
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 273/2024

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. Luca Fuzio

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:

[REDACTED]

Bene in Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (Bergamo)
Via Patrioti Romanesi, sn - Vicolo San Giorgio, 4

INDICE

LOTTO UNICO

PREMESSE	4
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
2. DESCRIZIONE.....	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
DESCRIZIONE DEL BENE.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE.....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpo	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'Asta del Lotto	13
Regime fiscale della vendita	13
ALLEGATI.....	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. Luca Fuzio

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/12/2024 alle ore 11:00

Creditore Procedente: [REDACTED]

Legale Creditore Procedente: [REDACTED]
[REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: [REDACTED]

Data nomina: 03/07/2024

Data giuramento: 04/07/2024

Data sopralluoghi: 19/07/2024 - 25/07/2024

Bene in Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (Bergamo)

Via Patrioti Romanesi, sn - Vicolo San Giorgio, 4

PREMESSE

La Procedura ha per oggetto la seguente proprietà [REDACTED]:

in Comune di Romano di Lombardia (Bg), via Patrioti Romanesi sn, vicolo San Giorgio 4, censita al Catasto Fabbricati con F. 27 Mapp. 528 Sub 730 (ex 727).

Dal sopralluogo eseguito, si è riscontrato che l'unità immobiliare è utilizzata come ufficio.

Quindi, la sottoscritta con pratica DOCFA presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, ha provveduto ad apportare il necessario **aggiornamento allo stato di fatto della destinazione d'uso da Negozio ad Ufficio con il conseguente cambio dell'identificativo catastale da Sub 727 a Sub 730.**

La planimetria catastale è stata aggiornata.

Il Subalterno 730 è costituito da un locale al piano terra adibito ad Ufficio con bagno.

LOTTO UNICO			
UNITA' IMMOBILIARE IN COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA (Bg)	ESECUTATO	QUOTA PROPRIETA' PIGNORATA DELL' UNITA' IMMOBILIARE	VALORE DEL LOTTO
F. 27 Mapp. 528 Sub 730 (ex 727) Via Patrioti Romanesi, sn, Vicolo San Giorgio, 4	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 108.000,00

LOTTO UNICO**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: UFFICIO

Uffici e studi privati [A/10] sito in via Patrioti Romanesi, sn - vicolo San Giorgio, 4

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al Catasto Fabbricati:

Dati identificativi: Foglio 27 mappale 528 subalterno 730

Dati di classamento: categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani

Dati di superficie: Totale 94 mq

Rendita Euro 1.012,26

Indirizzo: VIA PATRIOTI ROMANESI n. SN; VICOLO SAN GIORGIO n. 4 Piano T

Intestazione:



CONFINI: a **Nord** con altra unità immobiliare , a **Est** con il cortile, a **Sud** con altra unità immobiliare, a **Ovest** con la via Patrioti Romanesi.

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

2 . DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è un complesso urbano di antica formazione nel Centro Storico del paese.

Caratteristiche zona: centrale residenziale e commerciale

Area urbanistica: a traffico scorrevole con condizione buona di parcheggi

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

Servizi offerti dalla zona:

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e terziarie

Importanti centri limitrofi:

Attrazioni paesaggistiche:

Attrazioni storiche:

Principali collegamenti pubblici: autobus e linea ferroviaria.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto Unico

Bene in Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (Bergamo)

Via Patrioti Romanesi, sn - Vicolo San Giorgio, 4

Il Sub 730 e' inserito in un edificio di antica formazione, ristrutturato nel 1978, di tre piani fuori terra.

Il bene oggetto del pignoramento consiste in un locale adibito ad ufficio al Primo Terra, con l'ingresso principale posto sulla via Patrioti Romanesi (**Foto n° 1 - 2**) senza numero civico, ed altri due accessi secondari dal cortile interno (**Foto n° 3**), nel quale si accede dal vicolo San Giorgio al civico n. 4 (**Foto n° 4**).

L'unità immobiliare è stata ristrutturata nel 2007.

SUPERFICIE LORDA

UFFICIO - Piano Terra - circa mq 94,00

Il sub 730 è composto da un locale (di altezza interna m 2,60) con bagno (di altezza interna m 2,63) (**Foto n° 5 - 7**).

Ha l'ingresso principale a Ovest sulla via Patrioti Romanesi; la quota del pavimento interno è meno circa cm 55, rispetto alla quota della strada.

Vi sono inoltre due altri ingressi sul fronte Sud che comunicano con il cortile interno.

Il pavimento dell'ufficio e bagno è in marmo "tipo granito".

I serramenti esterni sono in legno con gli antoni sul prospetto Est.

La parete interna a Nord dell'ufficio è rivestita in sasso (**Foto n° 6**).

La porta del bagno è in legno tamburato.

Il bagno ha il rivestimento delle pareti in ceramica.

Il riscaldamento è autonomo a gas-metano. Vi è il condizionatore.

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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni - Finestra</i>	tipologia: ante doppie materiale: Legno e vetro protezione: nessuna condizioni: buone Note: Prospetto Ovest - Finestra
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta a battente singola materiale: alluminio e vetro protezione: nessuna condizioni: buone Note: Prospetto Ovest
<i>Infissi esterni - Ingresso</i>	tipologia: anta a battente singola protezione: nessuna condizioni: buone Note: Prospetto Ovest - Ingresso
<i>Infissi esterni - Finestre</i>	tipologia: ante doppie materiale: Legno e vetro protezione: Antoni in legno materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Prospetto Est - Due finestre
<i>Infissi esterni - Porte d'ingresso</i>	tipologia: Porta ingresso materiale: legno protezione: nessuna materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Prospetto Est - Due porte d' ingresso
<i>Infissi esterni - Finestra</i>	tipologia: anta a battente singola materiale: Legno e vetro protezione: Antoni in legno materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Finestra Bagno
<i>Infissi interni - Porta</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone Note: Porta Bagno
<i>Pavimentazione Interna</i>	materiale: marmo tipo granito condizioni: buone Note: Pavimento ufficio e bagno
<i>Rivestimento - Parete interna a Nord</i>	ubicazione: parete interna a Nord dell'ufficio materiale: rivestimento in sasso condizioni: buone Note: Ufficio - Parete interna a Nord

Rivestimento pareti - Bagno	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone Note: Bagno - Pareti
-----------------------------	--

3. PRATICHE EDILIZIE

Tipo pratica:

- Concessione Edilizia con Contributo - Reg. Costr. n. [REDACTED].
- Concessione Edilizia con Contributo - Variante - Reg. Costr. [REDACTED].
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DI CASA dal [REDACTED].
- D.I.A. - Prot. n. [REDACTED].
- D.I.A. IN SANATORIA - Prot. n. [REDACTED].
- RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA' - Prot. n. [REDACTED] Per ultimazione dei lavori D.I.A. [REDACTED].

3. 1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Nello stato di fatto dell'unità immobiliare le due vetrine sul prospetto Ovest, di cui una è l'ingresso, sono di larghezza 2,68 e altezza m 2,09, sugli elaborati allegati all'Autorizzazione sono di dimensioni minori.

La porta sul prospetto Est, vicino al bagno, è di altezza m 2,20, autorizzato è altezza m 2,10.

L'altezza interna del locale è di m 2,60, con il bagno di m 2,63, invece autorizzato è altezza di m 2,65.

Il vano per la caldaia è largo m 0,60, è stato autorizzato di m 0,46.

Il sub 730 è un Ufficio, mentre è stato autorizzato con destinazione d'uso Negozio.

Queste difformità vanno legittimate presso l'Ufficio Tecnico al Comune di Romano di Lombardia, con la pratica C.I.L.A. in Sanatoria ed il pagamento a titolo di oblazione di € 1.032,00 più i diritti di segreteria di € 50,00, oltre alle spese tecniche di circa € 1.418,00 (Totale circa € **2.500**).

Per quanto sopra scritto non si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: F. 27 Mapp. 528 Sub 730

Uffici e studi privati [A/10]

ROMANO DI LOMBARDIA (Bg) - Via Patrioti Romanesi, sn - Vicolo San Giorgio, 4

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio (P.G.T.) - Aprile 2024
In forza della delibera:	Documento modificato in seguito alle controdeduzioni e approvato con D.C.C. n. 13 del 22/04/2024
Norme tecniche di attuazione:	L'edificio è in zona classificata: Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole Art. 11 NAF "Nucleo di antica formazione - c1"
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: F. 27 Mapp. 528 Sub 730

Uffici e studi privati [A/10]

ROMANO DI LOMBARDIA (Bg) - Via Patrioti Romanesi, sn - Vicolo San Giorgio, 4

Dal sopralluogo eseguito, si è riscontrato che l'unità immobiliare è utilizzata come ufficio.

Quindi, la sottoscritta con pratica DOCFA presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, ha provveduto ad apportare il necessario **aggiornamento allo stato di fatto della destinazione d'uso da Negozio ad Ufficio con il conseguente cambio dell'identificativo catastale da Sub 727 a Sub 730.**

La planimetria catastale è stata aggiornata.

Dopo le operazioni eseguite si può dichiarare la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Aggiornata al 3.09.2024

Visura ipotecaria ventennale riguardante bene immobile posto in Comune di **ROMANO DI LOMBARDIA** e precisamente l'unità immobiliare censita al **foglio 27** del NCEU come segue:

- **mappale 528/727**, Via Patrioti Romanesi n. SN - Vicolo San Giorgio n. 2, piano T, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 69, RC Euro 947,90.

Trattasi di unità immobiliare derivante, in forza di den. di variazione del

[REDACTED]

Attualmente in ditta a:

[REDACTED]

- Con compravendita per scrittura privata autenticata

- Con atto di compravendita

- Con atto di

—

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal ventennio sino alla data del 3.09.2024 a carico del bene di cui all'oggetto non si rileva alcuna iscrizione mentre si rileva la seguente trascrizione pregiudizievole:

- **pignoramento immobiliare** trascritto, a Bergamo, in data [REDACTED] (atto giudiziario del [REDACTED]);

[REDACTED]

[REDACTED]

grava in capo al mappale 528/727 del foglio 27 del NCEU di Romano di Lombardia.

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: Non vi sono

SPESE DI GESTIONE ORDINARIA

Preventivo periodo gestione ordinaria dal 01/10/2023 al 01/09/2024 : **€ 576,00**

Si precisa che il Condomino non ha ad oggi versato nessuna rata di spesa per la gestione 2023/2024.

Quindi le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia per la gestione 2023/2024 sono di € 576,00.

Il debito per la gestione ordinaria precedente è di € 902,77.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile:

E' stato deliberato il rifacimento del cortile per una spesa presunta di circa € 55.000 totali da ripartire sulla base dei millesimi di proprietà.

Altre informazioni

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica

Indice di prestazione energetica

Note Indice di prestazione energetica

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

Avvertenze ulteriori

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE

Identificativo corpo: F. 27 Mapp. 528 Sub 730

Uffici e studi privati [A/10]

ROMANO DI LOMBARDIA (Bg) - Via Patrioti Romanesi, sn - Vicolo San Giorgio, 4

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è stata svolta analiticamente sulla base della superficie lorda rilevata del bene.

Si è proceduto ad un'indagine di mercato nella zona per Unità Immobiliari simili a quella oggetto di stima.

Quindi, si è determinato il valore unitario con metodo comparativo, effettuando le opportune correzioni per lo stato di fatto in cui si trova l' Unità Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	SUPERFICIE EQUIVALENTE
UFFICIO	Superficie lorda	Mq 94,00	1,00	Mq 94,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura:

33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore a m 2,00, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La Procedura ha per oggetto un' unità immobiliare, il subalterno 730, che consiste in un ufficio posto al Piano Terra, quindi non è divisibile.

11. STATO DI POSSESSO

Affittato in comodato d'uso.

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

La valutazione è stata svolta analiticamente sulla base della superficie lorda rilevata del bene. Si è proceduto ad un'indagine di mercato nella zona per Unità Immobiliari simili a quella oggetto di stima. Quindi, si è determinato il valore unitario con metodo comparativo, effettuando le opportune correzioni per lo stato di fatto dell' Unità Immobiliare.

12.2 Fonti d'informazione:

Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali della Provincia di Bergamo
Comune di Romano di Lombardia (Bg) - Ufficio Tecnico.

12.3 Valutazione corpo:

Identificativo corpo: F. 27 Mapp. 528 Sub 730
Uffici e studi privati [A/10]

ROMANO DI LOMBARDIA (Bg) - Via Patrioti Romanesi, sn Vicolo San Giorgio, 4

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO	mq 94,00	€ 1.300,00/mq	€ 122.200,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 122.200,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto detrazione del 10 %			- € 12.220,00
Valore corpo			€ 109.980,00
Valore complessivo intero			€ 109.980,00

Arrotondato a **€ 110.000,00**

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Oneri di sanatoria per la regolarizzazione edilizia piu' le spese tecniche
= € 2.500,00

VALORE DI STIMA:

€ 110.000,00 - € 2.500,00 = € 107.500,00

Arrotondato a **€ 108.000,00**

12.5 Prezzo base d'Asta del Lotto:

Valore dell' immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova: **€ 108.000,00.**

12.6 Regime fiscale della vendita

Tassazione ordinaria relativa alla compravendita d'immobili.

Data 23/09/2024

L' Esperto alla stima

[Redacted Signature]