

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 44/2025**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Luca Zanchi  
**Codice fiscale:** ZNLCU85C301628Y  
**Partita IVA:** 03358460164  
**Studio in:** via Camozzi 1 - 24027 Nembro  
**Telefono:** 035 520108  
**Fax:** 035 520108  
**Email:** info@geometrazanchi.com  
**Pec:** luca.zanchi@geopec.it

Beni in **Borgo Di Terzo (BG)**  
Località/Frazione  
via Roma, 32

## INDICE

### Lotto: 001 - Unico

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Laboratorio con annesso negozio.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: Laboratorio con annesso negozio.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: Laboratorio con annesso negozio.....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	8
Corpo: Laboratorio con annesso negozio.....	8
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	9
Corpo: Laboratorio con annesso negozio.....	9
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	10
Corpo:.....	10
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	10
Corpo: Laboratorio con annesso negozio.....	10
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: Laboratorio con annesso negozio.....	11
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	12
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	12
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	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.:** 23-10-2025 alle 11:20  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Luca Zanchi  
**Data nomina:** 18-03-2025  
**Data giuramento:** 20-03-2025  
**Data sopralluogo:** 10-05-2025  
**Cronologia operazioni peritali:** Accesso all'immobile sito in Borgo di Terzo via Roma, 32,34,36 alla presenza del Custode Immobiliare Avv. Emanuela Biava in data 10/05/2025. Accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo di Terzo in data 05/06/2025 (richiesta inoltrata il 17/04/2025). Secondo sopralluogo presso l'immobile in data 18/06/2025.

Beni in **Borgo Di Terzo (BG)**  
via Roma, 32

## **Lotto: 001 - Unico**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Laboratorio con annesso negozio.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Borgo Di Terzo (BG) CAP: 24060, via Roma, 32**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**2/24 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Bene personale - Ulteriori informazioni sul debitore: Quota di 2/24 Relativa ai Soli immobili identificati al Mapapele 66 Subalterno 704, 707. Quota di 2/30 Relativa ai Soli immobili identificati al Mapapele 67 Subalterno 702, 703

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

**11/24 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei - Ulteriori informazioni sul debitore: Quota di 11/24 Relativa ai Soli immobili identificati al Mapapele 66 Subalterno 704, 707. Quota di 14/30 Relativa ai Soli immobili identificati al Mappale 67 Subalterno 702, 703

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

**11/24 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei - Ulteriori informazioni sul debitore: Quota di 11/24 Relativa ai Soli immobili identificati al Mapapele 66 Subalterno 704, 707. Quota di 14/30 Relativa ai Soli immobili identificati al Mappale 67 Subalterno 702, 703

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS nato a BORGOUNITO (BG) il 19/12/1947 c.f.OMISSIS Proprietà 14/30 in regime di comunione dei beni con OMISSIS / Proprietà 2/30 Regime: bene personale OMISSIS nata a VERTOVA (BG) il 27/06/1948 c.f. OMISSIS Proprietà 14/30 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 4, particella 67, subalterno 702, indirizzo VIA ROMA n. 16, piano T, comune Borgo di Terzo, categoria C/1, classe 3, consistenza 52, superficie 66, rendita € 574.71

**Derivante da:** VARIAZIONE del 05/09/2018 Pratica n. BG0106885 in atti dal 05/09/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 28882.1/2018)

**Confini:** Da un primo lato Via Roma, da un secondo lato Sub. 708-707, da un terzo lato Sub. 703, da un quarto lato Sub. 701

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS nato a BORGOUNITO (BG) il 19/12/1947 c.f.OMISSIS Proprietà 14/30 in regime di comunione dei beni con OMISSIS / Proprietà 2/30 Regime: bene personale OMISSIS nata a VERTOVA

(BG) il 27/06/1948 c.f. OMISSIS Proprietà 14/30 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 4, particella 67, subalterno 703, indirizzo VIA ROMA n. 16, piano T, comune Borgo di Terzo, categoria C/3, classe 2, consistenza 222, superficie 261, rendita € 286.63

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da un primo lato Via Roma e Sub. 701-702, da un secondo lato Sub. 707, da un terzo lato Sub. 707-701, da un quarto lato AUI

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a BORGOUNITO (BG) il 19/12/1947 c.f. OMISSIS Proprietà 11/24 in regime di comunione dei beni con OMISSIS / Proprietà 2/24 Regime: bene personale OMISSIS nata a VERTOVA (BG) il 27/06/1948 c.f. OMISSIS Proprietà 11/24 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 4, particella 66, subalterno 704, indirizzo VIA ROMA n. 22, piano T, comune Borgo di Terzo, categoria C/6, classe 2, consistenza 21, superficie 28, rendita € 15.18

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da un primo lato Sub. 703, da un secondo lato Vicolo Torrazzo, da un terzo lato Sub. 705, da un quarto Sub. 701

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a BORGOUNITO (BG) il 19/12/1947 c.f. OMISSIS Proprietà 11/24 in regime di comunione dei beni con OMISSIS / Proprietà 2/24 Regime: bene personale OMISSIS nata a VERTOVA (BG) il 27/06/1948 c.f. OMISSIS Proprietà 11/24 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 4, particella 66, subalterno 707, indirizzo VIA ROMA n. 22, piano T, comune Borgo di Terzo, categoria C/3, classe 2, consistenza 102, superficie 131, rendita € 131.70

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da un primo lato Sub. 708, da un secondo lato Sub. 701, da un terzo lato AUI, da un quarto Sub. 702-703

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

Si è verificata la corrispondenza dei dati catastali relativi agli immobili con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi al dettaglio (scarso), Scuola Primaria (Buono), Scuola Secondaria primo grado (Buono), Banca (Buono), Ufficio postale (Buono), supermercati (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Endine.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto BGY 23 Km, Autobus 1 Km, Autostrada A4 17 Km, Strada Statale 42 1Km, Treno 12Km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **Laboratorio con annesso negozio**

Laboratorio con annesso negozio costituito da: negozio e uffici posti al piano terra (sub. 702); forno, laboratorio, celle lievitazione, ripostiglio, bagno e deposito posti al piano terra, terrazza esclusiva e deposito farina posti al piano primo (sub. 703-707); autorimessa e portico esclusivo posti al piano terra (sub. 704).

Superficie complessiva di circa mq **639,96**

E' posto al piano: T-1

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficienti con porzioni di im

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Lato via Roma sprovvisto di serramenti.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Pavimentazione esterna relativa la tettoia identificata al Sub. 707
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Pavimentazione esterna relativa al terrazzo esclusivo posto al piano primo e identificato ai Sub. 70
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Pavimentazione interna relativa i laboratori e forno identificati ai Sub. 703-707
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Pavimentazione interna relativa l'auto- rimessa identificata al Sub. 704
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: Pavimentazione interna relativa al negozio e uffici identificati al Sub. 702
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Impianto elettrico civile ed industriale a servizio del laboratorio di panificazione.(forni, celle, impastatrici, ecc...)
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 52/78**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Copertura laboratorio panettiere

Presentazione in data 12/07/1978 al n. di prot.

**Numero pratica: 10/80**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento laboratorio artigianale

Presentazione in data 23/04/1980 al n. di prot.

**Numero pratica: 5**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e trasformazione da lavanderia a negozio di panificio

Presentazione in data 11/03/1987 al n. di prot. 481

**Numero pratica: 31/93**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Concessione in Sanatoria per trasformazione d'uso da porticato a laboratorio e modifiche interne

Presentazione in data 12/11/1993 al n. di prot. 2557

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: Rifacimento pavimentazioni interne

Presentazione in data 24/09/2008 al n. di prot. 2317

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Numero pratica: 2655/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione porzione di fabbricato a destinazione residenziale/commerciale/artigianale

Presentazione in data 27/11/2008 al n. di prot. 2953

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Laboratorio con annesso negozio.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Borgo Di Terzo (BG) CAP: 24060, via Roma, 32**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I lavori oggetto alla DIA 2655/2008 e successiva variante hanno interessato parzialmente i locali posti al piano terra. I lavori in oggetto alla stessa non sono stati completati, in particolare tutti i locali identificati al Sub.702, il deposito e ripostiglio identificati al su. 703. In quest'ultimi si presentano anche delle lievi difformità relative alle aperture/divisori interni. Infine la tettoia esclusiva riportata al sub.707 riporta una difformità relativa al muro divisorio con deposito farine. La tettoia posta sulla terrazza del piano primo risulta difforme da quanto rappresentato nelle tavole grafiche .

Regolarizzabili mediante: Sanatoria Art. 36 bis

Oneri di regolarizzazione	
Sanatoria Art.36bis Sanzione e prestazioni professionali	€ 8.000,00
<b>Totale oneri: € 8.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Oltre alle difformità segnalate rispetto alle pratiche Edilizie, si sottolinea che la DIA 2655/2008 risulta parzialmente chiusa con dei locali ancora al rustico, pertanto la ristrutturazione che interesserà i locali identificati al Sub.702 e parzialmente al Sub. 707, sarà soggetta ad un titolo edilizio oneroso trattandosi di Ristrutturazione Edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Laboratorio con annesso negozio.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Borgo Di Terzo (BG) CAP: 24060, via Roma, 32**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.27 del 29/07/2010
Ambito:	Contesti e aree di pertinenza di valore storico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Nuclei storici con schede d'immobile, edificio 27-28 comparto 2 scheda 80r. /80r . Grado d'intervento 4 - Obbligo di conservazione del solo involucro esterno. Il tipo di intervento, con vincolo conservativo minimo, trova applicazione per tutti quegli edifici che, pur partecipando alla formazione dell'ambiente storico urbano con cortine

	edilizie continue sulla strada, necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al grado 2. Sono consentite pertanto le seguenti operazioni, oltre a quelle già ammesse per i gradi 1 e 2: - Sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con mantenimento delle quote di gronda, salvo diversa prescrizione specifica e salvo quanto previsto per i sottotetti; - Variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticali ed orizzontali collettivi; - Variazione della quota altimetrica dei solai; - Modifica del perimetro (esclusi i fronti su strada), senza aumento del volume complessivo, dell'altezza dei fronti su strada e dell'altezza massima dell'edificio. Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi architettonici - decorativi che fossero presenti nei manufatti interessati. Le strutture prive di rilevanza architettonica e che si trovino in cattive condizioni statiche potranno comunque essere demolite e ricostruite nella stessa posizione. E' vietata la demolizione totale con successiva ricostruzione dell'edificio.
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:	Esistente
Rapporto di copertura:	Esistente
Altezza massima ammessa:	Esistente
Volume massimo ammesso:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Laboratorio con annesso negozio.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Borgo Di Terzo (BG) CAP: 24060, via Roma, 32**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Scheda catastale sub. 707, mancanza del divisorio rappresentato nella tettoia esterna, scheda da variare in seguito alla sanatoria. Scheda catastale sub. 703, mancato realizzo del ripostiglio sottoscala rappresentato in prossimità del disimpegno sub.701

Regolarizzabili mediante: Variazione scheda Catastale successiva alla sanatoria/ripristino

Oneri di regolarizzazione	
Variazione scheda catastale	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata attribuzione numero Civico: Sub.707-704 civico 36, Sub.703 civico 32, sub. 702 civico 34.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Scheda catastale sub. 707, mancanza del divisorio rappresentato nella tettoia esterna, scheda da variare in seguito alla sanatoria. Scheda catastale sub. 703, mancato realizzo del ripostiglio sottoscala rappresentato in prossimità del disimpegno sub.701. Errata attribuzione numero Civico: Sub.707-704 civico 36, Sub.703 civico 32, sub. 702 civico 34. Il Sub. 702 accatastato come C/1 allo stato attuale è ancora rustico.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/07/1981 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Successione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I sopracitati immobili sono identificati nel titolo di provenienza al mappale 66 sub. da 1 a 6 e al mappale 67 sub. da 1 a 3.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/09/1982 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I sopracitati immobili sono identificati nel titolo di provenienza al mappale 66 sub. da 1 a 6 e al mappale 67 sub. da 1 a 3.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/04/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I sopracitati immobili sono identificati nel titolo di provenienza al mappale 66 sub. da 1 a 6 e al mappale 67 sub. da 1 a 3. Il presente atto trasferiva la Nuda proprietà, lasciano Usufrutto vitalizio alla Sig.ra OMISSIS, diritto estinto con il decesso dell'usufruttuaria come risulta dalla voltura n.18798.1/2013 (pratica n.BG0139938)

**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 contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 19/11/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 646000; Importo capitale: € 380000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 26/02/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 93500; Importo capitale: € 55000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/01/2024 ai nn. OMISSIS; ANNOTAZIONE : presentata il 26/03/2025 R.p. 1767 r.g. 15449 Tipo Atto :0705 - CANCELLAZIONE.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Laboratorio con annesso negozio

## 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:** Laboratorio con annesso negozio

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in , via Roma, 32**

I beni pignorati non sono gravati da livelli o uso civico.

**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 insolte alla data della perizia:****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:** Laboratorio con annesso negozio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozi al Rustico mappale 67 sub 702	sup lorda di pavimento	82,25	1,00	82,25
Autorimessa mappale 66 sub 704	sup lorda di pavimento	25,97	1,00	25,97
Portico esclusivo mappale 66 sub 704	sup lorda di pavimento	8,28	0,10	0,83
Laboratorio con accessori Mappale 66 sub707 unito con mappale 67 sub 703	sup lorda di pavimento	295,68	1,00	295,68
Deposito fronte via Roma al Rustico mappale 67 sub. 703	sup lorda di pavimento	17,89	1,00	17,89
Terrazza Piano Primo Mappale 66 sub.707 unito con mappale 67 sub.703	sup lorda di pavimento	126,71	0,25	31,68
Deposito farine mappale 67 sub. 703	sup lorda di pavimento	46,35	0,75	34,76
tettoia esclusiva mappale 66 sub. 707	sup lorda di pavimento	36,83	0,50	18,42
		<b>639,96</b>		<b>507,47</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e

taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Trattasi di porzioni immobiliari costituenti un'unica unità artigianale con annessi accessori, parzialmente non ultimati. Pertanto vendibile in un unico lotto.

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS comodato d'uso non registrato

Data di rilascio: 05/08/2014

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: NO**

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente consulenza, si è adottato il metodo della stima diretta comparativa, alla luce dei valori correnti in zona per i beni simili. Tenuto conto dell'ubicazione, delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, della destinazione d'uso, del grado d'accessibilità e di ogni altro elemento a favore e contro.

La superficie lorda che viene calcolata per determinare il valore dell'immobile, si intende la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà. Ad essa vengono aggiunte le superfici di accessori e pertinenze.

##### **12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Borgo di Terzo;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da un'indagine di mercato su comparabili simili, i valori medi per la destinazione principale sono pari a 500 €/m2.

##### **12.3 Valutazione corpi:**

**Laboratorio con annesso negozio. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

**Borgo Di Terzo (BG), via Roma, 32**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 233.712,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio al Rustico mappale 67 sub 702	82,25	€ 300,00	€ 24.675,00
Autorimessa mappale 66	25,97	€ 500,00	€ 12.985,00

sub 704			
Portico esclusivo mappale 66 sub 704	0,83	€ 500,00	€ 415,00
Laboratorio con accessori Mappale 66 sub707 unito con mappale 67 sub 703	295,68	€ 500,00	€ 147.840,00
Deposito fronte via Roma al Rustico mappale 67 sub. 703	17,89	€ 300,00	€ 5.367,00
Terrazza Piano Primo Mappale 66 sub.707 unito con mappale 67 sub.703	31,68	€ 500,00	€ 15.840,00
Deposito farine mappale 67 sub. 703	34,76	€ 500,00	€ 17.380,00
tettoia esclusiva mappale 66 sub. 707	18,42	€ 500,00	€ 9.210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 233.712,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 233.712,00</b>
Valore corpo			€ 233.712,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 233.712,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 233.712,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Laboratorio con annesso negozio	Laboratori per arti e mestieri [C3]	507,47	€ 233.712,00	€ 233.712,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 35.056,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 190.155,20
Valore diritto e quota	€ 190.155,20

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 190.155,20</b>
---	---------------------

Nembro, 01-08-2025

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luca Zanchi**