

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 186/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Andrea Colori
Codice fiscale: CLRNDR72A27A794F
Studio in: Via Roma 86 - Ponte S. Pietro
Telefono: 035612296
Fax: 035612296
Email: arch.andreacolori@gmail.com
Pec: andrea.colori@archiworldpec.it

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
VIA NATALE MORZENTI, 6

INDICE

Lotto: 001 - STUDIO / UFFICIO - SUB 701

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: UFFICIO / STUDIO	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: UFFICIO / STUDIO	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: UFFICIO / STUDIO	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: UFFICIO / STUDIO	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: UFFICIO / STUDIO	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: UFFICIO / STUDIO	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: UFFICIO / STUDIO	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2025 alle 11:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Andrea Colori

Data nomina: 26-05-2025

Data giuramento: 05-06-2025

Data sopralluogo: 17-07-2025

Beni in **Bergamo (BG)**
VIA NATALE MORZENTI, 6

Lotto: 001 - STUDIO / UFFICIO - SUB 701

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: UFFICIO / STUDIO.

Ufficio [U] sito in VIA NATALE MORZENTI, 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 65, particella 5110, subalterno 701, indirizzo VIA NATALE MORZENTI, 6, piano SEM, comune BERGAMO, categoria A/10, classe 6, consistenza 3,5 VANI, superficie 92 MQ., rendita € 768,23

Confini: A PARTIRE DA NORD: ALTRA PROPRIETA', AREA CONDOMINIALE E VANO SCALE COMUNE, A EST CORTILE COMUNE ANCHE AD ALTRE PROPRIETA'

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

SI E' RISCONTRATA UNA DISCREPANZA (non rilevante) NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IN MERITO ALL' IDENTIFICATIVO CATASTALE IN QUANTO, COME ANCHE EVIDENZIATO NELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, IL FOGLIO 8 SEZIONE BO CHE PRECEDENTEMENTE IDENTIFICAVA L'IMMOBILE E' STATO SOPPRESSO PER ALLINEAMENTO MAPPE GENERANDO L'ATTUALE FOGLIO 65 (SENZA SEZIONE); QUESTO NON COMPORTA L'ERRATA IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO. IL MAPPALE E IL SUBALTERNO SONO RIMASTI INVARIATI.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista prevalentemente 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: CENTRO COMMERCIALE A POCHIE CENTINAIA DI METRI., OSPEDALE PAPA GIOVANNI XXIII° A POCHI KM.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: TUTTA LA CITTA' DI BERGAMO COMPRESO CITTA' ALTA.

Principali collegamenti pubblici: SERVIZIO AUTOBUS PER COLLEGAMENTO AL CENTRO CITTA' a poche centinaia di metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Ufficio [U]** di cui al corpo **UFFICIO / STUDIO**

Trattasi di immobile a destinazione ufficio / studio professionale posto al piano seminterrato rispetto il piano zero della strada pubblica via Natale Morzenti ma di fatto ben illuminato dalle portefinestre e finestre che consentono la vista e l'uscita su un'area condominiale. L'immobile è composto da diversi locali che attualmente sono destinati a studio, nello specifico una zona d'ingresso consente l'accesso ai primi due uffici (uno a destra e l'altro a sinistra) di cui uno collegato con porta scorrevole ad un terzo ufficio; dal disimpegno centrale si accede al bagno cieco con antibagno ed al quarto ufficio.

due locali si affacciano verso la strada comunale Natale Morzenti mentre gli altri due verso l'area condominiale.

l'immobile risulta in buono stato conservativo e manutentivo salvo la pavimentazione in parquet che risulta usurata.

Il riscaldamento è autonomo, l'impianto elettrico è datato ma funzionante e l'unità immobiliare è dotata di aria condizionata, serramenti in legno doppio vetro anch'essi datati.

Superficie complessiva di circa mq **97,50**

E' posto al piano: seminterrato rispetto la quota strada comunale

L'edificio è stato costruito nel: 1976

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 variabile per presenza di controsoffitto in cartongesso in alcune aree

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in buono stato di manutenzione ad eccezione del pavimento in parquet che dovrebbe essere trattato in quanto emergono i segni del tempo per l'evidente usura nelle zone di camminamento.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: da ristrutturare
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: ventilatori condizioni: sufficienti conformità: non reperita
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non reperita

<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non reperita
----------------	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	fine anni 70
<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>	AUTONOMO
<i>Stato impianto</i>	BUONO
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







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 10282

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE CAPANNONE

Rilascio in data 18/03/1976 al n. di prot. 159

Numero pratica: 10683

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSI UFFICI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 20/09/1976 al n. di prot. 160

Numero pratica: 12469

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: VARIANTE

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/05/1978 al n. di prot.

Rilascio in data 24/10/1978 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/08/1979 al n. di prot. 1517/79

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: UFFICIO / STUDIO.

Ufficio [U] sito in VIA NATALE MORZENTI, 6

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DISPOSIZIONE TAVOLATI INTERNI ED ALTRO

Regolarizzabili mediante: SANATORIA EDILIZIA

Descrizione delle opere da aggiornare: PLANIMETRIA

Oneri di regolarizzazione	
SANATORIA	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Note: LA PLANIMETRIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA REPERITA PRESSO L'ARCHIVIO DEL COMUNE NON E' QUOTATA. NON E' STATO VERIFICATO SE ESISTONO DIFFORMITA' CHE POSSONO INTERESSARE L'INTERO CONDOMINIO.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: NON SI RICONTRA LA CONFORMITA' EDILIZIA

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Bergamo; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: UFFICIO / STUDIO.

Ufficio [U] sito in VIA NATALE MORZENTI, 6

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio comunale 11-04-2024, n. 24
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio comunale 16-10-2023, n. 59
Strumento urbanistico Vigente:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Pubblicazione BURL serie Avvisi e Concorsi del 06/11/2024, n. 45
Ambito:	ASSETTO URBANISTICO L'immobile ricade all'interno degli Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité - MGTm
Norme tecniche di attuazione:	02 - ASSETTO URBANISTICO L'immobile ricade all'interno degli Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité - MGTm PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 57) (Pg: 70, 71) 05 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC) L'immobile ricade all'interno del Tessuto Urbano Consolidato PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 25) (Pg: 39)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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.

Note: per quanto potuto verificare si riscontra la conformità urbanistica

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: UFFICIO / STUDIO.

Ufficio [U] sito in VIA NATALE MORZENTI, 6

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da aggiornare: VARIAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E COMPILAZIONE DOCFA

Oneri di regolarizzazione	
PRATICA CATASTALE DI VARIAZIONE	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: NON SI RICONTRA LA CONFORMITA' CATASTALE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'immobile è stato acquistato dall'esecutato in regime di separazione dei beni

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 28/04/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 102.000; Importo capitale: € 60.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 07/02/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/03/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 280.000; Importo capitale: € 140.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 590.445,76; Importo capitale: € 295.222,88.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 03/02/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/02/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.558.412,32; Importo capitale: € 779.206,16.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 29/03/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 16/04/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: UFFICIO / STUDIO

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: UFFICIO / STUDIO

Ufficio [U] sito in Bergamo (BG), VIA NATALE MORZENTI, 6

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 1000 €.

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: spese per rifacimento canna fumaria scadenza 30/6-2025: 1.027,19 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 812.31 €. Importo comunicato dall'amministratore

in data 23 giugno 2025

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: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: viene citata la certificazione energetica nel contratto d'affitto ma non è stata fornita

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: UFFICIO / STUDIO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
superficie commerciale	sup lorda di pavimento	97,50	1,00	97,50
		97,50		97,50

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: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

NON RISULTA DIVISIBILE

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/01/2025 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Ufficio territoriale di BERGAMO 1 il 10/02/2025 ai nn.001648-serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 15/01/2031

Opponibilità ai terzi: NO

A seguito di una verifica del mercato immobiliare in considerazione dei mq. dell'immobile, della zona, della destinazione d'uso, il canone di locazione è da considerarsi troppo basso (inferiore di più di un terzo rispetto al "giusto prezzo") (vile), di conseguenza il contratto di locazione non è opponibile al futuro aggiudicatario dell'immobile pignorato. In base alle verifiche di mercato il giusto prezzo dovrebbe aggirarsi intorno la cifra di circa € 900 mensili sempre in considerazione delle caratteristiche sopra menzionate.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo;

Altre fonti di informazione: TESTO della F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari. .

12.3 Valutazione corpi:

**UFFICIO / STUDIO. Ufficio [U]
Bergamo (BG), VIA NATALE MORZENTI, 6**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 150.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie commerciale	97,50	€ 1.400,00	€ 136.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 150.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 137.900,00
Valore Finale			€ 137.900,00
Valore corpo			€ 143.950,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 143.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 143.950,00

Riepilogo:

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

UFFICIO / STUDIO	Ufficio [U]	97,50	€ 143.950,00	€ 143.950,00
------------------	-------------	-------	--------------	--------------

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.076,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
arrotondamento	€ -873,50
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 130.000,00
Valore diritto e quota	€ 130.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 130.000,00
---	---------------------

Allegati

ALL. 1 DOC. FOTO_PLANIMETRIE_VISURE_CATASTALI LOTTO UNICO
 ALL. 2A PRATICHE EDILIZIE LOTTO UNICO
 ALL. 2B CONTRATTO DI LOCAZIONE
 ALL. 3 IDENTIFICATIVI CATASTALI LOTTO UNICO
 ALL. 4 SUCCINTA
 ALL. 5 PERIZIA PRIVACY
 ALL. 6 SCHEDA DI CONTROLLO

05-08-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Colori