

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

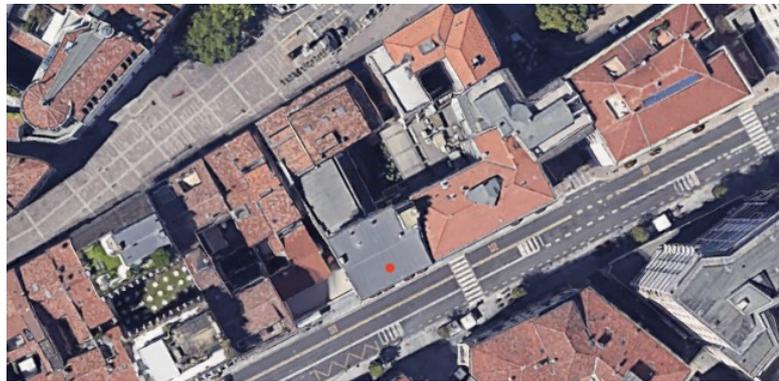
promossa da:

contro:

N°Gen. Rep.

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

Pec: ì

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
Passaggio Don Seghezzi 3

INDICE

Lotto: 001 - Ufficio con cantina

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**
- 2. DESCRIZIONE**
 - 2.1 DESCRIZIONE GENERALE
 - 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE
- 3. PRATICHE EDILIZIE**
 - 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA
- 4. CONFORMITÀ URBANISTICA**
- 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**
- 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
- 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
- 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**
- 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**
- 11. STATO DI POSSESSO**
- 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**
 - 12.1 CRITERIO DI STIMA
 - 12.2 FONTI D'INFORMAZIONE
 - 12.3 VALUTAZIONE CORPI
 - 12.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
 - 12.5 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
Passaggio Don Seghezzi 3

Lotto: 001 - Ufficio con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Bergamo (BG) CAP: 24121, Passaggio don Antonio Seghezzi 3

Quota e tipologia del diritto
100/100 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Alla data del 03/01/2024 nella visura storica il suddetto immobile risulta in catasto così intestato: piena proprietà in quota del 100% della società OMISSIS via Malfassi n 3 24125 Bergamo IVA OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 50, particella 1420, subalterno 708, indirizzo via don Antonio Seghezzi 3, piano 5, S1, comune A794, categoria A10, classe 10, consistenza 6 vani, superficie 117mq, rendita € 2463,50

Confini: Confini ufficio: mapp. 1417, prospetto su passaggio Don Seghezzi, scala comune, sub 709, prospetto su via Tiraboschi. Confini cantina: corridoio accesso, serbatoio comune, passaggio comune, altra proprietà.

Note: NCEU A794 Comune di Bergamo via don Antonio Seghezzi n. 3 Fg. 50 part. 1420 sub 708, Cat. A/10, Cl.10, vani 6, mq 117, piano 5-S1, R.C. 2.463,50 (Ufficio)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La zona dove si trova l'immobile è nel centro della città con presenza di molte attività commerciali ed uffici, servita di tutti i servizi pubblici ma con difficoltà di raggiungimento e parcheggio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico sostenuto con parcheggi autosilo.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al corpo **Ufficio**

L'immobile ad uso ufficio si trova al quinto piano di un palazzo con due prospetti liberi, uno principale su via centrale cittadina ed un secondo su spazi interni. I locali a destinazione ufficio sono quattro con un bagno ed un disimpegno, sul retro tre balconi, nell'interrato una cantina.

Le caratteristiche principali dell'unità in esame sono: struttura edificio a telaio con solette in laterocemento, pareti perimetrali di tamponamento in cotto, parete del prospetto principale totalmente finestrata, pavimenti in parquet e marmettoni, rivestimenti delle pareti del bagno, pareti intonacate a civile, ascensore, porte interne in legno tamburate, portoncino ingresso blindato, serramenti perimetrali in alluminio con vetrocamera, tapparelle esterne, impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione.

Buono lo stato di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **127,00**

E' posto al piano: 5, S1

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

Possibili interventi interni su rete di distribuzione acqua del riscaldamento.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



ingresso



prospetto su strada



ufficio



ufficio



bagno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 3405

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 30/09/1965 al n. di prot. 3405

NOTE: Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Bergamo in data 30/09/1965 n 3405 reg. costr. E n 23519PG e n 2173 Ed. Pr

Numero pratica: 454/86

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Cambio destinazione d'uso

Rilascio in data 20/06/1989 al n. di prot. 01075

NOTE: Conc. Ed. in sanatoria rilasciata dal Comune di Bergamo in data 20/06/1989 n. 454/86 n. 01075 prot alla sig.ra OMISSIS per cambio di destinazione d'uso.

Numero pratica: 1924

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Presentazione in data 05/10/2012 al n. di prot. 1924

NOTE: Comunicazione di Inizio Attività edilizia presentata presso il comune di Bergamo in data 05/10/2012 prot. 1924.

Numero pratica: 001680

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Presentazione in data 07/08/2013 al n. di prot. 001680

NOTE: Segnalazione certificata di Inizio Attività edilizia presentata presso il comune di Bergamo in data 07/08/2013 prot. 001680.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

sito in

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La situazione dello stato di fatto risulta conforme in relazione alla concessione in sanatoria con la destinazione dei locali ad uso ufficio ed alle successive pratiche per la divisione in due singole unità. Non

risultano vincoli di carattere storico o artistico.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Uffici e studi privati [A10] sito in Bergamo (BG) CAP: 24121, Passaggio don Antonio Seghezzi 3

Note sulla conformità:

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Bergamo (BG) CAP: 24121, Passaggio don Antonio Seghezzi 3

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Alla data del 03/01/2024 nella visura storica il suddetto immobile risulta in catasto così intestato: piena proprietà in quota del 100% della società OMISSIS via Malfassi n 3 24125 Bergamo IVA OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 50, particella 1420, subalterno 708, indirizzo via don Antonio Seghezzi 3, piano 5, S1, comune A794, categoria A10, classe 10, consistenza 6 vani, superficie 117mq, rendita € 2463,50

Confini: Confini ufficio: mapp. 1417, prospetto su passaggio Don Seghezzi, scala comune, sub 709, prospetto su via Tiraboschi. Confini cantina: corridoio accesso, serbatoio comune, passaggio comune, altra proprietà.

Note: NCEU A794 Comune di Bergamo via don Antonio Seghezzi n. 3 Fg. 50 part. 1420 sub 708, Cat. A/10, Cl.10, vani 6, mq 117, piano 5-S1, R.C. 2.463,50 (Ufficio)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La situazione dello stato di fatto, in riferimento alla scheda catastale, risulta di non conformità per la soppressione all'interno di un locale di due semipareti. Lo scrivente non ha proceduto con l'aggiornamento della scheda catastale perché le variazioni interne risultano di ridotta importanza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/10/2023 ai nn. OMISSIS; Pignoramento Immobiliare trascritto a Bergamo in data 23/10/2023 nn° 58006/39647 notificato il 02/10/2023 a favore di OMISSIS con sede in Conegliano contro OMISSIS gravante sull'immobile in oggetto.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/06/2015 ai nn. OMISSIS; Pignoramento Immobiliare trascritto a Bergamo in data 29/06/2015 nn° 25138/17586 notificato il 05/06/2015 a favore di OMISSIS nato a Bergamo il 29/11/1956 contro OMISSIS gravante sull'immobile in oggetto.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/01/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 200000; Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Bergamo il 08/01/2010 nn 949/163 atto notaio OMISSIS del 21/12/2009 rep. 3144/2515 per € 360.000,00 a garanzia di € 200.000,00 contro OMISSIS a favore di OMISSIS con sede in Sondrio sull'immobile NCEU sez. BG Fg. 11 P.IIa 1420 sub 13. A margine dell'ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 13/09/2017 nn. 40614/6150 dal quale, relativamente all'immobile in oggetto, risulta quota di capitale €105.009,39 e quota di ipoteca di € 189.016,90. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio

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: Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in , Passaggio don Antonio Seghezzi 3

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3000.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 5857.51. L'ufficio è inserito in un immobile condominiale con un amministratore che ha fornito i seguenti dati, specificando che essi sono riferiti ad un'unità immobiliare più grande frazionata ma non regolarizzata nei confronti del condominio: spese condominiali annue di circa 3.000,00 € consuntivo gestione ordinaria 21/22 credito di € 323,72. consuntivo gestione ordinaria 22/23 debito al 31/08/2023 € 2.726,04. preventivo gestione ordinaria 23/24 non pagati € 3.131,47. non sono state deliberate opere straordinarie.

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 risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità né siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Ufficio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Utilizzati i coefficienti di omogeneizzazione per le superfici: l'intero per l'ufficio, un terzo per balconi e cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	112,00	1,00	112,00
Balconi e cantina	sup lorda di pavimento	15,00	0,33	5,00
		127,00		117,00

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.

Accessori:

Ufficio

1. Cantina

Posto al piano S1

Composto da vano unico

Valore a corpo: € 0

Note: Valutata nel conteggio delle superfici commerciali.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Bergamo (BG), Passaggio don Antonio Seghezzi 3

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2013 per l'importo di euro 16.200,00 con cadenza annuale

Registrato a BG2 il 23/10/2013 ai nn.1521

Note: L'unità immobiliare risulta locata come ufficio del notaio OMISSIS con contratto in data 01/10/2013 registrato a BG2 n 1521 in data 23/10/2013 con un canone di €/anno 16.200,00. NOTA: l'affittuario non ha reso disponibile in visione il contratto di locazione.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

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: Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2000;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Ufficio. Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina

Bergamo (BG), Passaggio Don Seghezzi 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 234.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	112,00	€ 2.000,00	€ 224.000,00
Balconi e cantina	5,00	€ 2.000,00	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 234.000,00
Valore Corpo	€ 234.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 234.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 234.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio	Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina	117,00	€ 234.000,00	€ 234.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.857,51
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Assenza garanzia vizi e difetti	€ -3.000,00
Aggiornamento catastale	€ -1.500,00
Stato del possesso	€ -23.400,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 200.242,49
Valore diritto e quota	€ 200.242,49

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 200.242,49
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini dell'imponibilità IVA si precisa che per l'immobile ufficio

26-04-2024