

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 332/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Stefano Sesini
Codice fiscale: SSNSFN70S22A794J
Partita IVA: 02721940167
Studio in: Via Merisio 17 - 24020 Scanzorosciate
Fax: 348-7388438
Email: stefano.sesini@tiscali.it
Pec: stefano.sesini@ingpec.eu

Beni in **Calvenzano (BG)**

Località/Frazione

Via Milano 9

INDICE**Lotto: 1 - Unità abitative**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: APPARTAMENTO FRONTE OVEST	6
Corpo: APPARTAMENTO FRONTE EST	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: APPARTAMENTO FRONTE OVEST	7
Corpo: APPARTAMENTO FRONTE EST	7
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: APPARTAMENTO FRONTE OVEST	11
Corpo: APPARTAMENTO FRONTE EST	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: APPARTAMENTO FRONTE OVEST	11
Corpo: APPARTAMENTO FRONTE EST	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: APPARTAMENTO FRONTE OVEST	11
Corpo: APPARTAMENTO FRONTE EST	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: APPARTAMENTO FRONTE OVEST	12
Corpo: APPARTAMENTO FRONTE EST	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: APPARTAMENTO FRONTE OVEST	13
Corpo: APPARTAMENTO FRONTE EST	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: APPARTAMENTO FRONTE OVEST	14
Corpo: APPARTAMENTO FRONTE EST	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: APPARTAMENTO FRONTE OVEST	15

Corpo: APPARTAMENTO FRONTE EST 15

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 15

 Criterio di stima 15

 Fonti d'informazione 15

 Valutazione corpi..... 15

 Adegamenti e correzioni della stima..... 16

 Prezzo base d'asta del lotto..... 16

Beni in **Calvenzano (BG)**
Località/Frazione
Via Milano 9

INDICE

Lotto: 2 - Capannone e locali al piano terra più soppalco

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	17
Corpo: AREA BAR, AREA SPOGLIATOI, CAPANNONE	17
2. DESCRIZIONE	17
DESCRIZIONE GENERALE	17
Corpo: AREA BAR, AREA SPOGLIATOI, CAPANNONE	18
3. PRATICHE EDILIZIE	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: AREA BAR, AREA SPOGLIATOI, CAPANNONE	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: AREA BAR, AREA SPOGLIATOI, CAPANNONE	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: AREA BAR, AREA SPOGLIATOI, CAPANNONE	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Corpo:	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
Corpo: AREA BAR, AREA SPOGLIATOI, CAPANNONE	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: AREA BAR, AREA SPOGLIATOI, CAPANNONE	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	22
11. STATO DI POSSESSO	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	22
Criterio di stima	22
Fonti d'informazione	22
Valutazione corpi	22
Adeguamenti e correzioni della stima	23
Prezzo base d'asta del lotto	23

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Stefano Sesini

Data nomina: 23-09-2025

Data giuramento: 26-09-2025

Data sopralluogo: 31-10-2025

Beni in **Calvenzano (BG)**
Via Milano 9

Lotto: 1 - Unità abitative

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO FRONTE OVEST.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Fratelli Ferii S.r.l., foglio 9, particella 2055, subalterno 5, indirizzo Via Milano, 9, piano primo, comune Calvenzano, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 90, rendita € 253,06

Derivante da: del 26/02/2015 Pratica n. BG0040274 in atti dal 26/02/2015 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 24452.1/2015)

Confini: A nord area esterna, ad est sub 6, a sud sub 704, ad ovest area esterna sub 702

Identificativo corpo: APPARTAMENTO FRONTE EST.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Fratelli Ferii S.r.l., foglio 9, particella 2055, subalterno 6, indirizzo Via Milano, 9, piano primo, comune Calvenzano, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 55, rendita € 126,53

Confini: A nord e ad est area esterna, a sud sub 704, ad ovest sub 5

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

Vi è corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **APPARTAMENTO FRONTE OVEST**

Appartamento posto al piano primo all'interno di una palazzina costruita in aderenza al fabbricato principale.

L'unità è costituita da ingresso con soggiorno, cucina con balcone, disimpegno, bagno, una camera con balcone ed una camera senza balcone

L'accesso avviene tramite scala interna comune (sub 702 BCNC)

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1978

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa è in condizioni sufficienti con finiture risalenti all'epoca di costruzione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

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>	caldaia a gas
<i>Potenza nominale</i>	28 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **APPARTAMENTO FRONTE EST**

Appartamento posto al piano primo all'interno di una palazzina costruita in aderenza al fabbricato principale.

L'unità è costituita da ingresso con "tinello", una camera con balcone e bagno con balcone

L'accesso avviene tramite scala interna comune (sub 702 BCNC)

Superficie complessiva di circa mq **58,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1978

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa è in condizioni sufficienti con finiture risalenti all'epoca di costruzione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

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>	Pompa di calore e scaldacqua
<i>Potenza nominale</i>	2004

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Numero pratica: 880

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/02/1978 al n. di prot. 412

Abitabilità/agibilità in data 01/07/1979 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE OVEST

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Numero pratica: 912

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/05/1978 al n. di prot. 1318

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE OVEST

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Numero pratica: 18

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/02/2002 al n. di prot. 1598

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE OVEST

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Numero pratica: 1051/12

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Varianti interne e costruzione soppalco

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1051/12

Rilascio in data 02/11/1988 al n. di prot.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE OVEST

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Numero pratica: 33

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/03/2022 al n. di prot. 2609

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE OVEST

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Numero pratica: 77

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/06/2022 al n. di prot. 6271

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE OVEST

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Numero pratica: 76

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Apertura porta

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/07/2023 al n. di prot. 6312

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE OVEST

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Numero pratica: 880

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/02/1978 al n. di prot. 412

Abitabilità/agibilità in data 01/07/1979 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE EST

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Numero pratica: 912

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/05/1978 al n. di prot. 1318

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE EST

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Numero pratica: 18

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/02/2002 al n. di prot. 1598

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE EST

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Numero pratica: 1051/12

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Varianti interne e costruzione soppalco

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1051/12

Rilascio in data 02/11/1988 al n. di prot.

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE EST

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Numero pratica: 33

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/03/2022 al n. di prot. 2609

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE EST

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Numero pratica: 77

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/06/2022 al n. di prot. 6271

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE EST

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Numero pratica: 76

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Apertura porta

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/07/2023 al n. di prot. 6312

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE EST

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO FRONTE OVEST.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

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

Identificativo corpo: APPARTAMENTO FRONTE EST.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO FRONTE OVEST.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
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.

Identificativo corpo: APPARTAMENTO FRONTE EST.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
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.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO FRONTE OVEST.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

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

Note: Sulla scheda catastale è raffigurato un locale caldaia, distaccato dall'unità abitativa ed al piano terra, che è stato demolito con autorizzazione edilizia. Ai fini della regolarità catastale non ritengo sia rilevante

Identificativo corpo: APPARTAMENTO FRONTE EST.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 9

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

Note: Sulla scheda catastale è raffigurato un locale caldaia, distaccato dall'unità abitativa ed al piano terra, che è stato demolito con autorizzazione edilizia. Ai fini della regolarità catastale non ritengo sia rilevante

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/12/2002.** 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di scissione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE OVEST

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/12/2002.** 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di scissione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE EST

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/07/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/08/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.050.000; Importo capitale: € 700000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 28/04/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/06/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 800.000; Importo capitale: € 636.444,50.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/08/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE OVEST

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/07/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/08/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.050.000; Importo capitale: € 700000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 28/04/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/06/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 800.000; Importo capitale: € 636.444,50.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/08/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO FRONTE EST

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: APPARTAMENTO FRONTE OVEST

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG), Via Milano 9

Identificativo corpo: APPARTAMENTO FRONTE EST

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG), Via Milano 9

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO FRONTE OVEST

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG), Via Milano 9

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: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: 421.63 kWh/mq*anno

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: APPARTAMENTO FRONTE EST

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG), Via Milano 9

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: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: 421.63 kWh/mq*anno

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO FRONTE OVEST

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
		97,00		88,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: APPARTAMENTO FRONTE EST

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
		58,00		50,50

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessaria

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: APPARTAMENTO FRONTE OVEST****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG), Via Milano 9****Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 07/02/2022 per l'importo di euro 5.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L'importo annuale dell'affitto, pari a 60.000€ comprende il lotto 1 ed il lotto 2 con cadenza mensile di 5.000€.

Registrato a Treviglio il 04/03/2022 ai nn.000909-serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/03/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**Opponibilità ai terzi: SI****Identificativo corpo: APPARTAMENTO FRONTE EST****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG), Via Milano 9****Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 07/02/2022 per l'importo di euro 5.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L'importo annuale dell'affitto, pari a 60.000€ comprende il lotto 1 ed il lotto 2 con cadenza mensile di 5.000€.

Registrato a Treviglio il 04/03/2022 ai nn.000909-serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/03/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**Opponibilità ai terzi: SI****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

La stima si basa sullo stato di fatto e sulla destinazione d'uso catastale ovvero abitativa

L'area esterna è un bene comune non censibile quindi il valore è compreso in quello del bene principale stimato

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci pubblicati da agenzie immobiliari on line;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 620/720 €/mq per abitazioni in stato di conservazione normale.

12.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO FRONTE OVEST. Abitazione di tipo economico [A3]****Calvenzano (BG), Via Milano 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	85,00	€ 750,00	€ 63.750,00
terrazzi	3,00	€ 750,00	€ 2.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.000,00

Valore Finale	€ 66.000,00
Valore corpo	€ 66.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 66.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 66.000,00

**APPARTAMENTO FRONTE EST. Abitazione di tipo economico [A3]
Calvenzano (BG), Via Milano 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	48,00	€ 600,00	€ 28.800,00
terrazzi	2,50	€ 600,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.300,00
Valore Finale			€ 30.300,00
Valore corpo			€ 30.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO FRONTE OVEST	Abitazione di tipo economico [A3]	88,00	€ 66.000,00	€ 66.000,00
APPARTAMENTO FRONTE EST	Abitazione di tipo economico [A3]	50,50	€ 30.300,00	€ 30.300,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 14.445,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 81.855,00

Valore diritto e quota € 81.855,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 82.000,00

Beni in **Calvenzano (BG)**
Via Milano 9

Lotto: 2 - Capannone e locali al piano terra più soppalco

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: AREA BAR, AREA SPOGLIATOI, CAPANNONE.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Milano 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Fratelli Ferii S.r.l., foglio 9, particella 2055, subalterno 703, indirizzo Via Milano, 9, piano terra, comune Calvenzano, categoria D/8, classe 1, rendita € 705

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2024 Pratica n. BG0119347 in atti dal 05/07/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 119347.1/2024)

Confini: A nord area esterna sub 702 BCNC, ad est sub 704, a sud sub 704, ad ovest area esterna sub 702 BCNC

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Fratelli Ferii S.r.l., foglio 9, particella 2055, subalterno 704, indirizzo Via Milano, 9, piano terra e primo, comune Calvenzano, categoria D/6, rendita € 13.600

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2024 Pratica n. BG0119347 in atti dal 05/07/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 119347.1/2024)

Confini: A nord sub 703 ed area esterna sub 702 BCNC ad est, a sud ed a ovest sub 702 BCNC

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al corpo **AREA BAR, AREA SPOGLIATOI**
CAPANNONE

Al piano terra una sala bar con adiacenti bagni per i visitatori ed un magazzino. Tre locali spogliatoi con bagno e docce. Locale caldaia, magazzino e deposito.

Capannone prefabbricato di dimensioni m 25x54x7,50h e soppalco di dimensioni m 25x6, con accesso dal vano scala interno comune (sub 702 BCNC) .

Superficie complessiva di circa mq **1.892,00**

E' posto al piano: terra e primo (soppalco)

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 e 7,50 (capannone)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione è buono in quanto gli spogliatoi e gli spazi di accoglienza sono di recente ristrutturazione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2022
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 880

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/02/1978 al n. di prot. 412

Abitabilità/agibilità in data 01/07/1979 al n. di prot.

Numero pratica: 912

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/05/1978 al n. di prot. 1318

Numero pratica: 18

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/02/2002 al n. di prot. 1598

Numero pratica: 1051/12

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Varianti interne e costruzione soppalco

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1051/12

Rilascio in data 02/11/1988 al n. di prot.

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Numero pratica: 33

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/03/2022 al n. di prot. 2609

Numero pratica: 77

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/06/2022 al n. di prot. 6271

Numero pratica: 76

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Apertura porta

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/07/2023 al n. di prot. 6312

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: AREA BAR, AREA SPOGLIATOI, CAPANNONE.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Milano 9

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: AREA BAR, AREA SPOGLIATOI, CAPANNONE.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Milano 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
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.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: AREA BAR, AREA SPOGLIATOI, CAPANNONE.
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Milano 9

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

Note: Sulla scheda catastale del sub 703, gli spazi a destra ed in basso rispetto al vano scala sono erroneamente indicati come sub 703 al posto di 704 La scheda del sub 704 riporta correttamente la suddivisione dei subalterni

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/12/2002.** 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di scissione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/07/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/08/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.050.000; Importo capitale: € 700000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 28/04/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/06/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 800.000; Importo capitale: € 636.444,50.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/08/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: AREA BAR, AREA SPOGLIATOI, CAPANNONE

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: AREA BAR, AREA SPOGLIATOI, CAPANNONE

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Calvenzano (BG), Via Milano 9

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: 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: AREA BAR, AREA SPOGLIATOI, CAPANNONE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata suddivisa per destinazione d'uso ed in base alle finiture presenti

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area bar con locali accessori (Sub 703)	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
Spogliatoi (Sub 704)	sup lorda di pavimento	140,00	1,00	140,00
Soppalco	sup lorda di pavimento	160,00	1,00	160,00
Capannone (Sub 704)	sup lorda di pavimento	1.370,00	1,00	1.370,00
Ingresso, corridoio e locali accessori	sup lorda di pavimento	160,00	1,00	160,00
		1.892,00		1.892,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessaria

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 07/02/2022 per l'importo di euro 5.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L'importo annuale dell'affitto, pari a 60.000€ comprende il lotto 1 ed il lotto 2 con cadenza mensile di 5.000€.

Registrato a Treviglio il 04/03/2022 ai nn.000909-serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/03/2028

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

Opponibilità ai terzi: SI

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

La stima si basa sullo stato di fatto escludendo impianti e arredi in dotazione non essenziali alla destinazione d'uso (ad esempio corpi illuminanti, condizionatori, antifurto ecc.)

Include, a solo titolo esemplificativo, apparecchi sanitari, porte ed infissi esterni, pavimenti.

L'area esterna è un bene comune non censibile quindi il valore è compreso in quello del bene principale stimato

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari su siti on line;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 350/600 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

**AREA BAR, AREA SPOGLIATOI, CAPANNONE. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]
Calvenzano (BG), Via Milano 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 896.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area bar con locali accessori (Sub 703)	62,00	€ 500,00	€ 31.000,00
Spogliatoi (Sub 704)	140,00	€ 750,00	€ 105.000,00
Soppalco	160,00	€ 450,00	€ 72.000,00
Capannone (Sub 704)	1.370,00	€ 450,00	€ 616.500,00
Ingresso, corridoio e locali accessori	160,00	€ 450,00	€ 72.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 896.500,00
Valore Finale			€ 896.500,00
Valore corpo			€ 896.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 896.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 896.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AREA BAR, AREA SPOGLIATOI, CAMPANONE	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	1.892,00	€ 896.500,00	€ 896.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 134.475,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 802.825,00
Valore diritto e quota	€ 802.825,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 803.000,00
---	---------------------

22-12-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Stefano Sesini