

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 326/2025

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



LOTTO 01 BONATE SOPRA  
Viale Padania n.35



LOTTO 02 MOZZO  
Via Dell'Industria n.2



LOTTO 03 BONATE SOPRA  
Via Principe Umberto n.1-3-3A

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Viviana Milesi

**Codice fiscale:** OMISSIS

**Partita IVA:** OMISSIS

**Studio in:** OMISSIS

**Telefono:** OMISSIS

**Fax:** OMISSIS

**Email:** milesi.viviana.arch@gmail.com

**Pec:** vivianamilesi@archiworldpec.it

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
Località/Frazione **Ghiaie**  
Viale Padania n.35

## INDICE

### Lotto: 001

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> | 6  |
| Corpo: A - Appartamento e due autorimesse                         | 6  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b>                                             | 7  |
| DESCRIZIONE GENERALE                                              | 7  |
| Corpo: A - Appartamento e due autorimesse                         | 7  |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>                                       | 8  |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>                                    | 9  |
| Corpo: A - Appartamento e due autorimesse                         | 9  |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>                                  | 9  |
| Corpo: A - Appartamento e due autorimesse                         | 9  |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>                                    | 10 |
| Corpo: A - Appartamento e due autorimesse                         | 10 |
| <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: A - Appartamento e due autorimesse                         | 11 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>                 | 11 |
| Corpo: A - Appartamento e due autorimesse                         | 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                                              | 13 |
| Valutazione corpi                                                 | 13 |
| Adeguamenti e correzioni della stima                              | 14 |
| Prezzo base d'asta del lotto                                      | 14 |

Beni in **Mozzo (BG)**  
Località/Frazione  
via Dell'Industria n.2

## INDICE

### Lotto: 002

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> | 14 |
| Corpo: B - negozio                                                | 14 |
| <b>2. DESCRIZIONE</b>                                             | 15 |
| DESCRIZIONE GENERALE                                              | 15 |
| Corpo: B - negozio                                                | 15 |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>                                       | 16 |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>                                    | 17 |
| Corpo: B - negozio                                                | 17 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>                                  | 18 |
| Corpo: B - negozio                                                | 18 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>                                    | 18 |
| Corpo: B - negozio                                                | 18 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>                        | 18 |
| Corpo:                                                            | 18 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>                              | 18 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>                     | 19 |
| Corpo: B - negozio                                                | 19 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>                 | 20 |
| Corpo: B - negozio                                                | 20 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>                        | 20 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b>                                      | 20 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>                      | 20 |
| Criterio di stima                                                 | 20 |
| Fonti d'informazione                                              | 21 |
| Valutazione corpi                                                 | 21 |
| Adeguamenti e correzioni della stima                              | 21 |
| Prezzo base d'asta del lotto                                      | 21 |

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
Località/Frazione **Ghiaie**  
via Principe Umberto n.1-3-3A

## INDICE

### Lotto: 003

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> | 22 |
| Corpo: C - Edificio commerciale e residenziale                    | 22 |
| <b>2. DESCRIZIONE</b>                                             | 23 |
| DESCRIZIONE GENERALE                                              | 23 |
| Corpo: C - Edificio commerciale e residenziale                    | 23 |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>                                       | 25 |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>                                    | 25 |
| Corpo: C - Edificio commerciale e residenziale                    | 25 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>                                  | 26 |
| Corpo: C - Edificio commerciale e residenziale                    | 26 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>                                    | 26 |
| Corpo: C - Edificio commerciale e residenziale                    | 26 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>                        | 26 |
| Corpo:                                                            | 26 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>                              | 26 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>                     | 27 |
| Corpo: C - Edificio commerciale e residenziale                    | 27 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>                 | 27 |
| Corpo: C - Edificio commerciale e residenziale                    | 27 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>                        | 28 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b>                                      | 28 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>                      | 28 |
| Criterio di stima                                                 | 28 |
| Fonti d'informazione                                              | 28 |
| Valutazione corpi                                                 | 28 |
| Adeguamenti e correzioni della stima                              | 29 |
| Prezzo base d'asta del lotto                                      | 29 |

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 17-03-2026 alle 10:15

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervento:** AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE AGENTE DELLA RISCOSSIONE TRIBUTI PER LA PROVINCIA DI BERGAMO - CONDOMINIO LE GHIAIE - FINN SPV SRL

**Legale Creditore Intervento:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Viviana Milesi

**Data nomina:** 10-09-2025

**Data giuramento:** 11-09-2025

**Data sopralluogo:** 09-10-2025

### Cronologia operazioni peritali:

Data istanza di proroga e autorizzazione del G.E. 22-12-2025

#### LOTTO 1 BONATE SOPRA PEEP

Data ispezione catastale 11-09-2025 e 01-02-2026

Data ispezione ipotecaria, note e trascrizioni 06-10-2025 e 30-01-2026

Data richiesta di accesso agli atti Comune di Bonate Sopra 10-10-2025 integrazione 29-10-2025

Data visione pratiche edilizie 11-11-2025

Data colloquio con il tecnico comunale 08-01-2026 e 29-01-2026 (convenzione)

Data richiesta dati gestione amministrativa 13-12-2025

Data restituzione dati gestione amministrativa 13-12-2025

#### LOTTO 2 MOZZO NEGOZIO

Data ispezione catastale 11-09-2025, 01-02-2026

Data ispezione ipotecaria, note e trascrizioni 06-10-2025, 14/19-11-2025 e 30-01-2026

Data richiesta di accesso agli atti Comune di Mozzo prot.13058 del 13-10-2025 integrazione 06-12-2025

Data visione pratiche edilizie 11-11-2025, 18-11-2025 e 17-12-2025

Data colloquio con il tecnico comunale 17-12-2025 e 29-01-2026

Data richiesta dati gestione amministrativa 15-01-2026

Data restituzione dati gestione amministrativa 19-01 e 02-02-2026

Data ulteriore sopralluogo per rilievo architettonico variazione catastale 27-01-2026

#### LOTTO 3 BONATE SOPRA EDIFICIO COMMERCIALE E RESIDENZIALE

Data ispezione catastale 11-09-2025 e 18-11-2025

Data ispezione ipotecaria, note e trascrizioni 06-10-2025 e 30-01-2026

Data richiesta di accesso agli atti Comune di Bonate Sopra 10-10-2025

Data visione pratiche edilizie 11-11-2025

Data colloquio con il tecnico comunale 29-01-2026

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
Località/Frazione **Ghiaie**  
Viale Padania n.35

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento e due autorimesse.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ghiaie, Viale Padania n.35**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

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

Nessuno

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

**Intestazione:** OMISSIS nato a Bergamo il OMISSIS Diritto pari a 1/1 di piena proprietà, foglio 6, particella 5528, subalterno 13, scheda catastale 000233467 del 10-07-2002, indirizzo Viale Padania n.35, scala A, piano PS1-2-3, comune Bonate Sopra, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6.0, superficie mq 111, rendita € 449,32

**Derivante da:** Atto del 13/01/2003 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 98419 - OMISSIS Trascrizione n. 2654.1/2003 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 21/01/2003

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** Con riferimento all'atto notarile del 30-12-2002 Rep.OMISSIS all'Allegato A Tabella millesimale in merito all'Appartamento n.23 mappale subalterno 13 e alle autorimesse ai subalterni 46 e 47 si riporta che i MILLESIMI CONDOMINIALI sono superficie 10,63, coefficiente ad. 0,10, superficie virtuale 1,06.

**Confini:** APPARTAMENTO: a.u.i. sub.19; prospetto area comune; vano scala condominiale sub.4; a.u.i. sub. 12; prospetto area comune. SOTTOTETTO: a.u.i. sub.19; prospetto su tetto; a.u.i. sub.12 e ingombro vano ascensore; prospetto su tetto. CANTINA: a.u.i. sub.12, disimpegno cantine sub.5; a.u.i. sub.11; intercapedine.

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

**Intestazione:** OMISSIS nato a Bergamo il OMISSIS Diritto pari a 1/1 di piena proprietà, foglio 6, particella 5528, subalterno 46, indirizzo Viale Padania n.35, scala A, piano PS1, comune Bonate Sopra, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 15, superficie mq 17, rendita € € 15,49

**Derivante da:** Atto del 13/01/2003 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 98419 - OMISSIS Trascrizione n. 2654.1/2003 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 21/01/2003

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** Con riferimento all'atto notarile del 30-12-2002 Rep.OMISSIS all'Allegato "A " Tabella millesimale in merito all'Appartamento n.23 mappale subalterno 13 e alle autorimesse ai subalterni 46 e 47 si riporta che i MILLESIMI CONDOMINIALI sono superficie 10,63, coefficiente ad. 0,10, superficie virtuale 1,06.

**Confini:** AUTORIMESSA: b.c.n.c. sub.1 area di manovra; a.u.i. sub.45; a.u.i. sub.23; a.u.i. sub.47.

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

**Intestazione:** OMISSIS nato a Bergamo il OMISSIS Diritto pari a 1/1 di piena proprietà, foglio 6, particella 5528, subalterno 47, indirizzo Viale Padania n.35, scala A, piano PS1, comune Bonate Sopra, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 15, superficie mq 17, rendita € € 15,49

**Derivante da:** Atto del 13/01/2003 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 98419 - OMISSIS Trascrizione n. 2654.1/2003 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 21/01/2003

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Con riferimento all'atto notarile del 30-12-2002 Rep.OMISSIS all'Allegato "A " Tabella millesimale in merito all'Appartamento n.23 mappale subalterno 13 e alle autorimesse ai subalterni 46 e 47 si riporta che i MILLESIMI CONDOMINIALI sono superficie 10,63, coefficiente ad. 0,10, superficie virtuale 1,06.

Confini: AUTORIMESSA: b.c.n.c. sub.1 area di manovra; a.u.i. sub.46. a.u.i. sub.23; a.u.i. sub.48

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

La corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento è corretta.

## **2. DESCRIZIONE**

### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi di vicinato, ufficio postale e farmacia (ottima distanza 500 m), Scuola primaria-secondaria e Istituto comprensivo (buona sita a circa 2.5 km), Supermercati (buona 1 e 2 km), ospedale Policlinico San Pietro (buona sita a circa 2 km), Centro Diurno di Riabilitazione (buona sita a 1.3 km), Banca e bancomat (buona sita a circa 2 km), Oratorio San Giovanni Bosco (buona sita a 2.7 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Ponte San Pietro a 2.4 km; Curno a 3.7 km; Dalmine a 5,1 km; Bergamo 8.6 km; Aeroporto Orio al Serio 13 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Situato nell'isola b.sca a destra del fiume Brembo ricco di biodiversità e di percorso ciclo-pedonali.

**Attrazioni storiche:** Chiesa parrocchiale di S.M. Assunta; Chiesetta di San Lorenzo; Oratorio Madonna delle Ghiaie.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus linea Z, fermata P.zza Locatelli 450 m, Bus Linea Z fermata Monte Grappa 240 m, Bus linea A e Z fermata Presezzo Chiesa circa 2 km

### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento e due autorimesse**

In ambito P.E.E.P. in una palazzina realizzata nei primi anni 2000 di tre piani fuori terra costituita da unità abitative ai piani fuori terra e da cantine, lavanderie e autorimesse al piano interrato, è ubicato il compendio immobiliare costituito da appartamento al piano secondo, sottotetto, cantina e due autorimesse al piano interrato.

L'appartamento è composto da ingresso (con scala per il solaio), soggiorno, cucina abitabile, un balcone, disimpegno della zona notte, due camere da letto, un servizio igienico, un balcone, un vano solaio e una cantina sita al piano interrato. Le due autorimesse sono contigue e poste al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **145,23**

E' posto al piano: PS1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: 2000

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5528 sub.13; ha un'altezza utile interna di circa m. P.2 H.

270, P.3 H. media 230. PS1 H. 250

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** La palazzina ad uso residenziale realizzata nei primi anni 2000 conferma le caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'anno di costruzione. I materiali usati quali il legno, la pietra, il tipo di copertura e gli intonaci in facciata denotano la ricerca di un linguaggio architettonico

co che incrocia alcuni elementi propri delle architetture rurali.

In merito ai requisiti di sostenibilità energetica, considerato l'anno di costruzione, è ipotizzabile una insufficienza nel comportamento anti-sismico in relazione alla più recente normativa vigente. Le condizioni generali dell'immobile risultano essere buone.

Le fotografie in allegato descrivono bene l'ubicazione, la tipologia, lo stato dei luoghi e i materiali in essere sia della palazzina che del compendio immobiliare in oggetto.

| Varie                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La struttura è realizzata in c.a con travi, pilastri e vani scala in cls armato. I balconi e le gronde sono a sbalzo in cls a vista intonacati compreso il parapetto con le fioriere. I tamponamenti esterni sono in muratura a doppio tavolato con interposto isolamento. |
| Le facciate esterne sono in malta e legante di cemento con colore in pasta. Internamente gli intonaci sono in gesso.                                                                                                                                                       |
| Il tetto è di legno con travi in abete e con caratteristiche del tetto ventilato, il manto di copertura è in tegole canadesi ardesiate colore verde e i canali di gronda, pluviali e scossaline in rame.                                                                   |
| <b>FINITURE INTERNE APPARTAMENTO P.2°</b>                                                                                                                                                                                                                                  |
| Pavimento: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, ceramica monocottura dim.30x30 posato in diagonale colore beige; disimpegno della zona notte e due camere da letto, legno tipo iroko; bagno, ceramica dim.20x20 colore grigio. Soglie, davanzali e le piane in pietra.   |
| Rivestimento: bagno, ceramica 20x25 H. 210 posato in verticale colore grigio con le prime tre file identiche al pavimento.                                                                                                                                                 |
| Zoccolino: di legno.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Serramenti interni: porte di legno tamburato impiallacciato noce Tanganika.                                                                                                                                                                                                |
| Serramenti esterni: serramenti di legno abete verniciato tipo monoblocco con vetrocamera; oscurati da tapparelle avvolgibili in p.v.c.                                                                                                                                     |
| Servizio igienico: sono posti lavabo, vaso, bidet e vasca, tutti i sanitari sono in vitreus china colore bianco e tutte le rubinetterie sono cromate; è presente attacco e scarico della lavatrice. Intonaci: a gesso tipologia intonaco "pronto".                         |
| Balconi: pavimento in gres antigelivo tipo pavè con zoccolino dello stesso materiale; parapetto in vetro con struttura di ferro.                                                                                                                                           |
| Riscaldamento: autonomo con caldaia a parete del tipo murale posta sul balcone.                                                                                                                                                                                            |
| Impianti: sono presenti tutti gli impianti.                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>PIANO SOTTOTETTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| E' costituito da un unico vano, attualmente vi si accede mediante una scala a seguito di ampliamento di soletta non autorizzato.                                                                                                                                           |
| Il sottotetto ha pavimento con moquettes; pareti intonacate; soffitto di legno; non vi sono serramenti interni; serramenti esterni di legno abete verniciato tipo monoblocco con vetrocamera.                                                                              |
| <b>CANTINA PIANO INTERRATO</b>                                                                                                                                                                                                                                             |
| La cantina è posta al piano interrato ha porta in lamiera nervata verniciata, pareti perimetrali in prisme con intonaco semicivile, è provvista di impianto elettrico.                                                                                                     |

### Impianti (conformità e certificazioni)

| Riscaldamento:                               |                                                                                             |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>      | SI                                                                                          |
| <i>Tipologia di impianto</i>                 | autonomo con caldaia posta all'esterno                                                      |
| <i>Stato impianto</i>                        | riscaldamento e produzione di acqua calda con termostato per il controllo delle temperature |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>    | 2000                                                                                        |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | SI                                                                                          |
| <i>Note</i>                                  | Conformità iniziale allegata alla Richiesta di Agibilità in data 13-12-2002                 |

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 47/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/2000 al n. di prot. 9321

Rilascio in data 21/10/2000 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 25/07/2016 al n. di prot. 11179/12126

NOTE: Comunicazione di Inizio Lavori 10-05-2001 prot.n.5530. Comunicazione di Fine Lavori 10-12-2002. Richiesta di Agibilità in data 13-12-2002.

**Numero pratica: 61/2001**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di edifici residenziali

Oggetto: Variante 1

Presentazione in data 14/01/2001 al n. di prot. 3525

Rilascio in data 27/03/2002 al n. di prot. 3525

Abitabilità/agibilità in data 25/07/2016 al n. di prot. 11179/12126

NOTE: variante alla C.E. n.47/2000. Richiesta per l'ottenimento del Certificato di Agibilità del 13-12-2002 prot.n.14136 e il rilascio dell'agibilità in data 25-07-2016 inerenti le unità immobiliari individuate al NCEU mappa-le 5528 subalterni da 8 a 64.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Appartamento e due autorimesse.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ghiaie, Viale Padania n.35**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento di soletta per ospitare una scala al fine di collegare agevolmente l'appartamento al piano secondo con il solaio

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Demolizione scala e ripristino solaio con formazione di botola con scala retrattile.

| Oneri di regolarizzazione            |            |
|--------------------------------------|------------|
| <i>diritti di segreteria</i>         | € 100,00   |
| <i>spese tecniche professionista</i> | € 1.500,00 |
| <b>Totale oneri: € 1.600,00</b>      |            |

Note: Come relazionato dal tecnico comunale dell'Edilizia Privata del Comune di Bonate Sopra l'apertura della soletta per realizzare la scala in sostituzione della botola con scala retrattile non è sanabile in quanto la Convenzione P.E.E.P. di cui all'articolo 3, ha generato alloggi aventi caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia economica popolare oggettive fissando le dimensioni per gli alloggi. Ulteriori varianti tipologiche non rispetterebbero i vincoli che hanno determinato caratteristiche e classificazioni date per tutti gli alloggi PEEP. Il tecnico comunale asserisce che per tale ragione non sia possibile presentare SCIA in Sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Procedura riscatto dei vincoli PEEP. tenendo sempre presente i requisiti deliberati in Convenzione: Con deliberazione di Giunta Comunale n.285 del 15-12-2009 sono stati approvati le procedure per il riscatto dei vincoli delle aree PEEP di Viale Padania e via Fantini:

- richiesta dell'interessato di abrogazione dei vincoli sulla base di modello predisposto dall'Ufficio tecnico comunale al quale deve essere allegata la tabella millesimale di proprietà;
- comunicazione da parte dell'Ufficio tecnico dell'importo da versare per il riscatto dei vincoli nonché dei diritti di segreteria quantificati in € 500,00 per alloggio;
- versamento degli oneri dovuti entro 30 giorni dalla data della comunicazione;
- rilascio del Certificato di Abrogazione dei vincoli nascenti dalle convenzioni stipulate con il Comune di Bonate Sopra ai sensi dell'art.35 L.865/1971 per i PEEP di Viale Padania e via Fantini.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - Appartamento e due autorimesse.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ghiaie, Viale Padania n.35**

|                                  |                                                                       |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio                                          |
| In forza della delibera:         | DCC n.14 del 08-04-2019                                               |
| Zona omogenea:                   | Ambiti residenziali consolidati in zona omogenea B                    |
| Norme tecniche di attuazione:    | Tessuto edificato di recente formazione Aree di carattere prevalente- |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | mente residenziali. Art.18 - Ambiti residenziali consolidati                                                                                                                                                                               |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | If 0,40 mq                                                                                                                                                                                                                                 |
| Rapporto di copertura:                          | Rc 50%                                                                                                                                                                                                                                     |
| Altezza massima ammessa:                        | H 11 m                                                                                                                                                                                                                                     |
| Altro:                                          | Complesso realizzato con Convenzione PEEP Le Ghiaie tra Comune di Bonate Sopra e Cooperativa Edilizia Le Ghiaie Soc. Coop. A.R.L. notaio Giuseppe Artesi Rep.367/218 del 15-12-2000, a seguito di Delibera di C.C. n.6 in data 15-02-1999. |

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Appartamento e due autorimesse.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ghiaie, Viale Padania n.35**

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

Note: La regolarità castale rispetta quanto approvato in sede di Convenzione per intervento PEEP (vedere capitolo CONFORMITA' EDILIZIA).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/01/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Da OMISSIS. con sede in Bonate Sopra (BG)

**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 di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 29/11/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/12/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 67.379,90; Importo capitale: € 33.689,95.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/07/2025 ai nn. OMISSIS; Per il Diritto pari a 1/1 di piena proprietà inerente: negozio identificato al N.C.E.U. Foglio 1, mappale 424 sub.17 e sub.701 Comune di Mozzo. Per il Diritto pari a 1/1 di piena proprietà inerente: appartamento e due autorimesse identificate al N.C.E.U. Foglio 6, mappale 5528 sub.13, sub.46 e sub.47 Comune di Bonate Sopra. Per il Diritto pari a 1/9 di piena proprietà inerente: edificio identificato al N.C.E.U. Foglio 6, mappale 1760 sub.702 e sub.701 Comune di Bonate Sopra.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e due autorimesse**

## 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 - Appartamento e due autorimesse**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bonate Sopra (BG), Viale Padania n.35**

I beni immobili pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.510,21.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: //**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 8.900,00.

Esercizio ordinario periodo da 01-03-2025 a 28-02-2026. Appartamento n.23 OMISSIS scala A preventivo suddiviso in quattro rate: rata 1 € 2.225,00 del 31-05-2025; rata 2 € 2.225,00 del 31-07-2025; rata 3 € 2.225,00 del 30-09-2025; rata 4 € 2.225,00 del 30-11-2026.

Con riferimento ai verbali si precisa che sono incorso degli interventi di tipo graduale per infiltrazioni nelle autorimesse.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):**

millesimi condominiali: APPARTAMENTO scala A 77,5237 millesimi; AUTORIMESSE 35,9238 millesimi

Con riferimento all'atto notarile del 30-12-2002 Rep.OMISSIS all'Allegato A Tabella millesimale in merito all'Appartamento n.23 mappale subalterno 13 e alle autorimesse ai subalterni 46 e 47 si riporta di quanto segue:

MILLESIMI GENERALI CONDOMINIO LE GHIAIE - COMUNE DI BONATE SOPRA

- ALLOGGIO: superficie 86,09, coefficiente adeguamento 1,05, superficie virtuale 90,40

- BALCONE: superficie 10,52, coefficiente ad. 0,30, superficie virtuale 3,16

- CANTINA: superficie 4,35, coefficiente ad. 0,30, superficie virtuale 1,31

- SOTTOTETTO: superficie 44,27, coefficiente ad.0,60, superficie virtuale 26,56

- CONDOMINIALI: superficie 10,63, coefficiente ad. 0,10, superficie virtuale 1,06

- AUTORIMESSE: BOX 1 superficie 16,81 - BOX 2 superficie 16,81, coefficiente ad. 0,50 superficie virtuale 16,81.

TOTALE SUPERFICIE VIRTUALE mq 164,309 = MILLESIMI 37,9316

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

- La palazzina è dotata di collegamento verticale mediante vano scala e ascensore a tutti i piani, tutte le quote risultano essere facilmente accessibili a tutte le persone con fragilità motorie o sensoriali.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non vi sono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica: //**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non vi sono vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Non sono state rilevate cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Appartamento e due autorimesse

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale calcolata al lordo delle murature interne ed esterne e calcolata alla metà di quelle confinanti, comprensiva delle pertinenze, è stata ricavata dagli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie depositate c/o l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Bonate Sopra compara con i dati definiti in sede di convenzione P.E.E.P. (Superfici e Tabelle millesimali) a con le visure catastali. Si precisa che il prezzo unitario indicato al punto 12.3 Valutazione dei corpi non determina il valore in perizia di stima che è stato calcolato con gli indici fissati in Convenzione e riportati al punto 12.1 Criterio di stima della predetta relazione.

| Destinazione      | Parametro              | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------|------------------------|--------|--------------|------------------------|
| Appartamento P.2° | sup lorda di pavimento | 86,09  | 1,05         | 90,39                  |

|            |                        |               |      |               |
|------------|------------------------|---------------|------|---------------|
| Balconi    | sup lorda di pavimento | 10,52         | 0,30 | 3,16          |
| Cantina    | sup lorda di pavimento | 4,35          | 0,30 | 1,31          |
| Sottotetto | sup lorda di pavimento | 44,27         | 0,60 | 26,56         |
|            |                        | <b>145,23</b> |      | <b>121,42</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.

**Accessori:**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A - Appartamento e due autorimesse<br>1. Box | Identificato al n. 5528 sub.46<br>Posto al piano PS1<br>Composto da un unico vano<br>Sviluppa una superficie complessiva di 16,81 mq<br>Destinazione urbanistica: residenziale<br>Valore a corpo: € <b>1</b><br>Note: L'autorimessa posta al piano interrato ha porta basculante in lamiera zincata con fori di ventilazione; pavimento in battuto di cemento finitura tipo industriale; muri perimetrali costituita da prisme, con cavi a vista per l'impianto elettrico in essere.<br>Il valore a corpo indicato è virtuale poiché viene accorpato all'abitazione riprendendo la specifica del valore citato nell'atto di assegnazione. |
| A - Appartamento e due autorimesse<br>2. Box | Identificato al n. 5528 sub.47<br>Posto al piano PS1<br>Composto da un unico vano<br>Sviluppa una superficie complessiva di 16,81 mq<br>Destinazione urbanistica: residenziale<br>Valore a corpo: € <b>12570</b><br>Note: L'autorimessa posta al piano interrato ha porta basculante in lamiera zincata con fori di ventilazione; pavimento in battuto di cemento finitura tipo industriale; muri perimetrali costituita da prisme, con cavi a vista per l'impianto elettrico in essere.<br>Il valore a corpo indicato si riferisce all'importo di assegnazione rivalutato come da vincolo fissato in Convenzione.                        |

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per la natura dei beni è possibile separare appartamento con autorimessa dall'altra autorimessa

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

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

Il criterio di stima si basa sulla Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 15-02-1999 avente per oggetto: P.E.E.P. alla frazione Ghiaie: approvazione dei criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, dello schema di convenzione e bando di gara; sull'Allegato "A" della Delibera di C.C. n.6/1999; sulla

Convenzione notaio Giuseppe Artesi Rep. 367/218 in data 15-12-2000 di si riportano i seguenti articoli necessari per la modalità di calcolo:

6) I trasferimenti di proprietà degli alloggi, successivi al primo, dovranno avvenire ad un prezzo determinato sulla base del prezzo di prima assegnazione, indicato sul rogito notarile, con aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, tale nuovo prezzo sarà diminuito da una percentuale di deprezzamento determinata nella misura dell'1,0% (uno per cento) per ogni anno con esclusione dei primi cinque anni.

8) L'assegnatario potrà cedere o locare l'alloggio solo dopo il quinto anno dalla richiesta del certificato di agibilità ....

Deriva che:

- COSTO INIZIALE, prima assegnazione indicato sul rogito notarile in data 13-01-2003 = € 101.225,55 (di cui € 9.296,22 per il mappale 5528 sub.47 altro box)

- Indice ISTAT costo di costruzione di fabbricato residenziale da gennaio 2003 a novembre 2025 = 64,90%

- Deprezzamento pari all'1,0% per ogni anno esclusi i primi cinque anni = 18 anni = 18%, calcolati da gennaio 2008 a novembre 2025

Applicando la formula:

$€ 101.225,55 \times 64,90\% = € 65.695,38$      $€ 101.225,55 + 65.695,38 = € 166.920,93 \times 18\% = € 30.045,77$

$€ 166.920,93 - € 30.045,77 = \text{COSTO AGGIORNATO } € 136.875,16$  (dell'intero compendio)

Applicando la formula suddetta possiamo definire la rivalutazione del costo del box al mappale sub.47:

COSTO INIZIALE prima assegnazione € 9.296,22 COSTO AGGIORNATO € 12.570,17

Tutto ciò considerato, si precisa che non verrà applicata la "Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto".

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sopra.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Immobiliare.it; Re/Max; Mercato Immobiliare, Tecnocasa.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quotazioni mercato immobiliare a dicembre 2025 per appartamenti in vendita a Bonate Sopra: valore medio di circa euro 1.817,00 al metro quadro.

Dai dati OMI secondo semestre 2025, il valore medio delle abitazioni civili con stato conservativo normale è compreso tra € 1.500 €/mq e 1.750 €/mq

;

Altre fonti di informazione: Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Bergamo e Provincia; altre pubblicazioni specializzate; analisi indici ISTAT costo di costruzione edificio residenziale.

## 12.3 Valutazione corpi:

**A - Appartamento e due autorimesse. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Box Bonate Sopra (BG), Viale Padania n.35**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 124.304,16.

| Destinazione      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|-------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento P.2° | 90,39                  | € 1.300,00      | € 117.507,00       |
| Balconi           | 3,16                   | € 1.300,00      | € 4.108,00         |
| Cantina           | 1,31                   | € 1.300,00      | € 1.703,00         |
| Sottotetto        | 26,56                  | € 1.300,00      | € 34.528,00        |

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b> | <b>€ 124.304,16</b> |
| Valore corpo                                     | € 124.304,16        |
| Valore accessori                                 | € 12.571,00         |
| Valore complessivo intero                        | € 136.875,16        |
| Valore complessivo diritto e quota               | € 136.875,16        |

**Riepilogo:**

| <b>ID</b>                          | <b>Immobile</b>                                                 | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Valore intero medio ponderale</b> | <b>Valore diritto e quota</b> |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - Appartamento e due autorimesse | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Box | 121,42                  | € 136.875,16                         | € 136.875,16                  |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.600,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 131.475,16

Valore diritto e quota € 131.475,16

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 131.475,16**

Beni in **Mozzo (BG)**  
via Dell'Industria n.2

**Lotto: 002****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: B - negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in via Dell'Industria n.2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS Diritto pari a 1/1 di piena proprietà, foglio 1, particella 424, subalterno 706, sche-

da catastale BG0035043, indirizzo via Dell'Industria n.2, piano PT, comune Mozzo, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 95, superficie mq 112, rendita € € 3.262,72

Derivante da: Atto del 19/05/2011 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14997.1/2011 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 20/05/2011

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Con riferimento all'atto notarile non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni

Confini: b.c.n.c. sub.705 aree comuni per due lati; area urbana sub.704; a.u.i. sub.702.

Note: VARIAZIONE del 07/02/2026 Pratica n. BG0035043 in atti dal 09/02/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.OMISSIS/02/2026 FUSIONE AMPLIAMENTO- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35043.1/2026)

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

La corrispondenza iniziale dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento risulta corretta, variata per riunione di particelle.

## **2.DESCRIZIONE**

### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, Ufficio Postale, Banca, Negozi vicinato (buona, circa 1.2 km), Carrefour in struttura "Gran mercato dei Colli" (adiacente), Scuole materna, primaria, media e secondaria di 1° (buona, circa 1.4 km), Municipio, Biblioteca Auditorium, Palazzetto Sport (buona, circa 1.4 km), Poli - Poliambulatorio (buona a 2.3 km), Ospedale Policlinico Ponte San Pietro (buona, 4.8 km), Centro di Riabilitazione Casa degli Angeli (buona, a 5 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Curno a 1.1 km; Ponte San Pietro a 1.9 km; Valbrembo 2,2 km; Bergamo 4,7 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Territorio in parte nel Parco dei Colli di Bergamo, la zona collinare permette escursioni adatte ad ogni livello; diversi parchi tra cui il Parco faunistico Le Cornelle .

**Attrazioni storiche:** Chiesa parrocchiale; Castello di origine medioevale e numerose ville neoclassiche.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus: Linea n.8 e n.9 Fermata a circa 2 km, Autostrada A4 Casello di Dalmine a 10 km, Aeroporto Bergamo Orio al Serio 14 km, Bus: Linea n.10 Fermata a 750 m

### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **B - negozio**

Nel Centro Commerciale Gran Mercato dei Colli con ingresso dal lato est dove è posta l'edicola e prospiciente la SS470 Dalmine Villa d'Almè, in galleria commerciale è ubicato il negozio costituito da area di vendita, due antibagni con due bagni e da un soppalco. Il negozio ha tre vetrine con due accessi dalla galleria commerciale oltre ad un altro accesso direttamente dall'esterno.

Superficie complessiva di circa mq **135,04**

E' posto al piano: T-1°

L'edificio è stato costruito nel: 1988

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 424 sub.706; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. //

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di edificio commerciale isolato con pianta pressoché rettango-

lare avente area tutt'attorno adibita a parcheggio denominato "Gran Mercato dei Colli" con supermercato Carrefour e galleria commerciale con negozi perimetrali. L'impianto tipologico edilizio rispetta gli interventi che negli anni 90 caratterizzavano le medie strutture di vendita, ancora oggi sono presenti le caratteristiche tipologica e i materiali di finitura.

In merito ai requisiti di sostenibilità energetica, considerato l'anno di costruzione è ipotizzabile una insufficienza nel comportamento antisismico e nell'isolamento termoacustico in relazione alla più recente normativa.

Le fotografie allegate descrivono bene l'ubicazione, la tipologia e i materiali in essere sia del contesto urbano che del negozio.

| Varie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La struttura principale è costituita da elementi prefabbricati quali plinti, pilastri, travi a T rovescio precomprese portanti i tegoli a TT di copertura in cemento armato, la variazione di portanza dei plinti è ottenuta con sotto-plinti gettati in opera così come sono gettate in opera alcune strutture che riguardano scale, pilastri e travi porta-insegne. La struttura del tetto è costituita da tegoloni precompressi. Le facciate sono in blocchi in calcestruzzo e in argilla. |
| <b>FINITURE INTERNE NEGOZIO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Pavimento: negozio, antibagni e bagni, ceramica dim.30x30 colore grigio con fascia di cm.60 a ciottoli di marmo levigato verde alpi posta in asse con il muro divisorio che è stato tolto quando sono stati uniti due negozi; pavimento soppalco costituito da pennelli con moquettes plastificata.                                                                                                                                                                                           |
| Rivestimento: antibagni e bagni, ceramica dim.20x20 H.220 colore bianco.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Controsoffitto: tutto il negozio ha una controsoffittatura costituita da pannelli modulari di forma quadrata che ospitano l'impianto di illuminazione e l'areazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Zoccolino: di legno smaltato grigio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Serramenti interni: porte in legno tamburato colore grigio chiaro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Serramenti esterni: vetrine con porte scorrevole automatiche in alluminio e vetro e una porta con saracinesca.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Servizio igienico: entrambi i bagni/antibagni hanno lavabo e vaso; tutti i sanitari sono in vitreus china e le rubinetterie sono cromate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Soppalco: struttura metallica autoportante costituita da travi ipe e pilastri poggianti su pavimento esistente con scala d'angolo in ferro con pedata di legno e linoleum; parapetto in ferro e rete metallica; mobili espositivi dividono l'area del soppalco con il negozio.                                                                                                                                                                                                                |
| Intonaci: civile tipologia intonaco "pronto".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Riscaldamento: centralizzato. Impianti: tutti gli impianti sono centralizzati.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico:                |                                 |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Esiste impianto elettrico          | SI                              |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2001                            |
| Riscaldamento:                     |                                 |
| Esiste impianto di riscaldamento   | SI                              |
| Tipologia di impianto              | centralizzato                   |
| Stato impianto                     | riscaldamento e climatizzazione |

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 2367/407PE2431/88**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuovo supermercato con galleria commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/05/1988 al n. di prot. 2367

Rilascio in data 17/06/1988 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/11/1989 al n. di prot. 20/89

NOTE: Comunicazione di Inizio lavori in data 13-07-1988 prot.3446. Comunicazione di Fine Lavori 30-09-1989 prot.4969 del 05-10-1989. Richiesta Certificato di Agibilità in data 16-10-1989 prot.5136. Si rileva che il Certificato di Agibilità viene rilasciato per le seguenti C.E.: C.E. n. 2367/407PE2431/88; Variante 1 n.606/57PE2497/89; Autorizzazione n.2830/411A807/89 per insegne pubblicitarie; Autorizzazione n.5337/691A876/89 per installazione n.4 frecce e n.2 cartelli pubblicitari.

**Numero pratica: 606/57PE2497/89**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuovo supermercato con galleria commerciale

Oggetto: Variante 1

Presentazione in data 06/02/1989 al n. di prot.

Rilascio in data 28/04/1989 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/11/1989 al n. di prot. 20/89

**Numero pratica: 5223/670PE2600/89**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione soppalco all'interno del negozio in galleria commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/10/1989 al n. di prot. 5223

Rilascio in data 22/06/1992 al n. di prot.

NOTE: Parere favorevole della Commissione Edilizia in data 18-01-1990 e dell'U.S.S.L. in data 14-11-1989.

**Numero pratica: 385/99**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione di un nuovo negozio commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/07/1999 al n. di prot. 6050

Rilascio in data 24/11/1999 al n. di prot. 6050

Abitabilità/agibilità in data 05/07/2000 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di Inizio Lavori in data 10-01-2000 prot.132. Comunicazione di Fine Lavori in data 04-02-2000 prot.1068

**Numero pratica: 126/2001**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: demolizione divisorio interno per formazione di apertura collegante due negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/04/2001 al n. di prot. 3250

Rilascio in data 06/06/2001 al n. di prot. 4990

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: B - negozio.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Dell'Industria n.2**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento di soppalco e realizzazione di controsoffitto in difformità a quanto è stato autorizzato.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Ampliamento della superficie del soppalco pari a circa mq 9.00 e rimozione del controsoffitto avente un'altezza più bassa da quanto è stato autorizzato.

| Oneri di regolarizzazione       |            |
|---------------------------------|------------|
| <i>Oblazione</i>                | € 1.032,00 |
| <i>Diritti di segreteria</i>    | € 450,00   |
| <i>spese professionista</i>     | € 1.200,00 |
| <b>Totale oneri: € 2.682,00</b> |            |

Note: Il tecnico comunale definisce l'ampliamento in oggetto come sanzione minima anche se la SCIA in Sanatoria è soggetta a costo di costruzione indicando il versamento di € 1.032,00; poiché l'ampliamento risulta conforme all' art. 9 - Definizione degli indici urbanistici ed edilizi delle N.T.A. del Piano delle Regole e rientra nella procedura semplificata apportata dal Piano Salva Casa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: B - negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in via Dell'Industria n.2**

|                                                 |                                                                                    |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                | Piano Governo del Territorio                                                       |
| In forza della delibera:                        | C.C. n.27 del 28-07-2022 VARIANTE n. 5 al PGT VIGENTE NORMATIVA PIANO delle REGOLE |
| Zona omogenea:                                  | Sistema del tessuto urbano consolidato                                             |
| Norme tecniche di attuazione:                   | art.30 Insediamenti produttivi commerciali                                         |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 2.00 mc/mq                                                                         |
| Rapporto di copertura:                          | 35%                                                                                |
| Altezza massima ammessa:                        | 7.00 mt                                                                            |

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: B - negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in via Dell'Industria n.2**

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

Note: Si dichiara la conformità catastale a seguito di avventa variazione per corretta identificazione del bene in oggetto.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/05/1990 al 29/07/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Da OMISSIS con sede in Napoli inerente il negozio identificato al N.C.E.U. Foglio 1, mappale 424 sub.17 Comune di Mozzo.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/05/2000 al 19/05/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Da OMISSIS sede in Mozzo inerente il negozio identificato al N.C.E.U. Foglio1, mappale 424 sub.701 Comune di Mozzo

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Da OMISSIS di OMISSIS & C. OMISSIS con sede in Mozzo inerente il negozio identificato al N.C.E.U. Foglio 1, mappale 424 sub.17 Comune di Mozzo.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/05/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Da OMISSIS con sede in Brescia inerente un negozio identificato al N.C.E.U. Foglio 1, mappale 424 sub.701 Comune di Mozzo

**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 di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 29/05/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/08/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 336.000,00; Importo capitale: € 168.000,00; Note: Per il Diritto pari a 1/1 di piena proprietà per il negozio identificato al N.C.E.U. Foglio 1, mappale 424 sub.17 Comune di Mozzo. Si riportano i seguenti annotamenti annotati a margine: - in data 13-02-2013 n.967 di accordo per sospensione temporanea del pagamento. - in data 21-07-2015 n. 4075 di atto aggiuntivo a contratto di mutuo.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 19/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; Note: Per Diritto pari a 1/1 di piena proprietà inerente il negozio identificato al N.C.E.U. Foglio 1, mappale 424 sub.701 Comune di Mozzo. A margine si riportano la seguente nota: - in data 18-04-2016 n.3144 si modifica la durata di rimborso.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 29/11/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/12/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 67.379,90; Importo capitale: € 33.689,95; Note: Per il Diritto pari a 1/1 di piena proprietà inerente: negozio identificato al N.C.E.U. Foglio 1, mappale 424 sub.17 e sub.701 Comune di Mozzo. Per il Diritto pari a 1/1 di piena proprietà inerente: appartamento e due autorimesse identificate al N.C.E.U. Foglio 6, mappale 5528 sub.13, sub.46 e sub.47 Comune di Bonate Sopra. Per il Diritto pari a 1/9 di piena proprietà inerente: edificio identificato al N.C.E.U. Foglio 6, mappale 1760 sub.702 e sub.701 Comune di Bonate Sopra. .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/07/2025 ai nn. OMISSIS; Per il Diritto pari a 1/1 di piena proprietà inerente: negozio identificato al N.C.E.U. Foglio 1, mappale 424 sub.17 e sub.701 Comune di Mozzo. Per il Diritto pari a 1/1 di piena proprietà inerente: appartamento e due autorimesse identificate al N.C.E.U. Foglio 6, mappale 5528 sub.13, sub.46 e sub.47 Comune di Bonate Sopra. Per il Diritto pari a 1/9 di piena proprietà inerente: edificio identificato al N.C.E.U. Foglio 6, mappale 1760 sub.702 e sub.701 Comune di Bonate Sopra.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - 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:** B - negozio

**Negozi, botteghe [C1] sito in Mozzo (BG), via Dell'Industria n.2**

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 2986,44 + € 2057,86.

**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:** € 15.421,87 + € 16.540,26.

Centro Gran Mercato dei Colli, ex due negozi in galleria commerciale:

CONSUNTIVO ripartizioni per unità anagrafica Esercizio ordinario 2024 periodo 01.01.2024 31.12.2024 € 2.715,15 + € 1.896,22 = € 4.611,37

PREVENTIVO ripartizioni per unità anagrafica Esercizio ordinario 2025 periodo 01.01.2025 31.12.2025 € 2.986,44 + € 2.057,86 = € 5.044,30

Identificativo condominiale A 13 - Saldi fine esercizi precedenti € 15.421,87 così ripartiti anno 2025: rata n.1 del 09.06 di € 13.183,87; rata n.2 del 31.07 di € 746,00; rata n.3 del 31.09 di € 746,00; rata n.4 del 31.10 di € 746,00.

Identificativo condominiale A 17 - Saldi fine esercizi precedenti € 16.540,26 così ripartiti anno 2025: rata n.1 del 09.06 di € 14.998,24; rata n.2 del 31.07 di € 514,00; rata n.3 del 31.09 di € 514,00; rata n.4 del 31.10 di € 514,00.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Millesimi condominiali di proprietà: mill.13,920 e mill.9,700.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Il negozio sito nella galleria commerciale del Centro Gran Mercato dei Colli è accessibile a persone con fragilità motorie e/o sensoriali.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non sono presenti particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non vi sono vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

**Avvertenze ulteriori:** Non sono presenti atti ablativi o cause in corso da parte della pubblica amministrazione

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** B - negozio

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale, calcolata al lordo delle murature interne ed esterne e calcolata alla metà di quelle confinanti, è stata ricavata dal rilievo eseguito per la redazione di variazione catastale, comparata con gli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie depositate c/o l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Mozzo.

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Negozio      | sup lorda di pavimento | 105,54        | 1,00         | 105,54                 |
| Soppalco     | sup lorda di pavimento | 29,50         | 0,50         | 14,75                  |
|              |                        | <b>135,04</b> |              | <b>120,29</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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene pignorato deriva da due negozi, previa ricostruzione del muro divisorio che è stato demolito è possibile ripristinare due unità immobiliari indipendenti.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

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

La valutazione viene svolta analiticamente con metodo di comparazione, sulla base delle superfici rilevate nei documenti consultati, in relazione al valore venale unitario corrente all'epoca della stima, tenendo conto i valori di mercato di unità simili.

Per la valutazione dei beni immobili si considera la tipologia e la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'ubicazione e il contesto urbano.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizione, verificato con le Agenzie Immobiliari della zona, il Listino Immobiliare e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;  
 Uffici del registro di BERGAMO;  
 Ufficio tecnico di MOZZO.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Tecnocasa; Immobiliare.it; Re/Max; Mercato Immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): A Dicembre 2025 per gli immobili commerciali in vendita sono stati richiesti in media € 1.680 al metro quadro.  
 OMI AGENZIA DELLE ENTRATE secondo semestre 2025, valore medio dei negozi in stato conservativo normale da € 1.200/mq a € 1.700/mq.

Altre fonti di informazione:  
 Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Bergamo e Provincia; altre pubblicazioni specializzate.

**12.3 Valutazione corpi:**

**B - negozio. Negozi, botteghe [C1]**  
**Mozzo (BG), via Dell'Industria n.2**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 192.464,00.

| <i>Destinazione</i>                              | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Negozio                                          | 105,54                        | € 1.600,00             | € 168.864,00              |
| Soppalco                                         | 14,75                         | € 1.600,00             | € 23.600,00               |
| <b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b> |                               |                        | <b>€ 192.464,00</b>       |
| Valore corpo                                     |                               |                        | € 192.464,00              |
| Valore accessori                                 |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                        |                               |                        | € 192.464,00              |
| Valore complessivo diritto e quota               |                               |                        | € 192.464,00              |

**Riepilogo:**

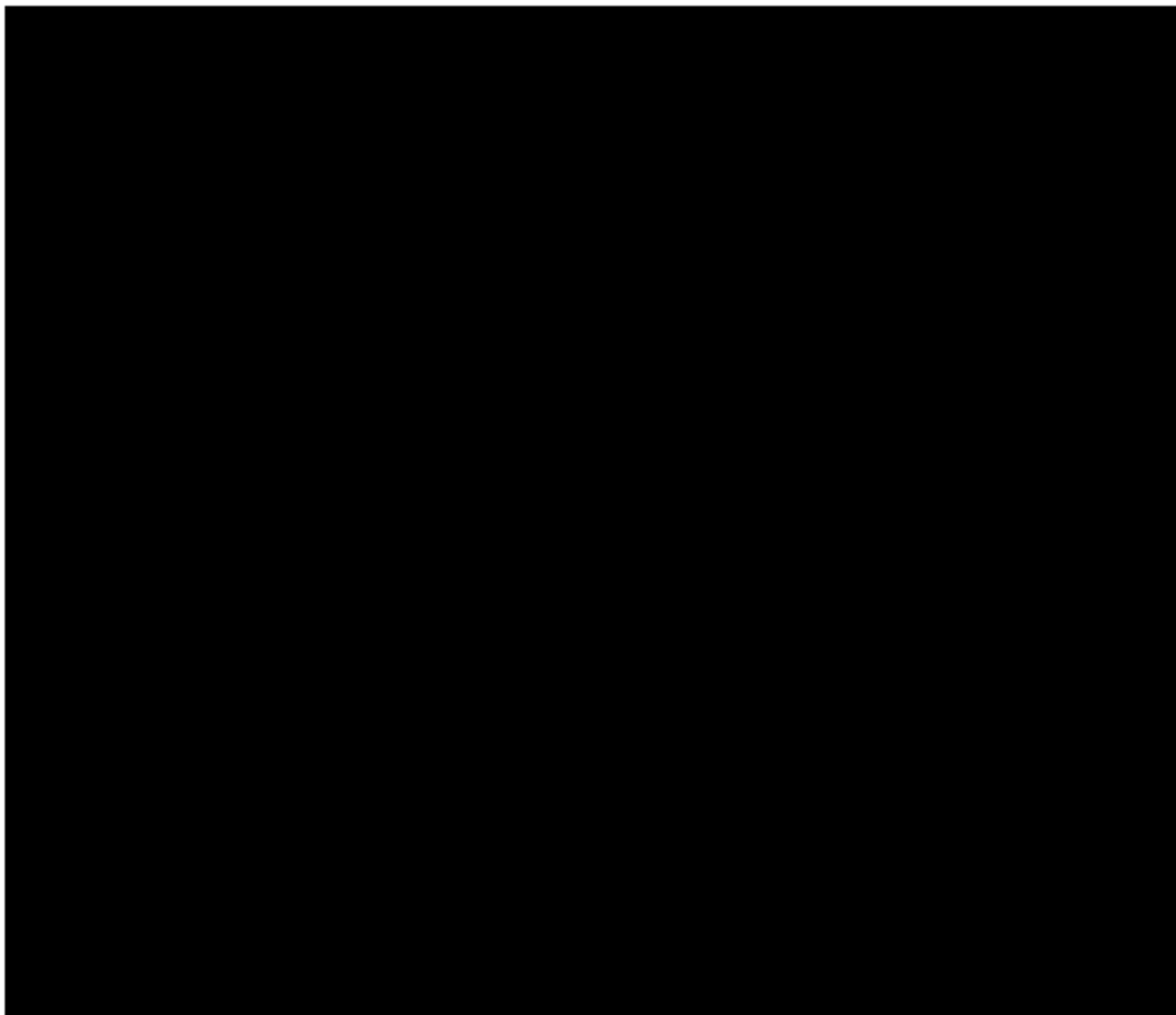
| <i>ID</i>   | <i>Immobile</i>       | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| B - negozio | Negozi, botteghe [C1] | 120,29                  | € 192.464,00                         | € 192.464,00                  |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|                                                                                                   |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto  | € 19.246,40  |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 9.600,00   |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                     | € 2.682,00   |
| <b>Valore di stima:</b>                                                                           |              |
| Valore intero medio ponderale                                                                     | € 160.935,60 |
| Valore diritto e quota                                                                            | € 160.935,60 |

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

|                                                                             |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 160.935,60</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|



#### **Allegati**

LOTTO 01 - COMUNE DI BONATE SOPRA Viale Padania n.35 - P.E.E.P.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Scheda catastale appartamento particella 5528 sub.13

Scheda catastale autorimessa particella 5528 sub.46

Scheda catastale autorimessa particella 5528 sub.47

Elaborati grafici di progetto C.E. n.61/2001 del 27-03-2002

LOTTO 02 - COMUNE DI MOZZO "Gran Mercato dei Colli" NEGOZIO via Dell'Industria n.2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Estratto mappa

Elaborato planimetrico

Scheda catastale negozio particella 424 sub.706

LOTTO 03 - COMUNE DI BONATE SOPRA Via Principe Umberto n.1-3-3A frazione Ghiaie EDIFICIO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Scheda catastale negozio PT particella 1760 sub.701

Scheda catastale appartamento P1-2-S1 particella 1760 sub.702

09-02-2026

L'Esperto alla stima  
**Arch. Viviana Milesi**