



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 131/2025



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Germana Trussardi  
**Codice fiscale:** TRSGMN67E41A794U  
**Studio in:** via Santa Caterina 60 - 24124 Bergamo  
**Telefono:** 035 231743  
**Fax:** 035 231743  
**Email:** germana.trussardi@libero.it  
**Pec:** germana.trussardi@archiworldpec.it



**INDICE****Lotto: 001**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: A .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	11
Corpo: A .....	11
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: A .....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	13
Corpo: A .....	13
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	13
Corpo: .....	13
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	13
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	14
Corpo: A .....	14
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	14
Corpo: A .....	14
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	15
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	15
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	15
Criterio di stima .....	15
Fonti d'informazione .....	15
Valutazione corpi .....	16
Adeguamenti e correzioni della stima .....	16
Prezzo base d'asta del lotto .....	16
Regime fiscale della vendita .....	16

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 18-09-2025 alle 10:00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Germana Trussardi  
**Data nomina:** 18-04-2025  
**Data giuramento:** 06-05-2025  
**Data sopralluogo:** 19-05-2025  
**Cronologia operazioni peritali:** 06.05.2025 Giuramento e presa visione della documentazione agli atti; verifica e compilazione della check list; 06 e 08.05.2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo per visione e verifiche degli atti di compravendita dell'immobile ed estrazione telematica delle visure ipotecarie; 17.05.2025 recupero della documentazione catastale; 19.05.2025 sopralluogo per rilevazione e documentazione fotografica dei luoghi; 30.05.2025 previa istanza in data 08.05.2025, presso il Comune di Verdello per verifiche urbanistiche ed edilizie; 09.06.2025 PEC al Comune di Verdello per richiesta delucidazioni urbanistiche; 24.06.2025 chiarimenti telefonici con tecnico comunale; successivamente stesura della planimetria attuale come da rilievo; in data 24.06.2025 elaborazione e deposito variazione catastale; a seguire verifiche ed accertamenti sulle valutazioni immobiliari e completamento della perizia e degli allegati

Beni in **Verdello (BG)**  
Località/Frazione **zona industriale**  
Corso Italia 35

**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Zingonia, Corso Italia 35****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:OMISSIS . - Corso Italia 35 - Verdello (BG), foglio 7, particella 4751, subalterno 701, scheda catastale SI, indirizzo Corso Italia 35, piano T-1, comune Verdello, categoria D/7, rendita € 5.624,22

Derivante da: Variazione nel classamento del 13/11/2001 pratica n. 381815 in atti dal 31/11/2001 Variazione di classamento (n. 13386.1/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non ci sono parti comuni

Confini: a nord campata 14 - ad est Corso Italia - a sud campata 16 - a ovest cortile che separa la strada statale n. 42

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

I dati corrispondono

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'edificio in oggetto fa parte di un complesso artigianale-industriale realizzato negli anni '70 e costituito da edifici prefabbricati in fronte stradale su Corso Italia, esternamente al centro abitato del paese. Gli edifici, ad un piano, sono posti in linea, con i muri longitudinali in comune. I fronti sono rispettivamente verso Corso Italia, da cui avviene l'accesso principale e sul lato retrostante verso strada in parte a tratturo e non asfaltata preceduta da cortili di proprietà esclusiva di ogni unità. Tutta la zona ha vocazione artigianale-industriale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico limitato con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Phoenix International S.P.A..**Servizi offerti dalla zona:** Comune di Verdello (1500 metri), Uffici postali (2000 metri), Banca (1500 metri), Ospedale Boltiere (3300 metri)**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali**Importanti centri limitrofi:** Zingonia.**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Adda e Villaggio Crespi a 10 km circa.**Attrazioni storiche:** Chiesa parrocchiale Santi Pietro e Paolo.**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto 14 km, Fermate autobus 1 km, Stazione FS 1,6 km, Città di

Bergamo 15 km

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al corpo **A**

L'immobile ha accesso principale da via Corso Italia 35, attraverso cancello carrale scorrevole comandato elettronicamente.

Da qui un cortile ad uso esclusivo conduce alla porta di accesso pedonale in alluminio con apertura a spinta verso l'esterno, con maniglione antipánico. Il portone carrale ha alzante a rullo e apertura sezionale interna in alluminio con movimentazione manuale.

La pavimentazione interna è in cemento, le capriate in cemento armato, i travetti in cemento e il pacchetto di copertura in pannello precoibentato sp. 10 cm. Il sig. OMISSIS riferisce dell'esistenza di impianto fotovoltaico sulla copertura in parte anche sul capannone adiacente con unico impianto per entrambi i capannoni.

I pilastri sono in cemento armato e le pareti di tamponamento in prisme intonacate. Le finestre a shed sono in policarbonato. Sono presenti tre aperture in collegamento con il capannone adiacente, una corrispondente agli uffici a piano terra e le altre sul muro comune perimetrale.

Internamente al capannone e adiacente all'ingresso principale, è stata realizzata una struttura in muratura aperta da un lato senza copertura con cancello in ferro, dall'altro con serramenti fissi e apribili in alluminio, vetro e tamponamento cieco.

All'interno del capannone principale è stata realizzata una struttura soppalcata in carpenteria metallica con scala in metallo.

Sul lato retrostante, l'accesso all'area esterna avviene tramite portone sezionale ad apertura manuale con chiusura esterna a rullo in tessuto, telecomandata.

Il cortile retrostante è in cemento/graniglia e il cancello carrale scorrevole in ferro.

Nel cortile sono stati realizzati muri/partizioni in cemento armato senza copertura e una tettoia aperta su un lato con struttura in ferro e tamponamento e soffitto in pannelli precoibentati sp.5cm

Sulla facciata retrostante sono presenti camini di aspirazione fumi per l'attività che si effettuava.

Il muretto di separazione con l'altro capannone è in cemento armato e rete metallica con paletti in metallo a sezione a T. Verso il capannone civico 34 la perimetrazione è data da muro alto in cemento armato.

Internamente, dal capannone principale si accede tramite porte in alluminio con parte inferiore tamponata:

- Agli spogliatoi con pavimentazione in gès e a due wc alla turca dotati di finestre a vasistas con inferriata esterna e lavatoio centrale su cui è posizionato lo scaldabagno.
- Alla zona caffè e lavabo con medesime finiture.
- Alla scala che conduce al piano superiore.
- All'ufficio comunicante con vano scala e con capannone adiacente, con pavimentazione piastrelle di gres 25x25; è presente un serramento fisso verso il capannone (area produzione); dall'ufficio si accede ad uno spogliatoio e successivo bagno con finestra a vasistas e inferriata. Bagno costituito da vaso, bidet e lavabo a colonna.

Il piano superiore è diviso in due parti da scala centrale, salendo a sinistra piccolo ufficio con pavimento in gres 25x25, pareti intonacate e 2 serramenti apribili di cui uno affacciante su capannone e uno fisso inclinato.

L'ufficio di destra presenta finestra apribile su capannone, nicchia con armadiatura, tre finestre inclinate fisse, portafinestra aggettante su capannone. Serramenti verso cortile di ingresso principale fissi e uno apribile.

Da qui si accede all'antibagno e bagno con finestrate fissi costituito da wc, bidet e lavabo a colonna

Superficie complessiva di circa mq **1.661,50**

E' posto al piano: terra e uffici interni al primo piano

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 5,00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0



Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si trova in buone condizioni manutentive

## Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: <b>capriate in c.a. e travetti</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inferriate solo per alcuni serramenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio con specchiatura trasparente superiore e cieca nella parte inferiore</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>lamiere di alluminio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>non verificate per inaccessibilità</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> coibentazione: <b>non possibile verificare</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: limitatamente al capannone industriale
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: negli uffici e nei locali di servizio
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Antifurto	tipologia: <b>a radars e contatti perimetrali</b> condizioni: <b>non possibile verificare</b> conformità: <b>non riscontrato certificato di conformità</b>
Antincendio	tipologia: <b>estintori</b> accessibilità VV.FF.: <b>buona</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>autorizzato con DIA 12/04/2007 n. 3620</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non rinvenuto certificato di conformità</b> Riferito limitatamente a: limitatamente ai locali uffici

<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non rinvenuto certificato di conformità</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	non rilevata
<i>Note</i>	Non riscontrata
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Non è stata rinvenuta la dichiarazione. Si fa presente che condizionamento (aria calda e fredda) avviene tramite split solamente negli uffici.
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**Note generali impianti:** E' stata riscontrata la presenza di impianto fotovoltaico sulla copertura dei civici 35 e limitrofo 37 (in leasing) di cui il sig. OMISSISI riferisce collegati in unico impianto con potenza kw 150



Interno capannone



uffici primo piano



facciata verso Corso Italia



spogliatoi piano terra







vista dal lato retrostante

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 32**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione depositi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/09/1972 al n. di prot. 266

Rilascio in data 18/11/1972 al n. di prot. 266

NOTE: La pratica non si trova agli atti del Comune in formato cartaceo

**Numero pratica: 280**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione di locali interni (uffici)

Oggetto: sistemazioni interne

Presentazione in data 17/12/1986 al n. di prot. 4507/280

Rilascio in data 04/10/1991 al n. di prot. 4507/280

Abitabilità/agibilità in data 08/10/1991 al n. di prot. 4507/280

L'importo è stato saldato

NOTE: Si fa presente che alla data di presentazione del condono nel 1986, l'edificio in questione era collegato tramite aperture nella parete comune divisoria al capannone limitrofo posto a nord-est civico 33, anch'esso in affitto alla OMISSIS successivamente chiuse dalla proprietà Manifattura Esperia, come rinvenuto in un successivo atto presso il Comune di Verdello

**Numero pratica: 514**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Recinzione con accessi carrali

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 17/10/1994

Rilascio in data 22/11/1994 al n. di prot. 514

**Numero pratica: 1716/96**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di uffici al primo piano

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 22/02/1996

Rilascio in data 11/07/1996 al n. di prot. 1474



**Numero pratica: 897**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifica uffici al piano terra e primo in Variante alla C.E. n. 1716/96

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/02/1997 al n. di prot. 897

Rilascio in data 07/02/1997 al n. di prot. 897

NOTE: La situazione dopo tale intervento è quella rilevata dalla scrivente in sede di sopralluogo



**Numero pratica: 8112**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di due pensiline sui fronti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/10/1998 al n. di prot. 8112

Rilascio in data 07/12/1998 al n. di prot. 8112

NOTE: La pensilina sul fronte principale non risulta essere stata realizzata e quella sul fronte opposto presenta difformità rispetto alla C.E.



**Numero pratica: 35**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

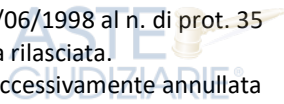
Per lavori: Formazione di soppalco interno in metallo e volumetto per attrezzi in prossimità dell'ingresso

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/06/1998 al n. di prot. 35

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Tale DIA è stata successivamente annullata



**Numero pratica: 1999**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di soppalco interno in carpenteria e realizzazione di finestre apribili, nonché di impianti per esalazione dei fumi inerenti l'attività. Realizzazione di strutture ripostiglio in prossimità dell'ingresso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/10/1998 al n. di prot. 8112 Bis

Rilascio in data 08/03/1999 al n. di prot. 8112 Bis



**Numero pratica: 3620**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Progetto antincendio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/04/2007 al n. di prot. 3620

Rilascio in data 12/04/2007 al n. di prot. 3620

NOTE: In allegato alla pratica presente il parere favorevole del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Bergamo. Si fa presente che nella rappresentazione delle tavole allegate alla pratica edilizia sono presenti le ripartizioni esterne presenti sul cortile retrostante



**Numero pratica: 11165**

Intestazione: OMISSIS

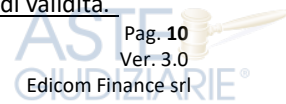
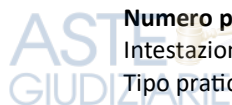
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Connessione dei due capannoni al n. 35 e 37 tramite aperture sul muro di separazione

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 31/10/2007 al n. di prot. 11165

NOTE: Tale pratica edilizia, che presenta tra l'altro alcune difformità di rappresentazione interne rispetto a quanto precedentemente approvato, non presenta fine lavori e, dopo confronto con il responsabile del procedimento del Comune, geom. OMISSIS, essendo decorsi i termini di legge, può ritenersi decaduta e quindi priva di validità.



**Numero pratica: 3244**  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: CILA

Per lavori: Manutenzione straordinaria per bonifica copertura in amianto e riqualificazione energetica con posa di manto di copertura in lamiera grecata coibentata, impianto fotovoltaico da 150 kw e sostituzione dei serramenti esistenti con finestrate in policarbonato  
 Oggetto: manutenzione straordinaria  
 Rilascio in data 15/04/2019 al n. di prot. 3244

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Zingonia, Corso Italia 35**

Conformità edilizia:

Vi sono minime difformità alcune delle quali potrebbero rientrare nella tollerabilità di realizzazione. In via precauzionale si considera la possibilità di sanare tali modifiche con sanzioni minime

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria per opera minori

Descrizione delle opera da aggiornare: Opere interne e tramezzi esterni

NOTE: Per quanto concerne la tettoia esterna, si ritiene che la sua demolizione, consistente nella rimozione dei pannelli coibentati di copertura da 5 cm di spessore, sia ininfluenza ai fini del conteggio di spesa da sostenere

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Zingonia, Corso Italia 35**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 38 del 16.10.2024 pubblicato sul B.U.R.L. il 5.03.2025
Zona omogenea:	<b>D1 - Ambiti da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo - art. 37 NTA PdR</b>
Norme tecniche di attuazione:	<u>Art. 37 - Ambiti da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo – D1</u>  <p>Si tratta di aree prevalentemente produttive realizzate in particolare lungo le direttrici di viabilità principale all'esterno del contesto urbano. Il tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente di recente formazione, in gran parte esito di pianificazione attuativa completata o in via di completamento.                  Modalità di intervento                  Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme                  Indici e parametri edilizi                  IE - Indice di edificabilità fondiaria 1,0 mq/mq</p>

	<p>IC - Indice di copertura 70%</p> <p>H - Altezza massima 13,00m</p> <p>Destinazioni d'uso principale Produttiva, Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili Direzionale, commerciale (nei limiti di superficie dei negozi di vicinato o superiore se destinato ad esclusivo spaccio aziendale), Residenziale (nel limite del 20% della SL destinata ad attività principale, con un massimo di mq. 80 di SLP per singola attività), mensa aziendale, foresteria Destinazioni d'uso escluse: Turistico – ricettiva, Agricola.</p> <p>È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,20 mq/mq a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 1,20 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori. Ai fini del contenimento di consumo di nuovo suolo agricolo, per i soli edifici esistenti alla data del 01/01/2023 e in ogni caso per gli edifici esistenti da almeno 5 anni, è ammessa la realizzazione di Superfici Lorde interne in deroga al limite dell'indice di utilizzazione fondiaria alle seguenti condizioni: Intervento edilizio subordinato a Permesso di Costruire che preveda l'acquisizione dei relativi diritti edificatori (che il comune destinerà ad interventi di potenziamento del sistema ambientale come definito nel Piano dei Servizi) nella misura del 100% della quota di slp realizzata oltre il limite di zona di 1,0 mq/mq, la corresponsione del contributo di costruzione e l'eventuale monetizzazione degli standard non reperiti. In sede di presentazione del progetto di permesso di costruire il proponente dovrà valutare l'utilizzo, laddove possibile e qualora l'intervento proposto preveda un incremento della superficie impermeabile rispetto all'esistente, di tecniche di "depaving" al fine di favorire la permeabilità e la connettività ecologica dei suoli. Il progetto dovrà inoltre approfondire la possibilità di procedere, nel caso di incrementi della superficie coperta, con l'impianto di essenze arboree autoctone atte da un lato a mitigare l'impatto paesaggistico degli edifici e dall'altro a migliorare il drenaggio delle acque meteoriche.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mq/mq
Rapporto di copertura:	70%
Altezza massima ammessa:	13 metri
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	circa 300 mq di SLP
Altro:	Si fa presente che l'incremento edificatorio può essere realizzato sia all'interno del capannone sia in sopralzo fino al raggiungimento dell'altezza massima prevista. Il PGT dà inoltre la possibilità di un ulteriore incremento dello 0,2% con diritti edificatori da corrispondere al Comune e che attualmente ammontano a Euro 104,00/mq in aggiunta agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	La mancanza di conformità è data dalla realizzazione di tettoia sul cortile retrostante che va a superare il 70% massimo di superficie coperta ammessa. Si fa presente che una volta demolita tale tettoia, l'inter-



vento risulta conforme al PGT
-------------------------------

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di tettoia sul lato retrostante del cortile esterno  
 Regularizzabili mediante: Demolizione della copertura

Note: Il costo per la demolizione dei pannelli coibentati da 5 cm è ininfluente

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Zingonia, Corso Italia 35**

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto allo stato di fatto non sono riportate alcune difformità interne, nonché la presenza del soppalco in struttura metallica e di un piccolo vano in corrispondenza dell'ingresso principale e di alcuni muri in c.a. realizzati nel cortile esterno retrostante. Le attuali aperture di collegamento con il capannone di cui al civico 37 non sono riportate nemmeno nella variazione effettuata dalla scrivente, in quanto presenti in una C.E. che risulta decaduta e per i quali è già stato scomputato l'importo per il ripristino dei luoghi a carico del futuro acquirente

Regularizzabili mediante: Operazioni di variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Opere interne e tramezzi esterni

Note: Gli oneri e l'importo per la regolarizzazione non sono riportati in quanto fanno parte dell'incarico alla sottoscritta che ha provveduto alla regolarizzazione catastale allegata

Note: A seguito della variazione catastale eseguita dalla sottoscritta, i nuovi dati sono i seguenti: Verdello, Corso Italia 35, P.T., foglio 7, particella 4751 sub. 701, ZC U, Cat. D/7, Rendita 6.310,00. La documentazione relativa è allegata alla presente relazione (All. 2)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 29/09/1992. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/09/1992 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.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/02/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 255.000; Importo capitale: € 150.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/06/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.525,69; Importo capitale: € 941,28.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 31/01/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/10/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 119.141,40; Importo capitale: € 112.141,40.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelativo; A rogito di OMISSIS in data 25/03/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/04/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** A

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Verdello (BG), Corso Italia 35**

i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** L'immobile non è costituito in condominio e non ha parti comuni quindi le spese sono relative all'attività svolta.

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

**Altre informazioni:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile è accessibile al piano terra; il piano superiore è collegato da scala interna priva dei dispositivi per portatori di disabilità

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** non rilevato

**Note Indice di prestazione energetica:** Da verifiche presso il CENED di Regione Lombardia non risulta presente l'APE per l'unità in oggetto. Si fa presente che tale unità è priva dei sottosistemi per il riscaldamento ambientale.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Da accertamenti, non vi sono cause o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

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

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si fa riferimento alla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al perito in merito a casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche. Nel caso in esame si è ritenuto di dare una differente valutazione a quello che è il capannone produttivo vero e proprio e il blocco uffici-servizi, con caratteristiche di finitura ed impianti differenti. Non viene considerata la tettoia esterna, da demolire, come meglio specificato nei paragrafi relativi.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Capannone produttivo	sup lorda di pavimento	1.101,00	1,00	1.101,00
Cortili esterni	sup lorda di pavi-	400,00	0,10	40,00

fronte e retro	mento			
Blocco uffici e servizi piano terra e primo	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
Soppalco in struttura metallica	sup lorda di pavimento	44,50	1,00	44,50
		<b>1.661,50</b>		<b>1.301,50</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si ritiene l'immobile divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: Si fa presente che il fabbricato adiacente a quello in oggetto, al civico 37, risulta collegato tramite aperture nel muro perimetrale a quello in oggetto di proprietà esclusiva della ditta OMISSIS, la quale lo occupa in condizioni di leasing. Quest'ultima unità risulta comunque esclusa dal pignoramento e può essere facilmente resa indipendente ripristinando i tamponamenti nel muro perimetrale.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il valore immobiliare è desunto con il metodo di stima sintetica comparativa, applicando alla superficie commerciale dei beni, valori mediamente praticati nel comprensorio in comuni compravendite di immobili simili, considerando altresì tutti i parametri descritti nei vari paragrafi della presente relazione, quali posizione, orientamento, conformità alle autorizzazioni edilizie esistenti, stato di conservazione e finiture, eventuale classe energetica, ecc. Si applica una deduzione per vizi occulti in considerazione del fatto che l'immobile potrebbe presentare vizi e difetti non visibili alla data del sopralluogo, ma effettivi. Dal valore stimato vengono altresì dedotte in modo forfettario le spese per le opere per la chiusura con tamponamenti in laterizio delle n. 3 aperture di connessione con il capannone di cui al civico 37 con cui la società pignorata ha aperto un leasing. Tale capannone indipendente, non è infatti compreso nel pignoramento. Nel valore non è compresa la demolizione della tettoia esterna che risulta ininfluente mentre è compreso l'eventuale incremento edificatorio.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Verdello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" - Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Agenzie immobiliari operanti in zona con valutazioni riferite ad immobili simili; ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 400/700;

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita (Immobiliare.it - Casa.it - Tecnocasa) di immobili simili in zona.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Verdello (BG), Corso Italia 35

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 626.275,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone produttivo	1.101,00	€ 450,00	€ 495.450,00
Cortili esterni fronte e retro	40,00	€ 450,00	€ 18.000,00
Blocco uffici e servizi piano terra e primo	116,00	€ 800,00	€ 92.800,00
Soppalco in struttura metallica	44,50	€ 450,00	€ 20.025,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 626.275,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 626.275,00</b>
Valore corpo			€ 626.275,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 626.275,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 626.275,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.301,50	€ 626.275,00	€ 626.275,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 62.627,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

Opere di tamponamento delle aperture con il capannone di cui al civico 37

€ -4.000,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 557.147,50

Valore diritto e quota

€ 557.147,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 557.147,50

### 12.6 Regime fiscale della vendita



Soggetto ad IVA - Imposta di registro Euro 200 - Imposta ipotecaria 3% - Imposta catastale 1%



**Allegati**

All. 1 - Documentazione catastale e visure storiche

All. 2 - Documenti variazione catastale eseguita

All. 3 - Aggiornamento delle trascrizioni ipotecarie

All. 4 - Rilievo planimetrico

All. 5 - Documentazione fotografica

All. 6 - Identificativi catastali dei beni

All. 7 - Scheda di controllo

All. 8 - Dichiarazione i trasmissione perizia

All. 9 - Perizia succinta

All. 10 - Perizia con omissione dei dati sensibili

26-06-2025



L'Esperto alla stima  
**Arch. Germana Trussardi**

