pareti esterne
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone Note: anche la finestra e la porta sul retro sono in legno. La porta della bussola è in alluminio e vetro
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: la caldaietta è ubicata nel disimpegno. Come riferito dal conduttore l'utenza del gas-metano non è attivata e quindi non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto
Varie	
le pareti interne a delimitazione dell'ingresso e tra i due uffici sono in alluminio e vetro	



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Ante 1967

NOTE: l'intero edificio è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967.

A riprova le schede catastali originarie d'impianto dell'edificio sono del 12/12/1964

Numero pratica: 2004/072

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo interno da locale da adibire a uffici

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/04/2004 al n. di prot. 4126

NOTE: la DIA è stata presentata dal conduttore.

Il provvedimento è allegato alla presente sotto "2.4"

Numero pratica: 193 Reg. agibilità

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo opere interne

Presentazione in data 18/10/2004 al n. di prot. 10182

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: con comunicazione del 11/11/2004 il responsabile dell'ufficio tecnico ha sospeso il rilascio del certificato di abitabilità in attesa che venga prodotta la documentazione inerente la conformità opere eseguite e salubrità degli ambienti, collaudo statico, certificato prevenzione incendi, dichiarazione conformità opere eliminazione barriere architettoniche, dichiarazione conformità impianti, autorizzazione scarico fognatura, variazione catastale. La documentazione non è mai stata presentata e quindi l'u.i. è priva di agibilità

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Ufficio [U] sito in Stezzano (BG), p.zza Libertà n.27

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nello stato di fatto è già indicata la destinazione ufficio quando catastalmente era ancora negozio, modifica alle pareti interne in alluminio e vetro zona ingresso e quella divisoria tra i due uffici, spostamento delle porte dei due uffici, mancata indicazione della nicchia, dimensioni porta sul retro maggiori rispetto a quelle in essere, errata indicazione altezza minima e non indicazione dei rapporti areoiluminanti. Pur dando atto che le pareti interne sono di altezza di circa m 2,50 e quindi aperte superiormente, ma il primo ufficio dall'ingresso è privo di aperture verso l'esterno e quindi, per il regolamento d'igiene, non può essere considerato come tale. Stante il vincolo sull'immobile la pratica dovrà essere approvata dalla Soprintendenza competente

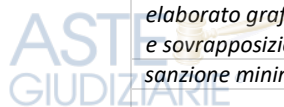
Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria per modifiche interne

Oneri di regolarizzazione	
prestazioni professionali per richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria per modifiche interne con allestimento elaborato grafico della situazione autorizzata, stato di fatto e sovrapposizione	€ 1.500,00
sanzione minima	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la richiesta di agibilità n.193 Reg. agibilità non è stata rilasciata in attesa di produzione della documentazione a corredo richiesta con comunicazione del 11/11/2004

Regolarizzabili mediante: produzione di tutta la documentazione richiesta



Oneri di regolarizzazione

produzione di tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento dell'agibilità	€ 1.200,00
Totale oneri: € 1.200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: il raffronto è effettuato con la planimetria catastale del 09/03/1989 non disponendo di altra documentazione (edificio ante 1967) e la citata DIA

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Ufficio [U] sito in Stezzano (BG), p.zza Libertà n.27

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	approvazione definitiva con deliberazione C.C. n.12 del 10/05/2019 e pubblicato sul BURL serie n.42 del 16/10/2019
Ambito:	Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Grado 1 - Restauro. Con riferimento alle N.T.A. del Piano delle Regole, art.17.1 che prevede l'integrità materiale ed il recupero del bene, per la protezione e trasmissione dei suoi valori culturali e storico monumentali. Oltre alla conservazione è consentito il rinnovo strettamente necessario dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia, modello strutturale e degli elementi formali. L'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, senza modifiche di volume o modifiche ai profili delle aperture di facciata o delle coperture. L'intero edificio già villa Maffei, già villa Grumelli-Pedrocca, attuale Municipio, individuato catastalmente con le particelle 163, 1263 ed 1264 del foglio 7 (correttamente trattasi del foglio 17) è sottoposto a vincolo diretto ex L.1089/1939 della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le provincie di Bergamo e Brescia. Stralcio del P.G.T. è allegato alla presente sotto "2.1.2"

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Ufficio [U] sito in Stezzano (BG), p.zza Libertà n.27

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

Note: a seguito denuncia di variazione predisposta dallo scrivente per esatta rappresentazione grafica Prot. BG0159893 del 25/09/2024

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 23/02/1965.

A seguito decesso di OMISSIS con successione trascritta a OMISSIS il OMISSIS ai nn.OMISSIS e testamento trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn.OMISSIS.

Accettazione di eredità Trascritta a OMISSIS il OMISSIS ai nn.OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 24/02/1965 al 14/11/1989.

In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Con detto atto sono pervenute le u.i. individuate a catasto fabbricati con foglio 17, particelle 1264/sub.5, 1264/sub.6 e 1264/sub.7 (derivanti dalla fusione e divisione dei sub.1 e 4)

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 15/11/1989 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: SI - morte di OMISSIS, in data OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: la moglie ha rinunciato all'eredità con atto OMISSIS Rep.OMISSIS del OMISSIS, Trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn.OMISSIS.

Accettazione tacita trascritta a OMISSIS il OMISSIS ai nn.OMISSIS.

Si precisa che per il sub.701 è stato omissso l'indirizzo ed il piano (piazza Libertà n.27, p.T.) Con detta successione sono pervenute le u.i. individuate a catasto fabbricati con foglio 17, particelle 1264/sub.5, 1264/sub.6 e 1264/sub.7 (derivanti dalla fusione e divisione dei sub.1 e 4)

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 21/03/2007 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 2 in data 05/04/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 97.500,00; Note: riguarda le u.i. individuate a catasto fabbricati con foglio 17, particelle 1264/sub.5 e 1264/sub.6.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 19/01/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/01/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 21.869,17; Importo capitale: € 27.300,00; Note: riguarda le u.i. individuate a catasto fabbricati con foglio 17, particelle 1264/sub.5 e 1264/sub.701 (già sub.6).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 29/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/06/2024 ai nn. OMISSIS; riguarda le u.i. individuate a catasto fabbricati con foglio 17, particelle 1264/sub.5 e 1264/sub.701 .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Ufficio [U] sito in , p.zza Libertà n.27

NO

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di immobile con 5 u.i. e quindi in numero inferiore a

quello di legge per la nomina dell'amministratore. Si ritiene che le minime spese comuni siano ripartite tra i comproprietari.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EP gl,nren 320,38 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: APE n.16207-117-16 valido fino al 10/06/2026

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Sì. L'INTERO EDIFICIO E' SOTTOPOSTO A VINCOLO DIRETTO EX L.1089/1939, ATTUALMENTE EX D.LGS. 42/2004 E S.M.I. DELLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI OMISSIS E BRESCIA. NE CONSEGUE CHE LO STATO VANTA IL DIRITTO DI PRELAZIONE ED IN CASO DI VENDITA SI DOVRA' INFORMARE LA SOPRINTENDENZA COMPETENTE CHE NEL TERMINE DI 60 GG. SI ESPRIMERÀ SE INTENDE ESERCITARE O MENO IL DIRITTO DI PRELAZIONE

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio p.T.	sup lorda di pavimento	68,20	1,00	68,20
		68,20		68,20

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

trattasi di ufficio non ulteriormente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2023 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile.

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

Note: il canone di locazione non è vile, rendita superiore al 5% rispetto al valore di perizia dell'immobile al lordo delle varie decurtazioni.

Il contratto di locazione per uso non abitativo è allegato alla presente sotto "2.6".

Registrato a Bergamo 2 il 09/08/2023 ai nn.3057 S.3T

Tipologia contratto: 6, scadenza 31/07/2029

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/01/2029

Data di rilascio: 31/07/2029

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

Opponibilità ai terzi: SI

il contratto è opponibile ai terzi poiché registrato antecedentemente al pignoramento

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

come disposto dall'art.568 del C.P.C. si ritiene che per il caso in esame l'unico criterio di stima sia quello comparativo-sintetico con l'applicazione di valori certi di immobili simili in zona opportunamente ragguagliati allo specifico caso in esame, una volta determinata la superficie commerciale, ed operando con gli opportuni adeguamenti e correzioni alla stima.

Tra i fattori positivi che influenzano la stima l'ubicazione (zona centrale di Stezzano) e le condizioni manutentive.

Di contro, negativamente, l'immobile dove è ubicato (ante 1967), le condizioni manutentive delle pareti esterne (parziale mancanza di intonaco e presenza di umidità), l'assoluta mancanza di isolamento termico (la prima normativa è del 1976), il vincolo della Soprintendenza (diritto di prelazione dello stato e modifiche - anche interne - soggette al parere della stessa) e il contratto di affitto in essere (che potrebbe garantire un reddito all'acquirente ma, di contro, lo stesso non potrebbe disporre liberamente dell'immobile e riscontrare difficoltà nella liberazione).

Da non ignorare, infine, la recente situazione del mercato immobiliare degli uffici con un surplus di offerte e con la conseguente contrazione dei prezzi (nell'ultimo decennio i prezzi si sono ridotti del 10-20%) in particolare per gli immobili non di pregio ed oggetto di procedura esecutiva come quello in parola e con la crisi internazionale e l'incertezza economica che stiamo vivendo, non si intravedono a breve possibilità di aumento dei prezzi. Inoltre, la difficoltà di accesso al credito in particolare per i titolari di attività terziarie/artigianali a seguito del recente aumento dei tassi, limita ulteriormente il numero dei potenziali acquirenti. Anche la normativa sulle case green parzialmente già introdotta dalla Comunità Europea che prevede parametri più stringenti già dal 2025 potrebbe ulteriormente rendere meno appetibili gli immobili di classe energetica poco performante come quello in parola seppure, in questo caso, trattasi di immobile vincolato.

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo;

Altre fonti di informazione:

- Listino dei prezzi degli immobili della provincia di BG anno 2023
- Case & Terreni Osservatorio immobiliare provincia di BG anno 2023.

12.3 Valutazione corpi:**A. Ufficio [U]**

Stezzano (BG), piazza Libertà

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio p.T.	68,20	€ 1.000,00	€ 68.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.200,00
Valore corpo			€ 68.200,00
Valore complessivo intero			€ 68.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ufficio [U]	68,20	€ 68.200,00	€ 68.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della ga-

€ 10.230,00

ranza per vizi del bene venduto e stimolo alienazione

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.700,00

Riduzione per affitto in corso si ritiene di applicare la riduzione del 10% sul valore dell'immobile di € 68.200,00 € -6.820,00

Arrotondamento € -50,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 47.400,00

Valore diritto e quota € 47.400,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 47.400,00



Alzano Lombardo 09-10-2024



L'Esperto alla stima
Arch. Giosuè Rota

Rota

