

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 365/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti
Codice fiscale: RTSLLI69T58L388N
Studio in: Via del Colle 1 - 24069 Trescore Balneario
Telefono: 035944772
Email: studiorotasperti@gmail.com
Pec: lilia.rotasperti@archiworldpec.it

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
Località/Frazione
Via Giovanni Evangelista Schivardi n. 24

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-01-2025 alle 09:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti

Data nomina: 19-09-2024

Data giuramento: 20-09-2024

Data sopralluogo: 18-10-2024

Cronologia operazioni peritali: 20/09/2024: accettazione incarico; 20/09/2024: scaricato documenti Fascicolo; 20/09/2024: reperito piante catastali e mappa; 24/09/2024: richiesto copia titolo di proprietà al notaio 27/10/2024: visura storica catastale. 26/09/2024: indagine urbanistica previsioni PGT; 27/09/2024: richiesta all'Ufficio Tecnico comunale delle pratiche edilizie; 18/10/2024: sopralluogo in Comune per accesso atti e sopralluogo con il custode ai beni immobiliari pignorati; 28/10/2024: richiesta informazioni all'amministratore condominiale.

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
Via Giovanni Evangelista Schivardi n. 24

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - negozio con magazzino al piano interrato.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Giovanni Evangelista Schivardi n. 24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS sede in OMISSIS, Proprieta' 1/1.

comune Romano di Lombardia, foglio 26, particella 2610, subalterno 705,

categoria C/1, classe 5, consistenza 77 mq, superficie Totale 104 mq, rendita € € 1.435,59

indirizzo VIA EVANGELISTA SCHIVARDI n. SN, piano S1-T,

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 Pratica n. BG0365932 in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 144719.1/2011);

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2008 Pratica n. BG0270603 in atti dal 08/08/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18008.1/2008); VARIAZIONE del 14/04/2008 Pratica n. BG0129238 in atti dal 14/04/2008 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 8286.1/2008).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): in atto non si fa riferimento a millesimi condominiali.

Confini: Per la porzione a piano Terra: a nord cortile al mapp 2611, a est altra proprietà (mapp. 2375 sub 704 e 705), a sud altra proprietà mapp. 2610 sub 710 e vano scala comune mapp. 2610 sub 703, a ovest Via Giovanni Evangelista Schivardi. Per la porzione al piano Interrato: a nord e ovest terrapieno, a est altra proprietà sub 734, a sud vano scala comune sub 703 e altra proprietà sub 710.

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

Vi è la piena corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Comune di Romano di Lombardia è situato nella pianura centrale bergamasca, dista circa 20 chilometri dal capoluogo orobico. E' attraversato dal fiume Serio e conta 20.817 abitanti circa. L'immobile pignorato è posto nei pressi di Piazza Fiume, vasta piazza adibita a parcheggio, all'estremità del vero e proprio nucleo storico del paese. La zona è residenziale, dotata di servizi ed infrastrutture pubbliche e di attività commerciali e terziarie.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Chiesa Parrocchiale di Santa Maria Assunta e San G (200 metri), Municipio (350 metri), Polizia Locale (100 metri), Istituto Scolastico Comprensivo (250 metri)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Rocca Viscontea duecentesca.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 290 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al corpo A - negozio con magazzino al piano interrato

Negozio al piano terra con magazzino al piano interrato. E' posto in posizione favorevole nei pressi del nucleo storico del paese, con presenza di ampio parcheggio pubblico. E' termoautonomo, con caldaia murale alimentata a metano posta al piano terra e diffusori di calore ad aria; è presente anche uno split per il raffrescamento aria nell'ambiente principale. E' dotato di due ampie vetrine fronteggianti strada frequentata. I serramenti sono in legno con vetrocamera isolante, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato. Finiture ed impianti risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio, ultimato nel 2008.

E' formato da un ampio locale a piano terra con antibagno e bagno, quest'ultimo dotato di lavabo e wc ed attrezzato per disabili. La superficie lorda del piano terra è di circa 68,70 mq e quella del magazzino al piano interrato è di 75,50 mq. La superficie commerciale complessiva (con piano interrato ragguagliato al 70%) è di 121,55 mq circa. Oltre all'ingresso su via Schivardi è accessibile anche dal vano scala condominiale, con portoncino blindato rivestito in legno.

Internamente il negozio a piano terra è stato suddiviso in due uffici e una zona ingresso/segreteria mediante l'installazione di pareti modulari a struttura metallica e rivestimento in laminato; La suddivisione degli ambienti e così pure l'utilizzo ad ufficio anziché negozio, sono stati realizzati in assenza di provvedimento abilitativo edilizio: qualora un futuro acquirente volesse confermare l'utilizzo ad ufficio è possibile inoltrare istanza di sanatoria per sia per il cambio di destinazione che per la realizzazione delle pareti modulari (come meglio specificato all'apposito paragrafo). Qualora invece si volesse utilizzare l'immobile per un'attività commerciale, le pareti mobili, -non necessarie- e oltretutto realizzate in difformità al permesso abilitativo, dovranno essere rimosse (ed il costo della rimozione è stato detratto dal valore attribuito all'immobile).

Il piano Interrato, ad uso magazzino ma con finiture ed impianti elettrico e di riscaldamento analoghi a quelli presenti al piano terra, è accessibile internamente dal negozio per mezzo di comoda scala a due rampe, inframmezzata da pianerottolo, ed anche dal vano scala condominiale al piano interrato, tramite porta. E' dotato di due ampie finestre che affacciano sull'intercapedine. L'altezza interna rilevata è 2,83 metri in contrasto con l'altezza autorizzata di 2,40 metri.

Durante il sopralluogo il magazzino/archivio al piano interrato risultava allagato per circa 10 cm di altezza; anche le autorimesse facenti parte dell'edificio condominiale presentavano la stessa problematica ed erano inagibili pur essendo passato qualche giorno dalla precipitazione, ma lì almeno erano in azione pompe che estraevano l'acqua infiltratasi, a differenza del magazzino oggetto di pignoramento che è stato trovato in stato di abbandono.

Come riferito dal debitore ma anche dall'amministratore condominiale e dal tecnico comunale, l'episodio di allagamento si è già verificato anche circa quattro anni fa è un problema noto che fortunatamente si presenta solo negli anni con maggiori precipitazioni e non in quelli con siccità. pare che si sia ripresentato altre due o tre volte nell'arco di 16 anni.. Il fenomeno è presumibilmente legato all'innalzamento della sottostante falda acquifera, circostanza che non è stata considerata in fase di progettazione dell'edificio.

Conseguentemente pare si verifichino episodiche infiltrazioni d'acqua al piano interrato, provenienti dal terreno imbibito.

Come emerso da conversazioni con l'amministratore condominiale ed anche con il tecnico comunale, non essendo state previste adeguate soluzioni tecniche all'epoca di costruzione dell'edificio, ora è molto difficile ed estremamente costoso risolvere definitivamente la problematica dei possibili allagamenti; al mo-

mento è in studio a livello condominiale il potenziamento delle pompe di estrazione dell'acqua eventualmente infiltrantesi, provvedimento che mitiga gli effetti degli allagamenti ma non li evita. Rilevata tale problematica, se ne è tenuto conto nella valutazione dell'immobile non solo detraendo il costo di interventi edilizi mitigatori e di riparazione, ma anche aggiungendo una percentuale di deprezzamento.

Superficie commerciale complessiva di circa mq **121,55**

E' posto al piano: terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m il piano terra e 2,83 m. il piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: Richiamato quanto già sopra descritto e l'anno di ultimazione dell'edificio: 2008, epoca cui risalgono anche le finiture dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si ritiene che il negozio a piano terra appaia in discreto stato di conservazione, anche se i serramenti esterni sono da carteggiare e riverniciare. Al piano interrato, che al momento del sopralluogo risultava allagato con circa 10 cm di acqua a pavimento, sono evidenti segni di infiltrazione d'acqua che hanno imbibito le pareti in alcuni punti fino all'altezza di circa un metro. Pertanto non si è in grado di valutare se gli impianti siano ancora funzionanti, anche perché la fornitura di energia elettrica e gas metano è disattivata. Si ritiene che un intervento di quali installazione di pompa aspirante, elevazione del pavimento del piano interrato mediante realizzazione di vespaio aereato poggiante sull'attuale pavimento (così ripristinando l'altezza interna di 2,40 metri di progetto approvato) nonché verifica e adeguamento degli impianti seppur non risolutivo, possa limitare ulteriori danni. L'intervento dovrà prevedere anche lo spostamento delle prese ed interruttori elettrici e di conseguenza la verifica e adeguamento degli impianti.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008 circa
Note	funzionamento da verificare
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia murale alimentata a metano posta al piano terra con diffusori di calore costituiti da aerotermini a parete
Stato impianto	funzionamento da
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008 circa
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	presente al piano terra ma il funzionamento da verificare
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 43/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: ristrutturazione edifici come da Piano di Recupero in Via Schivardi Evangelista da adibirsi ad uso residenziale, commerciale, direzionale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 13/08/2003 al n. di prot. 16779 P.G.

Rilascio in data 23/06/2004 al n. di prot. 43-2003

NOTE: Piano di Recupero di Via Schivardi pratica n. 1/2002 presentato da Schivardi Pio.

Numero pratica: 66/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire in Variante

Per lavori: demolizione edifici in via Schivardi e variazione al piano interrato

Oggetto: demolizione edifici e variazione al piano interrato

Presentazione in data 27/07/2004 al n. di prot. 16852 P.G.

Rilascio in data 16/11/2004 al n. di prot. 66-2024

Numero pratica: 7/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA in Variante

Per lavori: demolizione e ricostruzione in variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/01/2007 al n. di prot. 1843

Numero pratica: 53/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA in Variante

Per lavori: variante finale alla concessione edilizia degli edifici di via Schivardi

Presentazione in data 13/03/2008 al n. di prot. 6935

Numero pratica: 43/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: domanda di agibilità per edifici di cui al Permesso di Costruire 43/2003 e successive varianti

Oggetto: Agibilità

Presentazione in data 31/03/2008 al n. di prot. 8433

NOTE: data Fine lavori: 31 marzo 2008. Si precisa che il Comune di Romano di Lombardia a seguito del ricevimento della domanda di Agibilità non ha emesso un provvedimento finale ma neppure ha richiesto documentazione integrativa, almeno da quanto riscontrato durante l'accesso agli atti.

Numero pratica: 43/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: Agibilità

Presentazione in data 31/03/2008 al n. di prot. 8433

NOTE: data Fine lavori: 31 marzo 2008. Si precisa che il Comune di Romano di Lombardia a seguito del ricevimento della domanda di Agibilità non ha emesso un provvedimento finale ma neppure ha richiesto documentazione integrativa, almeno da quanto riscontrato durante l'accesso agli atti.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - negozio con magazzino al piano interrato.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Giovanni Evangelista Schivardi n. 24

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terra sono state installate delle pareti modulari prefabbricate per la divisione degli ambienti; al piano interrato l'altezza rilevata è 2,83 metri mentre quella autorizzata di progetto è 2,40 metri.

Regolarizzabili mediante: rimozione delle pareti mobili al piano terra (che soddisfano esigenze contingenti e non sono compatibili con la destinazione d'uso autorizzata a negozio); ripristino dell'altezza di 2,40 m autorizzata per il piano interrato. Allo scopo si suggerisce la realizzazione di nuovo vespaio aereato poggiante sul pavimento esistente al p. interrato. In questo modo sarà possibile attenuare gli effetti degli allagamenti non frequenti ma episodici di cui si è già parlato.

Descrizione delle opere da aggiornare: 1) rimozione delle pareti mobili al piano terra; 2) realizzazione al piano interrato di nuovo vespaio aereato poggiante sul pavimento e opera connesse. La cifra è comprensiva anche dello spostamento delle prese ed interruttori elettrici e dei due aerotermini a parete, e pertanto anche della verifica e adeguamento di detti impianti.

Oneri di regolarizzazione	
Rimozione pareti mobili, compreso trasporto e oneri di discarica. Costo stimato	€ 500,00
Ripristino dell'altezza autorizzata al piano interrato (pari a 2,40 metri) anziché 2,83 m. rilevati) mediante esecuzione di vespaio aereato con iglu' poggiante sulla pavimentazione esistente, compreso caldana e nuova pavimentazione; chiusura della porta al vano scala; spostamento delle prese ed interruttori elettrici e dei due aerotermini a parete, e pertanto anche .la verifica e adeguamento di detti impianti.	€ 18.300,00
Totale oneri: € 18.800,00	

Note: In alternativa, senza attuare alcun intervento migliorativo, è possibile presentare una richiesta di sanatoria per cambio di destinazione d'uso da negozio ad ufficio e installazione pareti divisorie modulari e pure sanare la maggiore altezza del piano interrato, salvo dimostrazione dell'esistenza del vespaio aereato previsto nel progetto.

(costo indicativo per spese tecniche, sanzione e denuncia di variazione catastale € 5000,00).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - negozio con magazzino al piano interrato.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Giovanni Evangelista Schivardi n. 24

Strumento urbanistico Approvato:	Variante al Piano di Governo del Territorio 2024
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 13 del 22 aprile 2024, in vigore dalla pubblicazione sul BURL n. 41 del 09 ottobre 2024
Zona omogenea:	C1 NAF: Nuclei di antica Formazione; la facciata dell'edificio ricade altresì in: "Cortina di importanza ambientale".
Norme tecniche di attuazione:	art. 11 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole. Art. 11 NAF - Nucleo di antica formazione - C1- 1. Definizione e obiettivi Ambienti del tessuto urbano interessati da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione. Al loro interno il PGT persegue gli obiettivi di conservazione dei valori tipologici, costruttivi e morfologici originari e alla riorganizzazione dei manufatti in contrasto al fine della loro integrazione con i caratteri dell'ambito. 2. Destinazioni d'uso Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui al precedente art. 6: - b. produttiva; - d. commerciale – limitatamente a MSV e GSV - e. rurale 3. Indici e parametri SL ≤ SCAL esistente H massima = esistente IC = esistente SP = esistente 4. Attuazione degli interventi a) Per gli immobili soggetti al vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Per gli stessi immobili, attraverso PCC, potranno essere assentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con la demolizione totale o parziale e successiva ricostruzione, solo previa autorizzazione di cui all'art. 21 del D.Lgs.

	n. 42/2004 di competenza della Soprintendenza alla Tutela dei Beni Culturali ed Ambientali. b) Salvo diversa indicazione contenuta nel successivo comma 5, per gli immobili non interessati dal vincolo di cui alla lettera a): gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo non comportanti il cambio di destinazione sono assentibili attraverso titolo edilizio diretto; - gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente, anche con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente, ed anche con cambio di destinazione d'uso sono subordinati alla redazione di un permesso di costruire convenzionato finalizzato a conseguire un manufatto coerente con i caratteri tipologici, costruttivi e morfologici dell'impianto originario. - gli interventi di nuova edificazione limitatamente a quelli aventi forma di ampliamento di un edificio esistente a condizione che lascino inalterata la forma e la dimensione degli spazi cortilizi esistenti, rispettino allineamento e altezza dell'edificio con termine più basso e rispettino le norme sulle distanze dai confini e dagli edifici sono realizzabili tramite Piano di Recupero. Gli interventi di ampliamento ammessi sono pari al 100% della SL esistente fino ad un massimo di 90 mq di SL. 5. Nelle Tavv. PR.01 - (A/B) "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole", vengono individuati all'interno degli ambiti NAF - Nucleo di antica formazione c1 due sub-ambiti per i quali il PR detta distinte indicazioni di intervento per la redazione dei progetti:- OMISSIS Cortina di importanza ambientale La cortina di importanza ambientale comprende edifici in cui gli interventi devono garantire la conservazione integrale delle parti di valore architettonico storico ed ambientale, identificabili per l'epoca storica di costruzione antecedente al 1940 o perché presentano tipologie, ritmi compositivi, materiali e finiture tradizionali del nucleo di antica formazione. Le parti prive di valore o di recente costruzione dovranno risultare coerenti con quelle sottoposte a conservazione. E' ammessa la ristrutturazione interna totale e sono consentite trasformazioni distributive interne non aventi influenza sulle parti di valore. Per la sostituzione delle parti degradate e per il consolidamento delle strutture ammalorate si possono utilizzare materiali e tecnologie anche diverse da quelle originali, purché non in contrasto con le norme ambientali. Per gli edifici un tempo utilizzati ad uso agricolo (stalle, fienili ecc.) fermo restando la possibilità della sostituzione di parti degradate e il consolidamento delle strutture ammalorate, è possibile, nel caso in cui si dimostri l'insufficienza delle caratteristiche statiche e strutturali dell'edificio, operare interventi di demolizione e ricostruzione totale, lo stesso vale nel caso in cui si richieda la demolizione per insufficienza statica delle parti di valore. Per gli edifici un tempo utilizzati ad uso agricolo (stalle, porticati e fienili), è obbligatoria la conservazione delle seguenti caratteristiche architettoniche e compositive: a) ritmi verticali dei pilastri mantenendo, se esistente, la distinzione fra elementi verticali e parti di tamponamento perimetrali; b) ritmi orizzontali dei piani, mantenendo, se esistente, la distinzione fra il piano terra e il piano superiore; c) conservazione delle particolarità compositive ed architettoniche quali archi e lesene, di cui è possibile solamente modificarne la profondità; d) la creazione o la sistemazione delle aperture dovrà conservare il più possibile la proporzione "parti chiuse-parti aperte" dell'edificio originario; i sistemi di chiusura delle specchiature originariamente aperte non dovranno assomigliare a quelli dei corpi abitativi. -fine-
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

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - negozio con magazzino al piano interrato.
Negozi, botteghe [C1] sito in Via Giovanni Evangelista Schivardi n. 24

Informazioni in merito alla conformità catastale: La planimetria catastale correttamente raffigura l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ad eccezione del fatto che non sono rappresentate le pareti modulari divisorie realizzate al piano terra per la formazione di tre ambienti distinti adibiti a entrata-segreteria più due uffici. Inoltre l'altezza interna del piano interrato nella scheda catastale è indicata di 2,40 metri, mentre quella reale misurata corrisponde a 2,83 metri. Ciononostante la sottoscritta non ritiene di dover aggiornare la planimetria catastale per le seguenti ragioni: innanzitutto le pareti divisorie mobili non rappresentate nella planimetria catastale sono strutture facilmente rimovibili che soddisfano necessità temporanee e non sono compatibili con la destinazione d'uso autorizzata a negozio. Solo qualora dette necessità fossero condivise dal futuro acquirente, e quindi lo stesso desiderasse mantenerle nell'attuale posizione, dovrà presentare istanza di sanatoria edilizia al Comune e contemporaneamente presentare la denuncia di variazione catastale.

In secondo luogo, circa l'errata indicazione dell'altezza del piano interrato, indicata pari a 2,40 metri parimenti a come è indicata nei disegni di progetto, anziché 2,83 come riscontrato in sito, non si ritiene di aggiornare la pianta catastale perché tale "errore" nella pianta catastale non determina una variazione della rendita catastale e l'ambiente è da considerarsi comunque un archivio/magazzino. Oltretutto si ritiene sia più corretto che venga ripristinata l'altezza autorizzata, realizzando una pavimentazione sopraelevata e in questo modo attenuare i disagi causati dagli allagamenti del piano interrato riscontrati in sede di sopralluogo e verificatisi forse altre due o tre volte nell'arco di 16 anni, come riferito da più persone. Su questa questione si rimanda ai paragrafi Descrizione e Conformità Edilizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/05/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il presente atto veniva venduta una parte del complesso immobiliare sito in Comune di Romano di Lombardia, in Via Evangelisti Schivardi n. 22, angolo Vicolo Limbolotto n. 7, identificata dagli originari mappali in Romano di Lombardia foglio 26 particella 2375 sub 5 graffate foglio 26 particella 2997 sub 4, Romano di Lombardia fg. 26 particella 2375 sub 6 graffate fg. 26 particella 2997 sub 5, Romano di Lombardia fg. 26 particella 2375 sub 7 graffate fg. 26 particella 2997 sub 6, Romano di Lombardia fg. 26 particella 2375 sub 8 graffate fg. 26 particella 2997 sub 7, Romano di Lombardia fg. 26 particella 2375 sub 9 graffate fg. 26 particella 2997 sub 8, dai quali deriva l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/05/2024. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il presente atto veniva venduta una parte del complesso immobiliare sito in Comune di Romano di Lombardia, originariamente identificata dai mappali in Romano di Lombardia foglio 26 particella 2375 sub 703 graffate fg. 26 particella 2997 sub 703, Romano di Lombardia foglio 26 particella 2375 sub 2 particella 2375 sub 3, dai quali deriva l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/05/2004 al 22/06/2004. 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.

Note: Si segnala atto di mutamento di denominazione o ragione sociale da OMISSIS in OMISSIS in data OMISSIS n. OMISSIS rep. notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. 34397/23204.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/06/2004 al 31/07/2008. In forza di atto di mutamento di denominazione sociale; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita

- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per acquisto da OMISSIS, con sede in OMISSIS. Si segnala Atto di Trasferimento Sede Sociale (da OMISSIS) del OMISSIS rogito OMISSIS Repertorio n. OMISSIS trascritto il OMISSIS ai nn. OMISSIS. Si segnala Atto di Mutamento di Denominazione o di Ragione Sociale del OMISSIS notaio OMISSIS Rep. n. OMISSIS trascritto a OMISSIS il OMISSIS nn. OMISSIS R.G./R.P.

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 31/07/2008 ai nn. OMISSIS; Registrato a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/08/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 460.000,00; Importo capitale: € 230.000,00; Note: Durata 14 anni.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della Riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 155.732,32; Importo capitale: € 77.866,16.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della Riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 18/02/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 51.137,16; Importo capitale: € 25.568,58.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 10MISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/08/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - negozio con magazzino al piano interrato

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 con magazzino al piano interrato

Negozi, botteghe [C1] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Evangelista Schivardi n. 24

Nessun gravame.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: range da € 450,00 a € 550,00. Tali importi sono ricavati dalla media degli importi a bilancio consuntivo degli ultimi tre esercizi di gestione amministrativa ordinaria consuntivati.

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

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

Intervento di installazione Dissuasori Volatili > quota parte di competenza: 166,82 €

- Copertura Economica Morosità Inesigibile LEN Immobiliare > quota parte di competenza : 348,44 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Situazione Debitoria ultimo Biennio: - Situazione Debitoria Es.2021/2022 > importo 404,05 Euro; - Situazione Debitoria Es.2022/2023 > importo 488,42 Euro; NOTA. Si precisa che l'esercizio di gestione 2023/2024 è oggetto di consuntivazione e dello stesso non è ancora stato

completato l'iter amministrativo di approvazione dall'assemblea.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nel titolo di proprietà non si fa riferimento a millesimi condominiali. Si evidenzia che nei "Patti speciali" viene fatto rimando alla scrittura privata autenticata in data OMISSIS N. OMISSIS di Rep. OMISSIS, reg. a OMISSIS il OMISSIS al n. OMISSIS, trascritta OMISSIS ai nn. OMISSIS in quanto a tale atto è stato allegato sotto la lettera "E" il regolamento di condominio. Da informazioni assunte presso l'amministratore condominiale in carica, i millesimi attribuiti all'unità immobiliare sono i seguenti: - Millesimi Generali di Proprietà - U.I. Negozio = 24,94 mill. - Millesimi Generali Interrato = 1,18 mill. - Millesimi Scale/Ascensore (Blocco A) = 152,76 mill. NOTA. Tali valori millesimali derivano dai documenti di bilancio pervenuti allo scrivente dalla precedente gestione amministrativa ed in uso nella gestione contabile condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessun vincolo particolare e/o dotazione condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (qui allegato unitamente all'atto che costituisce il titolo di proprietà).

Indice di prestazione energetica: Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale 4.866,281 kWh/anno.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non vi sono vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Nessuna causa in corso o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione..

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - negozio con magazzino al piano interrato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza del negozio, ubicato a Piano Terra, è stato determinato computando la superficie lorda, cioè comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre unità immobiliari. Il Piano Interrato è da considerarsi accessorio ad uso magazzino/archivio in quanto privo di adeguati rapporti illuminanti. La sua superficie lorda è stata ragguagliata con percentuale pari al 70%. Questo in considerazione delle finiture ed impianti, analoghi a quelli esistenti al piano terra (presenza di pavimentazione in piastrelle di ceramica, impianto di riscaldamento ed elettrico).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali di vendita a piano terra	sup lorda di pavimento	68,70	1,00	68,70
Archivio/magazzino al piano interrato	sup lorda di pavimento	75,50	0,70	52,85
		144,20		121,55

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Romano di Lombardia

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio o similare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1900

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene immobiliare non è comodamente né convenientemente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodi di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture. La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate delle aree di Bergamo e provincia e Listino Prezzi Immobili della Provincia di Bergamo edito da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Romano di Lombardia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona.

12.3 Valutazione corpi:

**A - negozio con magazzino al piano interrato. Negozi, botteghe [C1]
Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Evangelista Schivardi n. 24**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 170.170,00.

Nella determinazione del valore di stima del negozio si è tenuto conto della favorevole posizione nei pressi del nucleo storico del paese, con presenza di ampio parcheggio pubblico proprio di fronte, delle due ampie vetrine di cui è dotato, su strada frequentata e della presenza di un ampio locale interrato ad uso magazzino. Si è tenuto conto che fa parte di un edificio ultimato nel 2008, e dello stato e qualità (media) delle finiture, quali pavimenti ed impianti.

Rilevata la problematica degli allagamenti al piano interrato, già meglio descritta, sono stato proposti eventuali interventi da mettere in atto a miglioramento della situazione e che allo stesso tempo ripristinano la conformità edilizia dell'immobile.

Il costo indicativo preventivato di tali interventi è stato decurtato dal valore attribuito al bene immobiliare. Infine è stata comunque applicata una percentuale di deprezzamento per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali di vendita a piano	68,70	€ 1.400,00	€ 96.180,00

terra			
Archivio/magazzino al piano interrato	52,85	€ 1.400,00	€ 73.990,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 170.170,00
Valore corpo			€ 170.170,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 170.170,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 170.170,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - negozio con magazzino al piano interrato	Negozi, botteghe [C1]	121,55	€ 170.170,00	€ 170.170,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 17.017,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 18.800,00
Costo stimato per installazione di pompa idraulica	€ -2.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 130.953,00
Valore diritto e quota	€ 130.953,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 130.953,00
---	---------------------

Allegati

1. Mappa catastale
2. Elaborato planimetrico e elenco subalterni
3. Pianta catastale
4. Visura storica Catasto Fabbricati
5. Titolo di proprietà
6. Permessi edilizi (All. da 6.1 a 6.7)
7. Domanda Agibilità
8. Rilievo stato di fatto
9. Documentazione fotografica.

22-11-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Rota Sperti