

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
via Quarenghi, 58

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento con box e cantina	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento con box e cantina	5
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Appartamento con box e cantina	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Appartamento con box e cantina	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Appartamento con box e cantina	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Appartamento con box e cantina	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Appartamento con box e cantina	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.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-06-2024 alle 09.30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Raffaella Rottola
Data nomina: 08-03-2024
Data giuramento: 08-03-2024
Data sopralluogo: 10-05-2024
Cronologia operazioni peritali: In data 26/03/2024 accesso agli atti presso l'archivio generale del Comune di Bergamo delle pratiche edilizie mentre in data 12/04/2024 accesso all'archivio pratiche edilizie dal 2000 del Comune e presa visione della pratica con recupero della stessa. In data 10maggio alle ore 10.00 sopralluogo presso la proprietà pignorata

Beni in **Bergamo (BG)**
via Quarenghi, 58

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con box e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24122, via Quarenghi 58

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS**, foglio 79, particella 1815, subalterno 14, indirizzo via Quarenghi, piano 6 -S1, comune Bergamo, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, superficie 125, rendita € 872,81

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 20,694/1000 x l'appartamento si veda l'atto di acquisto negli allegati depositati

Confini: a sud via Quarenghi a est e nord cortile condominiale ad ovest vano scala per la cantina riportata in planimetria con l'appartamento a nord e ovest con scivolo ad est con corridoio a sud con altra cantina

Note: nella scheda catastale dell'appartamento è riportata anche la cantina

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS**, foglio 79, particella 1815, subalterno 69, indirizzo via Quarenghi, piano seminterato, comune Bergamo, categoria C/6, classe 10, consistenza 12mq, superficie 13 mq, rendita € 60,74

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 0,990/100 x l'autorimessa si veda l'atto d'acquisto negli allegati

Confini: a nord cortile condominiale a ovest altra proprietà a sud muro perimetrale

Note: Piccola difformità legata alla posizione della finestra che non è sul muro di fronte alla porta d'ingresso ma si trova sul muro di fronte ma a sinistra rispetto alla porta d'ingresso. Un errore di rappresentazione grafica da correggere nelle planimetrie catastali

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

vi è corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona centrale a prevalenza residenziale con grande percorrenza di traffico a senso unico di marcia. Al piano terra dell'edificio vi sono negozi etnici di alimentari e di vario genere. Con pochi passi si raggiunge sia la stazione che il centro città, la posizione favorisce anche la vicinanza alle vie che conducono all'autostrada ed alla circonvallazione esterna della città. La via Quarenghi nonostante la buona posizione rispetto al centro cittadino è una via dove si sono insediate in modo preponderante un'alta densità di diverse etnie e non è ritenuta una vita sicura in fasce serali e notturne.

Caratteristiche zona: centrale degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

portanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: stazione.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento con box e cantina**

L'appartamento è posto al piano sesto ed ultimo piano, ci si arriva con le scale o con l'ascensore. E' situato all'interno di un grande complesso immobiliare, ha il servizio portineria e ha tre scale distinte, ed è nella scala A. E' un edificio ben tenuto con marmi e grandi vetrate un architettura signorile e curata, tipica della fine degli anni 60 per gli edifici prestigiosi. L'appartamento è ben esposto luminoso ha un grande terrazzo che circonda il soggiorno e la cucina ha ampie finestre in legno e che gode della vista di città alta. E' ben distribuito e funzionale diviso tra zona giorno e zona notte, si accede dal grande soggiorno, ha una cucina separata abitale; alla zona notte si accede da un disimpegno con un armadio in nicchia; mentre nella parte in cui si stringe, nella dimensione corrispondente alla larghezza del bagno è stato creato un ribassamento del soffitto che è a 2.20ml da pavimento, dove è stato ricavato un ripostiglio a soffitto, questo ha gli accessi con sportello sia dalla camera da letto singola sia da quella matrimoniale che dal bagno ed infine dallo stesso disimpegno. Ha due camere e due bagni, nella matrimoniale c'è il bagno lavanderia esclusivo e la sua cabina armadio con una zona ripostiglio. Le condizioni sono in generale buone bisogna provvedere alla eliminazione delle muffe presenti nei due bagni e nella camera da letto matrimoniale. Sono state riscontrate delle piccole difformità edilizie da sistemare come, la posizione della porta del bagno e la sua distribuzione interna e la differenza di tre porte interne si vede la planimetria allegata con segnate in rosso le diversità. Tutto è rimediabile con una pratica di sanatoria presso gli uffici comunali e catastali.

Superficie complessiva di circa mq **139,40**

E' posto al piano: 6

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'appartamento è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 58; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro e vetro apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti Note: I serramenti sono gli originali non hanno le caratteristiche di trasmittanza e tenuta richiesti attualmente per legge ma sono buoni serramenti che potrebbero essere riattati ma è da valutare i costi e benefici
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: porte interne quella della cucina è scorrevole nel muro quella della cabina armadio è a soffietto le altre sono tutte a ba

	tente
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: tegole canadesi coibentazione: no ho il dato condizioni: sufficienti</p> <p>Note: per il tetto presuppongo una mancanza di coibentazione vista la presenza di muffe nei bagni e nella camera matrimoniale dove si può immaginare vista tale presenza di muffe il fenomeno di ponti termici</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti Note: in tutta la casa</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: nella cucina e nei bagni</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: stabilitura condizioni: sufficienti</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti Note: Il bagno principale è piastrelle di marmo</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti</p>
Impianti	
<i>Ascensore</i>	<p>tipologia: a fune condizioni: scarse conformità: verrà rifatto</p>
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: video condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
<i>Condizionamento</i>	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: E' presente solo nella camera matrimoniale</p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: E' stato rifatto nel 2000</p>
<i>Gas</i>	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: E' stato rifatto nel 2000</p>

<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
---------------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2000
<i>Note</i>	Non è stata fornita dal proprietario
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Stato impianto</i>	funzionante
<i>Potenza nominale</i>	dati in possesso dell'amministratore
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	dati in possesso dell'amministratore
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	In possesso dell'amministratore: hanno aderito alla proposta di passare al teleriscaldamento e abbandonare l'attuale centrale termica si allega verbale dell'assemblea condominiale
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>	è a split solo nella stanza matrimoniale
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Note</i>	dati in possesso dell'amministratore
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Collaudo ISPEL</i>	dati in possesso dell'amministratore
<i>Autocertificazione</i>	dati in possesso dell'amministratore
<i>Contratto manutenzione</i>	dati in possesso dell'amministratore
<i>Note ascensori montacarichi</i>	Verranno mantenuti si veda il verbale allegato
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Note generali impianti: L'amministratore dello stabile è il Rag. Fabio Savi con ufficio in via Locatelli, 30 a Bergamo







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Licenza di Costruzione n. 5545 /68 del 12/07/68

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuovo complesso residenziale con negozi al piano terra

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: Dia 3458/2000 del 30/10/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Modifiche interne

Oggetto: ristrutturazione appartamento

Presentazione in data 30/10/2000 al n. di prot. 3458

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento con box e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24122, via Quarenghi 58

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le difformità sono di piccola entità e sanabili con pratica edilizia e sono: diversa posizione della porta del bagno, realizzazione di controsoffitto nel disimpegno per la creazione di ripostiglio a soffitto, e tre diverse porte ma nella posizione esatta in cucina una scorrevole al posto della battente nel bagno della stanza una battente al posto della scorrevole e nella cabina armadio a soffietto e non battente. Non vi è l'agibilità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento con box e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24122, via Quarenghi 58

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera n. 24 del 11/04/2024
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanisti-	NO

co:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: Appartamento con box e cantina.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24122, via Quarenghi 58

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Ci sono delle piccole difformità tra il progetto realizzato e le planimetrie catastali da regolarizzare difformità descritte in perizia regolarizzabili

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/12/1972 al 28/07/2000. 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.

Note: Si veda l'atto di acquisto allegato alla Perizia

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/07/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Bergamo in data 17/04/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 28/12/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 282.135,20; Note: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo il 17 aprile 2023, Repertorio 2678, Ipoteca iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 dicembre 2023 ai NN.72146/10270.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca giudiziale; Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Bergamo il 07 febbraio 2024, Repertorio 664, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 febbraio 2024 ai NN.9361/6660.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con box e cantina

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: Appartamento con box e cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via Quarenghi 58

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 6128.55.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
sistemazione ascensori importo deliberato ma non ancora diviso di circa: 41.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3679.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 20,694/1000 x l'appartamento mentre 0,990/100 x l'autorimes-
sa si veda l'atto d'acquisto negli allegati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non in caso dovranno essere installate delle
rampe all'ingresso nell'androne comune e per accedere alla scala A

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento con box e cantina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Verrà calcolata la superficie calpestabile compresi i muri, il 25% di quella del terrazzo, il 50% della cantina per arri-
vare a determinare la superficie commerciale del bene. Il box avrà un valore a corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavi- mento	139,40	1,00	139,40
		139,40		139,40

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: 2024

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: quadrilocale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2200

Accessori:

Appartamento con box e cantina 1. Box	Posto al piano interrato Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq circa mq Destinazione urbanistica: autorimessa Valore a corpo: € 30000 Note: il box è al piano interrato non si accede con l'ascensore ma con una scala interna, dalla si accede ad una rampa con cancello elettrico con telecomando. Il corsello dei box è molto fatiscente e ha i plafoni tutti sfondellati con la struttura in ferro arrugginita ed a vista ha grandi grate di aerazione dove piove. Il box ha una basculante in metallo con apertura manuale e non ha perdite. I condomini hanno la possibilità di parcheggiare nel cortile comune in posti segnati ma non assegnati, quindi a seconda della disponibilità
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La semplice analisi visiva ed oggettiva legata all'esperienza personale, all'analisi dei costi medi di mercato, al del bollettino ufficiale della camera di commercio oltre ad un'analisi dell'intorno zonale, ha consentito alla sottoscritta di individuare un valore medio di mercato per la stima del suddetto immobile.

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: dell'intorno zonale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.200,00€/mq residenziale ristrutturato.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento con box e cantina. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Bergamo (BG), via Quarenghi, 58

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 188.329,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	139,40	€ 1.930,00	€ 269.042,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 269.042,00
stato dell'intorno zonale traffico ed molteplici etnie detrazione del 30.00%			€ -80.712,60
Valore corpo			€ 188.329,40

Valore accessori	€ 30.000,00
Valore complessivo intero	€ 218.329,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 218.329,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con box e cantina	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	139,40	€ 218.329,40	€ 218.329,40

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
pratiche edilizia e catastale per adeguamento della conformità	€ -2.500,00
certificato di agibilità	€ -2.800,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 213.029,40
Valore diritto e quota	€ 213.029,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 213.029,40
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

tassa del registro

15-05-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Raffaella Rottola