

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 74/2021

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Vannoni  
**Codice fiscale:** VNNNDR73L23E704N  
**Studio in:** Via Donatori Di Sangue 7 - 24065 Lovere  
**Telefono:** 035-960335  
**Fax:** 035-960335  
**Email:** vannoniandrea@hotmail.com  
**Pec:** andrea.vannoni@ingpec.eu

Beni in **Alzano Lombardo (BG)**  
Località/Frazione  
via Gerolamo Acerbis 14

## INDICE

### Lotto: 001 - Spazio museale

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 15-12-2021 alle 13:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Vannoni

**Data nomina:** 12-04-2021

**Data giuramento:** 13-04-2021

**Data sopralluogo:** 12-05-2021

**Cronologia operazioni peritali:** alle ore 9.30 si accedeva alle unità pignorate, prendendo idonea documentazione fotografica, rilievo e verificando la congruità degli ambienti alle schede catastali e alle planimetrie di concessione edilizia

Beni in **Alzano Lombardo (BG)**  
via Gerolamo Acerbis 14

## **Lotto: 001 - Spazio museale**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Uffici pubblici [B4] sito in Alzano Lombardo (BG) CAP: 24022, via Gerolamo Acerbis n.14**

**Quota e tipologia del diritto**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 4, particella 220, subalterno 913, indirizzo via Gerolamo Acerbis n.14, comune A246, categoria B/4, classe U, consistenza 11017mc, superficie 2404mq, rendita € 6258,76

Derivante da: atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Gnannetta in data 05/04/2001 Rep. n. 30096 trascritto a Bergamo il 11/04/2001 ai n.ri 13830/10275

Confini: I mappali confinano per il prospetto nordest su via Acerbis, per gli altri verso altre unità interne allo stesso fabbricato

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 4, particella 220, subalterno 914, indirizzo via Gerolamo Acerbis n.14, comune A246, categoria B/4, classe U, consistenza 1600mc, rendita € 908,96

Derivante da: atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Gnannetta in data 05/04/2001 Rep. n. 30096 trascritto a Bergamo il 11/04/2001 ai n.ri 13830/10275

Confini: I mappali confinano per il prospetto nordest su via Acerbis, per gli altri verso altre unità interne allo stesso fabbricato

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

I dati catastali dei beni pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è sita in via Gerolamo Acerbis n.14 nel Comune di Alzano Lombardo(BG). L'area è a carattere mista residenziale/commerciale, in zona semicentrale, a poche centinaia di metri da via Amilcare Ponchielli e dalla Provinciale, che collega il centro di Alzano Lombardo con Nembro. La zona è servita da parcheggi pubblici a fine di via Gerolamo Acerbis. La zona è molto tranquilla. Il quartiere confina con altre zone miste e residenziali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**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:** Villa di Serio, Ranica, Nembro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Uffici pubblici [B4]** di cui al corpo **A**

I beni pignorati sono spazi ad uso pubblico posti al piano terra/ammezzato di un fabbricato in via Acerbis n.14. Sono composti da grandi open space, con servizi igienici e guardaroba.

Superficie complessiva di circa mq **2.805,68**

E' posto al piano: PT e ammezzato

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 6.20m

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:** buono

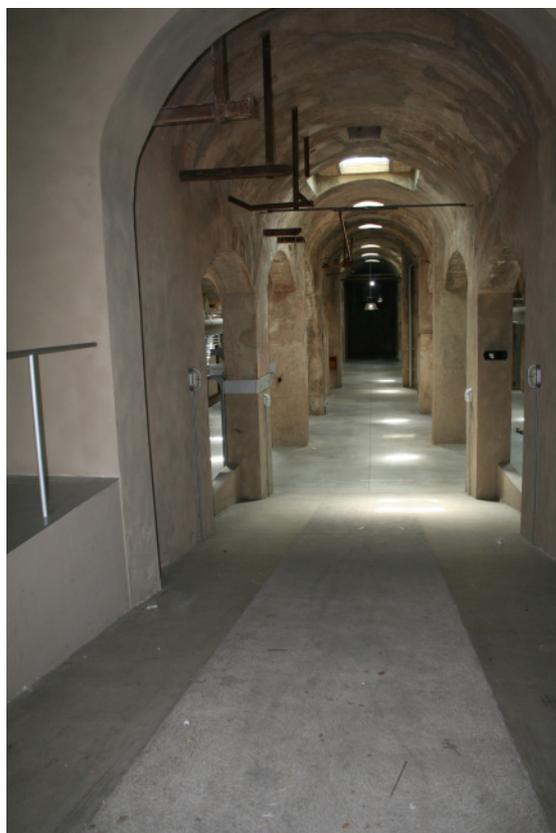
**Condizioni generali dell'immobile:** L'intero fabbricato ristrutturato nel 2004 è composto da spazi commerciali e residenziali. Si presenta in condizioni generali buone

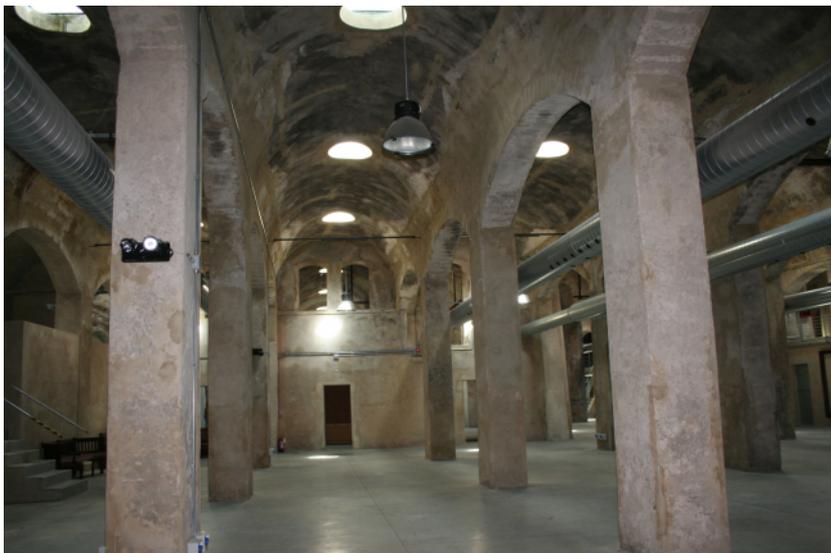
**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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





**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 25**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione edificio "Moresco"

Oggetto: ristrutturazione

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Uffici pubblici [B4] sito in Alzano Lombardo (BG) CAP: 24022, via Gerolamo Acerbis n.14**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.****Uffici pubblici [B4] sito in Alzano Lombardo (BG) CAP: 24022, via Gerolamo Acerbis n.14**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale del 15/12/2014 n.63
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Uso pubblico degli ambienti pignorati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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.****Uffici pubblici [B4] sito in Alzano Lombardo (BG) CAP: 24022, via Gerolamo Acerbis n.14**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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.  
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 16/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/08/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3000000; Importo capitale: € 1500000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 27/04/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 330590,92.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/02/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 35000; Importo capitale: € 18329,87.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2021 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

Uffici pubblici [B4] sito in Alzano Lombardo (BG), via Gerolamo Acerbis n.14

I beni non sono gravati da censo, livello o uso pubblico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la stima si è proceduto al criterio tipo STIMA "A" – Analitica per superfici. Dalle informazioni prese dalle Agenzie di vendita locali e dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la posizione, la data di costruzione, tipologia e le condizioni dell'immobile viene attribuito un valore massimo di 600 euro/mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
uffici pubblici	sup lorda di pavimento	2.805,68	1,00	2.805,68
		<b>2.805,68</b>		<b>2.805,68</b>

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: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 01-2021

Zona: Alzano Lombardo

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: uffici pubblici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1700

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

I beni non sono divisibili

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2018 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza trimestrale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: 9+6, scadenza 31/12/2027

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Oponibilità ai terzi: NO**

Note: Il canone risulta non congruo, in quanto inferiore ad un terzo del giusto prezzo.

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Per la stima si è proceduto al criterio tipo STIMA "A" – Analitica per superfici. Dalle informazioni prese dalle

Agenzie di vendita locali e dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la posizione, la data di costruzione, tipologia e le condizioni dell'immobile viene attribuito un valore massimo di 600 euro/mq.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Alzano Lombardo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Studio Casa Alzano Lombardo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400.

## 12.3 Valutazione corpi:

### A. Uffici pubblici [B4]

Alzano Lombardo (BG), via Gerolamo Acerbis 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.683.408,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
uffici pubblici	2.805,68	€ 600,00	€ 1.683.408,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.683.408,00
Valore corpo			€ 1.683.408,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.683.408,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.683.408,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici pubblici [B4]	2.805,68	€ 1.683.408,00	€ 1.683.408,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 1.683.408,00  
 Valore diritto e quota € 1.683.408,00

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.683.408,00

## 12.6 Regime fiscale della vendita

Ordinario

15-11-2021

L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Vannoni**