



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 127/2024



PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXX



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Elena Sparaco

Codice fiscale: SPRLNE72E50A794J

Partita IVA: 02640360166

Studio in: Via Broseta 81 - 24122 Bergamo

Email: sparacoelena@gmail.com

Pec: sparaco.22227@oamilano.it



Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
Via San Bernardino 63

INDICE

Lotto: 001 - Negozio

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI
Creditore Procedente: xxxxxxxxxxxx
Esecutato: xxxxxxxxxxxx)
Creditore Intervento: xxxxxxxxxxxx
Legale Creditore Intervento: Avv. xxxxxxxxxxxx



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Sparaco



Beni in **Bergamo (BG)**
Via San Bernardino 63

Lotto: 001 - Negozio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via San Bernardino 63

Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Negozio, foglio 77, particella 275, subalterno 4, scheda catastale sì, indirizzo via San Bernardino, 63, piano T, comune Bergamo, categoria C/1, classe 7, consistenza 51 mq, superficie 79 mq, rendita € 1.158,93

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Proporzionale quota di comproprietà dei corpi e dei servizi condominiali comuni per legge e derivanti dall'uso e dallo stato dei luoghi e per destinazione.

Confini: da un lato via San Bernardino; da un secondo lato mapp 1740; da un terzo lato mapp 273 e disimpegno comune

Note: L'unità sopradescritta deriva dalla soppressione del mappale Sez. Urb BO, Fg 15, mapp 275, sub 4, variazione del 22/10/2014 Pratica BG 0214675, per allineamento mappe

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Eurovippa srl, foglio 77, particella 275, subalterno 701, scheda catastale sì, indirizzo via San Bernardino, 63, piano T, comune Bergamo, categoria C/1, classe 3, consistenza 14 mq, rendita € 172,81

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Proporzionale quota di comproprietà dei corpi e dei servizi condominiali comuni per legge e derivanti dall'uso e dallo stato dei luoghi e per destinazione.

Confini: da un lato via San Bernardino; da un secondo lato sub 4, da un terzo lato disimpegno comune

Note: L'unità sopradescritta deriva dalla soppressione del mappale Sez. Urb BO, Fg 15, mapp 275, sub 701, variazione del 22/10/2014 Pratica BG 0214675, per allineamento mappe

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

Sì.

Note generali: Si precisa, come già evidenziato anche nella relazione del Custode, in atti, che il n. civico, di fatto, è 63/B

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La porzione di fabbricato, in cui sono ubicate le due unità immobiliari (costituenti un unico negozio), è inserita nell'antico centro storico della città ed individua una delle cosiddette "Cinque vie", che confluiscono verso piazza Pontida. La zona è caratterizzata da edifici di cortina che individuano gli antichi borghi che conducono verso Città Alta, classificati dal Pgt come fronti storici e nuclei di prima formazione.

Zona caratterizzata da edifici ristrutturati e riqualificati, incontro tra la città storica antica e moderna, caratterizzata dalla valorizzazione del sistema commerciale e da una riqualificazione, avvenuta di recente, della viabilità stradale/pedonale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Sotto il Monte Papa Giovanni XXIII.

Attrazioni paesaggistiche: Val Brembana, Val Seriana, Parco dei Colli.

Attrazioni storiche: Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostrada A4 1 km, Aeroporto Orio al Serio 5,5 km, Stazione Ferroviaria e Stazione Autobus extraurban 1,1 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Le unità immobiliari individuano catastalmente due subalterni distinti, contigui ma non comunicanti, derivanti da due proprietà originariamente diverse.

Lo stato di fatto individua, di fatto, un unico negozio con retro/magazzino e w.c., con ingresso dal sub 4, prospiciente via San Bernardino. Detta continuità è garantita attraverso la presenza di un'apertura in corrispondenza di una nicchia preesistente, già presente graficamente nella scheda catastale del sub 4 in atti.

Lo stato di conservazione del negozio è sostanzialmente buono, un quanto sicuramente oggetto di ristrutturazione nel corso degli anni, come di evince dalle finiture e dagli impianti esistenti.

La zona disimpegno/retro negozio/ magazzino, presenta uno stato manutentivo meno efficiente, con scrostamento dell'intonaco e della pittura in varie aeree, per cui si renderà necessario un intervento di manutenzione.

Finiture: pavimenti ceramica; rivestimenti pareti negozio: intonaco civile ; rivestimento pareti w.c.: piastrelle ceramica/porzione residua intonaco civile; Soffitto travi a vista .

Impianto riscaldamento autonomo con caldaia a vista, completo di scaldasalviette nel wc; radiatori in alluminio zona negozio; Impianto aria condizionata con n. 2 split

Superficie complessiva di circa mq **102,40**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90/3.00 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: Edificio costruito in data anteriore al 1 settembre 1967**

NOTE: In merito all'epoca di costruzione, per completezza di informazioni, si precisa che, nell'atto di compravendita Notaio xxxxxxxx, in data 4.4.1997, rep. 74951, relativo al sub 701, sono richiamati tutti i patti e le condizioni contenute nell'atto in data 26 ottobre 1949 n. 6586 rep, del notaio Terzi, registrato a Bergamo il 14 novembre 1949 al n. 1238.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Negozio.****Negozi, botteghe [C1] sito in Via San Bernardino 63**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Negozio.****Negozi, botteghe [C1] sito in Via San Bernardino 63**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 14/05/2010, con Deliberazione di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del. e pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 in data 21/07/2010.
Zona omogenea:	Valorizzazione del sistema commerciale all'interno del perimetro degli ambiti storici. Sistema insediativo: Città storica antica e moderna
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda alla documentazione estratta dal PGT, allegata alla presente relazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Si rimanda a quanto indicato ai paragrafi 7 e 8
Altro:	Modalità di intervento dell'ambito considerato , Zone di recupero patrimonio edilizio esistente: Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincoli urbanistici desunti dal PGT : -Fascia di rispetto reticolo idrico consortile -Vincolo aeroportuale (limitazione altezze edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea)

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Negozio.****Negozi, botteghe [C1] sito in Via San Bernardino 63**

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Unità immobiliare fg 77, mappale 275, sub 4:

xxxxxxxxxx in forza di atto di cessione di azienda, a rogito notaio xxxxxxxx, in data xxxxxxxx, rep xxxxxxx, trascritto a Bergamo il 2.12.1999, nn 47922/35034, da parte della signora xxxxxxxxxxxx

Unità immobiliare fg 77, mappale 275, sub 701:

xxxxxxxxxxxxx in forza di atto di cessione di azienda, a rogito notaio xxxxxxxxxxxx, in data 26.11.1999, rep 41552/7546, trascritto a Bergamo il 2.12.1999, nn 47923/35035, da parte del signor xxxxxxxxxxxx



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 7.2.2017 ai nn. 5390/897 a favore di xxxxxxxx per € 135.000,00 (cento-trentacinquemilaeuro)

-Ipoteca giudiziale (Sentenza di condanna) trascritta a Bergamo in data 30.10.2023, ai nn 59519/8375 a favore di Condominio xxxxxxxx, contro xxxxxxxx, Somma totale € 6.000,00

-Nell'atto in data 27.01.2017, a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx di xxxxxxxx rep. 58029/34009, trascritto a Bergamo in data 7.2.2017, ai nn 5391/3583, a favore di xxxxxxxx e contro xxxxxxxx, relativamente alle due por-zioni oggetto di pignoramento (Fg 77, mapp 275, subb 701 e 4), si legge:

LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A NON AFFITTARE O COMUNQUE IMMETTERE TERZI NEL GODIMENTO DELL'AZIENDA E DI SUE SINGOLE PARTI MOBILIARI E IMMOBILIARI, SENZA PREVENTIVOASSENSO SCRITTO DELLA BANCA E MANTENERE L'ATTIVITA' PRINCIPALE COME DICHIARATO IN SEDE DI RICHIESTA DEL MUTUO

-Nell'atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxx, in data 4.4.1997, rep. 74951, relativo al sub 701, sono richiamati e qui riportati:

- Tutti i patti e le condizioni contenute nell'atto in data 26 ottobre 1949 n. 6586 rep, del notaio Terzi, registrato a Bergamo il 14 novembre 1949 al n. 1238.
- Servitù di passaggio pedonale e carrale costituita con atto in data 11 aprile 1984, n. 15414 rep., Notaio xxxxxxxxxxxx, trascritto a Bergamo in data 11 maggio 1984 ai n.ri 12691/10785.



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:

No

Identificativo corpo: Negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Bergamo (BG), Via San Bernardino 63

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Le spese scadute alla data odierna, 11.09.2024, ammontano ad € 5.674,05, costituite da n. 3 rate 2024-2024 (Rif. Prospetto allegato alla presente relazione, ricevuto dell'amministratore condominiale)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Proporzionale quota di comproprietà dei corpi e die sevizi condominiali comuni per legge e derivanti dall'uso e dallo stato dei luoghi e per destinazione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nell'atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxx, in data 4.4.1997, rep. 74951, relativo al sub 701, sono richiamati : -Tutti i patti e le condizioni contenute nell'atto in data 26 ottobre 1949 n. 6586 rep, del notaio xxxxxxxx, registrato a Bergamo il 14 novembre 1949 al n. 1238. - Servitù di passaggio



pedonale e carrale costituita con atto in data 11 aprile 1984, n. 15414 rep., Notaio xxxxxxxx, trascritto a Bergamo in data 11 maggio 1984 ai n.ri 12691/10785.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Negozio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si specifica che le due unità immobiliari vengono descritte separatamente, solo perchè così individuate catastalmente e nell'atto di pignoramento ma, come già descritto nel corso della relazione, individuano un unico negozio ed un Lotto unico

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
U.I. sub 4 NEGOZIO	sup lorda di pavimento	62,90	1,00	62,90
U.I.sub 4 Disimp., Wc, Retro	sup lorda di pavimento	19,50	0,50	9,75
U.I. sub 701 NEGOZIO	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		102,40		92,65

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Stante la configurazione planimetrica e funzionale, gli immobili non possono essere diversamente divisi

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed altri beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, per immobili al finito, pronti per essere immessi sul mercato. Da qui, è poi stata applicata una percentuale di decurtazione, trattandosi di un immobile in fase di ristrutturazione, da completare.

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali, desunte dagli elaborati grafici comunali e dalla cartografia catastale.

Secondo quanto previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" di cui alla "Raccolta Provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. ed. 2002 e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, la suddetta superficie è stata ottenuta calcolando per intero i muri esterni e per il cinquanta per cento quelli confinanti; e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari in sito; Quotazione Agenzie delle Entrate destinazione commerciale zona Centrale/VIA SAN BERNARDINO ALTA, VIA MORONI ALTA, VIA PALAZZOLO, stato conservativo Normale : min €/mq 2000-max €/mq 2800 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 2.100.

12.3 Valutazione corpi:

**Negozi. Negozi, botteghe [C1]
Bergamo (BG), Via San Bernardino 63**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 194.565,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
U.I. sub 4 NEGOZIO	62,90	€ 2.100,00	€ 132.090,00
U.I.sub 4 Disimp., Wc, Retro	9,75	€ 2.100,00	€ 20.475,00
U.I. sub 701 NEGOZIO	20,00	€ 2.100,00	€ 42.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 194.565,00
Valore corpo			€ 194.565,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 194.565,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 194.565,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio	Negozi, botteghe [C1]	92,65	€ 194.565,00	€ 194.565,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 19.456,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 5.674,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 169.434,50

Valore diritto e quota € 169.434,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 169.434,50



Allegati

- 1.-----
- 2.CARTOGRAFIA CATASTALE
- 3.PGT
4. ESTRATTO SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ALLA DATA 11.09.24
- 5.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PER LA SOLA COPIA DESTINATA AL TRIBUNALE:

- CHECK LIST
- DICHIARAZIONE INOLTRO PERIZIA ED ALLEGATI
- DESCRIZIONE LOTTO PER LA VENDITA
- NOTA COMPENSI



11-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Sparaco

