



# TRIBUNALE ORDINARIO - BERGAMO

## PROCEDURE CONCURSUALI

### 44/2025

DEBITORE:

Geo Design Srls

GIUDICE:

Dott. Luca Verzeni

CUSTODE:

Dott. Nichola Feliciani

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**SIMONE BRIOSCHI**

CF:BRSSMN83M24D198E

con studio in PARABIAGO (MI) VIA SANTA CROCE, 23

telefono: 0331292496

email: [simonebrio@hotmail.com](mailto:simonebrio@hotmail.com)

PEC: [simone.brioschi@geopec.it](mailto:simone.brioschi@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BERGAMO - PROCEDURE CONCURSUALI  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 44/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MARTINENGO Via Francesco Mazza 9, della superficie commerciale di **105,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Geo Design Srls)

Appartamento in corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.89. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1762 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Mazza 9, piano: 1, intestato a Geo Design Srls, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2002.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>105,90 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.756,35</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.756,35</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>20/11/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile oggetto di perizia risulta essere occupato dal debitore. L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta essere utilizzato anche come ufficio dell'attività del debitore.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 12/04/2011 a firma di EQUITALIA ai nn. 95/1911 di repertorio, iscritta il 21/04/2011 a BERGAMO ai nn. 20499/4199, a favore di EQUITALIA ESATRI  
[REDACTED] P.R. 602 DEL 1973.

Importo ipoteca: 52442.64.

Importo capitale: 26221.32

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/02/2023 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 1066 di repertorio, trascritta il 23/02/2023 a Bergamo ai nn. 10087/6865, a [REDACTED] Srls, derivante da Atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 13/01/2012 a firma di UFFICILE GIUDIZIARIO - BERGAMO ai nn. 291 di repertorio, trascritta il 04/04/2012 a Bergamo ai nn. 15192/9875, a favore di Unicredit Spa, contro Geo Design Srls, derivante da Atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 08/01/2014 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BERGAMO ai nn. 11538/2014 di repertorio, trascritta il 21/02/2014 a BERGAMO ai nn. 6864/5050, a favore di [REDACTED]

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

SI PRECISA CHE IL SIGNOR [REDACTED]

PROPRIETARIO DELLA QUOTA DI 1/2 DELL'IMMOBILE SITO A MARTINENGO IDENTIFICATO CON IL FOGLIO 27, MAPPALE 1762, SUB 4, DECEDUTO IL 17.01.2012 SENZA LASCIARE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE. I CHIAMATI ALL'EREDIT [REDACTED]

[REDACTED], HANNO RINUNCIATO PURAMENTE E SEMPLICEMENTE ALLA EREDIT CON ATTO PUBBLICO N.25571 DI REPERTORIO DEL 22.03.2012 A FIRMA DEL NOTAIO DOTT.LUCA ZONCA DI MILANO. PERTANTO IL TRIBUNALE DI BERGAMO, A SEGUITO DI RICORSO EX ARTT.528 CC E 749 CPC PROPOSSO DALLA BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA HA NOMINATO IN DATA 10.10.2013 CURATORE DELL'EREDIT GIACENTE DEL [REDACTED]

[REDACTED] 68513 A/74S) CON STUDIO A BERGAMO IN VIA BRIGATA LUPI N.7.

pignoramento, stipulata il 17/02/2017 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 468/2017 di repertorio, trascritta il 17/02/2017 a Bergamo ai nn. 7131/4711, [REDACTED]

SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO 19.533,43 OLTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDISF O.SI FA PRESENTE CHE SI TRASCRIVE [REDACTED] C UI PROCURATRICE E' PRELIOS CREDIT SERVICES SPA ENTRAMBE RAPPRESENTATE [REDACTED], ELETTIVAMENTE DOMICILI [REDACTED] LIAIO IN MILANO ALLA VIA MATTEI, 15.

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 13/11/2020 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 1908/2020 di repertorio, trascritta il 13/11/2020 a BERGAMO ai nn. 50640/34084, a favore di GEO DESIGN [REDACTED] DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILI

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

GEO DESIGN SRLS per la quota di 1/1, in forza di ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRAFERIMENTO DI IMMOBILI (dal 24/09/2020), con atto stipulato il 24/09/2020 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 1908 di repertorio, trascritto il 13/11/2020 a BERGAMO ai nn. 34084/50640

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 10/04/1995 fino al 14/10/1997), con atto stipulato il 09/05/1997 a firma di UFFICIO DEL REGISTO DI ROMANOI DI LOMBARDIA ai nn. 115/1995 di repertorio, trascritto il 20/10/1997 a BERGAMO ai nn. 33422/25830

[REDACTED] per la quota di 4/4, in forza di ATTO TRA VIVI (dal 14/10/1997 fino al 24/09/2020), con atto stipulato il 14/10/1997 a firma di NOTAIO LUOSI ELIO ai nn. 18871 di repertorio, trascritto il 20/10/1997 a BERGAMO ai nn. 33311/25733.

PARTI COMUNI: LE UNIT. IMMOBILIARI COMPRAVENDUTE PARTECIPANO ALTRES. ALLA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIET. DELLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI, QUALI PREVISTE PER LEGGE E COMPRENSIVE, TRA L'ALTRO, DELL'ANDRONE E DEL CORTILE.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ACCETTAZIONE TACITA EREDITA (dal

14/10/1997 fino al 24/09/2020), con atto stipulato il 14/10/1997 a firma di NOTAIO LUOSI ELIO ai nn. 1887/1997 di repertorio, trascritto il 28/02/2019 a BERGAMO ai nn. 10477/6838.  
SI TRASCRIVE ACCETTAZIONE TACITA D'EREDITA' MEDIANTE COMPRAVENDITA TRA SCRITTA A BERGAMO IL 20.10.1997 AI NUMERI 25733 DEL REGISTRO PARTICOLA RE E 33311 DEL REGISTRO GENERALE.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **42/1972**, intestata a [REDACTED], per lavori di SISTEMAZIONE FABBRICATO, rilasciata il 04/08/1972.

Vedi tutto inserito nella 53 del 1972

CONCESSIONE EDILIZIA N. **53/1972**, intestata a [REDACTED] per lavori di SISTEMAZIONE INTERNA ED ESTERNA DI FABBRICATO, presentata il 05/12/1972, rilasciata il 30/12/1972 con il n. 5753 di protocollo, agibilità del 28/05/1973

DIA N. **81/2002**, intestata a [REDACTED] per lavori di RIFACIMENTO SOLAIO DI COPERTURA INCLINATO IN LEGNO E MANTO DI COPERTURA IN COPPI, presentata il 10/08/2002 con il n. 10383 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna dei tavolati (normativa di riferimento: Dpr 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia - Oneri tecnici : €2.000,00
- Sanzione amministrativa : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL 78/2010 (convertito nella Legge 122/2010))

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Dpr 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARTINENGO VIA FRANCESCO MAZZA 9

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MARTINENGO Via Francesco Mazza 9, della superficie commerciale di **105,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Geo Design Srls)

Appartamento in corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.89. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1762 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Mazza 9, piano: 1, intestato a Geo Design Srls, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2002.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Romano di Lombardia - Zingonia - Cologno ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- campo da calcio
- biblioteca
- centro commerciale
- cinema
- parco giochi



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 20 km
- autobus distante 50 mt
- autostrada distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel pieno centro storico del Comune di Martinengo (Bg). L'accesso all'immobile, che presenta le caratteristiche di appartamento in corte tipica lombarda, avviene attraverso l'androne protetto da un cancello a battente a due ante.

Il cortile interno molto ampio, da accesso alla scala comune che porta al piano primo, dove troviamo l'ingresso dell'abitazione. Un disimpegno porta alla camera da letto, ampia, mentre l'altro disimpegno da accesso al resto dell'abitazione, dove si trovano un ambiente ad uso cucina, un bagno un soggiorno ed una camera, quest'ultimi utilizzati come uffici.

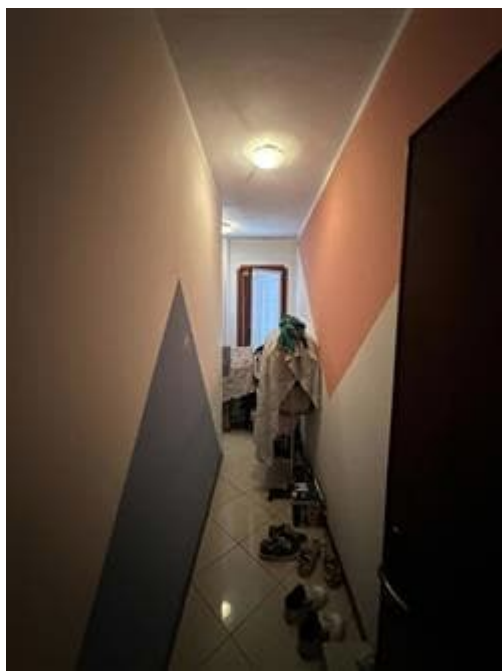
Lo stato manutentivo non è soddisfacente, così come una visione globale degli impianti sia elettrici che idrici consigliano un'attenta verifica degli stessi. Ceramica su tutti i pavimenti della nuova porzione mentre marmette posate su letto di sabbia nella porzione che si sviluppa sopra l'androne dell'ingresso. Serramenti in legno, persiane e dotazioni minime presenti .

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura a mano	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in Laterizio con coibentazione in Nulla , il rivestimento è realizzato in intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in Beola	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in Intonacati	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON PRESENTE	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: NON PRESENTE - GAS NON ATTACCATO AGLI APPARECCHI - CONTATORE PIOMBATO		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : ASSENTE con alimentazione in ASSENTE i diffusori sono in radiatori conformità: ASSENTE	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : BOILER con alimentazione in ELETTRICO , la rete di distribuzione è realizzata in SOTTOTRACCIA conformità: ASSENTE	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	105,00	x	100 %	=	105,00
Balconi	3,00	x	30 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>108,00</b>				<b>105,90</b>



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **61.951,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **61.951,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bergamo, ufficio del registro di Bergamo, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Martinengo, agenzie: Martinengo, osservatori del mercato immobiliare Omi - Agenzie delle entrate / Borsino Immobiliare

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	105,90	0,00	61.951,50	61.951,50
				<b>61.951,50 €</b>	<b>61.951,50 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: € **6.195,15**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **52.756,35**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

Arrotondamento del valore finale: € **0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **52.756,35**

data 20/11/2025

il tecnico incaricato  
SIMONE BRIOSCHI

