

# 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 esegutati:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: BERTASA ALBERTO; BRTLRT52E13A794G, 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: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

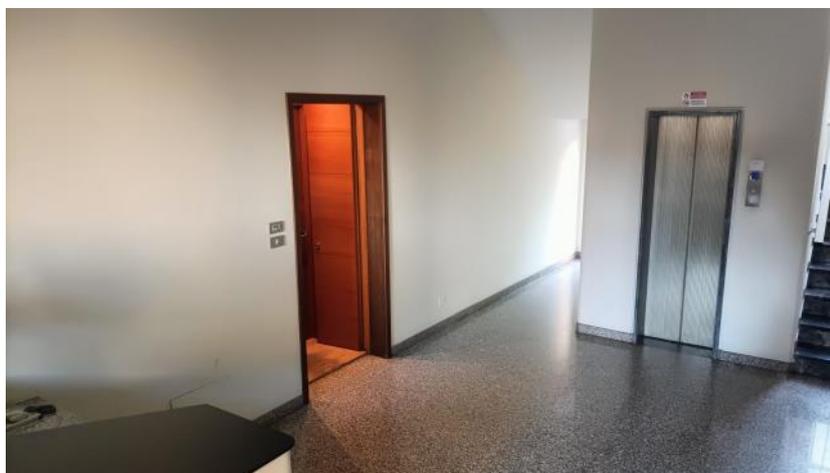
### Impianti (conformità e certificazioni)

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



vista interna 1



vista interna 2



bagno

### 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

**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

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>sanzione, pratica edilizia, scheda catastale</i>	€ 3.500,00
<b>Totale oneri: € 3.500,00</b>	

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:	gia' 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
		<b>108,00</b>		<b>103,98</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: 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. Bertasa 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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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

€ 104.948,95

Valore diritto e quota

€ 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**