



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 259/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

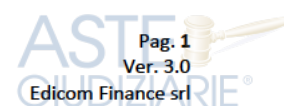
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Nicola Casali
Codice fiscale: CSLNCL70A29A794C
Studio in: P.zza Italia 19 - 24022 Alzano Lombardo
Telefono: 035-0484022
Email: casali.nicola@gmail.com
Pec: studiotecnico@pec.servizipec.eu



Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
via Morzenti 6

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-12-2024

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Nicola Casali

Data nomina: 02-07-2024

Data giuramento: 06-07-2024

Data sopralluogo: 03-09-2024

Cronologia operazioni peritali: contestualmente al sopralluogo è stato richiesto documentazione al comune per le verifiche urbanistiche. e' stata richiesta proroga e il giudice ha concesso nuovo termine per il 25.10.2024

Beni in **Bergamo (BG)**
via Morzenti 6

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Bergamo (BG) CAP: 24128, Via Morzenti 8

Note: unita' destinata a ufficio posta al piano seminterrato

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxx, foglio 65, particella 5110, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo VIA MORZENTI 6, scala U, interno /, piano SEM, comune BERGAMO, categoria A/10, classe 6, consistenza 4, rendita € 877,98

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): MILLESIMI COMUNICATI DA RIPARTO CONDOMINIALE 62/1000

Confini: da un lato via Morzenti, da un secondo lato enti comuni e da un terzo lato cortile condominiale;

Note: nella scheda catastale, oggetto di perizia è compresa anche piccola cantina posta la piano interrato

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

unita' uso ufficio posta al margine del centro storico del comune di Bergamo. E' posta al piano seminterrato di condominio costruito negli anni '80

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nn.

Attrazioni paesaggistiche: nn.

Attrazioni storiche: nn.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **A**

unico locale a spazio libero destinato a ufficio posto al piano seminterrato di condominio costruito a fine anni 70'.

Il condominio è in normali condizioni d'uso ma mostra i suoi ormai 40 anni passati.

Superficie complessiva di circa mq **108,00**

E' posto al piano: sem

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 8 catastale; ufficio posta a sx entrando dall'accesso principale; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile in generale si presenta in normali condizioni d'uso.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|---|
| <i>Solai</i> | tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti |
| <i>Strutture verticali</i> | materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti |
| Impianti | |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare |
| <i>Idrico</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare |
| <i>Termico</i> | tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termoconvettori condizioni: sufficienti conformità: da collaudare |

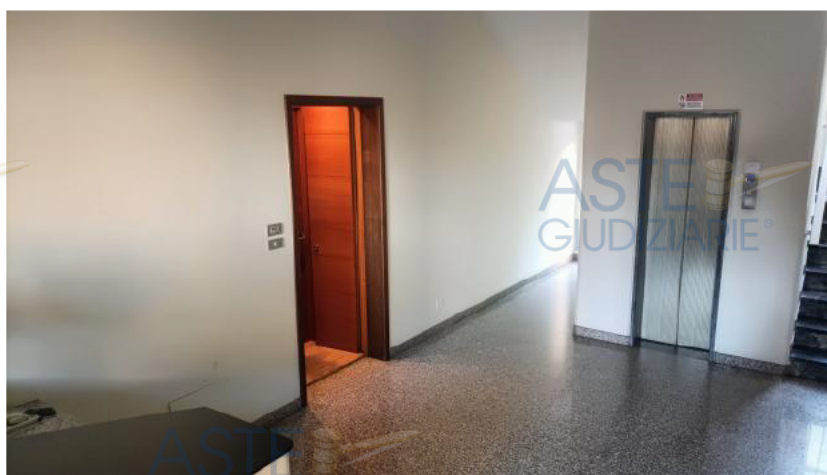
Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|-----------------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 1976 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | METANO AUTONOMO |
| <i>Stato impianto</i> | NORMALE |
| <i>Potenza nominale</i> | NN |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | NN |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | NO |

| Condizionamento e climatizzazione: | |
|---|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Impianto antincendio: | |
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Scarichi: | |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |



accesso principale



accesso da androne comune

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista interna 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista interna 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot 10282

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO TRAMITE DEMOLIZIONE DI PREESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/03/1976 al n. di prot. 10282

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 6
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



Numero pratica: prot. 10683

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: VARIANTE A P.E. COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO TRAMITE DEMOLIZIONE DI PREESISTENTE

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/09/1976 al n. di prot. 10683



Numero pratica: prot. 12469

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: VARIANTE A P.E. COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO TRAMITE DEMOLIZIONE DI PREESISTENTE

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/10/1978 al n. di prot. 12469

Abitabilità/agibilità in data 09/08/1979 al n. di prot.



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA



Identificativo corpo: A.

sito in Bergamo (BG) CAP: 24128, Via Morzenti 8



Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di controsoffitto

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: pratica edilizia e scheda catastale

| Oneri di regolarizzazione | |
|--|------------|
| sanzione, pratica edilizia, scheda catastale | € 3.500,00 |
| Totale oneri: € 3.500,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA



Identificativo corpo: A.

sito in Bergamo (BG) CAP: 24128, Via Morzenti 8



| | |
|---|---------------|
| 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: | saturo |
| Rapporto di copertura: | saturo |
| Altezza massima ammessa: | già raggiunta |
| Volume massimo ammesso: | saturo |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |



5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

sito in Bergamo (BG) CAP: 24128, Via Morzenti 8

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



Note: scheda catastale di impianto non conforme, (si rileva presenza di controsoffitto non rappresentato nella stessa)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **21/05/2002**. In forza di anteventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/05/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di anteventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 24/02/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/03/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca della riscossione; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 295222,88.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: 0420 RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO - 1.558.412,32; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/02/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 18/06/2024 ai nn. OMISSIS.

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

sito in , Via Morzenti 8

nessun gravame tra quelli riportati

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 950.

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: NIENTE DA SEGNALARE. NULLA DA SEGNALARE

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 62.00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NIENTE DA SEGNALARE

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: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
 rilievo diretto in loco tramite laser

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| ufficio con locale igienico piano terra | sup lorda di pavimento | 102,00 | 1,00 | 102,00 |
| cantina piano - 1 | sup lorda di pavimento | 6,00 | 0,33 | 1,98 |
| | | 108,00 | | 103,98 |

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale
 Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023
 Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1700

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

lotto unico, non è possibile dividere l'unità immobiliare oggetto di perizia.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: l'unità immobiliare a destinazione ufficio dell'arch. xxxxxxxxxx e' occupata dallo stesso al fine di svolgere la

sua attività'.

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

stima sintetico comparativa, effettuata tramite riscontro di altri immobili simili posti in zona.

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: tecnocasa, casa.it, valori omi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200;

Altre fonti di informazione: agenzie locali.

12.3 Valutazione corpi:

A.

Bergamo (BG), via Morzenti 6

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 120.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.174,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| ufficio con locale igienico piano terra | 102,00 | € 1.300,00 | € 132.600,00 |
| cantina piano - 1 | 1,98 | € 1.300,00 | € 2.574,00 |
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo | | | € 120.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 135.174,00 |
| Valore corpo | | | € 127.587,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 127.587,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 127.587,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | | 103,98 | € 127.587,00 | € 127.587,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 19.138,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.500,00





Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

Valore diritto e quota



€ 104.948,95

€ 104.948,95

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato in leggero eccesso:

€ 105.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

tassa registro



11-10-2024



L'Esperto alla stima
Arch. Nicola Casali

