

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 628/2020

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Nicola Moretti Simoncini
Codice fiscale: MRTNCL77L02A794Q
Partita IVA: 03118760168
Studio in: via Masone 11 - 24121 Bergamo
Telefono: 338 7792158
Fax: //
Email: nicolamorettisimoncini@gmail.com
Pec: nicola.morettisimoncini@ingpec.eu

Beni in **Sovere (BG)**
Località/Frazione **Piazza**
Via Sant'Antonio n.22

INDICE

Lotto: 001 - Negozio con due locali sul retro

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A.....	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A.....	6
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo: A.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: A.....	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: A.....	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.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita	14

Lotto: 002 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	15
Corpo: A.....	15
2. DESCRIZIONE	15
DESCRIZIONE GENERALE	15
Corpo: A.....	15
3. PRATICHE EDILIZIE	19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: A.....	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: A.....	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: A.....	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Corpo: A.....	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
Corpo: A.....	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: A.....	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	22
11. STATO DI POSSESSO	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	22
Criterio di stima	22
Fonti d'informazione	23
Valutazione corpi.....	23
Adeguamenti e correzioni della stima	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23
Regime fiscale della vendita	24

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-02-2022 alle 12:00 (posticipata)

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Nicola Moretti Simoncini

Data nomina: 29-09-2021

Data giuramento: 04-10-2021

Data sopralluogo: 27-10-2021

Cronologia operazioni peritali:

- 06.10.2021: Contattato telefonicamente la dott.ssa Federica Verdi (custode) per avere informazioni sulla check list, già da lei redatta e quindi subito ricevuta, nella quale risultava la completezza e adeguatezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- 11.10.2021: Contattato telefonicamente l'avv. Rosa Gelsomino (legale rappresentante del debitore), per accordarsi sul giorno del sopralluogo presso i luoghi pignorata;
- 27.10.2021: Sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata, in presenza dell'avv. Rosa Gelsomino (legale rappresentante del debitore);
- 22.11.2021: Inoltro al Comune di Sovere della "Istanza dell'accesso documentale", per il recupero delle varie concessioni edilizie dell'immobile pignorata;
- 05.01.2022: Inoltro telematico da parte del Comune di Sovere delle varie concessioni edilizie richieste;
- 11.01.2022: Istanza di proroga di 30 giorni all'Ill.mo sig. Giudice per motivate giustificazioni;
- 12.01.2022: Concessione della proroga da parte dell'Ill.mo sig. Giudice.

Beni in **Sovere (BG)**
Località/Frazione **Piazza**
Via Sant'Antonio n.22

Lotto: 001 - Negozio con due locali sul retro

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Piazza, Via Sant'Antonio n.22, Sovere

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - Balosetti Silvio Antonio, nato a Alzano Lombardo il 06.07.1958, C.F. BLSSVN58L06A246Y, proprietà per 1/2 - Balosetti Francesco, nato a Lovere il 29.09.1959, C.F. BLSFNC59P29E704Y, proprietà per 1/2, foglio 8, particella 2962, subalterno 706, indirizzo Via Sant'Antonio 22, piano T, comune Sovere, categoria C/1, classe 3, consistenza 98 mq, superficie 115 mq, rendita € 784,50

Derivante da: in forza denuncia di variazione dell'08.08.1988 n.15147 (prot. n.326509), dagli originari mappali 2962/701 (già prot. n.790/1977), 2962/702 (già prot. n.791/1977), 2962/703 (già prot. n.792/1977), e 2962/704 (già scheda prot. n.793/1977) già mappale 2962 del NCEU già mappale 2962 del Cessato Catasto Fabbricati.

Confini: da nord in senso orario, altra unità immobiliare, strada provinciale 53, vano scale condominiale, altra unità immobiliare (sub. 705).

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

sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare pignorata, composta da un negozio posto al piano terra con due locali sul retro e uno spiazzo antistante comune, è ubicato nella frazione Piazza del Comune di Sovere (BG), sulla strada provinciale di scorrimento, in zona collinare a carattere prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di prima necessità (Scarso), Farmacia (Sufficiente), Trasporti pubblici (Sufficiente), Ospedale Sante Capitanio e Gerosa di Lovere (Buono), Aree verdi (Ottimo)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Lovere (7 km) e Clusone (9 km).

Attrazioni paesaggistiche: Lago d'Iseo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale 53 0 km, Strada Statale 671 8 km, Strada Statale 42 6,5 km, Autostrada A4 (casello di Seriate) 40 km, Stazione ferroviaria (Seriate) 38 km, Aeroporto (Orio al Serio) 44 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare pignorata è composta da un negozio di un unico locale adibito a supermercato, comprensivo di un locale sul retro utilizzato come taverna e un secondo locale sul retro adibito a magazzino. Esternamente vi è uno spiazzo comune limitrofo alla strada provinciale, sfruttabile come marciapiede o, nel caso, anche come area di sosta breve per autovetture.

Superficie complessiva di circa mq **144,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20 m il negozio, 2.50 m il retro

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un fabbricato con caratteristiche costruttive correlate all'epoca della sua costruzione (1967). Lo stato di manutenzione e di conservazione generale sia dell'intero fabbricato sia dell'unità immobiliare pignorata è scarso.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: telaio in alluminio e vetro semplice protezione: saracinesca materiale protezione: ferro condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: la pavimentazione del retro adibito a magazzino è in battuta di cemento
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro condizioni: sufficienti

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: retro del bancone del negozio e cucina ripostiglio adibito a taverna materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali in alluminio diffusori: split condizioni: sufficienti conformità: senza certificato di collaudo
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: rispettoso delle norme vigente all
<i>Idrico</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: boiler rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle norme vigenti all'epoca del realizzo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1967
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Unità esterna con split interni per aria fredda e calda
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Facciata principale



Negozio



Negozio



Retro / Taverna



Retro / Magazzino

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 416

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: costruzione di nuovo fabbricato su tre piani fuori terra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/1967 al n. di prot. 1839

Rilascio in data 17/08/1967

Abitabilità/agibilità in data 09/10/1974

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Piazza, Via Sant'Antonio n.22**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare pignorata non risulta essere conforme con le tavole di progetto presenti nella licenza di costruzione del 1967, in quanto vi sono sia porte interne sia serramenti sia il locale sul retro adibito a magazzino che non corrispondono allo stato di fatto dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Sovere della pratica in sanatoria, con relativa ammenda di € 1.000,00

Descrizione delle opere da aggiornare: - chiusura porta che da sul vano scale condominiale; - apertura porta che da sul retro adibito a taverna; - modifica ingresso e vetrine del negozio su via Sant'Antonio; - modifica locale sul retro con demolizione di tavolato interno.

Oneri di regolarizzazione	
Tecnico abilitato per redigere la pratica in sanatoria	€ 1.000,00
Sanatoria	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Note: Essendo uno spazio commerciale, dovranno essere rispettati i requisiti secondo le normative vigenti e il regolamento d'igiene in base alla destinazione d'uso richiesta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Piazza, Via Sant'Antonio n.22**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 33 del 16.12.2016
Zona omogenea:	del Tessuto Urbano Consolidato - Ambiti residenziali consolidati intensivi (B1)
Norme tecniche di attuazione:	Il fabbricato di cui è parte integrante l'unità immobiliare pignorata è inserito in "Ambito residenziale consolidato intensivo (B1)", regolato dalla Parte IV - Titolo II - Art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,60 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,60
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Volume massimo ammesso:	30%
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Piazza, Via Sant'Antonio n.22

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto dei luoghi
Regolarizzabili mediante: Modifica dei luoghi e non della planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Nello stato dei luoghi vi è la presenza di una porta interna che unisce il locale retro del negozio ad una stanza di un'altra unità immobiliare.

Note: Poiché tale porta interna unisce inappropriatamente due subalterni differenti e non essendo nemmeno presente nelle tavole di progetto delle concessioni edilizie, si ritiene opportuno murarla, per un costo complessivo di € 800,00, rendendo così conforme la planimetria catastale.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 03/12/1970**. In forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS, apertasi in data OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 03/12/1970**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/12/1970 al 19/02/2015. In forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS, apertasi in data OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Ricongiungimento usufrutto parziale alla nuda proprietà in morte di OMISSIS, deceduta in data OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ricongiungimento della quota di 4/6 di usufrutto alla nuda proprietà, in morte di OMISSIS, deceduta in data OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare in data OMISSIS n. OMISSIS di rep. Ufficiale Giudiziario UNEP di Bergamo, per l'importo pari a € 14.041,77, oltre agli interessi moratori, tassa di registro de iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Gravante quanto oggetto della presente per la proprietà di 1/2 dell'intero.

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

Negozi, botteghe [C1] sito in Sovere (BG), Via Sant'Antonio n.22

Nessun gravame.

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non vi è la presenza di millesimi in quanto non si tratta di condominio. Tuttavia vi sono enti comuni come per legge, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

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: no

Avvertenze ulteriori: nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La misura della S.L.P., desunta dalla planimetria catastale e dalla tavola di progetto con successive verifiche in loco, è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte, comprensive delle superfici dei tavolati interni, delle pareti perimetrali esclusive (100%) e di quelle perimetrali non esclusive (50%). Alle superfici reali si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	74,00	1,00	74,00
Retro/Taverna	sup lorda di pavimento	32,00	0,80	25,60
Retro/Magazzino	sup lorda di pavimento	38,00	0,40	15,20
		144,00		114,80

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Sovere

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare pignorata potrebbe essere frazionata dividendo il negozio dai due locali sul retro ma, ai fini della presente valutazione, non risulta di comodo realizzo.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione di un immobile si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione, così da pervenire alla stima più confacente alle ragioni che l'hanno ispirata. Poiché nel caso di cui trattasi si richiede la valutazione dell'unità immobiliare ai fini della vendita all'incanto, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'unità immobiliare debba essere valutata sia quello del più probabile "Valore di Mercato", che corrisponde alla somma di denaro a cui il bene dovrebbe essere compravenduto, al momento della stima, in assenza di interessi particolari.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato del bene immobile, lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando l'unità immobiliare da valutare con altre di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinate fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel presente contesto;
- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;
- effettuato indagini di mercato, con opportuni accertamenti presso le agenzie immobiliari della zona dove è ubicato il bene immobile e con il consulto di idonee fonti di informazione sotto specificate.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sovere;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare Sebino S.r.l. di Lovere (Bg), affiliato Tecnocasa;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da € 800,00/mq a € 1.300,00/mq;
 Altre fonti di informazione: a) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia del Territorio (1-2021);
 b) Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2020 (F.I.M.A.A.);
 c) Valore Casa Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2021 (APPE – Confedilizia).

12.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Sovere (BG), Via Sant'Antonio n.22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.360,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	74,00	€ 700,00	€ 51.800,00
Retro/Taverna	25,60	€ 700,00	€ 17.920,00
Retro/Magazzino	15,20	€ 700,00	€ 10.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.360,00
Valore corpo			€ 80.360,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.180,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	114,80	€ 80.360,00	€ 40.180,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 16.072,00
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 8.036,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costo per murare porta interna	€ -800,00
<u>Valore di stima:</u>	
Valore intero medio ponderale	€ 53.452,00
Valore diritto e quota	€ 26.726,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 53.452,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Dall'atto di provenienza non vi è alcuna precisazione sul regime fiscale di vendita. Si specifica tuttavia che il debitore è un privato e il bene pignorato è un negozio.

Lotto: 002 - Autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Piazza, Via Sant'Antonio n.24, Sovere****Quota e tipologia del diritto****Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - Balosetti Silvio Antonio, nato a Alzano Lombardo il 06.07.1958, C.F. BLSSVN58L06A246Y, proprietà per 1/2 - Balosetti Francesco, nato a Lovere il 29.09.1959, C.F. BLSFNC59P29E704Y, proprietà per 1/2, foglio 8, particella 2962, subalterno 705, indirizzo Via Sant'Antonio 22, piano T, comune Sovere, categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, superficie 50 mq, rendita € 38,27

Derivante da: in forza denuncia di variazione dell'08.08.1988 n.15147 (prot. n.326509), dagli originari mappali 2962/701 (già prot. n.790/1977), 2962/702 (già prot. n.791/1977), 2962/703 (già prot. n.792/1977), e 2962/704 (già scheda prot. n.793/1977) già mappale 2962 del NCEU già mappale 2962 del Cessato Catasto Fabbricati.

Confini: da nord in senso orario, terrapieno, altra unità immobiliare (sub. 706), vano scale condominiale, strada provinciale 53.

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

sì

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'unità immobiliare pignorata, composta da una autorimessa molto ampia al piano terra e uno spiazzo antistante comune, è ubicato nella frazione Piazza del Comune di Sovere (BG), sulla strada provinciale di scorrimento, in zona collinare a carattere prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Negozi di prima necessità (Scarso), Farmacia (Sufficiente), Trasporti pubblici (Sufficiente), Ospedale Sante Capitanio e Gerosa di Lovere (Buono), Aree verdi (Ottimo)**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/agricole**Importanti centri limitrofi:** Lovere (7 km) e Clusone (9 km).**Attrazioni paesaggistiche:** Lago d'Iseo.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Strada Provinciale 53 0 km, Strada Statale 671 8 km, Strada Statale 42 6,5 km, Autostrada A4 (casello di Seriate) 40 km, Stazione ferroviaria (Seriate) 38 km, Aeroporto (Orio al Serio) 44 km**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo A**

L'unità immobiliare pignorata è composta da una autorimessa molto ampia ma, poiché ha una forma irregolare, può contenere una sola autovettura con tuttavia ampi spazi da poter adibire a magazzino.

Superficie complessiva di circa mq **49,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un fabbricato con caratteristiche costruttive correlate all'epoca della sua costruzione (1967). Lo stato di manutenzione e di conservazione generale sia dell'intero fabbricato sia dell'unità immobiliare pignorata è scarso.

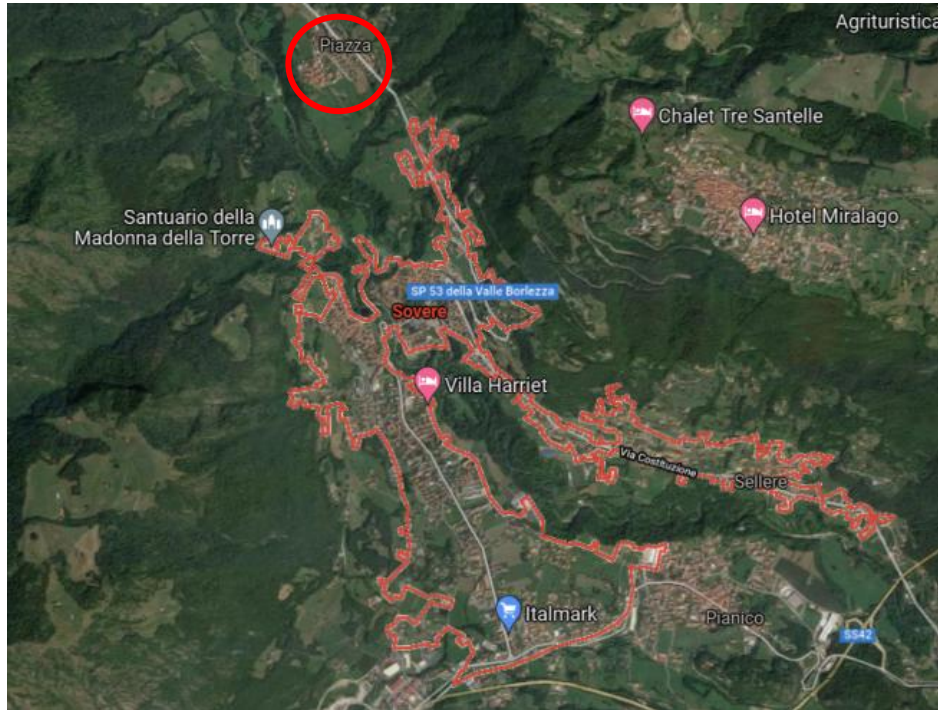
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: telaio in ferro e vetro semplice condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro condizioni: scarse
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare
<i>Idrico</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: boiler rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti Note: Tale impianto, poiché risulta essere abusivo, è da rimuovere

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1967
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Unità esterna con split interni per aria fredda e calda

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



Aerofotogrammetria Sovero



Esterno autorimessa



Locale autorimessa



Locale autorimessa



Bagno abusivo

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 416**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: costruzione di nuovo fabbricato su tre piani fuori terra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/1967 al n. di prot. 1839

Rilascio in data 17/08/1967

Abitabilità/agibilità in data 09/10/1974

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Piazza, Via Sant'Antonio n.22**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare pignorata non risulta essere conforme con le tavole di progetto presenti nella licenza di costruzione del 1967, sia per la facciata che da sulla strada provinciale sia per la presenza di un locale bagno abusivo sia per la porta interna che da sul vano scale condominiale.

Regolarizzabili mediante: presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Sovere della pratica in sanatoria, con relativa ammenda di € 1.000,00

Descrizione delle opere da aggiornare: - aggiunta di un locale bagno cieco, dimensioni 120 cm x 200 cm; - spostamento della porta interna che da sul vano scale condominiale; - modifica della facciata che da sulla strada provinciale, sia per quanto riguarda i serramenti sia per quanto riguarda il suo allineamento alla facciata dell'intero condominio.

Oneri di regolarizzazione	
Tecnico abilitato per redigere la pratica in sanatoria	€ 700,00
Sanatoria	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.700,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Piazza, Via Sant'Antonio n.22**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 33 del 16.12.2016
Zona omogenea:	del Tessuto Urbano Consolidato - Ambiti residenziali consolidati intensivi (B1)
Norme tecniche di attuazione:	Il fabbricato di cui è parte integrante l'unità immobiliare pignorata è inserito in "Ambito residenziale consolidato intensivo (B1)", regolato dalla Parte IV - Titolo II - Art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,60 mq/mq

Rapporto di copertura:	0,60
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Volume massimo ammesso:	30%
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Piazza, Via Sant'Antonio n.22

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto dei luoghi
Regolarizzabili mediante: Modifica dei luoghi e non della planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Nello stato dei luoghi vi è la presenza di un bagno con lavabo, water e turca.

Oneri di regolarizzazione	
Tecnico per la regolarizzazione catastale, spese fisse comprese	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Note: Poiché tale bagno è abusivo anche dal punto di vista urbanistico in quanto non indicato nella tavola di progetto, si ritiene opportuno non avvalorare tale abuso non rifacendo la planimetria catastale. Nel caso in cui l'acquirente, una volta ottenute le opportune autorizzazioni in sanatoria dal punto di vista urbanistico, voglia regolarizzare tale bagno anche dal punto di vista catastale, il costo sarebbe pari a € 400,00.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 03/12/1970**. In forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS, apertasi in data OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 03/12/1970**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/12/1970 al 19/02/2015. In forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS, apertasi in data OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Ricongiungimento usufrutto parziale alla nuda proprietà in morte di OMISSIS, deceduta in data OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ricongiungimento della quota di 4/6 di usufrutto alla nuda proprietà, in morte di OMISSIS, deceduta in data OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare in data OMISSIS n. OMISSIS di rep. Ufficiale Giudiziario UNEP di Bergamo, per l'importo pari a € 14.041,77, oltre agli interessi moratori, tassa di registro de iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Gravante quanto oggetto della presente per la proprietà di 1/2 dell'intero.

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

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sovere (BG), Via Sant'Antonio n.22

Nessun gravame.

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non vi è la presenza di millesimi in quanto non si tratta di condominio. Tuttavia vi sono enti comuni come per legge, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

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: no

Avvertenze ulteriori: nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La misura della S.L.P., desunta dalla planimetria catastale e dalla tavola di progetto con successive verifiche in loco, è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte, delle pareti perimetrali esclusive (100%) e di quelle perimetrali non esclusive (50%). Alle superfici reali si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	49,00	1,00	49,00
		49,00		49,00

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 ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma

utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Sovere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 600

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare pignorata non risulta essere divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione di un immobile si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione, così da pervenire alla stima più confacente alle ragioni che l'hanno ispirata. Poiché nel caso di cui trattasi si richiede la valutazione dell'unità immobiliare ai fini della vendita all'incanto, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'unità immobiliare debba essere valutata sia quello del più probabile "Valore di Mercato", che corrisponde alla somma di denaro a cui il bene dovrebbe essere compravenduto, al momento della stima, in assenza di interessi particolari.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato del bene immobile, lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando l'unità immobiliare da valutare con altre di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;

- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinate fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel presente contesto;

- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;

- effettuato indagini di mercato, con opportuni accertamenti presso le agenzie immobiliari della zona dove è ubicato il bene immobile e con il consulto di idonee fonti di informazione sotto specificate.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Sovere;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare Sebino S.r.l. di Lovere (Bg), affiliato Tecnocasa;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da € 500,00/mq a € 600,00/mq;
 Altre fonti di informazione:
 a) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia del Territorio (1-2021);
 b) Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2020 (F.I.M.A.A.);
 c) Valore Casa Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2021 (APPE – Confedilizia).

12.3 Valutazione corpi:

**A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
 Sovere (BG), Via Sant'Antonio n.22**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	49,00	€ 500,00	€ 24.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.500,00
Valore corpo			€ 24.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	49,00	€ 24.500,00	€ 12.250,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.900,00
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 2.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.100,00
<u>Valore di stima:</u>	
Valore intero medio ponderale	€ 15.050,00
Valore diritto e quota	€ 7.525,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.050,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Dall'atto di provenienza non vi è alcuna precisazione sul regime fiscale di vendita. Si specifica tuttavia che il debitore è un privato e il bene pignorato è un negozio.

Allegati

- 1) Planimetria catastale foglio 8 particella 2962 sub. 706
- 2) Planimetria catastale foglio 8 particella 2962 sub. 705
- 3) Estratto mappa foglio 908 particella 2962
- 4) Visura storica per immobile foglio 8 particella 2962 sub. 706
- 5) Visura storica per immobile foglio 8 particella 2962 sub. 705
- 6) Nota di trascrizione della successione in morte del 14.05.1971 n.9535/7921
- 7) Certificato di stato civile del debitore
- 8) Richiesta di licenza per nuova costruzione del 04/08/1967 al n. di prot. 1839
- 9) Licenza di costruzione n. 416 del 17.08.1967
- 10) Autorizzazione di abitabilità casa del 09.10.1974

08-02-2022

L'Esperto alla stima
Ing. Nicola Moretti Simoncini