Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 124/2026

Data udienza: 29-09-2026

promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Codice fiscale: MTKLNE58S59F205A
Partita IVA:
Studio in: Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo
Telefono: 035 533016
Email: emitakop@hotmail.it
Pec: elena.mitakopulos@archiworldpec.it

NDICE

Beni in Vertova (BG), via Canale

Lotto: 01 - Attività Commerciale al piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 7
Identificativo corpo: Negozio 7
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 7
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 8
2. DESCRIZIONE 8
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 8
Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al corpo Negozio 9
Descrizione: Bene futuro [F] di cui al corpo Area urbana destinata a parcheggio 10
Descrizione: Bene futuro [F] di cui al corpo Area urbana destinata a parcheggio 10
3. PRATICHE EDILIZIE 10
Identificativo corpo: Negozio 10
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 11
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 11
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 11
Identificativo corpo: Negozio 11
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 11
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 11
4. CONFORMITA' URBANISTICA 12
Identificativo corpo: Negozio 12
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 13
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 14
5. CONFORMITA' CATASTALE 15
Identificativo corpo: Negozio 15
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 15
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 15
Identificativo corpo: Negozio 15
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 16
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 17
Identificativo corpo: Negozio 17
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 17
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 18

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 19
Identificativo corpo: Negozio 19
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 19
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 20
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 20
Identificativo corpo: Negozio 20
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 21
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 22
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 22
11. STATO DI POSSESSO 22
Identificativo corpo: Negozio 22
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 23
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 23
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 23
12.1. Criterio di stima 23
12.2. Fonti di informazione 23
12.3. Valutazione corpi 24
Identificativo corpo: Negozio 24
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 24
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio 24
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 25
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 25
12.6. Regime fiscale della vendita 25

Lotto: 02 - Immobile a destinazione Ufficio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 26
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 26
2. DESCRIZIONE 26
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 26
Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al corpo Immobile a destinazione Ufficio 27
3. PRATICHE EDILIZIE 29
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 29
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 29
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 29
4. CONFORMITA' URBANISTICA 29
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 29
5. CONFORMITA' CATASTALE 30

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 30
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 31
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 31
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 31
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 31
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 32
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 32
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 32
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 32
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 33
11. STATO DI POSSESSO 33
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 33
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 33
12.1. Criterio di stima 33
12.2. Fonti di informazione 34
12.3. Valutazione corpi 34
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 34
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 35
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 35
12.6. Regime fiscale della vendita 35

Lotto: 03 - Immobile a destinazione Ufficio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 36
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 36
2. DESCRIZIONE 36
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 36
Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al corpo Immobile a destinazione Ufficio 37
3. PRATICHE EDILIZIE 39
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 39
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 39
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 39
4. CONFORMITA' URBANISTICA 39
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 39
5. CONFORMITA' CATASTALE 40
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 40
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 41
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 41

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 41
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 41
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 42
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 42
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 43
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 43
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 43
11. STATO DI POSSESSO 43
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 43
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 44
12.1. Criterio di stima 44
12.2. Fonti di informazione 44
12.3. Valutazione corpi 44
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio 44
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 45
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 45
12.6. Regime fiscale della vendita 45

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-09-2026 alle 10:25
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: n.d

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Data nomina: 18-05-2026
Data giuramento: 19-05-2026
Data sopralluogo: 10-06-2026

Cronologia operazioni peritali:

Nella giornata del 19/05/2026 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione e giuramento dell'incarico, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 29/09/2026 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

Nella giornata del 10 Giugno 2026, il sottoscritto si è recato a Vertova presso gli immobili oggetto di perizia, congiuntamente al Custode Giudiziario al fine di accedere agli immobili stessi per il sopralluogo ed effettuare i rilievi necessari.

I beni risultavano in stato di abbandono e non è stato possibile accedervi. Si è constatato che trattasi di un immobile commerciale al piano terra con posti auto di pertinenza e due immobili al piano quinto in edificio abbandonato e in corso di costruzione ai quali risulta difficoltoso l'accesso.

Nella giornata del 09 Luglio 2026, il sottoscritto si è recato nuovamente a Vertova presso gli immobili oggetto di perizia, congiuntamente al Custode Giudiziario, al fabbro che ha effettuato l'apertura delle porte relative al negozio sito al piano terra e, agli addetti del Comune di Vertova che hanno rimosso la recinzione di sicurezza, al fine di permettere l'accesso agli immobili siti al piano quinto ed effettuare i rilievi necessari.

Il bene a piano terra risultava in stato di abbandono, e i due immobili al piano quinto in edificio abbandonato in corso di costruzione. Il giorno 09 Luglio effettuava l'accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Vertova per la verifica delle licenze edilizie rilasciate.

Beni in Vertova (BG), via Canale

Lotto: 01 - Attività Commerciale al piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Vertova (BG), via Canale

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 13, particella 157, subalterno 705, indirizzo via Canale, snc, piano T, comune Vertova (L795), categoria C/1, classe 3, consistenza 117 mq, superficie 122 mq, rendita 3.806,80
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: - VARIAZIONE del 08/08/2014 Pratica n. BG0133509 in atti dal 08/08/2014 DIVISIONE-AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. 49416.1/2014); -VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2015 Pratica n. BG0285397 in atti dal 12/11/2015 Protocollo NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.165473.1/2015); -Atto del 08/11/2016 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.133411 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33871.1/2016 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 26/07/2017.
• Confini: Da Nord in senso orario: passaggio comune (sub.706), Altra unità immobiliare (sub. 711) - sub. 706 e sub. 710, Cortile comune (sub. 706), Atre unità immobiliari (sub.712, 707, 704) e parti comuni (sub. 706).
• Espropriazioni per pubblica utilità: Il bene non è oggetto di espropriazioni per pubblica utilità.

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

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 13, particella 157, subalterno 709, indirizzo via Canale, snc, piano T, comune Vertova (L795), categoria F/1, consistenza 18 mq
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: - DIVISIONE del 26/10/2016 Pratica n. BG0131472 in atti dal 28/10/2016 DIVISIONE (n.

32341.1/2016); - Atto del 08/11/2016 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. +133411 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33871.1/2016 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 26/07/2017
• Confini: Da Nord in senso orario: Particella 359, sub. 719, passaggio comune (sub.706), Altra area urbana (sub. 720).
• Espropriazioni per pubblica utilità: Il bene non è oggetto di espropriazioni per pubblica utilità.

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

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 13, particella 157, subalterno 720, indirizzo via Canale, snc, piano T, comune Vertova (L795), categoria F/1, consistenza 6 mq
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: - DIVISIONE del 26/10/2016 Pratica n. BG0131472 in atti dal 28/10/2016 DIVISIONE (n. 32341.1/2016); - Atto del 08/11/2016 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. +133411 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33871.1/2016 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 26/07/2017
• Confini: Da Nord in senso orario: Particella 359, sub. 709 passaggio comune (sub.706), Altra area urbana (sub. 721).
• Espropriazioni per pubblica utilità: Il bene non è oggetto di espropriazioni per pubblica utilità.

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)

L'immobile oggetto di relazione è ubicato nel Comune di Vertova, in provincia di Bergamo, in via Canale , in una zona centrale rispetto al centro abitato. E' situato nella media Val Seriana, a circa 20 Km a nord-est del capoluogo, ed è caratterizzato da un contesto prevalentemente montano e pedemontano, con una superficie in parte urbanizzata ed in parte destinata ad aree agricole e boschive. il territorio comunale è attraversato dalla Strada Provinciale della Val Seriana, che costituisce il principale collegamento viario con i comuni limitrofi e con il capoluogo provinciale. L'immobile di cui la presente stima, si trova all'interno dell'ex CALCIFICIO PERANI già "FORNI VECCHI", inserito in un contesto del canale artificiale e del corso del torrente Vertova, oltre che da edifici produttivi, artigianali e residenziali di bassa densità. La zona risulta facilmente accessibile dalla viabilità comunale e provinciale ed è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria. Nelle vicinanze sono presenti i principali servizi di interesse pubblico e commerciale nel centro del Comune di Vertova, raggiungibili in pochi minuti di percorrenza, quali municipio, ufficio postale, istituti scolastici, attività commerciali, esercizi di vicinato e fermate del trasporto pubblico locale. Nel complesso, il contesto

territoriale risulta tranquillo, caratterizzato da una limitata densità edilizia, da un'elevata presenza di aree verdi e da un buon livello di accessibilità, elementi che contribuiscono a definire il quadro urbanistico e ambientale dell'area in cui è inserito l'immobile.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il negozio è suddiviso in due zone: una con accesso sul cortile adibito a parcheggio, dove in passato era destinata la vendita del pane, e una seconda, con accesso nella parte retrostante, dove era ubicato il forno; tra i due ambienti è presente un corridoio formato dagli antichi basamenti dell'edificio storico destinati all'alloggiamento dei silos di raccolta della calce, testimonianza della fusione tra la realtà storica e quella moderna. La parte principale, destinata alla vendita al dettaglio, si caratterizza per vetrine che percorrono l'intera parete. Nella parte retrostante, si trovano due bagni e un'area destinata a magazzino. Nella zona destinata alla vendita ceramica di colore scuro; non sono presenti impianti elettrici ed idraulici. L'impianto di illuminazione, così come gli impianti idraulici ed elettrici, non risultano più presenti o funzionanti e necessitano di completo rifacimento. Serramenti esterni e porta d'ingresso nella zona di servizio in alluminio; i pavimenti, in ceramica color mattone nella zona retrostante e in tonalità scura in quella principale, mostrano segni di usura e infiltrazioni d'acqua in alcune aree. All'apertura dei locali si è rilevato un forte odore di muffa, compatibile con condizioni di umidità e con la presenza di infiltrazioni. In sintesi, l'immobile si presenta privo di impianti funzionanti e in stato di conservazione scarso, con necessità di interventi di bonifica, rifacimento delle finiture, ripristino delle strutture interessate e ripristino degli impianti civili ed elettrici.

Superficie complessiva di circa mq 184,70
È posto al piano terra
L'edificio è stato ristrutturato nel 2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10
L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di relazione è un negozio situato al piano terra, precedentemente adibito alla vendita di pane, con annesso forno che è stato dismesso da pochi mesi. L'unità è inserita nel complesso dell'ex fornace Perani, oggetto di parziale ristrutturazione e recupero funzionale: l'ex CALCIFICIO PERANI, storicamente destinato alla produzione di calce, rappresenta un manufatto di particolare interesse all'interno dei Beni Architettonici e testimonia una significativa fase della storia produttiva locale. Il complesso originario è stato interessato da interventi di conservazione e valorizzazione non completamente ultimati, ai quali si è affiancato un corpo di fabbrica di recente realizzazione. Il negozio, ubicato al piano terra della porzione nuova del complesso e accorpato all'intervento di ristrutturazione dell'ex calcificio, si integra in un contesto che coniuga la presenza dell'edificio storico recuperato con le più recenti trasformazioni edilizie. La soluzione distributiva e la collocazione dell'unità risultano coerenti con la destinazione commerciale dell'immobile e con l'assetto complessivo del complesso immobiliare. In seguito al recente incendio che ha interessato l'immobile

destinato all'attività commerciale al dettaglio, si presenta una situazione compromessa, con segni evidenti di danno alle strutture e di messa in sicurezza necessaria. La controsoffittatura appare sbriciolata sull'intera superficie del soffitto della zona vendita. Le pareti della stessa area sono annerite dal fumo, così come gli antichi basamenti in pietra che mostrano declassamento estetico e depositi di fuliggine. La sezione dedicata alla lavorazione del pane non evidenzia tracce di incendio diffuso, sebbene nelle porzioni immediatamente adiacenti al forno si riscontrino fenomeni di degrado localizzati.

Descrizione: Bene futuro [F] di cui al corpo Area urbana destinata a parcheggio

Area urbana destinata a parcheggio per l'attività commerciale. Si precisa che da convenzione erano previsti n. 2 posti auto. Nelle opere di urbanizzazione, con l'utilizzo esclusivo della particella 359, sono stati realizzati n. 4 posti auto destinati all'attività commerciale.

Superficie complessiva di circa mq 16,00
È posto al piano terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Descrizione: Bene futuro [F] di cui al corpo Area urbana destinata a parcheggio

Area urbana destinata a parcheggio per l'attività commerciale. Si precisa che da convenzione erano previsti n. 2 posti auto. Nelle opere di urbanizzazione, con l'utilizzo esclusivo della particella 359, sono stati realizzati n. 4 posti auto destinati all'attività commerciale.

Superficie complessiva di circa mq 6,00
È posto al piano terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Vertova (BG), via Canale

Numero pratica: DIA 83/2011 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ristrutturazione con demolizioni, restauro conservativo dell'immobile "Ex forni vecchi" per la riconversione in complesso commerciale direzionale
Presentazione in data 31/10/2011 al n. di prot. 011402
Note: Variante dell' 11/08/2014 prot. 6950

Numero pratica: Agibilità parziale 2/2016
Tipo pratica: Domanda di Rilascio Certificato Agibilità (Parziale)
Per lavori: Attività Panificio
Presentazione in data 09/03/2016 al n. di prot. 2570

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Numero pratica: DIA 83/2011 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ristrutturazione con demolizioni, restauro conservativo dell'immobile "Ex forni vecchi" per la riconversione in complesso commerciale direzionale
Presentazione in data 31/10/2011 al n. di prot. 011402
Note: Variante dell' 11/08/2014 prot. 6950

Numero pratica: Agibilità parziale 2/2016
Tipo pratica: Domanda di Rilascio Certificato Agibilità (Parziale)
Per lavori: Attività Panificio
Presentazione in data 09/03/2016 al n. di prot. 2570

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Numero pratica: DIA 83/2011 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ristrutturazione con demolizioni, restauro conservativo dell'immobile "Ex forni vecchi" per la riconversione in complesso commerciale direzionale
Presentazione in data 31/10/2011 al n. di prot. 011402
Note: Variante dell' 11/08/2014 prot. 6950

Numero pratica: Agibilità parziale 2/2016
Tipo pratica: Domanda di Rilascio Certificato Agibilità (Parziale)
Per lavori: Attività Panificio
Presentazione in data 09/03/2016 al n. di prot. 2570

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Vertova (BG), via Canale

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Vertova (BG), via Canale

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.1 del 26/04/2024
Zona omogenea:	Piano Attuativo vigente (Art. 55 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	55. Piani attuativi vigenti Il piano conferma i piani attuativi vigenti per i quali si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima. Alla scadenza della convenzione, a condizione che siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, per gli eventuali lotti residui si applicano i parametri edificatori previsti dal piano attuativo scaduto. Per i piani attuativi dove, alla scadenza della convenzione, non siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, l'utilizzo dei lotti residui è subordinato alla stipula di una nuova convenzione. Alla scadenza della convenzione per gli edifici esistenti, entro i limiti della SL, della SCOP, dell'altezza e della IPF esistenti, sono consentiti tutti gli interventi inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. La Convenzione di Piani attuativi approvati precedentemente alla data di entrata in vigore della Variante 2021 deve essere stipulata entro un anno da tale data: decorso tale termine il Piano Attuativo decade e dovrà essere presentato un nuovo piano attuativo applicando i parametri edificatori già previsti.
Immobile soggetto a convenzione:	**SI**
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Piano Attuativo di Edilizia Privata denominato "ex forni vecchi Perani"
Estremi delle convenzioni:	repertorio n. 37645 raccolta 869 Notaio Andrea Letizia, registrato a Clusone il 06/10/2011 al n.2452 serie 1T
Obblighi derivanti:	Opere generali descritte nella Convenzione Urbanistica/Piano attuativo.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**SI**
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Prelazione Soprintendenza Beni Culturali Ultimazioni Opere descritte nella Convenzione Urbanistica/Piano attuativo

Note conformità urbanistica: Devono essere terminate le opere di urbanizzazione della Convenzione Urbanistica e terminati le opere di finitura degli spazi comuni e privati.

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.1 del 26/04/2024
Zona omogenea:	Piano Attuativo vigente (Art. 55 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	55. Piani attuativi vigenti Il piano conferma i piani attuativi vigenti per i quali si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima. Alla scadenza della convenzione, a condizione che siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, per gli eventuali lotti residui si applicano i parametri edificatori previsti dal piano attuativo scaduto. Per i piani attuativi dove, alla scadenza della convenzione, non siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, l'utilizzo dei lotti residui è subordinato alla stipula di una nuova convenzione. Alla scadenza della convenzione per gli edifici esistenti, entro i limiti della SL, della SCOP, dell'altezza e della IPF esistenti, sono consentiti tutti gli interventi inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. La Convenzione di Piani attuativi approvati precedentemente alla data di entrata in vigore della Variante 2021 deve essere stipulata entro un anno da tale data: decorso tale termine il Piano Attuativo decade e dovrà essere presentato un nuovo piano attuativo applicando i parametri edificatori già previsti.
Immobile soggetto a convenzione:	**SI**
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Piano Attuativo di Edilizia Privata denominato "ex forni vecchi Perani"
Estremi delle convenzioni:	repertorio n. 37645 raccolta 869 Notaio Andrea Letizia, registrato a Clusone il 06/10/2011 al n.2452 serie 1T
Obblighi derivanti:	Opere generali descritte nella Convenzione Urbanistica/Piano attuativo.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**SI**
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI

Se sì, quali?	Prelazione Soprintendenza Beni Culturali Ultimazioni Opere descritte nella Convenzione Urbanistica/Piano attuativo

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.1 del 26/04/2024
Zona omogenea:	Piano Attuativo vigente (Art. 55 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	55. Piani attuativi vigenti Il piano conferma i piani attuativi vigenti per i quali si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima. Alla scadenza della convenzione, a condizione che siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, per gli eventuali lotti residui si applicano i parametri edificatori previsti dal piano attuativo scaduto. Per i piani attuativi dove, alla scadenza della convenzione, non siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, l'utilizzo dei lotti residui è subordinato alla stipula di una nuova convenzione. Alla scadenza della convenzione per gli edifici esistenti, entro i limiti della SL, della SCOP, dell'altezza e della IPF esistenti, sono consentiti tutti gli interventi inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. La Convenzione di Piani attuativi approvati precedentemente alla data di entrata in vigore della Variante 2021 deve essere stipulata entro un anno da tale data: decorso tale termine il Piano Attuativo decade e dovrà essere presentato un nuovo piano attuativo applicando i parametri edificatori già previsti.
Immobile soggetto a convenzione:	**SI**
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Piano Attuativo di Edilizia Privata denominato "ex forni vecchi Perani"
Estremi delle convenzioni:	repertorio n. 37645 raccolta 869 Notaio Andrea Letizia, registrato a Clusone il 06/10/2011 al n.2452 serie 1T
Obblighi derivanti:	Opere generali descritte nella Convenzione Urbanistica/Piano attuativo.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**SI**
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI

Se sì, quali?	Prelazione Soprintendenza Beni Culturali Ultimazioni Opere descritte nella Convenzione Urbanistica/Piano attuativo

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Vertova (BG), via Canale

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Vertova (BG), via Canale

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 08/11/2026 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: -Successivamente annotato di cancellazione della condizione sospensiva ai nn. 34563/5024 del 26 luglio 2017.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 28/10/1992 al 03/08/2010.
In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 30/05/1990 al 03/08/2010.
In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 03/08/2010 al 08/11/2016.
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: -Successivamente annotato di cancellazione della condizione sospensiva ai nn. 61064/14347 del 18 novembre 2010.

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

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 08/11/2026 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: -Successivamente annotato di cancellazione della condizione sospensiva ai nn. 34563/5024 del 26 luglio 2017.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 28/10/1992 al 03/08/2010.
In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 30/05/1990 al 03/08/2010.
In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 03/08/2010 al 08/11/2016.
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: -Successivamente annotato di cancellazione della condizione sospensiva ai nn. 61064/14347 del 18 novembre 2010.

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

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 08/11/2026 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: -Successivamente annotato di cancellazione della condizione sospensiva ai nn. 34563/5024 del 26 luglio 2017.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 28/10/1992 al 03/08/2010.
In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 30/05/1990 al 03/08/2010.
In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 03/08/2010 al 08/11/2016.
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: -Successivamente annotato di cancellazione della condizione sospensiva ai nn. 61064/14347 del 18 novembre 2010.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Vertova (BG), via Canale

Altra limitazione
- Descrizione onere: Atto di costituzione servitu'' di passo pedonale e carraio su strada di mt. 5 a favore del mappale 259 sub. 2,3,4,5,7 e dei mappali 190,192,166,167 ed a carico del mappale 261 e dell''area sud-ovest del mappale 259 sub.8 e del mappale 157 sub. 2 (la societa'' venditrice si rende garante della possibilita'' di utilizzo dell''energia elettrica tramite cabina Enel e della possibilità di scarico in fognatura assumendosi l''onere per eventuali spese). Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Convenzione Edilizia. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Atto di Costituzione vincolo di cui alle Leggi 20/06/1909 n. 364 e 01/06/1939 n.1089, posto con Provvedimento del Ministro per i Beni Culturali a Ambientali in data 23/25 Novembre 1910 sul bene immobile distinto con l''originario mappale 157 e atto di costituzione di servitu'' di passaggio pedonale e carrabile a carico dell''originario mappale 203. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Convenzione edilizia. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, annotata, a favore di OMISSIS, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro , Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Registrato a Clusone (BG) in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 4400000. Importo capitale: € 2200000. Note: gravante sul mappale 157 subalterni 715 e 716 che costituiscono il lotto 1 del frazionamento in quota depositato ai nn. 34557/5018 del 26 luglio 2017. Annotazioni del 26/07/2017: -34554/5015 Quietanza e conferma (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134273/25650 del 13/07/2017); -34555/5016 Rinegoziazione mutuo fondiario (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134273/25650 del 13/07/2017); -34556/5017 Restrizione dei Beni (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134274/25651 del 13/07/2017); -34557/5018 Frazionamento in quota (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134275/25652 del 13/07/2017)..

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento Immobiliare, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Altra limitazione
- Descrizione onere: Atto di costituzione servitu'' di passo pedonale e carraio su strada di mt. 5 a favore del mappale

259 sub. 2,3,4,5,7 e dei mappali 190,192,166,167 ed a carico del mappale 261 e dell''area sud-ovest del mappale 259 sub.8 e del mappale 157 sub. 2 (la societa'' venditrice si rende garante della possibilita'' di utilizzo dell''energia elettrica tramite cabina Enel e della possibilità di scarico in fognatura assumendosi l''onere per eventuali spese). Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Convenzione Edilizia. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Atto di Costituzione vincolo di cui alle Leggi 20/06/1909 n. 364 e 01/06/1939 n.1089, posto con Provvedimento del Ministro per i Beni Culturali a Ambientali in data 23/25 Novembre 1910 sul bene immobile distinto con l''originario mappale 157 e atto di costituzione di servitu'' di passaggio pedonale e carrabile a carico dell''originario mappale 203. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Convenzione edilizia. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, annotata, a favore di OMISSIS, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro , Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Registrato a Clusone (BG) in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 4400000. Importo capitale: € 2200000. Note: gravante sul mappale 157 subalterni 715 e 716 che costituiscono il lotto 1 del frazionamento in quota depositato ai nn. 34557/5018 del 26 luglio 2017. Annotazioni del 26/07/2017: -34554/5015 Quietanza e conferma (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134273/25650 del 13/07/2017); -34555/5016 Rinegoziazione mutuo fondiario (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134273/25650 del 13/07/2017); -34556/5017 Restrizione dei Beni (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134274/25651 del 13/07/2017); -34557/5018 Frazionamento in quota (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134275/25652 del 13/07/2017)..

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento Immobiliare, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Altra limitazione
- Descrizione onere: Atto di costituzione servitu'' di passo pedonale e carraio su strada di mt. 5 a favore del mappale 259 sub. 2,3,4,5,7 e dei mappali 190,192,166,167 ed a carico del mappale 261 e dell''area sud-ovest del mappale 259 sub.8 e del mappale 157 sub. 2 (la societa'' venditrice si rende garante della possibilita'' di utilizzo dell''energia elettrica tramite cabina Enel e della possibilità di scarico in fognatura assumendosi l''onere per eventuali spese). Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Convenzione Edilizia. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Atto di Costituzione vincolo di cui alle Leggi 20/06/1909 n. 364 e 01/06/1939 n.1089, posto con Provvedimento del Ministro per i Beni Culturali a Ambientali in data 23/25 Novembre 1910 sul bene immobile distinto con l''originario mappale 157 e atto di costituzione di servitu'' di passaggio pedonale e carrabile a carico dell''originario mappale 203. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Convenzione edilizia. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, annotata, a favore di OMISSIS, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro ,

Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Registrato a Clusone (BG) in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 4400000. Importo capitale: € 2200000. Note: gravante sul mappale 157 subalterni 715 e 716 che costituiscono il lotto 1 del frazionamento in quota depositato ai nn. 34557/5018 del 26 luglio 2017. Annotazioni del 26/07/2017: -34554/5015 Quietanza e conferma (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134273/25650 del 13/07/2017); -34555/5016 Rinegoziazione mutuo fondiario (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134273/25650 del 13/07/2017); -34556/5017 Restrizione dei Beni (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134274/25651 del 13/07/2017); -34557/5018 Frazionamento in quota (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134275/25652 del 13/07/2017)..

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento Immobiliare, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Vertova (BG), via Canale

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Si, prelazione della Soprintendenza dei beni culturali.
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Vertova (BG), via Canale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Attività commerciale	sup reale lorda	184,70	1,00	184,70
Totale		**184,70**		**184,70**

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: 2-2025
Zona: Vertova
Tipo di destinazione: commerciale
Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 950,00
Valore di mercato max (€/mq): 1400,00

Accessori:

Accessori

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Parcheggio	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
Totale		**16,00**		**16,00**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Commerciale
Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo:
Zona:
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento:
Stato conservativo:
Valore di mercato min (€/mq):
Valore di mercato max (€/mq):

Accessori:

Accessori

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto	sup reale lorda	6,00	1,00	6,00
Totale		**6,00**		**6,00**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Commerciale
Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo:
Zona:
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento:
Stato conservativo:
Valore di mercato min (€/mq):
Valore di mercato max (€/mq):

Accessori:

Accessori

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di unica unità immobiliare con parcheggi pertinenziali.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Vertova (BG), via Canale

Libero
Note disponibilità: Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in pessime condizioni manutentive, risultando completamente privo di attrezzature e impianti in conseguenza dei danni provocati da un incendio. Lo stato dei luoghi evidenziava la sostanziale inutilizzabilità dell'immobile e la necessità di rilevanti interventi di ripristino. Dalla documentazione acquisita è emerso che, nonostante le condizioni materiali del bene, risulta in

essere un contratto di locazione, stipulato mediante scrittura privata tra il sig. OMISSIS C.F. OMISSIS (locatore) e la società OMISSIS C.F. OMISSIS, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate - DPBG UT CLUSONE. Il contratto ha durata di anni 10 con decorrenza dal 23/01/2025 ed è attualmente efficace, con scadenza prevista per il 22/01/2035 (Contratto RLI telematico ID. TEL. TMU25T000267000AA, stipulato il 22.01.2025 e registrato il 29.01.2025) È inoltre previsto il rinnovo tacito per ulteriori dieci anni, salvo disdetta da comunicarsi mediante raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza contrattuale. Il contratto prevede un canone di locazione annuo pari a € 18.000,00, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate di € 1.500,00 ciascuna. È altresì prevista una clausola risolutiva espressa in forza della quale il contratto perde efficacia in caso di mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro 30 giorni dalla relativa scadenza. Con riferimento all'opponibilità del contratto alla procedura esecutiva, si rileva che lo stesso è munito di data certa, in quanto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate anteriormente al pignoramento, e risulta pertanto opponibile nei limiti e alle condizioni previste dalla normativa vigente.

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Libero

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

L'Esperto Stimatore 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, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da 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, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2025 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2025.

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Vertova (BG);

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Vertova (BG), via Canale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 212.405,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Attività commerciale	184,70	€ 1.150,00	€ 212.405,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 212.405,00
Valore corpo			€ 212.405,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 212.405,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 212.405,00

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.000,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Parcheggio	16,00	€ 250,00	€ 4.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.000,00
Valore corpo			€ 4.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.000,00

Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), via Canale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.500,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Posto auto	6,00	€ 250,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.500,00
Valore corpo			€ 1.500,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Negozio	Negozi, botteghe [C1] con annesso	184,70	€ 212.405,00	€ 212.405,00
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio	Bene futuro [F] con annesso	16,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Identificativo corpo: Area urbana destinata a parcheggio	Bene futuro [F] con annesso	6,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 32.685,75
Arrotondamento	€ -219,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 185.000,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 185.000,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Lotto: 02 - Immobile a destinazione Ufficio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 13, particella 157, subalterno 716, indirizzo via Canale, snc, piano T, comune Vertova (L795), categoria F/4
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: - DIVISIONE del 16/11/2015 Pratica n. BG0285499 in atti dal 16/11/2015 DIVISIONE (n. 165757.1/2015); -Atto del 08/11/2016 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.133411 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33871.1/2016 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 26/07/2017.
• Confini: Da Nord in senso orario: prospetto su parcheggio, sub. 717, vano scala e scensore comuni (sub.713), Altra unità immobiliare (sub. 715), prospetto.
• Espropriazioni per pubblica utilità: Il bene non è oggetto di espropriazioni per pubblica utilità.

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)

L'immobile oggetto di relazione è ubicato nel Comune di Vertova, in provincia di Bergamo, in via Canale , in una zona periferica rispetto al centro abitato. E' situato nella media Val Seriana, a circa 20 Km a nord-est del capoluogo, ed è caratterizzato da un contesto prevalentemente montano e pedemontano, con una superficie in parte urbanizzata ed in parte destinata ad aree agricole e boschive. il territorio comunale è attraversato dalla Strada Provinciale della Val Seriana, che costituisce il principale collegamento viario con i comuni limitrofi e con il capoluogo provinciale. L'immobile di cui la presente stima, si trova all'interno dell'ex CALCIFICIO PERANI già "FORNI VECCHI", inserito in un contesto del canale artificiale e del corso del torrente Vertova, oltre che da edifici produttivi, artigianali e residenziali di bassa densità. La zona risulta facilmente accessibile dalla viabilità comunale e provinciale ed è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria. Nelle vicinanze sono presenti i principali servizi di interesse pubblico e commerciale nel centro del Comune di Vertova, raggiungibili in pochi minuti di percorrenza, quali municipio, ufficio postale, istituti scolastici, attività commerciali, esercizi di vicinato e fermate del trasporto pubblico locale. Nel complesso, il contesto territoriale risulta tranquillo, caratterizzato da una limitata densità edilizia, da un'elevata presenza di aree verdi e da un buon livello di accessibilità, elementi che contribuiscono a definire il quadro urbanistico e ambientale dell'area in cui è inserito l'immobile.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al corpo Immobile a destinazione Ufficio

L'unità immobiliare è ubicata al piano quinto del fabbricato e, secondo il progetto approvato, sarà destinata ad uso direzionale (ufficio). Attualmente si presenta allo stato rustico avanzato, in condizioni di abbandono e con opere di finitura non eseguite. L'accesso all'unità risulta privo del portoncino d'ingresso; analogamente, l'edificio è sprovvisto dell'impianto ascensore e il vano scala si presenta anch'esso al rustico, con finiture non completate. Internamente l'unità è costituita da un unico ambiente open space, privo delle partizioni interne previste dal progetto e, conseguentemente, senza l'individuazione dei futuri locali e dei servizi igienici. Risultano altresì assenti i tamponamenti e le tramezzature interne, i serramenti esterni, gli impianti tecnologici, gli intonaci, le pavimentazioni e tutte le ulteriori opere di completamento necessarie a rendere il bene agibile e funzionalmente utilizzabile.

È posto al piano quinto
L'edificio è stato costruito nel edificio centenario
L'edificio è stato ristrutturato nel 2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90
L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita nel complesso dell'ex Fornace Perani, già destinato ad attività produttive per la lavorazione della calce. Il complesso, noto come ex Calcificio Perani, costituisce un manufatto di rilevante interesse storico-architettonico, in quanto testimonianza di una significativa fase della storia produttiva locale ed è annoverato tra i beni di interesse architettonico. L'intero compendio è stato interessato da un intervento di recupero e rifunzionalizzazione, finalizzato alla conservazione e valorizzazione delle strutture esistenti, cui è stato affiancato un nuovo corpo di fabbrica. Alla data del sopralluogo, tuttavia, gli interventi edilizi risultano non ultimati e l'intero complesso versa in uno stato di incompiutezza. Nonostante l'attuale stato di incompiutezza, l'unità immobiliare presenta caratteristiche architettoniche di particolare pregio, derivanti dall'inserimento all'interno del complesso storico dell'ex Calcificio Perani, edificio di rilevante valore storico e architettonico, la cui unicità ne conferisce un elevato grado di esclusività. Gli ambienti risultano inoltre particolarmente luminosi grazie alle ampie aperture presenti sui prospetti, che assicurano un significativo apporto di illuminazione naturale e valorizzano ulteriormente le potenzialità del bene una volta completati gli interventi previsti.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	

Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Numero pratica: DIA 83/2011 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ristrutturazione con demolizioni, restauro conservativo dell'immobile "Ex forni vecchi" per la riconversione in complesso commerciale direzionale
Presentazione in data 31/10/2011 al n. di prot. 011402
Note: Variante dell' 11/08/2014 prot. 6950

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.1 del 26/04/2024
Zona omogenea:	Piano Attuativo vigente (Art. 55 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	55. Piani attuativi vigenti Il piano conferma i piani attuativi vigenti per i quali si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della

	convenzione medesima. Alla scadenza della convenzione, a condizione che siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, per gli eventuali lotti residui si applicano i parametri edificatori previsti dal piano attuativo scaduto. Per i piani attuativi dove, alla scadenza della convenzione, non siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, l'utilizzo dei lotti residui è subordinato alla stipula di una nuova convenzione. Alla scadenza della convenzione per gli edifici esistenti, entro i limiti della SL, della SCOP, dell'altezza e della IPF esistenti, sono consentiti tutti gli interventi inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. La Convenzione di Piani attuativi approvati precedentemente alla data di entrata in vigore della Variante 2021 deve essere stipulata entro un anno da tale data: decorso tale termine il Piano Attuativo decade e dovrà essere presentato un nuovo piano attuativo applicando i parametri edificatori già previsti.
Immobile soggetto a convenzione:	**SI**
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Piano Attuativo di Edilizia Privata denominato "ex forni vecchi Perani"
Estremi delle convenzioni:	repertorio n. 37645 raccolta 869 Notaio Andrea Letizia, registrato a Clusone il 06/10/2011 al n.2452 serie 1T
Obblighi derivanti:	Opere generali descritte nella Convenzione Urbanistica/Piano attuativo.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**SI**
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Prelazione Soprintendenza Beni Culturali Ultimazioni Opere descritte nella Convenzione Urbanistica/Piano attuativo

Note conformità urbanistica: Devono essere terminate le opere di urbanizzazione della Convenzione Urbanistica e terminati le opere di finitura degli spazi comuni e privati.

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Note conformità catastale: Si precisa che il bene risulta ancora in categoria F/4 in corso di costruzione. Si evidenzia nell'elaborato planimetrico una diversa divisione tra il sub. 715 e 716, come meglio descritto nelle tavole allegate alle autorizzazioni edilizie e nel rilievo dello stato di fatto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 08/11/2026 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: -Successivamente annotato di cancellazione della condizione sospensiva ai nn. 34563/5024 del 26 luglio 2017.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 28/10/1992 al 03/08/2010.
In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 30/05/1990 al 03/08/2010.
In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 03/08/2010 al 08/11/2016.
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: -Successivamente annotato di cancellazione della condizione sospensiva ai nn. 61064/14347 del 18 novembre 2010.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Altra limitazione
- Descrizione onere: Atto di costituzione servitu'' di passo pedonale e carraio su strada di mt. 5 a favore del mappale 259 sub. 2,3,4,5,7 e dei mappali 190,192,166,167 ed a carico del mappale 261 e dell''area sud-ovest del mappale 259 sub.8 e del mappale 157 sub. 2 (la societa'' venditrice si rende garante della possibilita'' di utilizzo dell''energia elettrica tramite cabina Enel e della possibilità di scarico in fognatura assumendosi l''onere per eventuali spese). Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Convenzione Edilizia. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Atto di Costituzione vincolo di cui alle Leggi 20/06/1909 n. 364 e 01/06/1939 n.1089, posto con Provvedimento del Ministro per i Beni Culturali a Ambientali in data 23/25 Novembre 1910 sul bene immobile

distinto con l''originario mappale 157 e atto di costituzione di servitu'' di passaggio pedonale e carrabile a carico dell''originario mappale 203. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Convenzione edilizia. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, annotata, a favore di OMISSIS, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro , Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Registrato a Clusone (BG) in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 4400000. Importo capitale: € 2200000. Note: gravante sul mappale 157 subalterni 715 e 716 che costituiscono il lotto 1 del frazionamento in quota depositato ai nn. 34557/5018 del 26 luglio 2017. Annotazioni del 26/07/2017: -34554/5015 Quietanza e conferma (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134273/25650 del 13/07/2017); -34555/5016 Rinegoziazione mutuo fondiario (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134273/25650 del 13/07/2017); -34556/5017 Restrizione dei Beni (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134274/25651 del 13/07/2017); -34557/5018 Frazionamento in quota (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134275/25652 del 13/07/2017)..

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento Immobiliare, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Attualmente gli spazi condominiali risultano incompleti, privi di opere di finiture, impianti e ascensore.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	sup reale lorda	161,60	1,00	161,60
Totale		**161,60**		**161,60**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Terziario/Direzionale
Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2025
Zona: Vertova
Tipo di destinazione: terziaria
Tipologia: Ufficio
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 1200,00
Valore di mercato max (€/mq): 1400,00

Accessori:

Accessori

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

L'Esperto Stimatore 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, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per

superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da 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, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2025 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2025.

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Vertova (BG);

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.800,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Ufficio	161,60	€ 500,00	€ 80.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.800,00
Valore corpo			€ 80.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio	Uffici e studi privati [A10] con annesso	161,60	€ 80.800,00	€ 80.800,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Arrotondamento	€ -800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 80.000,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 80.000,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Lotto: 03 - Immobile a destinazione Ufficio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 13, particella 157, subalterno 715, indirizzo via Canale, snc, piano T, comune Vertova (L795), categoria F/4
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: - DIVISIONE del 16/11/2015 Pratica n. BG0285499 in atti dal 16/11/2015 DIVISIONE (n. 165757.1/2015); -Atto del 08/11/2016 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.133411 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33871.1/2016 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 26/07/2017.
• Confini: Da Nord in senso orario: sub. 716, vano scala e ascensore (sub.713), prospetto su corte comune, prospetto verso via canale.
• Espropriazioni per pubblica utilità: Il bene non è oggetto di espropriazioni per pubblica utilità.

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)

L'immobile oggetto di relazione è ubicato nel Comune di Vertova, in provincia di Bergamo, in via Canale , in una zona periferica rispetto al centro abitato. E' situato nella media Val Seriana, a circa 20 Km a nord-est del capoluogo, ed è caratterizzato da un contesto prevalentemente montano e pedemontano, con una superficie in parte urbanizzata ed in parte destinata ad aree agricole e boschive. il territorio comunale è attraversato dalla Strada Provinciale della Val Seriana, che costituisce il principale collegamento viario con i comuni limitrofi e con il capoluogo provinciale. L'immobile di cui la presente stima, si trova all'interno dell'ex CALCIFICIO PERANI già "FORNI VECCHI", inserito in un contesto del canale artificiale e del corso del torrente Vertova, oltre che da edifici produttivi, artigianali e residenziali di bassa densità. La zona risulta facilmente accessibile dalla viabilità comunale e provinciale ed è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria. Nelle vicinanze sono presenti i principali servizi di interesse pubblico e commerciale nel centro del Comune di Vertova, raggiungibili in pochi minuti di percorrenza, quali municipio, ufficio postale, istituti scolastici, attività commerciali, esercizi di vicinato e fermate del trasporto pubblico locale. Nel complesso, il contesto territoriale risulta tranquillo, caratterizzato da una limitata densità edilizia, da un'elevata presenza di aree verdi e da un buon livello di accessibilità, elementi che contribuiscono a definire il quadro urbanistico e ambientale dell'area in cui è inserito l'immobile.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al corpo Immobile a destinazione Ufficio

Alla data del sopralluogo il bene si presenta in stato di incompiutezza, con opere edilizie interrotte e finiture non eseguite. Anche le parti comuni del fabbricato risultano prive delle necessarie opere di completamento: l'accesso all'unità è sprovvisto del portoncino d'ingresso, l'impianto ascensore non è stato installato e il vano scala si presenta ancora al rustico. L'immobile è configurato come un unico ambiente open space, privo delle tramezzature previste dal progetto e, conseguentemente, senza la definizione dei futuri locali destinati ad uffici e servizi igienici. Sono inoltre assenti i serramenti esterni, gli impianti tecnologici, gli intonaci, le pavimentazioni e tutte le ulteriori opere di finitura indispensabili per il completamento e la funzionalità dell'unità.

È posto al piano quinto
L'edificio è stato costruito nel edificio centenario
L'edificio è stato ristrutturato nel 2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90
L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata al piano quinto del complesso edilizio denominato ex Calcificio Perani e, secondo quanto previsto dal progetto di recupero, è destinata ad ospitare un ufficio (uso direzionale).L'unità è inserita all'interno del complesso dell'ex Fornace Perani, già destinato alla produzione della calce, successivamente interessato da un articolato intervento di recupero e rifunzionalizzazione, non ancora ultimato. Il complesso costituisce una significativa testimonianza dell'archeologia industriale locale e riveste un rilevante interesse storico-architettonico, elementi che conferiscono all'immobile un particolare pregio e un elevato grado di esclusività. Sotto il profilo distributivo e architettonico, l'unità presenta ambienti caratterizzati da una buona illuminazione naturale, assicurata dalle ampie aperture presenti sui prospetti, che contribuiscono a valorizzarne le potenzialità funzionali e qualitative una volta completati gli interventi edilizi previsti.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	

Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Numero pratica: DIA 83/2011 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ristrutturazione con demolizioni, restauro conservativo dell'immobile "Ex forni vecchi" per la riconversione in complesso commerciale direzionale
Presentazione in data 31/10/2011 al n. di prot. 011402
Note: Variante dell' 11/08/2014 prot. 6950

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.1 del 26/04/2024
Zona omogenea:	Piano Attuativo vigente (Art. 55 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	55. Piani attuativi vigenti Il piano conferma i piani attuativi vigenti per i quali si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima. Alla scadenza della convenzione, a condizione che siano stati assolti tutti

	gli obblighi derivanti dalla convenzione, per gli eventuali lotti residui si applicano i parametri edificatori previsti dal piano attuativo scaduto. Per i piani attuativi dove, alla scadenza della convenzione, non siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, l'utilizzo dei lotti residui è subordinato alla stipula di una nuova convenzione. Alla scadenza della convenzione per gli edifici esistenti, entro i limiti della SL, della SCOP, dell'altezza e della IPF esistenti, sono consentiti tutti gli interventi inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. La Convenzione di Piani attuativi approvati precedentemente alla data di entrata in vigore della Variante 2021 deve essere stipulata entro un anno da tale data: decorso tale termine il Piano Attuativo decade e dovrà essere presentato un nuovo piano attuativo applicando i parametri edificatori già previsti.
Immobile soggetto a convenzione:	**SI**
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica - Piano Attuativo di Edilizia Privata denominato "ex forni vecchi Perani"
Estremi delle convenzioni:	repertorio n. 37645 raccolta 869 Notaio Andrea Letizia, registrato a Clusone il 06/10/2011 al n.2452 serie 1T
Obblighi derivanti:	Opere generali descritte nella Convenzione Urbanistica/Piano attuativo.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**SI**
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Prelazione Soprintendenza Beni Culturali Ultimazioni Opere descritte nella Convenzione Urbanistica/Piano attuativo

Note conformità urbanistica: Devono essere terminate le opere di urbanizzazione della Convenzione Urbanistica e terminati le opere di finitura degli spazi comuni e privati.

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Note conformità catastale: Si precisa che il bene risulta ancora in categoria F/4 in corso di costruzione. Si evidenzia nell'elaborato planimetrico una diversa divisione tra il sub. 715 e 716, come meglio descritto nelle tavole allegate alle autorizzazioni edilizie e nel rilievo dello stato di fatto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 08/11/2026 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: -Successivamente annotato di cancellazione della condizione sospensiva ai nn. 34563/5024 del 26 luglio 2017.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 28/10/1992 al 03/08/2010.
In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 30/05/1990 al 03/08/2010.
In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 03/08/2010 al 08/11/2016.
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: -Successivamente annotato di cancellazione della condizione sospensiva ai nn. 61064/14347 del 18 novembre 2010.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Altra limitazione
- Descrizione onere: Atto di costituzione servitu'' di passo pedonale e carraio su strada di mt. 5 a favore del mappale 259 sub. 2,3,4,5,7 e dei mappali 190,192,166,167 ed a carico del mappale 261 e dell''area sud-ovest del mappale 259 sub.8 e del mappale 157 sub. 2 (la societa'' venditrice si rende garante della possibilita'' di utilizzo dell''energia elettrica tramite cabina Enel e della possibilità di scarico in fognatura assumendosi l''onere per eventuali spese). Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Convenzione Edilizia. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Atto di Costituzione vincolo di cui alle Leggi 20/06/1909 n. 364 e 01/06/1939 n.1089, posto con Provvedimento del Ministro per i Beni Culturali a Ambientali in data 23/25 Novembre 1910 sul bene immobile distinto con l''originario mappale 157 e atto di costituzione di servitu'' di passaggio pedonale e carrabile a carico

dell''originario mappale 203. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Altra limitazione
- Descrizione onere: Convenzione edilizia. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, annotata, a favore di OMISSIS, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro , Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Registrato a Clusone (BG) in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 4400000. Importo capitale: € 2200000. Note: gravante sul mappale 157 subalterni 715 e 716 che costituiscono il lotto 1 del frazionamento in quota depositato ai nn. 34557/5018 del 26 luglio 2017. Annotazioni del 26/07/2017: -34554/5015 Quietanza e conferma (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134273/25650 del 13/07/2017); -34555/5016 Rinegoziazione mutuo fondiario (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134273/25650 del 13/07/2017); -34556/5017 Restrizione dei Beni (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134274/25651 del 13/07/2017); -34557/5018 Frazionamento in quota (Atto Notaio C.Mallardo rep. 134275/25652 del 13/07/2017)..

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento Immobiliare, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Attualmente gli spazi condominiali risultano incompleti, privi di opere di finiture, impianti e ascensore.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	sup reale lorda	101,90	1,00	101,90
Totale		**101,90**		**101,90**

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: 2-2025
Zona: Vertova
Tipo di destinazione: terziaria
Tipologia: Ufficio
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 1200,00
Valore di mercato max (€/mq): 1400,00

Accessori:

Accessori

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

L'Esperto Stimatore 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, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da 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, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2025 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2025.

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Vertova (BG);

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), via Canale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.950,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Ufficio	101,90	€ 500,00	€ 50.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.950,00
Valore corpo			€ 50.950,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.950,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Immobile a destinazione Ufficio	Uffici e studi privati [A10] con annesso	101,90	€ 50.950,00	€ 50.950,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Arrotondamento	€ -950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.000,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 50.000,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Allegati

01) VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ESTRATTO MAPPA;
02) LICENZE EDILIZIE E PGT;
03) PLANIMETRIE;
04) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
05) CERTIFICATI ANAGRAFE;
06) CONVENZIONI URBANISTICHE, PIANO ATTUATIVO;
07) ATTO NOTARILE.

Bergamo, 30/07/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Mitakopulos