

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 290/2025**

**PROMOSSA DA**

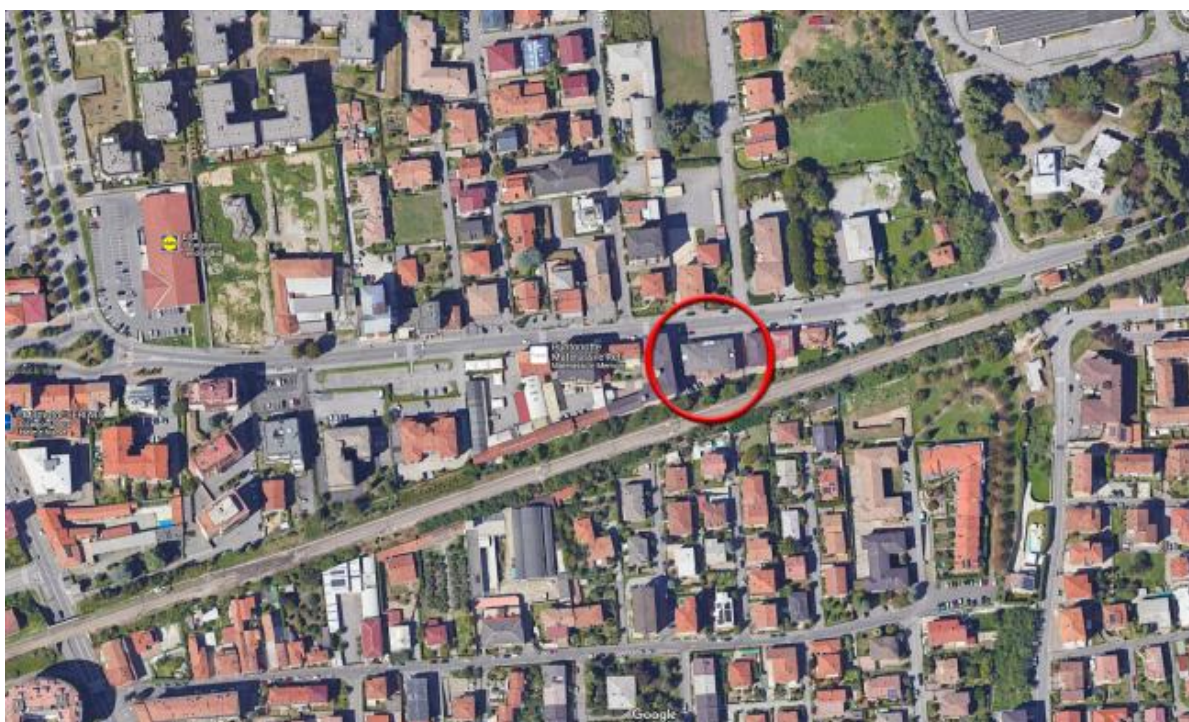
**OMISSIS**

**CONTRO**

**OMISSIS**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

**Dott. LUCA VERZENI**



## PERIZIA DI STIMA

AGGIORNAMENTO 10.11.2025

**Esperto alla stima:** Arch. Oriente Gervasoni  
**Codice fiscale:** GRVRNT77D28H910Y  
**Studio in:** Via Decò e Canetta 24 - 24068 Seriate  
**Telefono:** 3343759354  
**Email:** [oriente.architetto@gmail.com](mailto:oriente.architetto@gmail.com)  
**Pec:** [oriente.gervasoni@archiworldpec.it](mailto:oriente.gervasoni@archiworldpec.it)

Beni in **Seriate (BG)**  
via Nazionale, 68/D

## INDICE

### Lotto: 001 - Negozio con magazzino

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	5
Corpo: A - Negozio	5
Corpo: B - Magazzino	5
<b>2. DESCRIZIONE</b>	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A - Negozio	6
Corpo: B - Magazzino	7
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	9
Corpo: A - Negozio	9
Corpo: B - Magazzino	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	9
Corpo: A - Negozio	9
Corpo: B - Magazzino	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	10
Corpo: A - Negozio	10
Corpo: B - Magazzino	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	11
Corpo: A - Negozio e B - Magazzino	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	11
Corpo: A - Negozio	11
Corpo: B - Magazzino	11
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	13
Corpo: A - Negozio	13
Corpo: B - Magazzino	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	14
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	14
Corpo: A - Negozio	14
Corpo: B - Magazzino	14
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	14

Criterio di stima.....	14
Fonti d'informazione .....	15
Valutazione corpi .....	15
Adeguamenti e correzioni della stima .....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16
Regime fiscale della vendita .....	16

### **Lotto: 002 - Magazzino**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA VERZENI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 25-11-2025 alle 09:50  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Creditore Intervenuto:** Condominio Nazionale 68  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Oriente Gervasoni  
**Data nomina:** 16-07-2025  
**Data giuramento:** 17-07-2025  
**Data sopralluogo:** 28-07-2025

### Cronologia operazioni peritali:

Premesso che, in data 16 LUGLIO 2025, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Luca Verzeni, conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Oriente GERVASONI, con studio professionale in Seriate, via Decò e Canetta nr.24, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 2691 ed iscritto all'Albo Unico dei Consulenti Tecnici d'Ufficio – Tribunale di Bergamo al n°174.

Nella giornata del 17/07/2025 il sottoscritto Esperto Stimatore, sottoscriveva il verbale di accettazione incarico e giuramento esperto, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 25/11/2025 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

L'Esperto Stimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, la verifica della documentazione agli atti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni.

Sono stati richiesti certificati anagrafici al Comune di Pedrengo, schede e visure catastali all'Agenzia del Territorio e spese condominiali all'amministratore del "Condominio Nazionale 68".

In data 28 luglio 2025 effettuava sopralluogo con il custode con accesso agli immobili con rilievo e documentazione fotografica.

Il giorno 21 agosto 2025 effettuava l'accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Seriate per presa visione delle licenze edilizie riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

In data 08/10/2025 il "Condominio Nazionale 68" depositava istanza di Intervento nella procedura esecutiva immobiliare con l'Avv. Daniele Martinelli - Studio Legale Martinelli e Partners.

In data 10/10/2025 veniva depositata la Relazione di Stima dal sottoscritto Esperto Stimatore.

In data 10/11/2025, a seguito di osservazione del Custode Giudiziario, veniva aggiornata la relazione peritale per quanto riguarda solo il punto 11. Stato di possesso.

Beni in **Seriato (BG)**  
via Nazionale, 68/D

## **Lotto: 001 - Negozio con magazzino**

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

**Identificativo corpo: A - Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in via Nazionale, 68/D**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS per il diritto di proprietà per 1000/1000, foglio 5, particella 2675, subalterno 2, indirizzo via Nazionale n.68, piano T, comune SERIATE (I628) (BG), categoria C/1, classe 2, consistenza 83 mq., superficie 95 mq., rendita € 2.897,74

Derivante da: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2018 Pratica n. BG0077660 in atti dal 14/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21303.1/2018); - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/06/2017 Pratica n. BG0072308 in atti dal 14/06/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.18967.1/2017); - Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 16/07/1999 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 2128 - DECR. TRASFERIMENTO IMMOBILI Voltura n. 19205.1/1999 in atti dal 21/10/1999.

Confini: da Nord in senso orario: corte comune su via Nazionale, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: B - Magazzino.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Nazionale, 68/D**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS per il diritto di proprietà per 1000/1000, foglio 5, particella 2675, subalterno 22, indirizzo via Nazionale n.68, piano S1, comune SERIATE (I628) (BG), categoria C/2, classe 2, consistenza 136 mq., superficie 140 mq., rendita € 344,17

Derivante da: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2018 Pratica n. BG0077660 in atti dal 14/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21303.1/2018); -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/06/2017 Pratica n. BG0072308 in atti dal 14/06/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.18967.1/2017); - Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 16/07/1999 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 2128 - DECR. TRASFERIMENTO IMMOBILI Voltura n. 19205.1/1999 in atti dal 21/10/1999.

Confini: da Nord in senso orario: intercapedine a terrapieno, altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Via Nazionale a Seriate è un'arteria stradale importante che attraversa la città e ne rappresenta una delle vie di comunicazione principali. La sua funzione è quella di collegare Seriate con le aree circostanti e costituisce una via di traffico significativo per il comune, soggetta a un traffico considerevole, sia di auto private che di mezzi commerciali. E' caratterizzata dalla presenza di negozi, attività commerciali e servizi che la rendono una zona vivace e un centro importante per gli acquisti e i servizi per la popolazione locale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: aziende per l'efficienza energetica, logistica e semplificazione digitale.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo - Città Alta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del serio Nord - Oasi verde-Terre del Vescovado.

**Attrazioni storiche:** Castello della Molina, chiesa del Ss. Redentore.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione treno 1 km, Linea ATB 8 - Bergamo 500 metri

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **A - Negozio**

Locale commerciale adibito a vendita al dettaglio (negozio), al piano terra, composto da unico vano e servizio igienico con vetrina ed accesso che avviene da fronte strada in via Nazionale. Il negozio è collegato al magazzino al piano interrato, di cui al Corpo B, con scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **95,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato manutentivo generale è discreto, coerente con l'età e l'uso continuativo del locale. Le superfici mostrano segni di usura tipici di un'attività commerciale storica, ma non si evidenziano danni strutturali. Il bagno è funzionale ma datato, con arredi e finiture di epoca presumibilmente anni '70-'80. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, ordine e pulizia generale.

Trattasi di negozio ubicato al piano terra in palazzina con attività commerciali al piano terra e unità abitative al primo e secondo piano. Al piano interrato locali di deposito/magazzini, autorimesse e vani di servizio all'edificio.

L'accesso avviene da fronte strada tramite porta vetrata a battente inserita nella vetrina espositiva in alluminio con sopra luce e serramenti vetrati fissi laterali, che garantiscono buona illuminazione naturale.

Sul fronte è presente un'insegna con indicazione dell'attività di vendita. Sulla parete opposta all'ingresso è presente un accesso secondario dal cortile condominiale posto sul retro dell'immobile.

L'ambiente principale è un unico locale rettangolare di media dimensione, adibito a spazio espositivo e vendita al banco, con annesso piccolo servizio igienico. Si precisa che sul fondo del locale è stato creato un piccolo vano (retrobottega/magazzino), all'interno del negozio separato da struttura metallica e scaffalature, che non incide sulla consistenza dello stesso in quanto elementi non fissi e comodamente smontabili.

Pareti e soffitti del locale intonacati a civile con rasatura finale in liscio di gesso, tinteggiatura lavabile e pilastri con finitura effetto stucco veneziano color arancione.

Pavimentazione interna in piastrelle di gres porcellanato (30x40 cm.)

Il servizio igienico, accessibile dal retro, di piccole dimensioni, dotato di vaso e lavabo con mobiletto sottostante. Presenta, sulle pareti dove sono installati i sanitari, rivestimento in piastrelle di ceramica color bianco (20x10 cm.), fino all'altezza di m. 1,70, superiormente una fascia con finitura effetto stucco veneziano tinteggiata in color giallo ocra. Pavimentazione in piastrelle ceramiche scure.

Vetrina e porta d'ingresso incorniciate da un telaio in metallo color bronzo con vetro semplice e soglia di ingresso in pietra naturale.

Il riscaldamento è condominiale, di tipo tradizionale con un unico termosifone in alluminio posizionato sulla parete parallela alla scala che porta al piano seminterrato.

Impianto elettrico sottotraccia, ad eccezione di alcuni collegamenti a vista agli apparecchi a soffitto.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

##### Caratteristiche Strutturali:

Costruzione a pianta rettangolare con struttura portante completa in cemento armato con pilastri perimetrali e di spina e travi orizzontali. Solai di tipo misto, scala condominiale con muri in c.a., rampe e ripiani in c.a. Balconi in soletta piena in c.a. Muri di tamponamento in calcestruzzo nel seminterrato e in mattoni forati per i piani superiori. La copertura è a falde con manto in tegole scure con diverse pendenze e terrazzi a pozzo.

##### Materiali e finiture esterne:

Piano terra: rivestimento verticale in lastre di marmo chiaro o travertino nei pilastri e nelle cornici, abbinato a serramenti metallici e vetrine commerciali. Le saracinesche in metallo chiudono le aperture dei negozi. Pavimentazione esterna in lastre di pietra e cemento.

Piani superiori: intonaco color crema-giallo alternato a rivestimento in klinker color mattone.

Balconi: parapetti in profilati metallici con tamponamento in vetro satinato, con corrimano in alluminio. Le strutture portanti dei balconi sono in calcestruzzo a vista.

#### Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B - Magazzino**

Locale magazzino al piano interrato collegato con scala interna all'attività commerciale adibito a vendita al dettaglio (negozio) al piano terra (Corpo A). E' composto da unico vano e ripostiglio sottoscala, con accesso carrabile da corsello al piano interrato raggiungibile da rampa comune.

Superficie complessiva di circa mq **141,00**

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato manutentivo generale è sufficiente, coerente con l'età e l'uso continuativo del locale. Le superfici mostrano segni di usura tipici di un'attività commerciale storica, ma non si evidenziano danni strutturali. A livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discrete stato di manutenzione, ordine e pulizia generale.

Trattasi di magazzino ubicato al piano interrato in palazzina con attività commerciali al piano terra e unità abitative al primo e secondo piano. Al piano interrato locali di deposito/magazzini, autorimesse e vani di servizio all'edificio.

L'accesso carrabile avviene da rampa adiacente il prospetto est dell'edificio che conduce al corsello di manovra al piano interrato; con scala interna si accede al negozio (Corpo A) al piano terra.

L'ambiente principale è un unico locale rettangolare con pilastri, adibito a magazzino dell'attività commerciale, con annesso piccolo ripostiglio ricavato sotto la scala.

La porta di accesso al piano interrato a doppio battente in ferro con vetrate opache nella parte superiore.

Finestre sulla parete opposta all'ingresso che si aprono verso l'intercapedine/bocca di lupo.

Pareti e soffitti del locale intonacati a civile con rasatura finale in gesso non tinteggiati e pavimentazione in cls liscio.

Il magazzino non è riscaldato, presenta impianto elettrico canalizzato sulle pareti e soffitto. Si rilevano anche il passaggio di tubazioni e condotti condominiali.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

##### Caratteristiche Strutturali:

Costruzione a pianta rettangolare con struttura portante completa in cemento armato con pilastri perimetrali e di spina e travi orizzontali. Solai di tipo misto, scala condominiale con muri in c.a., rampe e ripiani in c.a. Balconi in soletta piena in c.a. Muri di tamponamento in calcestruzzo nel seminterrato e in mattoni forati per i piani superiori. La copertura è a falde con manto in tegole scure con diverse pendenze e terrazzi a pozzo.

##### Materiali e finiture esterne:

Piano terra: rivestimento verticale in lastre di marmo chiaro o travertino nei pilastri e nelle cornici, abbinato a serramenti metallici e vetrine commerciali. Le saracinesche in metallo chiudono le aperture dei negozi. Pavimentazione esterna in lastre di pietra e cemento.

Piani superiori: intonaco color crema-giallo alternato a rivestimento in klinker color mattone.

Balconi: parapetti in profilati metallici con tamponamento in vetro satinato, con corrimano in alluminio. Le strutture portanti dei balconi sono in calcestruzzo a vista.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### **Negozi, botteghe [C1] sito in via Nazionale, 68/D**

**Numero pratica: 24/1968**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di casa di civile abitazione di due piani ed autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/03/1968 al n. di prot. 24/1968

Rilascio in data 31/05/1968 al n. di prot. 24/1968

Abitabilità/agibilità in data 11/10/1971 al n. di prot. 24/1968

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Negozio e B - Magazzino

#### **Negozi, botteghe [C1] sito in via Nazionale, 68/D**

**Numero pratica: 1990**

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: demolizione tavolato interno in mattoni forati

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 21/01/1990 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Negozio e B - Magazzino

#### **Negozi, botteghe [C1] sito in via Nazionale, 68/D**

**Numero pratica: 269/2013**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio lavori attività edilizia libera (C.I.A.)

Per lavori: formazione tavolato interno divisorio tra due unità immobiliari urbane già separate catastalmente.

Oggetto: opere interne



Presentazione in data 30/07/2013 al n. di prot. 17560

NOTE: Pratica edilizia non necessitante di rilascio. Presa visione dell'Ufficio tecnico in data 29/11-2013 e chiusura del procedimento in data 05/12/2013.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Negozio e B - Magazzino

**Negozi, botteghe [C1] sito in via Nazionale, 68/D**

**Numero pratica: 140/2017 (E/17/140)**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: realizzazione scala interna che collega il negozio al piano terra con il magazzino al piano interrato

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 10/05/2017 al n. di prot. 17233

Rilascio in data 19/06/2017 al n. di prot. 22874

NOTE: con integrazione pratica del 08/06/2017 prot. 21302

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Negozio e B - Magazzino

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in via Nazionale, 68/D**

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

Note: L'immobile risulta conforme alla planimetria allegata al Permesso di costruire in sanatoria E/17/140.

**Identificativo corpo: B - Magazzino.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Nazionale, 68/D**

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

Note: L'immobile risulta conforme alla planimetria allegata al Permesso di costruire in sanatoria E/17/140.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in via Nazionale, 68/D**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 10 del 04/04/2024
Zona omogenea:	del Territorio Urbano - Tessuti a media Trasformabilità - Tessuto di recente impianto (Art. 23 NTA del PdR)
Norme tecniche di attuazione:	CAPO III TERRITORIO URBANO – TESSUTI A MEDIA TRASFORMABILITÀ Articolo 23 – Tessuto di recente impianto 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio ad esclusione della fattispecie prevista per l'Area di riferimento dalla componente commerciale del PGT declinata nel documento "Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica-commerciale", Grande commercio, Produzione. 3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri: - IF = 0,4 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,6 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 41 del PS - IC ≤ 40 % - H ≤ 10,60 m 4. Con simbologia "*" è individuato un "Edificio da riattivare" per il quale valgono le seguenti prescrizioni prevalenti: - IF = esistente - IC ≤ esistente - H ≤ esistente - Destinazioni vietate: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Grande commercio, Produzione 5. È ammesso l'ampliamento una tantum nel corso di validità del presente PGT, nella misura pari al 5% rispetto agli indici sopra ammessi solo con

	il ricorso ai meccanismi compensativi di cui dall'Articolo 41 del PS. 6. Con simbologia " " è individuato il "Comparto edificatoria via Venezian" per il quale valgono le seguenti prescrizioni prevalenti: a. Modalità attuativa = PCC esteso all'intera area individuata b. Cessione del sedime e realizzazione della strada di collegamento tra via Venezian e via Pizzo Tre Signori.
--	--

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

Note: Dalle verifiche effettuate l'intero edificio trova corrispondenza con le normative edilizie e i titoli abilitativi rilasciati dal Comune.

#### Identificativo corpo: B - Magazzino.

#### Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Nazionale, 68/D

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 10 del 04/04/2024
Zona omogenea:	del Territorio Urbano - Tessuti a media Trasformabilità - Tessuto di recente impianto (Art. 23 NTA del PdR)
Norme tecniche di attuazione:	CAPO III TERRITORIO URBANO – TESSUTI A MEDIA TRASFORMABILITÀ Articolo 23 – Tessuto di recente impianto 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio ad esclusione della fattispecie prevista per l'Area di riferimento dalla componente commerciale del PGT declinata nel documento "Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica-commerciale", Grande commercio, Produzione. 3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri: - IF = 0,4 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,6 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 41 del PS - IC ≤ 40 % - H ≤ 10,60 m 4. Con simbologia "*" è individuato un "Edificio da riattivare" per il quale valgono le seguenti prescrizioni prevalenti: - IF = esistente - IC ≤ esistente - H ≤ esistente - Destinazioni vietate: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Grande commercio, Produzione 5. È ammesso l'ampliamento una tantum nel corso di validità del presente PGT, nella misura pari al 5% rispetto agli indici sopra ammessi solo con il ricorso ai meccanismi compensativi di cui dall'Articolo 41 del PS. 6. Con simbologia " " è individuato il "Comparto edificatoria via Venezian" per il quale valgono le seguenti prescrizioni prevalenti: a. Modalità attuativa = PCC esteso all'intera area individuata b. Cessione del sedime e realizzazione della strada di collegamento tra via Venezian e via Pizzo Tre Signori.

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

Note: Dalle verifiche effettuate l'intero edificio trova corrispondenza con le normative edilizie e i titoli abilitativi rilasciati dal Comune.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

#### Identificativo corpo: A - Negozio.

#### Negozi, botteghe [C1] sito in via Nazionale, 68/D

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

Note: La planimetria del negozio risulta conforme allo stato di fatto rilevato. Si precisa che nell'Estratto Mappa catastale non è rappresentato l'intero edificio nel quale è inserito l'immobile oggetto di perizia ed inoltre risulta ancora identificato al Catasto Terreni con il mappale 7900 (qualità: SEM IRR ARB di classe 1, Superficie: 975 mq)

**Identificativo corpo: B - Magazzino.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Nazionale, 68/D**

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

Note: La planimetria del magazzino risulta conforme allo stato di fatto rilevato. Si precisa che nell'Estratto Mappa catastale non è rappresentato l'intero edificio nel quale è inserito l'immobile oggetto di perizia ed inoltre risulta ancora identificato al Catasto Terreni con il mappale 7900 (qualità: SEM IRR ARB di classe 1, Superficie: 975 mq).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 16/07/1999.**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/07/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento 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:**

Certificazione Notarile del Dott. Vincenzo Calderini, con sede in Maddaloni (CE) in data 08/07/2025. Ispezioni ipotecarie effettuate in data 09/10/2025 dall'Esperto Stimatore.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Negozio e B - Magazzino

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/08/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 362.440,00; Importo capitale: € 181.219,97; Note: debitore non datore di ipoteca OMISSIS con sede in Seriate, c.f. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 05/06/2025 rep. n. 4011 iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/07/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Negozio e B - Magazzino

## 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 - Negozio**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Seriate (BG), via Nazionale, 68/D**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: B - Magazzino**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Seriate (BG), via Nazionale, 68/D**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - Negozio**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Seriate (BG), via Nazionale, 68/D**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 2.000,00 (comprehensive del Corpo B).

**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:** € 5.250,00 (comprehensive del Corpo B).

Si precisa che la gestione condominiale prevede la quota di 155/1000 per gli immobili oggetti della presente relazione, compresi nel LOTTO 1 (corpo A e B) e nel LOTTO 2.

L'esperto stimatore, dopo aver contattato l'amministratore di condominio, per una stima sommaria delle spese condominiali, suddivisa tra i beni, ha calcolato per il Lotto 1 la quota di 115/1000 e per il Lotto 2 la rimanente quota di 40/1000.

Si precisa che l'esecutato alla data del 22/09/2025 ha delle spese arretrate con il condominio pari a € 7.112,14, un preventivo di gestione 2025/2026 di € 2.667,62 per un totale di € 9.779,76.

Inoltre sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento condominiale pari ad un totale € 6.710,00, con quota spettante di 155/1000 pari a € 1.040,05.

Pertanto il totale delle spese condominiali ammontava a € 10.927,71.

Nel mese di giugno, settembre e ottobre l'esecutato ha effettuato n. 3 versamenti di acconto pari a € 3.900,00. Le spese condominiali rimanenti, (spese arretrate e gestione in corso 2025/2026- con fine pagamenti in data 20/04/2026) ammontano, alla data prevista del 20/04/2026, a € 7.027,71 (Totale per i lotti 1 e 2).

Si allega documentazione fornita dell'Amministratore di Condominio per maggiori dettagli.

Si precisa inoltre che il Condominio è intervenuto nella procedura esecutiva immobiliare.

**Altre informazioni:**

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo: B - Magazzino**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Seriate (BG), via Nazionale, 68/D**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** vedi Corpo A.

**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:** vedi Corpo A.

**Altre informazioni:**

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - Negozio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
NEGOZIO PT	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
BAGNO P.T.	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
		<b>95,00</b>		<b>95,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Seriate

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.300,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.500,00

**Identificativo corpo:** B - Magazzino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
MAGAZZINIO P.INTERATO	sup lorda di pavimento	141,00	1,00	141,00
		<b>141,00</b>		<b>141,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Seriate

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.150,00

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Trattasi di negozio collegato da scala interna al magazzino posto nel piano seminterrato. I due beni, già identificati catastalmente con due schede indipendenti, possono essere divisi in due unità distinte ed indipendenti, come erano in origine, con la rimozione della scala e la chiusura del solaio.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Negozio**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Seriate (BG), via Nazionale, 68/D**

**Occupato da OMISIS senza alcun titolo.**

**Opponibilità ai terzi: NO**

**Identificativo corpo: B - Magazzino**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Seriate (BG), via Nazionale, 68/D**

**Occupato da OMISIS senza alcun titolo.**

**Opponibilità ai terzi: NO**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi. Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Seriate (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terreni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024, quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2024.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Seriate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Borsino Immobiliare: Negozi da € 1.118,00 a € 1.565 - Magazzini da € 506,00 a € 1.040,00

ValoreCasa 2024: Negozi da 1.600,00 a € 2.100,00

Requot: Per quanto riguarda il settore commerciale il comune di Seriate ha 3 zone con negozi. I valori immobiliari dei negozi in queste zone variano da un minimo di 1200 €/mq nella zona D2: Cassinone, centri Commerciali ad un massimo di 2000 €/mq nella B1: Via Paderno, Viale Italia, Parco, Via Dante, Via Nazionale, Cimitero.

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

Borsino immobiliare: Negozi € 1.342,00 - Magazzini € 773,00

**12.3 Valutazione corpi:****A - Negozio. Negozi, botteghe [C1]**

**Seriate (BG), via Nazionale, 68/D**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 128.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO PT	91,00	€ 1.350,00	€ 122.850,00
BAGNO P.T.	4,00	€ 1.350,00	€ 5.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 128.250,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 128.250,00</b>
Valore corpo			€ 128.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 128.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.250,00

**B - Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Seriate (BG), via Nazionale, 68/D**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.780,00.

Il valore stimato al mq del magazzino tiene conto della limitata accessibilità con mezzi di trasporto di medie dimensioni, causata dalle ridotte dimensioni e dallo spazio di manovra del corsello, nonché dello stato di vetustà e delle condizioni di manutenzione riscontrate durante il sopralluogo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINIO P.INTERRATO	141,00	€ 580,00	€ 81.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.780,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 81.780,00</b>
Valore corpo			€ 81.780,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.780,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - Negozio	Negozi, botteghe [C1]	95,00	€ 128.250,00	€ 128.250,00
B - Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	141,00	€ 81.780,00	€ 81.780,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 21.003,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -27,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 189.000,00
Valore diritto e quota	€ 189.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 189.000,00
---	--------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Trattasi di esecuzione immobiliare riguardante un soggetto privato, la vendita all'asta è soggetta all'imposta di registro, non all'IVA.

**Allegati****LOTTO 1**

- 01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;
- 02) PLANIMETRIE;
- 03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 04) ESTRATTO PGT - CONCESSIONI EDILIZIE;
- 05) CERTIFICATI ANAGRAFICI;
- 06) DOCUMENTAZIONE SPESE CONDOMINIALI.

09-10-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Oriente Gervasoni**



## **Lotto: 002 - Magazzino**

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

**Identificativo corpo:** A - Magazzino.

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in via Nazionale, 68/D

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS per il diritto di proprietà per 1000/1000, foglio 5, particella 2675, subalterno 21, indirizzo via Nazionale n.68, piano S1, comune SE-RIATE (I628) (BG), categoria C/2, classe U, consistenza 223 mq., superficie 216 mq., rendita € 483,71

Derivante da: -Impianto meccanografico del 30/06/1987; -VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 - RETTIFICA DATI ANAGRAFICI Voltura n. 6754.1/2017 - Pratica n.BG0043166 in atti dal 07/04/2017

Confini: da Nord in senso orario: terrapieno, altre unità immobiliari, corsello comune e altra unità immobiliare terrapieno.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### **2. DESCRIZIONE**

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

Via Nazionale a Seriate è un'arteria stradale importante che attraversa la città e ne rappresenta una delle vie di comunicazione principali. La sua funzione è quella di collegare Seriate con le aree circostanti e costituisce una via di traffico significativo per il comune, soggetta a un traffico considerevole, sia di auto private che di mezzi commerciali. E' caratterizzata dalla presenza di negozi, attività commerciali e servizi che la rendono una zona vivace e un centro importante per gli acquisti e i servizi per la popolazione locale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: aziende per l'efficienza energetica, logistica e semplificazione digitale.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo - Città Alta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del serio Nord - Oasi verde-Terre del Vescovado.

**Attrazioni storiche:** Castello della Molina, chiesa del Ss. Redentore.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione treno 1 km, Linea ATB 8 - Bergamo 500 metri

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Locale magazzino al piano interrato composto da unico vano con accesso carrabile da corsello al piano interrato raggiungibile da rampa comune.

Superficie complessiva di circa mq **226,00**

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato manutentivo generale è sufficiente, coerente con l'età e l'uso continuativo del locale.

Si sono riscontrate sul soffitto, rotture del solaio, infiltrazioni e macchie dovute alle perdite e ricerca dei guasti all'impianto di riscaldamento condominiali, che si dovrebbero essere risolte con l'intervento di manutenzione straordinaria (spese straordinarie riportate in perizia) effettuata recentemente e che saranno ripristinate a carico del Condominio.

A livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, ordine e pulizia generale.

Trattasi di magazzino ubicato al piano interrato in palazzina con attività commerciali al piano terra e unità abitative al primo e secondo piano. Al piano interrato locali di deposito/magazzini, autorimesse e vani di servizio all'edificio.

L'accesso carrabile avviene da rampa adiacente il prospetto est dell'edificio che conduce al corsello di manovra al piano interrato;

L'ambiente principale è un unico locale rettangolare con pilastri, adibito a magazzino.

Presenta due porte di accesso, di cui una carrabile, a doppio battente in ferro con vetrate opache nella parte superiore. Finestre sulle pareti nord ed ovest che si aprono verso l'intercapedine/bocca di lupo.

Pareti e soffitti del locale intonacati a civile con rasatura finale in gesso non tinteggiati e pavimentazione in cls lisciato.

Il magazzino non è riscaldato, presenta impianto elettrico canalizzato sulle pareti e soffitto. Si rilevano anche il passaggio di tubazioni e condotti condominiali.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

##### Caratteristiche Strutturali:

Costruzione a pianta rettangolare con struttura portante completa in cemento armato con pilastri perimetrali e di spina e travi orizzontali. Solai di tipo misto, scala condominiale con muri in c.a., rampe e ripiani in c.a. Balconi in soletta piena in c.a. Muri di tamponamento in calcestruzzo nel seminterrato e in mattoni forati per i piani superiori. La copertura è a falde con manto in tegole scure con diverse pendenze e terrazzi a pozzo.

##### Materiali e finiture esterne:

Piano terra: rivestimento verticale in lastre di marmo chiaro o travertino nei pilastri e nelle cornici, abbinato a serramenti metallici e vetrine commerciali. Le saracinesche in metallo chiudono le aperture dei negozi. Pavimentazione esterna in lastre di pietra e cemento.

Piani superiori: intonaco color crema-giallo alternato a rivestimento in klinker color mattone.

Balconi: parapetti in profilati metallici con tamponamento in vetro satinato, con corrimano in alluminio. Le strutture portanti dei balconi sono in calcestruzzo a vista.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 24/1968**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di casa di civile abitazione di due piani ed autorimesse

Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 05/03/1968 al n. di prot. 24/1968  
 Rilascio in data 31/05/1968 al n. di prot. 24/1968  
 Abitabilità/agibilità in data 11/10/1971 al n. di prot. 24/1968

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Magazzino.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Nazionale, 68/D**

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

Note: L'immobile risulta conforme alla planimetria allegata all'originaria Licenza Edilizia n.24 del 1968.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Magazzino.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Nazionale, 68/D**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 10 del 04/04/2024
Zona omogenea:	del Territorio Urbano - Tessuti a media Trasformabilità - Tessuto di recente impianto (Art. 23 NTA del PdR)
Norme tecniche di attuazione:	CAPO III TERRITORIO URBANO – TESSUTI A MEDIA TRASFORMABILITÀ Articolo 23 – Tessuto di recente impianto 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio ad esclusione della fattispecie prevista per l'Area di riferimento dalla componente commerciale del PGT declinata nel documento "Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica-commerciale", Grande commercio, Produzione. 3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri: - IF = 0,4 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,6 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 41 del PS - IC ≤ 40 % - H ≤ 10,60 m 4. Con simbologia "*" è individuato un "Edificio da riattivare" per il quale valgono le seguenti prescrizioni prevalenti: - IF = esistente - IC ≤ esistente - H ≤ esistente - Destinazioni vietate: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Grande commercio, Produzione 5. È ammesso l'ampliamento una tantum nel corso di validità del presente PGT, nella misura pari al 5% rispetto agli indici sopra ammessi solo con il ricorso ai meccanismi compensativi di cui dall'Articolo 41 del PS. 6. Con simbologia " " è individuato il "Comparto edificatoria via Venezian" per il quale valgono le seguenti prescrizioni prevalenti: a. Modalità attuativa = PCC esteso all'intera area individuata b. Cessione del sedime e realizzazione della strada di collegamento tra via Venezian e via Pizzo Tre Signori.

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

Note: Dalle verifiche effettuate l'intero edificio trova corrispondenza con le normative edilizie e i titoli abilitativi rilasciati dal Comune.

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Magazzino.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Nazionale, 68/D**

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

Note: La planimetria del magazzino risulta conforme allo stato di fatto rilevato. Si precisa che nell'Estratto Mappa catastale non è rappresentato l'intero edificio nel quale è inserito l'immobile oggetto di perizia ed inoltre risulta ancora identificato al Catasto Terreni con il mappale 7900 (qualità: SEM IRR ARB di classe 1, Superficie: 975 mq).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/10/1975 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquistava dal Sig. Paris Amadio, nato a Chiuduno il 26/10/1930

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

Certificazione Notarile del Dott. Vincenzo Calderini, con sede in Maddaloni (CE) in data 08/07/2025. Ispezioni ipotecarie effettuate in data 09/10/2025 dall'Esperto Stimatore.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/08/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 362.440,00; Importo capitale: € 181.219,97; Note: debitore non datore di ipoteca OMISSIS con sede in Seriate, c.f. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 05/06/2025 rep. n. 4011 iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/07/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Magazzino

## 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 - Magazzino

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Seriate (BG), via Nazionale, 68/D**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 650,00.

**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:** € 1.800,00.

Si precisa che la gestione condominiale prevede la quota di 155/1000 per gli immobili oggetti della presente relazione, compresi nel LOTTO 1 (corpo A e B) e nel LOTTO 2.

L'esperto stimatore, dopo aver contattato l'amministratore di condominio, per una stima sommaria delle spese condominiali, suddivisa tra i beni, ha calcolato per il Lotto 1 la quota di 115/1000 e per il Lotto 2 la rimanente quota di 40/1000.

Si precisa che l'esecutato alla data del 22/09/2025 ha delle spese arretrate con il condominio pari a € 7.112,14, un preventivo di gestione 2025/2026 di € 2.667,62 per un totale di € 9.779,76.

Inoltre sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento condominiale pari

ad un totale € 6.710,00, con quota spettante di 155/1000 pari a € 1.040,05.

Pertanto il totale delle spese condominiali ammontava a € 10.927,71.

Nel mese di giugno, settembre e ottobre l'esecutato ha effettuato n. 3 versamenti di acconto pari a € 3.900,00.

Le spese condominiali rimanenti, (spese arretrate e gestione in corso 2025/2026- con fine pagamenti in data 20/04/2026) ammontano, alla data prevista del 20/04/2026, a € 7.027,71 (Totale per i lotti 1 e 2).

Si allega documentazione fornita dell'Amministratore di Condominio per maggiori dettagli.

Si precisa inoltre che il Condominio è intervenuto nella procedura esecutiva immobiliare.

**Altre informazioni:**

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Magazzino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
MAGAZZINO P. IN-TERRATO	sup lorda di pavimento	226,00	1,00	226,00
		<b>226,00</b>		<b>226,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Seriate

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770,00

Valore di mercato max (€/mq): 1150,00

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di magazzino non comodamente divisibile.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Opponibilità ai terzi: NO**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Seriate (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terreni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024, quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2024.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Seriate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare:  
Magazzini da € 506,00 a € 1.040,00

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino immobiliare: Magazzini € 773,00.

### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]  
Seriate (BG), via Nazionale, 68/D**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.520,00.

Il valore stimato al mq del magazzino tiene conto della limitata accessibilità con mezzi di trasporto di medie dimensioni, causata dalle ridotte dimensioni e dallo spazio di manovra del corsello, nonché dello stato di vetustà e delle condizioni di manutenzione riscontrate durante il sopralluogo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO P. INTERRATO	226,00	€ 520,00	€ 117.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.520,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 117.520,00</b>
Valore corpo			€ 117.520,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 117.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 117.520,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	226,00	€ 117.520,00	€ 117.520,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 17.628,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -392,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 99.500,00
Valore diritto e quota	€ 99.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 99.500,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Trattasi di esecuzione immobiliare riguardante un soggetto privato, la vendita all'asta è soggetta all'imposta di registro, non all'IVA.

**Allegati**

LOTTO 2

- 01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;
- 02) PLANIMETRIE;
- 03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 04) ESTRATTO PGT - CONCESSIONI EDILIZIE;
- 05) CERTIFICATI ANAGRAFICI;
- 06) DOCUMENTAZIONE SPESE CONDOMINIALI.

10-11-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Oriente Gervasoni**