

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 335/2025

PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

aggiornata con le risposte alle osservazioni

Esperto alla stima: geometra Roberto Zucchini
Codice fiscale: ZCCRR75E24A794V
Partita IVA: 02776070167
Studio in: Via Enrico Fermi 17 - 24040 Levate
Telefono: 0354549017
Fax: 3333097357
Email: errezeta75@virgilio.it
Pec: roberto.zucchini@geopec.it



Beni in Orio Al Serio (BG) Località/Frazione Via Europa n. 7/b

INDICE

Lotto: 001 - Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	9
Corpo: A.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	10
Corpo: A.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: A.....	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A.....	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-05-2026 alle 09:40

Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: geometra Roberto Zucchinalli

Data nomina: 27-10-2025

Data giuramento: 29-10-2025

Data sopralluogo: 24-11-2025

Cronologia operazioni peritali:

03-11-2025, Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali per l'estrazione delle visure e planimetrie catastali delle unità immobiliari e visura ipotecaria;

07-11-2025, invio della richiesta di accesso atti al Comune di Orio al Serio - Ufficio Edilizia Privata per la consultazione della pratica edilizia del fabbricato nel quale è compresa l'unità immobiliare in esecuzione;

24-11-2025, accesso all'Ufficio tecnico del Comune di Orio al Serio per la visura della pratiche edilizie;

24-11-2025, sopralluogo presso l'unità immobiliare;

09-12-2025, presentazione della denuncia di variazione catastale dell' unità immobiliare in esecuzione;

20-12-2025, deposito di istanza di proroga al G.E.

07-01-2026, ulteriore accesso all'Ufficio tecnico del Comune di Orio al Serio e confronto con il Responsabile del servizio;

13-01-2026, presentazione di denuncia di variazione catastale registrata il 14-01.2026;

04-03-2026, accesso all'Ufficio tecnico del Comune di Orio al Serio;

15-04-2026, sopralluogo presso l'unità immobiliare in esecuzione alla presenza del Custode Giudiziario e del Curatore fallimentare della società che occupava l'immobile.



Beni in **Orio Al Serio (BG)**
Via Europa n. 7/b

Lotto: 001 - Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orio Al Serio (BG) CAP: 24050, Via Europa, 7/b

Note: Unità immobiliare assentita come locale di sgombero ed utilizzato come ufficio

Quota e titolarità del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietario, foglio 7, particella 29, subalterno 707, indirizzo Via Europa, 7/b, piano T, comune Orio al Serio, categoria C/2, classe 6, consistenza 122, superficie 122, rendita € 585,97

Confini: In senso orario a partire da nord: area al sub. 701 su tre lati, vano scala al sub. 701

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

L'identificativo catastale indicato nel pignoramento (foglio 7 mapp. 29 sub. 706) è cambiato in forza della variazione catastale prodotta dallo scrivente nel nuovo identificativo: foglio 7 mapp. 29 sub. 707.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata in Via Europa, 7/b del Comune di Orio al Serio, in zona a prevalente carattere residenziale a brevissima distanza dallo svincolo di Bergamo Aeroporto - Orio Center lungo la circonvallazione di Bergamo SS671. L'immobile è ubicato a 800 m. circa dal Municipio e dal vicino Skate Park, 300 m. dalla Chiesa di S. Giorgio, 200 m. dal perimetro dell'area aeroportuale e circa 2,50 Km. dall'ingresso allo stesso scalo di denominato "Il Caravaggio".

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Linea 1 del bus ATB da e verso Bergamo ed Aeroporto, Linea 1 del bus ATB da e verso Bergamo, Ospedale Bolognini di Seriate (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: aeroportuali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Colli di Bergamo, Lago d'Iseo, Lago d'Endine.

Attrazioni storiche: Mura Veneziane di Bergamo - Città Alta Patrimonio Unesco.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 811 - Via Locatelli verso Aeroporto 1 Km., Fermata autobus 1041 - Via Locatelli verso Bergamo 600 m., Stazione FF.SS. Bergamo 6 Km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo A

Locale di sgombero utilizzato come ufficio posto al piano terra di un edificio composto da due piani fuori terra e da uno interrato e realizzato, per quanto è stato possibile accertare, secondo la tradizionale tipologia costruttiva da struttura formata da ossatura in cemento armato, orizzontamenti in latero- cemento, chiusure perimetrali in laterizio, tetto a falde inclinate con orditura in cemento armato.

Internamente l'unità immobiliare è distribuita con pareti in muratura ed in alluminio con tamponatura in pannelli di pvc per comprendere ingresso e zona centrale adibita a segreteria, un vano d'archivio altro vano e bagno, quest'ultimo disimpegnato da parete in legno a tutt'altezza, il tutto per una superficie lorda di mq.138,00 circa oltre ad un balcone esclusivo della superficie di mq. 6,50 circa.

All'unità immobiliare compete il diritto di passo pedonale e carrabile a carico del mappale 29 sub. 701 (bene comune non censibile) per l'accesso all'unità immobiliare nonché il diritto di posteggiare un'autovettura nella prima posizione posta sulla sinistra entrando dal civico 7/b; NON è invece compresa la comproprietà del bene comune non censibile al sub. 701, il tutto come precisato nel paragrafo modalità - servitù - enti comuni dell'atto di provenienza 16.7.2019 n. 21646/17449 di repertorio /raccolta Notaio [REDACTED] (alleg. n. 3).

Superficie complessiva di circa mq **144,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 701; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,46

L'intero fabbricato è composto da n. Tre piani complessivi di cui fuori terra n. Due e di cui interrati n. Uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare in esecuzione si presenta discrete condizioni di manutenzione essendo stato interessato da recenti interventi di manutenzione straordinaria che hanno riguardato, però, l'unità immobiliare al primo piano estranea alla presente procedura.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare Note: La presente descrizione si riferisce alle finestre tutte protette anche da inferriate fisse
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone Note: Porta finestra su balcone esclusivo. L'apertura è protetta anche va cancello in ferro apribile.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: serranda a maglie metalliche materiale protezione: ferro condizioni: da ristrutturare Note: Infisso verso l'area con diritto di posteggio auto
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente



	materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare Note: Porta del bagno
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: alluminio e pvc condizioni: buone Note: oppure in alluminio e vetro (limitatamente alla porta del vano vicino all'ingresso)
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmette di graniglia condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	materiale: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: da ristrutturare
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split a parete condizioni: scarse
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubazioni in rame a vista diffusori: radiatori in ghisa condizioni: scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo con sottosistema di distribuzione a vista e sottosistema di diffusione a radiatori in ghisa
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 57/1970 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/1970 al n. di prot. 494

Rilascio in data 30/12/1970 al n. di prot. 494

Abitabilità/agibilità in data 31/12/1973 al n. di prot.

NOTE: LICENZA DI COSTRUZIONE N. 57 PROT. 1583 DEL 3.1.1972 IN VARIANTE ALLA LIC. ED. 57/1970 rilasciata in forza di richiesta prot. n. 1445 del 3.12.1971

Numero pratica: 980/1978

Intestazione:

Tipo pratica: concessione

Per lavori: SOPRAELEVAZIONE ARCHITRAVE INGRESSO CARRAIO

Oggetto: modifiche varie a fabbricato esistente

Rilascio in data 15/05/1978 al n. di prot. 329

Numero pratica: 46/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: SOSTITUZIONE INGRESSI CARRALI E PREDISPOSIZIONE ALL'AUTOMAZIONE

Oggetto: modifiche varie a fabbricato esistente

Presentazione in data 11/12/2006 al n. di prot.

Numero pratica: 1351 2013

Intestazione:

Tipo pratica: ... ar. c. ... 001 e succ. modd.)

Per lavori: Trasformazione di finestra e porta finestra su facciata lato nord/ovest con formazione di balcone (prolungamento camminamento perimetrale)

Oggetto: modifiche varie a fabbricato esistente

Presentazione in data 05/02/2013 al n. di prot. 1351

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orio Al Serio (BG) CAP: 24050, Via Europa, 7/b

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'attuale destinazione d'uso ad ufficio è diversa da quella autorizzata nel certificato di abitabilità 57 del 31.12.1973 come locali accessori al principale uso abitativo dell'unità immobiliare (vedasi abitabilità);

Lieve traslazione nei prospetti delle finestre e porte finestre (le altezze non sono indicate negli elaborati grafici approvati), chiusura della finestra della larghezza di m. 2,80 prevista in lato N/E, maggior larghezza della finestra del bagno (80 cm. in luogo di 70 cm.), l'ampliamento in altezza dell'accesso carrabile (fronte strada) di cui alla C.E. 329/78 fino all'altezza di 2,80 non è stato realizzato, modifica degli spazi interni con la traslazione della porta sulla parete del locale ufficio, la realizzazione di altro locale delimitato da pareti in alluminio e dell'antibagno con pareti in legno.

Regolarizzabili mediante: Istanza di sanatoria (S.C.I.A.)

Descrizione delle opere da aggiornare: Elaborati grafici

Oneri di regolarizzazione	
Onorario e spese professionali per il deposito SCIA in sanatoria, oblazione e diritti segreteria	€ 4.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Oltre a tutto quanto sopra esposto si rinvia alle prescrizioni di PGT (requisiti e dotazioni previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi) per l'ammissibilità del cambio di destinazione dell'unità immobiliare verso altri usi.



In risposta alla richiesta di chiarimenti di evidenza quanto segue:

Secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico, risulta ammissibile il cambio della destinazione d'uso assentita come locale di sgombero verso quella residenziale. Il cambio di destinazione d'uso deve tener conto della dotazione minima di parcheggi pertinenziali privati, eventualmente da ricavare all'interno dell'unità immobiliare in esame - disciplinati dall'art. 17 delle Disposizioni Comuni (minimo 1 mq. per ogni 10 mc. di volume virtuale - 30% della SLP) - e della dotazione di aree e servizi disciplinate dall'art. 6 e 8 del Piano dei Servizi.

L'entità degli oneri di primaria e secondaria urbanizzazione, del costo di costruzione, della eventuale monetizzazione per la dotazione di aree e servizi (art. 6 e 8 del PdS) e l'entità delle spese professionali non è al momento determinabile perchè strettamente legata al progetto di riqualificazione e di cambio d'uso, anche senza opere, dell'unità immobiliare. Si rammenta, infine, che i costi devono ritenersi in aggiunta a quello previsto per la regolarizzazione di opere eseguite in parziale difformità ai precedenti titoli abilitativi, come in precedenza indicato.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orio Al Serio (BG) CAP: 24050, Via Europa, 7/b**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 18 del 28 giugno 20213
Zona omogenea:	Residenziali Consolidati: classe 2 (R2) - art. 8 del PdR
Norme tecniche di attuazione:	Nel rispetto dell'art. 11 sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali: in tutti gli ambiti residenziali consolidati la destinazione funzionale, sia prevalente che complementare, è quella residenziale (R) per una sola quota pari al 50% della capacità insediativa ammessa (SLP). Salvo esplicite esclusioni, sono di norme ammesse anche le seguenti attività ritenute compatibili con la residenza: - attività commerciali (C) al dettaglio; - attività terziarie (Tr-Tt) ricettive e pubblici esercizi; - attività direzionali (Tu) quali studi privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso; - centri di telefonia (Tf), - attività di servizio alle imprese di carattere innovativo (Ti), - strutture di pubblico servizio e di interesse generale (SP) Sono escluse le attività agricole A, le attività industriali ed artigianali, attività terziarie ricettive (campeggi), centri commerciali e grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita di tipo 2, esposizioni merceologiche, autorimesse private a pagamento e distributori di carburante, servizi cimiteriali, sale da ballo. Il tutto come meglio indicato all'art. 6 - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI (R) ed all'art. 8 delle NTA - Piano delle Regole. Si evidenziano le NTA del Piano Servizi dove all'art. 8 - Dotazione minima di aree a servizi (SP) ed all'art. 9 - Monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito di intervento della dotazione di aree a servizi. All'art. 8 vengono indicate le dotazioni minime di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale (SP) indicate nelle specifiche disposizione di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e dall'art. 12 delle disposizioni Comuni. Tale dotazione non può essere inferiore a: - residenza: 40 mq. di SLP con dotazione minima a parcheggio di 8/9 mq. /abitante; - attività terziarie: 100% della SLP di cui la metà a parcheggio. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla normativa in materia di dotazione richiesta per parcheggi pertinenziali (legge 122/89) dal capo II del titolo IV della L.R. 12/2005 e dall'art. 17 delle disposizioni Comuni. La dotazione di parcheggi pertinenziali e privati è disciplinata dall'art. 17 delle disposizioni comuni oltre che dall'art. 21 per le attività commerciali. All'art. 9 Il comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione per effetto della mancata cessione di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, ai sensi dell'art. 46c.1 lettera a) della L.R. 12/2005 qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle citate aree per servizi pubblici previsti dal PdS. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente previsto e



	[REDACTED]amente alla dotazione minima a parcheggio. <u>Per ogni dettaglio si rimanda agli specifici articoli delle NTA (Piano delle Regole, Piano dei Servizi e Disposizioni Comuni).</u>
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mq./mq.
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,50 m.

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

Note: L'attuale destinazione esclude l'ammissibilità della procedura espropriativa per Pubblica utilità.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orio Al Serio (BG) CAP: 24050, Via Europa, 7/b

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso assentita Realizzazione di pareti divisorie interne Spostamento di una porta da una parete all'altra di un vano Errata indicazione dell'altezza interna.

Regolarizzabili mediante: Per le predette difformità lo scrivente ha prodotto le denunce di variazione catastale registrate al n. BG0395152 del 10.12.2025 ed al n. BG0004488 del 14.1.2026

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

Note: Dopo la variazioni prodotte dallo scrivente, registrata al n. BG0395152/2025 e BG0004488/2026, la planimetria catastale è conforme.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1 dal 06/05/1968 al 12/08/1978. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 06/05/1968, ai nn. 99214 trascritto a BERGAMO in data 29/05/1968 ai nn. 9874/7473.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/08/1978 al 16/05/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di NOTAIO [REDACTED] in data 09/06/1979, ai nn. 25287/12434; trascritto a Bergamo, in data 09/07/1979, ai nn. 14451/12222.

Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SEGUE LA NOTA N. 13630/11521 DEL 29/06/1979 DI TRASCRIZIONE DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE APERTASI IL 12/08/1978 IN MORTE DI [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] a 16/05/2004 al 13/12/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione e accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di NOTAIO [REDACTED] in data 13/12/2004, ai nn. 112447/14106; trascritto a BERGAMO, in data 24/06/2005, ai nn. [REDACTED].

Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SEGUE LA NOTA N. 51211/32802 DEL 22/08/2005 DI TRASCRIZIONE DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE APERTASI IL 16/05/2004 IN MORTE DI [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1 dal 13/12/2004 al 16/07/2019. In forza di atto di divisione - a rogito di [REDACTED] in data 13/12/2004, ai nn. 112447/14106; trascritto a BERGAMO, in data 29/12/2004, ai nn. 71959/47694.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1 dal 16/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO [REDACTED] in data 16/07/2019, ai nn. 21646/17449; trascritto a BERGAMO, in data 24/07/2019, ai nn. 38170/25256.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: NOTA TR. 9874/7473 DEL 29.05.1968 NOTA TR. 13630/11521 DEL 29.06.1979 NOTA TR. 14451/12222 DEL 09.07.1979 NOTA TR. 51211/32802 DEL 22.08.2005 NOTA TR. 34865/19524 DEL 24.06.2010 NOTA TR. 71959/47696 DEL 29.12.2004 NOTA TR. 38170/25256 DEL 24.07/2019

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a rogito di Notai [REDACTED] n. a a [REDACTED] a nn. [REDACTED]; scr o trascritto a Bergamo in data 24/07/2019 ai nn. 38171/6227; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] ontro [REDACTED] a rogito Tribunale di Bergamo in data 21/07/2023 n. 4258 (Decreto ingiuntivo); Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/07/2023 ai nn. 42510/5872; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 150000. Note: L'ipoteca grava anche su altri beni e soggetti estranei alla presente procedura: contro [REDACTED] d a carico della quota di proprietà di 1/6 di beni immobili in Comune [REDACTED] an ca n v uat ag atti del NCEU al foglio 5 con i mappali 2946 subb. 703 e 706 (unità negoziale 1).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a rogito Tribunale di Brescia in data 27/05/2023 ai nn. 2125/2023; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/10/2023 ai nn. 55012/7747; Importo ipoteca: € 360.000; Importo capitale: € 360.000. L'ipoteca grava anche su altri soggetti e beni estranei alla presente procedura: contro [REDACTED] d a carico della quota di proprietà di 2/12 di beni immobili in Comune [REDACTED] an ca n v ua ag a e a foglio 5 con i mappali 2946 subb. 703 e 706 (unità negoziale 2).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] ontro [REDACTED] Derivante da: Atto di Pignoramento; a rogito di Tri una e Bergamo n ata 18/07/2 a nn. [REDACTED] scr tto trascritto a Bergamo in data 01/08/2025 ai nn. 44430/31809.

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

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , Via Europa, 7/b

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: D
Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica n. 161500-00020/19 del 27 maggio 2019
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:

Nel caso in esame si ritiene opportuno ricorrere al parametro “metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale”, intendendosi con esso l’unità di misura della superficie calcolata come somma dell’area di ciascun piano dell’ unità immobiliare, al lordo dei muri perimetrali e dell’area del balcone ragguagliata come da dettaglio che segue.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali principali	sup lorda di pavimento	138,00	1,00	138,00
Balcone	sup lorda di pavimento	6,50	0,33	2,15
		144,50		140,15

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: ///

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01/2025
Zona: Orio al Serio
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: residenziale
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 1100
Valore di mercato max (€/mq): 1200

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Attesa la composizione, la disposizione e le destinazioni d'uso, si ritiene che il compendio costituisca un'unica



entità non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'interno dell'unità immobiliare sono presenti mobili ed arredi di proprietà della [REDACTED] che non detiene il possesso dell'immobile. (alleg. n. 8)

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si sono elaborati valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti dell'unità immobiliare in esame con altre delle quali sono noti i prezzi correntemente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un dato parametro "metro quadrato di superficie lorda vendibile".

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Orio al Serio (Bg);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare - Agenzia delle Entrate e Listino Prezzi Immobili - F.I.M.A.A. ed.2025 per unità immobiliari a destinazione residenziale e terziaria ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Osservatorio Immobiliare - Agenzia delle Entrate: unità immobiliari a destinazione terziaria con stato di manutenzione normale: da 1.500 a 1.900 €/mq.

Osservatorio Immobiliare - Agenzia delle Entrate: unità immobiliari a destinazione residenziale stato di manutenzione normale: da 1.100 a 1.200 €/mq.

Listino Prezzi Immobili - F.I.M.A.A.ed. 2025: Uffici in Comuni ad Alto interesse Commerciale: da 1.800 a 2.000 €/mq.

Listino Prezzi Immobili - F.I.M.A.A.ed. 2025: Appartamenti 5-20 anni: da 1.100 a 1.700 €/mq. Appartamenti 21-50 anni: da 700 a 1100 €/mq..

12.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Orio Al Serio (BG), Via Europa n. 7/b

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.142,50.

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo necessariamente conto delle peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento - in particolare della destinazione d'uso assentita e delle previsioni di PGT – e della appetibilità sul mercato di unità immobiliari vicinanze dell' aeroporto "il Caravaggio" di Orio al Serio da destinare a residenza, B&B o foresterie.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali principali	138,00	€ 950,00	€ 131.100,00
Balcone	2,15	€ 950,00	€ 2.042,50



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 133.142,50
detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 133.142,50
Valore corpo	€ 133.142,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 133.142,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 133.142,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	140,15	€ 133.142,50	€ 133.142,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.314,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 115.828,25

Valore diritto e quota € 115.828,25

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 115.828,25

Allegati

Allegato n. 1 - Documenti catastali: visura, elaborato planimetrico e planimetrie di appartamento ed autorimessa;

Allegato n. 2 - Variazioni catastali prodotte dal CTU

Allegato n. 3 - atto di provenienza

Allegato n. 4 - Documentazione urbanistica

Allegato n. 5 - Documentazione edilizia

Allegato n. 6 - certificato di stato civile dell'esecutato

Allegato n. 7 – verbale di accesso del custode giudiziario

Allegato n. 8 – ispezione ipotecaria

Allegato n. 9 – risposta alle osservazioni

Documentazione fotografica

24-04-2026

L'Esperto alla stima
geometra Roberto Zucchinalli

