



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 179/2024



PROMOSSA DA

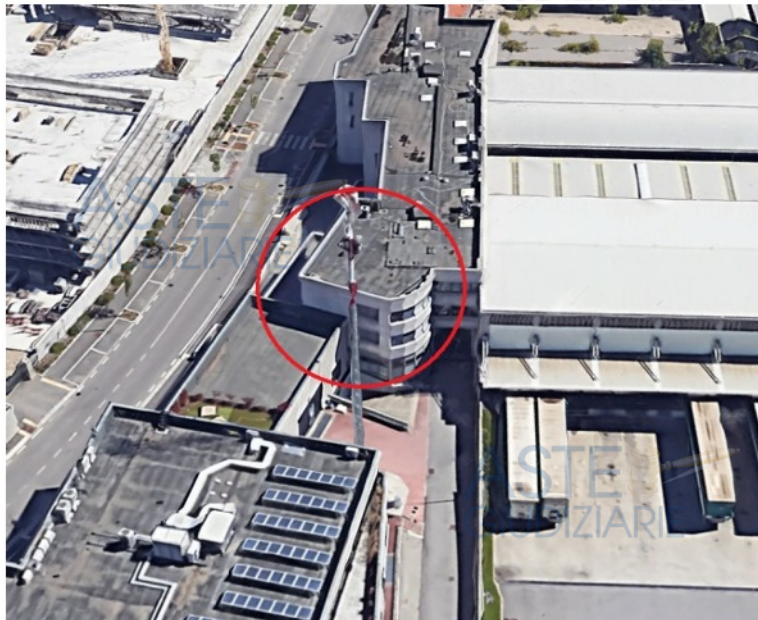


CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Mario Servalli
Codice fiscale: SRVMRA57E11A246J
Partita IVA: 03537900163
Studio in: Via San Giovanni Bosco 25 - 24024 Gandino
Telefono: 035 745121
Fax: 035 745121
Email: archservalliravasio@virgilio.it
Pec: mario.servalli@archiworldpec.it

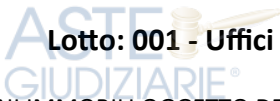




Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A



INDICE



Lotto: 001 - Uffici con posto auto coperto



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....5

Corpo: A.....5

Corpo: B.....5

2. DESCRIZIONE.....5

DESCRIZIONE GENERALE.....5

Corpo: A.....6

Corpo: B.....9

3. PRATICHE EDILIZIE.....11

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....12

Corpo: A.....12

Corpo: B.....12

4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....13

Corpo: A.....13

Corpo: B.....13

5. CONFORMITÀ CATASTALE.....14

Corpo: A.....14

Corpo: B.....14

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....14

Corpo: A.....15

Corpo: B.....16

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....16

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....18

Corpo: A.....18

Corpo: B.....18

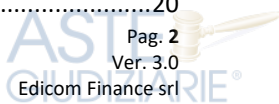
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....18

Corpo: A.....18

Corpo: B.....19

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....20

11. STATO DI POSSESSO.....20



Corpo: A.....	20
Corpo: B.....	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	20
Criterio di stima.....	20
Fonti d'informazione.....	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-10-2024 alle 10:00

Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Mario Servalli

Data nomina: 28-04-2024

Data giuramento: 02-05-2024

Data sopralluogo: 10-06-2024

Cronologia operazioni peritali: 23-05-2024 domanda di accesso atti comune di Bergamo, 06/06/2024 acquisizione documenti comune di Bergamo, 10-06-2024 sopralluogo, Ispezione ipotecaria, luglio 2024 ultimazione Stima



Beni in **Bergamo (BG)**
VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A



Lotto: 001 - Uffici con posto auto coperto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà

Cod.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 736, subalterno 712, indirizzo Via Guido Galimberti, piano 1, comune Bergamo, categoria A/10, classe 7, consistenza 6,5, rendita € 1661.70

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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di IRON SRL IN LIQUIDAZIONE- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 05073870965

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 736, subalterno 733, indirizzo Via Guido Galimberti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/06, classe 7, consistenza mq 31, rendita € 97.66

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole 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: miste

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: mezzi urbani, tram inferiore a 500 mt, vie provinciali inferiore a 500 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare è costituita da uffici o studio professionale posto al piano primo di un complesso a destinazione mista (uffici e laboratori). L'accesso avviene attraverso camminamento e vano scale (con ascensore) in comune ad altre unità. Essa è costituita da quattro vani , un ingresso, disimpegno, terrazza.

Superficie complessiva di circa mq **204,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione. Si nota una macchia di umidità dovuta ad infiltrazioni del tetto, ma a detta dell'amministratore di condominio il guasto è stato riparato.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: parte del pavimento è in parquet
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino Blindato ferro/legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse Note: la serratura risulta manomessa
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: da ristrutturare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti

Termico	conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: risultano rimossi i punti luce e scoperte alcune prese
	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termoconvettori condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	da integrare i punti luce e parte delle prese
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	scarso
Potenza nominale	27 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Le verifiche annuali e di prova fumi non risultano aggiornate
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



interno



interno



esterno



bagno



terrazza

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B**

Trattasi di un posto auto coperto predisposto per 2 autovetture sito nel piano interrato accessibile da scivolo e corsello in comune con altre unità immobiliari.

Superficie complessiva di circa mq **31,00**
E' posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: L'impianto è condominiale

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	Impianto elettrico condominiale
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



posto auto



posto auto

Firmato Da: MARIO SERVALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37fbaa7a87f802e6d672a487087853a6



posto auto



scivolo d'ingresso

3. PRATICHE EDILIZIE

Uffici e studi privati [A10] sito in **VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A**

Numero pratica: 4993

Intestazione: U.O. Immobiliare -Calciate (BG)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione complesso industriale

Oggetto: ristrutturazione e variante

Presentazione in data 14/04/2003 al n. di prot. 1667

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A**

Numero pratica: 4993

Intestazione: U.O. Immobiliare -Calciate (BG)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione complesso industriale

Oggetto: ristrutturazione e variante

Presentazione in data 14/04/2003 al n. di prot. 1667

Dati precedenti relativi ai corpi: B**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Uffici e studi privati [A10] sito in VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione di parte delle aperture e dei tavolati interni

Regolarizzabili mediante: Domanda in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Pratica comunale in sanatoria con elaborati aggiornati

Oneri di regolarizzazione	
Domanda in sanatoria e oneri comunali	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si sono riscontrate difformità interne nella disposizione dei vani e aperture

Note generali: Nell'atto di compravendita vengono citate anche le seguenti pratiche edilizie relative al complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima: - Licenza di Costruzione n. 5039, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 4 dicembre 1967; - Licenza di Costruzione n. 5429, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 10 giugno 1968; - Licenza di Costruzione n. 9407, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 1 ottobre 1974; - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3411, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 21 novembre 1991; - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3412, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 21 novembre 1991; - Concessione Edilizia n. 9892, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 18 marzo 1994; - Concessione Edilizia n. 10944, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 19 ottobre 1994; - Concessione n. 689/01, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 29 agosto 2001; I beni si dichiarano nell'atto di compravendita del 24-02-2011 gravati di: 'atto unilaterale d'obbligo edilizio stipulato il 8.08.2000 n. 33561 Repertorio Notaio Elio Luosi di Caravaggio trascritto a Bergamo, in data 11.08.2000 ai 34403/25279 con il quale la società "NEW EDIL COSTRUZIONI S.R.L." dichiarava che i beni ai mappali 736/703 e 736/704 fanno parte di un comparto edilizio su cui si opera la verifica degli indici urbanistici (annotato di risoluzione in data 7.07.2011 ai nn. 35662/7914); atti d'obbligo edilizio stipulato l'11.05.2001 n. 37834 Repertorio Notaio Elio Luosi di Caravaggio trascritti, a Bergamo, in data 17.05.2001 ai nn. 18978/14053 e in data 30.07.2002 ai nn. 34280/24675 al fine di assicurare gli indici di edificabilità; atto unilaterale d'obbligo edilizio stipulato l' 11.11.2004 n. 107040 Repertorio Notaio Mario Donati di Bergamo trascritto, a Bergamo, in data 27.11.2004 ai nn. 64541/42495

Identificativo corpo: B.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A**

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

Note generali: Nell'atto di compravendita vengono citate anche le seguenti pratiche edilizie relative al complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima: - Licenza di Costruzione n. 5039, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 4 dicembre 1967; - Licenza di Costruzione n. 5429, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 10 giugno 1968; - Licenza di Costruzione n. 9407, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 1 ottobre 1974; - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3411, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 21 novembre 1991; - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3412, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 21 novembre 1991; - Concessione Edilizia n. 9892, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 18 marzo 1994; - Concessione Edilizia n. 10944, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 19 ottobre 1994; - Concessione n. 689/01, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 29 agosto 2001; I beni si dichiarano nell'atto di compravendita del 24-02-2011 gravati di: 'atto unilaterale d'obbligo edilizio stipulato il 8.08.2000 n. 33561 Repertorio Notaio Elio Luosi di Caravaggio trascritto a Bergamo, in data 11.08.2000 ai 34403/25279 con il quale la società "NEW EDIL COSTRUZIONI S.R.L." dichiarava che i beni ai mappali 736/703 e 736/704 fanno parte di un comparto edilizio su cui si opera la verifica degli indici urbanistici (annotato di risoluzione in data 7.07.2011 ai nn. 35662/7914); atti d'obbligo edilizio stipulato l'11.05.2001 n. 37834 Repertorio Notaio Elio Luosi di Caravaggio trascritti, a Bergamo, in data

17.05.2001 ai nn. 18978/14053 e in data 30.07.2002 ai nn. 34280/24675 al fine di assicurare gli indici di edificabilità; atto unilaterale d'obbligo edilizio stipulato l' 11.11.2004 n. 107040 Repertorio Notaio Mario Donati di Bergamo trascritto, a Bergamo, in data 27.11.2004 ai nn. 64541/42495

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Norme Piano delle Regole aggiornata con delibera C.C. 144 del 14/10/2019. Tavola aggiornata con delibera Giunta Regionale n. XI/7067 del 10/10/2022
Zona omogenea:	AP- Tessuto per attività produttivo- artigianale
Norme tecniche di attuazione:	art. 32.1 (vedi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	12 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Norme Piano delle Regole aggiornata con delibera C.C. 144 del 14/10/2019. Tavola aggiornata con delibera Giunta Regionale n. XI/7067 del 10/10/2022
Zona omogenea:	AP- Tessuto per attività produttivo- artigianale
Norme tecniche di attuazione:	art. 32.1 (vedi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	12 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Uffici e studi privati [A10] sito in VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A**

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

Note: Si sono riscontrate difformità nella disposizione delle aperture e dei tavolati interni. Si è provveduto alla Variazione Catastale DOCFA che si allega alla presente stima.

Identificativo corpo: B.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A**

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

Note: .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/12/2002 al 10/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Donati di Clusone, in data 28/12/2002, ai nn. 102846/43778; registrato a Clusone, in data 09/01/2003, ai nn. 32/1T; trascritto a Bergamo, in data 11/01/2003, ai nn. 1988/1488.

Note: Le parti fanno pieno riferimento ai patti, condizioni e servitù contenute e richiamate: .nell'atto del 13.12.1991 n. 12385/947 Repertorio Notaio Pier Luigi Fausti di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 2.01.1992 ai nn. 114/97; .nell'atto del 24.02.1993 n. 18029/1611 Repertorio Notaio Pier Luigi Fausti di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 12.03.1993 ai nn. 7999/5980 con particolare riferimento alle servitù non amplius aedificandi costituite, aventi natura di vincolo reale; .nell'atto del 28.06.2000 n. 32758 Repertorio Notaio Luosi di Caravaggio, trascritto, a Bergamo, in data 11.07.2000 ai nn. 28136/20699, 28137/20700, 28138/20701, 28139/20702 con il quale venivano costituite le seguenti servitù: -a reciproco favore e a carico dei mappali 736/703 e 736/704 e del mappale 736/701 consistente nel diritto ad edificare a confine e/o ad una distanza dai rispettivi confini inferiore alla distanza legale; -a reciproco favore e a carico del mappale 736/703 e del mappale 736/702, consistente nel diritto ad edificare a confine e/o ad una distanza dai rispettivi confini inferiore alla distanza legale; .nell'atto del 27.01.1999 n. 6895 Repertorio Notaio Antonia Raffaelli di Sant'Omobono Imagna, trascritto, a Bergamo, in data 17.02.1999 ai nn. 5982/4605 con il quale veniva costituita a carico dei mappali 736/702, 736/703 e 736/704 ed a favore dei mappali 736/705 e 736/2, servitù di passaggio pedonale e carrale, al fine di consentire ai fondi dominanti l'accesso dalla Via Galimberti. La società [REDACTED] si obbligava a realizzare a propria cura e spese le opere necessarie all'esercizio della predetta servitù; .nell'atto del 27.01.1999 n. 6896 Repertorio Notaio Antonia Raffaelli di Sant'Omobono Imagna trascritto, a Bergamo, in data 17.02.1999 ai nn. 5985/4607 con il quale la società [REDACTED] si è riservata diritto di servitù di passaggio pedonale e carrale sul mappale 736/702. La parte acquirente si dichiara edotta delle obbligazioni assunte dalla parte venditrice ed accetta, per quanto di sua spettanza, di sostituire la società [REDACTED] nei diritti e negli obblighi da quanto sopra discendenti esclusi oneri e adempimenti prescritti in esecuzione ai suddetti vincoli urbanistici che rimangono tutti a carico della parte venditrice.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/07/2007 al 24/02/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aldo Garioni di Travagliato, in data 10/07/2007, ai nn. 48839/21371; registrato a Brescia, in data 10/07/2007, ai nn. 8507/1T; trascritto a Bergamo, in data 11/07/2007, ai nn. 45306/25843.

Note: Si richiamano: .vincolo urbanistico trascritto, a Bergamo, in data 22.06.1993 ai nn. 19341/14156 in forza del quale la società [REDACTED] si impegnava, per sé ed aventi causa, a mantenere la superficie destinata alle attività commerciali connesse alla produzione nel prescritto limite del 50% della s.l.p. e ciò in relazione sia alle singole unità sia all'intervento complessivo; .vincolo urbanistico trascritto, a Bergamo, in data 26.06.1993 ai nn. 19992/14680 al fine di garantire gli indici di edificabilità prescritti dal vigente p.r.g.; .atto d'obbligo trascritto, a Bergamo, in data 22.04.1994 ai nn. 11924/8682 nel quale la società [REDACTED] si impegnava a rispettare le norme tecniche di attuazione del p.r.g.; .atto d'obbligo trascritto, a Bergamo, in data 11.08.2000 ai 34403/25279 con il quale la società dante causa dell'attuale parte venditrice dichiarava che i beni ai mappali 736/703 e 704

fanno parte di un comparto edilizio su cui si opera la verifica degli indici urbanistici; atti d'obbligo trascritti, a Bergamo, in data 17.05.2001 ai nn. 18978/14053 e in data 30.07.2002 ai nn. 34280/24675 al fine di assicurare gli indici di edificabilità.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ermogene Miraglia di Bergamo, in data 24/02/2011, ai nn. 4194/3102; registrato a Bergamo, in data 02/03/2011, ai nn. 3380/1T; trascritto a Bergamo, in data 04/03/2011, ai nn. 11607/6428.

Note: Si richiamano tutti i patti, condizioni, obblighi, servitù attive e passive di passo pedonale e carraio, di elettrodotto a favore Enel riportate negli atti stipulati: il 13.12.1991 n. 12385/947 Repertorio Notaio Pier Luigi Fausti di Bergamo registrato a Bergamo il 2.01.1992 al n. 41 Serie 1V e trascritto, a Bergamo, in data 2.01.1992 ai nn. 114/97; il 24.02.1993 n. 18029/1611 Notaio Pier Luigi Fausti di Bergamo registrato a Bergamo e trascritto, a Bergamo, in data 12.03.1993 ai nn. 7999/5980; il 27.01.1999 n. 6895/2598 Repertorio Notaio Antonia Raffaelli di Sant'Omobono Imagna registrato a Bergamo il 12.02.1999 e trascritto, a Bergamo, in data 17.02.1999 ai nn. 5983/4606; il 28.12.2002 n. 102846/43778 Repertorio Notaio Mario Donati di Clusone registrato a Clusone il 9.01.2003 al n. 32 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 11.01.2003 ai nn. 1988/1488; il 10.07.2007 n. 48839/21371 Repertorio Notaio Aldo Garioni di Travagliato trascritto, a Bergamo, in data 11.07.2007 ai nn. 45306/25843.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/12/2002 al 10/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Donati di Clusone, in data 28/12/2002, ai nn. 102846/43778; registrato a Clusone, in data 09/01/2003, ai nn. 32/1T; trascritto a Bergamo, in data 11/01/2003, ai nn. 1988/1488.

Note: Le parti fanno pieno riferimento ai patti, condizioni e servitù contenute e richiamate: nell'atto del 13.12.1991 n. 12385/947 Repertorio Notaio Pier Luigi Fausti di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 2.01.1992 ai nn. 114/97; nell'atto del 24.02.1993 n. 18029/1611 Repertorio Notaio Pier Luigi Fausti di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 12.03.1993 ai nn. 7999/5980 con particolare riferimento alle servitù non amplius aedificandi costituite, aventi natura di vincolo reale; nell'atto del 28.06.2000 n. 32758 Repertorio Notaio Luosi di Caravaggio, trascritto, a Bergamo, in data 11.07.2000 ai nn. 28136/20699, 28137/20700, 28138/20701, 28139/20702 con il quale venivano costituite le seguenti servitù: -a reciproco favore e a carico dei mappali 736/703 e 736/704 e del mappale 736/701 consistente nel diritto ad edificare a confine e/o ad una distanza dai rispettivi confini inferiore alla distanza legale; -a reciproco favore e a carico del mappale 736/703 e del mappale 736/702, consistente nel diritto ad edificare a confine e/o ad una distanza dai rispettivi confini inferiore alla distanza legale; nell'atto del 27.01.1999 n. 6895 Repertorio Notaio Antonia Raffaelli di Sant'Omobono Imagna, trascritto, a Bergamo, in data 17.02.1999 ai nn. 5982/4605 con il quale veniva costituita a carico dei mappali 736/702, 736/703 e 736/704 ed a favore dei mappali 736/705 e 736/2, servitù di passaggio pedonale e carraio, al fine di consentire ai fondi dominanti l'accesso dalla Via Galimberti. La società [REDACTED] " si obbligava a realizzare a propria cura e spese le opere necessarie all'esercizio della predetta servitù; nell'atto del 27.01.1999 n. 6896 Repertorio Notaio Antonia Raffaelli di Sant'Omobono Imagna trascritto, a Bergamo, in data 17.02.1999 ai nn. 5985/4607 con il quale la società "NEW EDIL COSTRUZIONI S.R.L." si è riservata diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio sul mappale 736/702. La parte acquirente si dichiara edotta delle obbligazioni assunte dalla parte venditrice ed accetta, per quanto di sua spettanza, di sostituire la società [REDACTED] " nei diritti e negli obblighi da quanto sopra discendenti esclusi oneri e adempimenti prescritti in esecuzione ai suddetti vincoli urbanistici che rimangono tutti a carico della parte venditrice.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/07/2007 al 24/02/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aldo Garioni di Travagliato, in data 10/07/2007, ai nn. 48839/21371; registrato a Brescia, in data 10/07/2007, ai nn. 8507/1T; trascritto a Bergamo, in data 11/07/2007, ai nn. 45306/25843.

Note: Si richiamano: vincolo urbanistico trascritto, a Bergamo, in data 22.06.1993 ai nn. 19341/14156 in forza del quale la società [REDACTED] si impegnava, per sé ed aventi causa, a mantenere la superficie destinata alle attività commerciali connesse alla produzione nel prescritto limite del 50% della s.l.p. e ciò in relazione sia alle singole unità sia all'intervento complessivo; vincolo urbanistico trascritto, a Bergamo, in data 26.06.1993 ai nn. 19992/14680 al fine di garantire gli indici di edificabilità prescritti dal vigente p.r.g.; atto d'obbligo trascritto, a Bergamo, in data 22.04.1994 ai nn. 11924/8682 nel quale la società [REDACTED] si impegnava a rispettare le norme tecniche di attuazione del p.r.g.; atto d'obbligo trascritto, a Bergamo, in data 11.08.2000 ai 34403/25279 con il quale la società dante causa dell'attuale parte venditrice dichiarava che i beni ai mappali 736/703 e 704 fanno parte di un comparto edilizio su cui si opera la verifica degli indici urbanistici; atti d'obbligo trascritti, a

Bergamo, in data 17.05.2001 ai nn. 18978/14053 e in data 30.07.2002 ai nn. 34280/24675 al fine di assicurare gli indici di edificabilità.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ermogene Miraglia di Bergamo, in data 24/02/2011, ai nn. 4194/3102; registrato a Bergamo, in data 02/03/2011, ai nn. 3380/1T; trascritto a Bergamo, in data 04/03/2011, ai nn. 11607/6428.

Note: Si richiamano tutti i patti, condizioni, obblighi, servitù attive e passive di passo pedonale e carraio, di elettrodotto a favore Enel riportate negli atti stipulati: .il 13.12.1991 n. 12385/947 Repertorio Notaio Pier Luigi Fausti di Bergamo registrato a Bergamo il 2.01.1992 al n. 41 Serie 1V e trascritto, a Bergamo, in data 2.01.1992 ai nn. 114/97; .il 24.02.1993 n. 18029/1611 Notaio Pier Luigi Fausti di Bergamo registrato a Bergamo e trascritto, a Bergamo, in data 12.03.1993 ai nn. 7999/5980; .il 27.01.1999 n. 6895/2598 Repertorio Notaio Antonia Raffaelli di Sant'Omobono Imagna registrato a Bergamo il 12.02.1999 e trascritto, a Bergamo, in data 17.02.1999 ai nn. 5983/4606; .il 28.12.2002 n. 102846/43778 Repertorio Notaio Mario Donati di Clusone registrato a Clusone il 9.01.2003 al n. 32 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 11.01.2003 ai nn. 1988/1488; .il 10.07.2007 n. 48839/21371 Repertorio Notaio Aldo Garioni di Travagliato trascritto, a Bergamo, in data 11.07.2007 ai nn. 45306/25843.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Altra limitazione:**Descrizione onere: rispetto NTA del PGT; A rogito di Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo in data 14/03/1994 ai nn. 6174; Registrato a Bergamo in data ai nn. 1556/2; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/1994 ai nn. 11924/8682; la società [REDACTED] si impegnava a rispettare le norme tecniche di attuazione del p.r.g..

- **Atto di asservimento:** . A rogito di Notaio Antonia Raffaelli di S.Omobono Imagna in data 27/01/1999 ai nn. 6895 registrato a Bergamo in data 12/02/1999 ai nn. iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/1999 ai nn. 5982/4605; costituita a carico dei mappali 736/702, 736/703 e 736/704 ed a favore dei mappali 736/705 e 736/2, servitù di passaggio pedonale e carrale, al fine di consentire ai fondi dominanti l'accesso dalla Via Galimberti. La società [REDACTED] si obbligava a realizzare a propria cura e spese le opere necessarie all'esercizio della predetta servitù.

- **Atto di asservimento:** . A rogito di Notaio Luosi di Caravaggio in data 11/07/2000 ai nn. 32758 iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/07/2000 ai nn. 28136/20699; costituzione delle seguenti servitù: -a reciproco favore e a carico dei mappali 736/703 e 736/704 e del mappale 736/701 consistente nel diritto ad edificare a confine e/o ad una distanza dai rispettivi confini inferiore alla distanza legale; -a reciproco favore e a carico del mappale 736/703 e del mappale 736/702, consistente nel diritto ad edificare a confine e/o ad una distanza dai rispettivi confini inferiore alla distanza legale.

- **Altra limitazione:**Descrizione onere: indici di edificabilità; A rogito di Notaio Elio Luosi di Caravaggio in data 09/07/2002 ai nn. 44294; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2002 ai nn. 34280/24675; atto al fine di assicurare gli indici di edificabilità.

- **Altra limitazione:**Descrizione onere: vincolo di inedificabilità; A rogito di Notaio Mario Donati di Clusone in data 11/11/2004 ai nn. 107040; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/2004 ai nn. 64541/42495; vincolo a favore: "COMUNE DI BERGAMO"; contro: [REDACTED]

[REDACTED]; gravante in capo agli originari mappali 736/712 e 736/733 del foglio 5 della Sezione Urbana RE del NCEU di Bergamo - Censuario di Redona, più altri beni non oggetto di relazione; le parti suddette vincolano, quale inedificabile, in quanto a superficie copribile, una superficie fondiaria complessiva pari a metri quadrati 4.070,06 e in quanto a superficie lorda di pavimento realizzabile una superficie fondiaria pari a 4.071,36 mq. In relazione e nel rispetto del prg i suddetti mettono a disposizione e si impegnano a cedere all'amministrazione comunale area lungo il confine sud

per la formazione di strada di connessione tra Via Berlese e Via Galimberti il tutto come indicato con perimetrazione gialla nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "F".

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di UBI BANCA SpA contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Milano in data 15/05/2019 ai nn. 10787; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/10/2019 ai nn. 48619/7959; Importo ipoteca: € 100000.00; Importo capitale: € 93184.26.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Bergamo in data 15/03/2024 ai nn. 2410 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/04/2024 ai nn. 20236/14767.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: rispetto NTA del PGT; A rogito di Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo in data 14/03/1994 ai nn. 6174; Registrato a Bergamo in data ai nn. 1556/2; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/1994 ai nn. 11924/8682; la società [REDACTED] si impegnava a rispettare le norme tecniche di attuazione del p.r.g..

- **Atto di asservimento:** . A rogito di Notaio Antonia Raffaelli di S.Omobono Imagna in data 27/01/1999 ai nn. 6895 registrato a Bergamo in data 12/02/1999 ai nn. iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/1999 ai nn. 5982/4605; costituita a carico dei mappali 736/702, 736/703 e 736/704 ed a favore dei mappali 736/705 e 736/2, servitù di passaggio pedonale e carrale, al fine di consentire ai fondi dominanti l'accesso dalla Via Galimberti. La società "NEW EDIL COSTRUZIONI S.R.L." si obbligava a realizzare a propria cura e spese le opere necessarie all'esercizio della predetta servitù.

- **Atto di asservimento:** . A rogito di Notaio Luosi di Caravaggio in data 11/07/2000 ai nn. 32758 iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/07/2000 ai nn. 28136/20699; costituzione delle seguenti servitù: -a reciproco favore e a carico dei mappali 736/703 e 736/704 e del mappale 736/701 consistente nel diritto ad edificare a confine e/o ad una distanza dai rispettivi confini inferiore alla distanza legale; -a reciproco favore e a carico del mappale 736/703 e del mappale 736/702, consistente nel diritto ad edificare a confine e/o ad una distanza dai rispettivi confini inferiore alla distanza legale.

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: indici di edificabilità; A rogito di Notaio Elio Luosi di Caravaggio in data 09/07/2002 ai nn. 44294; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2002 ai nn. 34280/24675; atto al fine di assicurare gli indici di edificabilità.

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: vincolo di inedificabilità; A rogito di Notaio Mario Donati di Clusone in data 11/11/2004 ai nn. 107040; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/2004 ai nn. 64541/42495; vincolo a favore: "COMUNE DI BERGAMO"; contro: [REDACTED]

[REDACTED]; gravante in capo agli originari mappali 736/712 e 736/733 del foglio 5 della Sezione Urbana RE del NCEU di Bergamo - Censuario di Redona, più altri beni non oggetto di relazione; le parti suddette vincolano, quale inedificabile, in quanto a superficie copribile, una superficie fondiaria complessiva pari a metri quadrati 4.070,06 e in quanto a superficie lorda di pavimento realizzabile una superficie fondiaria pari a 4.071,36 mq. In relazione e nel rispetto del prg i suddetti mettono a disposizione e si impegnano a cedere all'amministrazione comunale area lungo il confine sud per la formazione di strada di connessione tra Via Berlese e Via Galimberti il tutto come indicato con perimetrazione gialla nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "F".

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di UBI BANCA SpA contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Milano in data 15/05/2019 ai nn. 10787; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/10/2019 ai nn. 48619/7959; Importo ipoteca: € 100000.00; Importo capitale: € 93184.26.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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 e studi privati [A10] sito in Bergamo (BG), VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Uffici e studi privati [A10] sito in Bergamo (BG), VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1'500. **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: € 13'546.14.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi corpo A. **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: vedi corpo A.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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:

Trattandosi di unità ab uso uffici la consistenza è espressa come superficie lorda di pavimento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Uffici	sup lorda di	127,00	1,00	127,00

Terrazza	pavimento			
	sup lorda di pavimento	77,00	0,25	19,25
		204,00		146,25

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: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: periferica Redona

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattandosi di unità ab uso posto auto la consistenza è espressa come superficie lorda di pavimento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		31,00		31,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: periferica Redona

Tipologia: posto auto coperto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1050

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

l'immobile non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Uffici e studi privati [A10] sito in Bergamo (BG), VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata determinata da indagini effettuate dopo un'attenta valutazione del mercato immobiliare della zona, nonché l'ubicazione del bene, la sua accessibilità, il contesto in cui è inserito ed ogni altro elemento che influisce la sua commerciabilità.

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: Immobiliare Mangili snc - Bergamo; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): uffici: 1500 €/mq; posto auto coperto: 800 €/mq; Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili della provincia di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Bergamo (BG), VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Uffici	127,00	€ 1.600,00	€ 203.200,00
Terrazza	19,25	€ 1.600,00	€ 30.800,00
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

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Bergamo (BG), VIA GUIDO GALIMBERTI n.8A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto coperto	31,00	€ 800,00	€ 24.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.800,00
Valore corpo			€ 24.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10]	146,25	€ 234.000,00	€ 234.000,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	31,00	€ 24.800,00	€ 24.800,00

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 38.820,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 217.480,00

Valore diritto e quota

€ 217.480,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 217.480,00

Allegati

Perizia succinta, Perizia con protezione dati personali, verbale di sopralluogo, Estratto Piano di Governo del Territorio (PGT) comunale, Copia autorizzazioni edilizie comunali, Scheda di controllo (Check list), Planimetria catastale e fotografie, Variazione catastale DOCFA, foglio riassuntivo identificativi catastali, visura catastale storica, dichiarazione trasmissione perizia.

16-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Mario Servalli