

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: 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

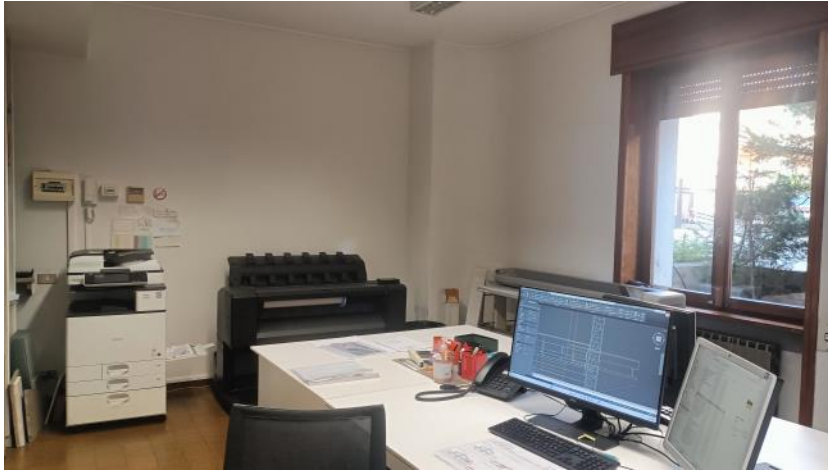
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile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



accesso principale



accesso da androne comune



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

Oneri di regolarizzazione	
<i>sanzione, pratica edilizia, scheda catastale</i>	€ 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:	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
		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.

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