

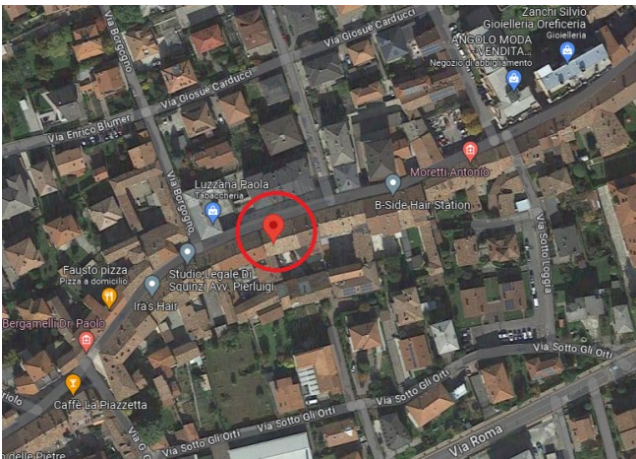
# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 416/2023

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Scola  
**Codice fiscale:** SCLMRC69H22A794T  
**Partita IVA:** 02782620161  
**Studio in:** Passaggio dei Canonici Lateranensi 9 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035233555  
**Email:** m.scola@studiopergreffiscola.it  
**Pec:** marco.scola@archiworldpec.it

Beni in **Nembro (BG)**  
Località/Frazione  
via Ronchetti 13

## INDICE

### Lotto: 001 - Negozio

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRÌ

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 22-02-2024 alle 10.45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Scola

**Data nomina:** 07-10-2023

**Data giuramento:** 10-10-2023

**Cronologia operazioni peritali:** Il giorno 31.10.2023 lo scrivente CTU effettuava sopralluogo e accesso all'immobile sito in Nembro, in via Ronchetti,13. Accesso agli atti presso enti: il 09.10.2023, 10.10.2023, 20.10.2023 e 06.11.2023 all' Agenzia delle Entrate, servizio Territorio , Pubblicità Immobiliare e archivio notarile; il 14.11.2023 recuperava dall'ufficio anagrafe del Comune di Nembro (Bg) i certificati di residenza e stato civile e il 05.12.2023 prendeva visione delle pratiche edilizie presso ufficio tecnico del comune di Nembro (Bg)

Beni in **Nembro (BG)**  
via Ronchetti 13

## Lotto: 001 - Negozio

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** A- Negozio.

**Negozi, botteghe [C1] sito in via Ronchetti 13**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 19, particella 187, subalterno 709, indirizzo Via Ronchetti, 13, piano Terra, comune Nembro, categoria C/1, classe 2, consistenza 26, superficie 33, rendita € 77,82 €

Derivante da: COSTITUZIONE del 13/06/1980 Pratica n. 138576 in atti dal 20/11/2000 COSTITUZIONE (n. 3239.1/1980) -VARIAZIONE del 13/06/1980 Pratica n. 138586 in atti dal 20/11/2000 IDENTIFICAZIONE (n. 3240.1/1980) - VARIAZIONE del 25/09/2003 Pratica n. 263645 in atti dal 25/09/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 14157.1/2003) - VARIAZIONE del 31/12/1992 Pratica n. 109554 in atti dal 14/04/2003 RECUPERO ARRETRATO L.449/97 (n. 16287.1/1992) - Atto del 23/06/1980 Pubblico ufficiale NOSARI GIOVANNI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.122436 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 2 n. 5892 registrato in data 14/07/1980 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9502.1/2003 - Pratica n. 263453 in atti dal 25/09/2003 - Atto del 17/02/2004 Pubblico ufficiale FOGLIENI RODOLFO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 21686 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6133.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 23/02/2004

Confini: a Nord in senso orario: con strada comunale via Ronchetti, indi la p.lle 185,186 e 188 altre U.I.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale/commerciale 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:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il Negozio fa parte di un complesso condominiale a destinazione residenziale/commerciale. Il negozio è posto al piano terra del fabbricato che è prospiciente sulla via Ronchetti. Il negozio è un piccolo open space con bagno e antibagno. L'impianto di riscaldamento come dichiarato dal proprietario non è presente, vi è la possibilità di sostituire l'attuale scaldabagno (per la produzione di acqua calda) con eventuale caldaia a metano che svolgerebbe sia la funzione di riscaldamento che la produzione di acqua calda, vi è anche presente un impianto di condizionamento con split interno. l'impianto elettrico è sottotraccia con quadro elettrico, I serramenti esterni sono in alluminio e vetro con saracinesca di chiusura avvolgibile in alluminio, le porte interne del bagno e antibagno sono di tipo pieghevoli a libro in legno. La pavimentazione dei locali è in ceramica, il bagno e l'antibagno presenta anche pareti rivestite in ceramica. Nell'antibagno è presente un lavabo e nel bagno un water. L'immobile si trova in mediocre stato manutentivo

Superficie complessiva di circa mq **29,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13 civico di via Ronchetti; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.01

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Il condominio di cui fa parte l'immobile in oggetto della pratica è in sufficiente stato di conservazione, relativamente all'epoca in cui è stato costruito.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetrocamera</b> protezione: <b>serranda avvolgibile in alluminio</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a libro impacchettata</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e antibagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>carbone</b> condizioni: <b>split</b> conformità: <b>non è stato fornito certificato di conformità</b>

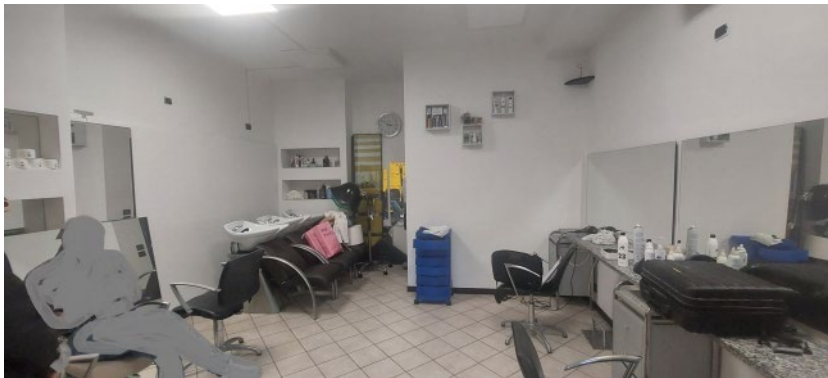
#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	ipotizzabile anni 80
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Note</i>	possibile installazione di caldaia a metano per la produzione riscaldamento e acqua calda, in sostituzione dell'attuale caldaia scaldabagno che produce la sola acqua calda

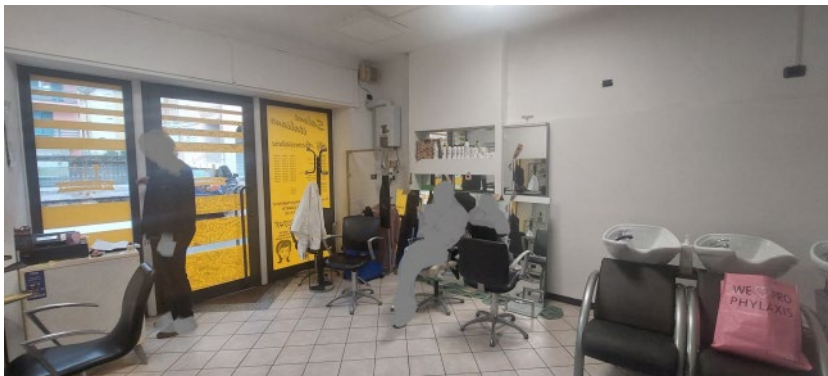
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	split interno elettrico



Negozio openspace



Negozio Openspace



Negozio Open Space



Bagno

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 194**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso Edilizio

Per lavori: Modifica e Sistemazione fabbricato esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 23/09/1955 al n. di prot. 4079

Rilascio in data 25/09/1955 al n. di prot.

NOTE: Nel permesso edilizio in oggetto si riscontra la trasformazione da ripostiglio a bottega, non è però rappresentato la formazione del bagno interno

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A- Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in via Ronchetti 13**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverso disegno planimetrico interno, dove non è rappresentato il bagno e l'antibagno

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: disegno planimetrico della situazione di fatto

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Pratica di sanatoria comprensiva di spese tecniche e sanzionatorie</i>	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Rispetto allo stato dei luoghi, manca la rappresentazione del bagno e antibagno, situazione che può essere

sanata presentando pratica edilizia in sanatoria per allineare la situazione di fatto, con successiva richiesta di segnalazione certificata di agibilità

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A- Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in via Ronchetti 13**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 43 del 26/10/2016 pubblicato su BURL n. 50 del 14/12/2016
Zona omogenea:	Nucleo di Antica Formazione - NAF (N) - Ambito residenziale- Tessuto di Antica Formazione N
Norme tecniche di attuazione:	ART. 20 TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (N) DEL PIANO DELLE REGOLE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in via Ronchetti 13**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto a quanto indicato nella Planimetria attuale, il serramento di ingresso è rappresentato in modo diverso rispetto a quanto rilevato.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: nuova Planimetria catastale

Oneri di regolarizzazione	
DOCFA	€ 400,00
<b>Totale oneri: € 400,00</b>	

Note: dovrà essere preceduta da pratica edilizia di sanatoria per allineare lo stato dei luoghi, nella fattispecie l'autorizzazione edilizia con la rappresentazione corretta del bagno e antibagno non presente nell'unica pratica edilizia rinvenuta in comune la 194 del 1955, che risulta invece correttamente disegnata nella scheda catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 17/02/2004.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/02/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



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

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/02/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 76.500; Importo capitale: € 45.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/09/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Negozio

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

**Identificativo corpo:** A- Negozio

**Negozi, botteghe [C1] sito in Nembro (BG), via Ronchetti 13**

non sono gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Il proprietario dichiara che non vi è nessun amministratore condominiale e non vi sono spese condominiali.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'accesso è garantito, ma solo per l'area Open-space, il bagno non è accessibile allo stato attuale, necessiterebbero lavori di adeguamento

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A- Negozio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
negozio	sup lorda di pavimento	29,50	1,00	29,50
		<b>29,50</b>		<b>29,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e

con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non si ritiene l'immobile divisibile

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del valore si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, la vetustà, e quelli estrinseci quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Nembro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia

Agenzia immobiliari della zona.

##### 12.3 Valutazione corpi:

#### A- Negozio. Negozi, botteghe [C1]

#### Nembro (BG), via Ronchetti 13

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	29,50	€ 1.200,00	€ 35.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.400,00
Valore corpo			€ 35.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Negozio	Negozi, botteghe [C1]	29,50	€ 35.400,00	€ 35.400,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.540,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.900,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 28.960,00

Valore diritto e quota € 28.960,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **28.960,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

**Allegati**

All.1 - Documentazione fotografica

All.2 - Documentazione catastale e visure

All.3 - Planimetrie

All.4 - Autorizzazioni Edilizie

All.5 - Documentazioni varie

10-01-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Marco Scola**