



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 616/2023



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** ING Roberto Bosio  
**Codice fiscale:** BSORRT66E13D150Q  
**Studio in:** VIA BASCHENIS 7 - BERGAMO  
**Email:** bosio.roberto@live.it  
**Pec:** roberto.bosio@ingpec.eu



Beni in Fontanella (BG)  
Località/Frazione  
via Gentile 108

## INDICE

**Lotto: 001**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10-07-2024 alle 09:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Interventuto:** Agenzia delle entrate-Riscossione

**Legale Creditore Interventuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** ING Roberto Bosio

**Data nomina:** 29-02-2024

**Data giuramento:** 02-03-2024

**Data sopralluogo:** 08-04-2024

**Cronologia operazioni peritali fuori studio:**

15/04/2024 ispezione ipotecaria presso la conservatoria di Bergamo;

08/05/2024 verifica pratiche edilizie presso il comune di Fontanella;

26/05/2024 ulteriore ispezione ipotecaria presso la conservatoria di Bergamo;

28/05/2024 ricerca storica delle variazioni catastali fatte presso l'ufficio provinciale del territorio;

29/05/2024 istanza di registrazione tipo mappale;

Beni in Fontanella (BG)  
via Gentile 108

## Lotto: 001

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

**Identificativo corpo:** Negozio con magazzino.

**Negozi, botteghe [C1] sito in Fontanella (BG) CAP: 24056, via Gentile 108**

**Quota e tipologia del diritto**

**Eventuali comproprietari:**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** L.P.MARKET S.A.S. DI LUCIANO LUPO PASINI & C. (CF 01705070165), foglio 5, particella 52, subalterno 9, indirizzo via Gentile 108, piano S1 - T, comune Fontanella, categoria C1, classe 2, consistenza 284 mq, superficie 300 mq, rendita € €. 2.581,46

**Derivante da:** COSTITUZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A 5/52/7 (n. D03479.1/1998)

**Confini:** da Nord in senso orario mappale 50, area esterna su mappale 52, sub 705, sub 706, sub 701, sub 721, area esterna su mappale 52

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

Si

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** tutti quelli necessari per un piccolo paese: tabac

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** nulla di particolare.

**Attrazioni storiche:** nulla di particolare.

**Principali collegamenti pubblici:** ingresso autostrada A4 8 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Negozio adibito a supermercato, dotato retro per la preparazione delle merci con cella frigorifera; di servizi per i Clienti e piazzale antistante per il parcheggio delle autovetture posto al piano Terra rialzato; e dotato di ampio e vari vani adibiti magazzini; cantina; servizi e cucina al piano interrato cui si accede tramite rampa dal parcheggio antistante il negozio; nel seminterrato sono anche presenti i dispositivi tecnici di refrigerazione delle celle e idraulici.

Superficie complessiva di circa mq **1.112,00**

E' posto al piano: S1 - T

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 108; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.2

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile è sufficientemente mantenuto ma con ultima ristrutturazione fatta nel 1988, necessita di rinnovi per una maggiore appetibilità commerciale dello stesso

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>cemento armato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in grès o ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: negozi e parte dei locali accessori
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: magazzino e parte dei locali accessori del piano interrato
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stata trovata alcuna certificazione</b> Riferito limitatamente a: nei locali adibiti alla vendita e ai clienti vendita
Elettrico	tipologia: <b>in canalette esterne</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stata trovata alcuna certificazione</b> Riferito limitatamente a: nei locali posti al piano interrato

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	metano
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	33,1 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	1983-12-01
Scadenza	1989-12-01
Note	scaduto
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

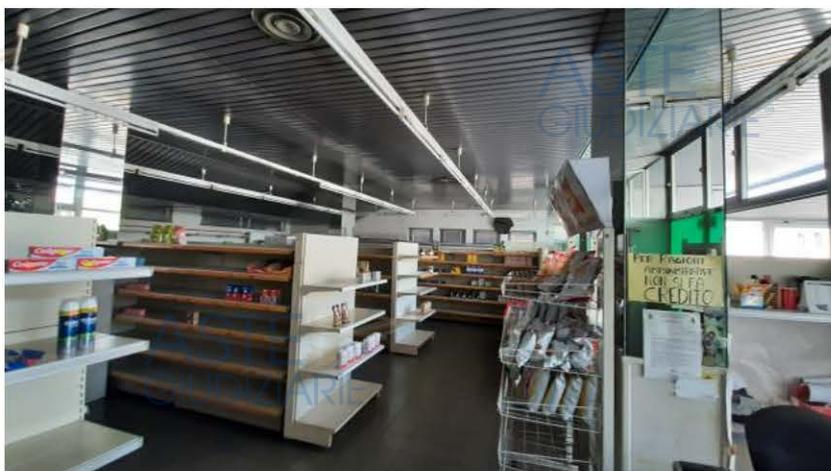


ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 18/81

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: lavori di ampliamento edificio esistente

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 02/04/1981 al n. di prot. 1304

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Numero pratica: 35/85**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI NUOVO NEGOZIO, UFFICIO VETERINARIO, UFFICI CONTABILI E SERVIZI VARI

Oggetto: nuova COSTRUZIONE

Presentazione in data 10/07/1985 al n. di prot. 2053

Rilascio in data 25/07/1985 al n. di prot. 33/85

Abitabilità/agibilità in data 21/01/1987 al n. di prot.

**Numero pratica: 2/87**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE LOCALE INTERNO AD USO MENSA PERSONALE ESERCIZIO COMMERCIALE

Oggetto: modifica spazi interni

Presentazione in data 04/12/1986 al n. di prot. 3617

Rilascio in data 17/04/1987 al n. di prot. 2/87

**Numero pratica: 20/89**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE A PRATICA 35/85 - PRESENTAZIONE NUOVI DISEGNI PLANIMETRICI

Oggetto: nuova COSTRUZIONE

Presentazione in data 11/04/1989 al n. di prot. 1816

Rilascio in data 10/07/1989 al n. di prot. 1816

NOTE: le opere non sono state realizzate

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Negozio con magazzino.****Negozi, botteghe [C1] sito in Fontanella (BG) CAP: 24056, via Gentile 108**Conformità edilizia:

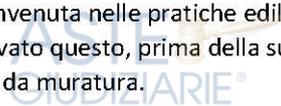
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata rinvenuta nelle pratiche edilizie, la chiusura tra l'immobile oggetto di procedura e altro immobile da cui si è ricavato questo, prima della sua vendita: al piano S1 è indicata un'apertura che da su altro immobile di fatto chiusa da muratura.

Regolarizzabili mediante: CILA

Descrizione delle opere da aggiornare: CILA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
<i>CILA in sanatoria con planimetria dello stato di fatto, comprensiva di oneri e attività di professionista per la redazione della CILA e delle planimetrie corrette</i>	€ 3.000,00
<b>Totale oneri: € 3.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Negozio con magazzino.****Negozi, botteghe [C1] sito in Fontanella (BG) CAP: 24056, via Gentile 108**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	VARIANTE al P.G.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 09/12/2019 e l'avviso di deposito pubblicato sul B.U.R.L. del 22 luglio 2020.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 38 - Ambiti B3 - urbani interessati da piani attuativi non più vigen-



	ti (PR)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 03/08/2012 e l'avviso di deposito pubblicato sul B.U.R.L. del 03 ottobre 2012
Norme tecniche di attuazione:	Art. 38 - Ambiti B3 - urbani interessati da piani attuativi non più vigenti (PR)
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:	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	35 % Sf
Altezza massima ammessa:	8,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Negozio con magazzino.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Fontanella (BG) CAP: 24056, via Gentile 108**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: da estratto di mappa e tipo mappale risulta che l'area esterna e buona parte del fabbricato sino sulla particella n. 50 intestata a terzi, anziché sulla particella n. 52 come da planimetria catastale; le indagini presso l'archivio storico hanno evidenziato una mancata registrazione da parte del catasto della pratica fatta nel 1988 da professionista abilitato, che prevedeva l'unione della particella n. 50 alla particella n. 52; l'immobile ora identificato dal comune in via Gentile 108, risulta catastalmente in via Roma 48

Regolarizzabili mediante: regolarizzazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: elaborato planimetrico / tipo mappale toponomastica catastale

<i>istanza a catasto di registrazione del tipo mappale protocollo 5240 del 11/06/1988</i>	€ 0,00
<i>Correzione toponomastica catastale</i>	€ 0,00

Note: la planimetria catastale risulta comunque legata al mappale n. 52

Note: L'esperto stimatore ha provveduto ad effettuare gli aggiornamenti catastali come da mandato del GE. Il costo degli aggiornamenti catastali dovrebbero essere pagati dalla procedura e si è riportato quindi pari a zero l'importo a carico dell'acquirente per tali pratiche.

Per quanto indicato, a seguito delle attività sopra elencate già fatte dell'Esperto Stimatore si dichiara che la conformità catastale sarà completa ad avvenuta registrazione da parte del Catasto di tutto quanto predisposto ed inviato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/06/2000 al 20/05/2004. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/05/2004 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: ACCESSO: AVVERRA IN LATO DI EST, DALLA VIA ROMA. PATTI SPECIALI: 1) SI RICHIAMANO I PATTI SPECIALI E LE SERVITU CONTENUTI NELLA SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA IN DATA 16.4.1993 AL N. 72992 DI REP. NOTAIO DR. LUIGI LUOSI, REG. A ROMANO DI LOMBARDIA IL 4.5.1993 AL N. 350 S.2V E TRASCRITTA A BERGAMO IL 12.5.1993 AI NN. 14770/10756, NOTI ALLE PARTI CHE DICHIARANO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE E CHE SI HANNO QUI COME INTEGRALMENTE RIPORTATI.2) LA PARTE VENDITRICE ("LTF S.P.A.", CON SEDE IN ANTEGNATE) PRECISA E LA PARTE ACQUIRENTE ("L.P.MARKET S. A.S. DI LUCIANO LUPO PASINI E C.", CON SEDE IN FONTANELLA) PRENDE ATTO CHE SULL'AREA DI RISULTA DALLA DEMOLIZIONE DEL PREESISTENTE FABBRICATO (DI PROPRIETA DELLA SOCIETA VENDITRICE E GIA CENSITO CON IL MAPPALE DEL FOGLIO 5 N. 52/6 DEL CATASTO FABBRICATI, CONFINANTE IN LATO DI SUD ED IN LATO DI OVEST RISPETTO AL BENE DI CUI AL MAPPALE DEL FOGLIO 5 N. 52/9), LA STESSA SOCIETA VENDITRICE STA PROVVEDENDO ALLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE. CONSEGUENTEMENTE: A) LA SOCIETA VENDITRICE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, SI RISERVA IL DIRITTO: A) DI POSIZIONARE LE CONVERSE SU ENTRAMBI I MURI (A CONFINE TRA IL LATO SUD DEL MAPPALE 52/9 E IN LATO NORD DEL MAPPALE 52/6), FINO AFILO DELLA PROPRIETA DELLA SOCIETA ACQUIRENTE; B) DI APRIRE LUCI, VEDUTE E CREARE GRONDE PROSPICIENTI E SPORGENTI SUL LATO SUD DI QUANTO COMPRAVENDUTO COL PRESENTE CONTRATTO; C) DI SOTTOMURARE I MURI DIVISORI ESISTENTI (IN LATO SUD ED OVEST RISPETTO A QUANTO COMPRAVENDUTO COL PRESENTE CONTRATTO); D) DI INSERIRE NEI MURI DIVISORI E NEI NUOVI MURI A CONFINE (IN LATO SUD E IN LATO OVEST RISPETTO A QUANTO COMPRAVENDUTO COL PRESENTE CONTRATTO) TUBI E CONDOTTE PER GLI IMPIANTI E GLI SCARICHI; E) DI SPOSTARE, A PROPRIE CURE E SPESE, GLI ALLACCI DEGLI IMPIANTI DI LUCE, ACQUA, GAS E TELEFONO ESISTENTI A SERVIZIO DI QUANTO COMPRAVENDUTO COL PRESENTE CONTRATTO, QUALORA CIO SIA NECESSARIO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DEL COMPLESSO SOPRACITATO; F) DI OCCUPARE PARTE DEL CORTILE COMPRESA NELLA MAGGIOR CONSISTENZA DI QUANTO COMPRAVENDUTO COL PRESENTE CONTRATTO, CON I PONTEGGI, PERTUTTO IL TEMPO NECESSARIO PER LA COSTRUZIONE DEL COMPLESSO DI CUI SOPRA, SENZA CHE CIO COMPORTI ESBORSI DI SOMME, A QUALSIASI TITOLO, A CARICO DELLA SOCIETA VENDITRICE ED A FAVORE DELLA SOCIETA ACQUIRENTE; G) DI REALIZZARE, A PROPRIE CURE E SPESE, UN INFERNOTTO, CON SEZIONE ORIZZONTALE DI METRI LINEARI 2,00 PER METRI LINEARI 1,00, A PIANO TERRA DEL CORTILE COMPRESO NELLA MAGGIOR CONSISTENZA DI QUANTO COMPRAVENDUTO COL PRESENTE CONTRATTO, AL FINE DI CONSENTIRE UNA PRESA DI ARIA E DI LUCE A FAVORE DI UNA CANTINA CHE VERRA CREATA, A PIANO INTERRATO, DALLA SOCIETA VENDITRICE, NEL COMPLESSO IN CORSO DI COSTRUZIONE. B) LA SOCIETA ACQUIRENTE, RELATIVAMENTE A QUANTO COMPRAVENDUTO COL TRASCRIVENDO CONTRATTO, AVRA IL DIRITTO DI SCARICO DI ACQUA PIOVANA E DI FOGNATURA IN LATO DI OVEST RISPETTO AL BENE COMPRAVENDUTO COL PRESENTE CONTRATTO, SUI BENI DI PROPRIETA DELLA SOCIETA VENDITRICE. IN RELAZIONE A TUTTO QUANTO CONVENUTO, COL PRESENTE PATTO SPECIALE, LA SOCIETA VENDITRICE E LA SOCIETA ACQUIRENTE, A MEZZO DEI RAPPRESENTANTI, SI IMPEGNANO, PER SE E/O AVENTI CAUSA, A RIPORTARE IL CONTENUTO DEL PRESENTE PATTO SPECIALE IN TUTTI GLI ATTI NOTARILI SUCCESSIVI AL TRASCRIVENDO CONTRATTO E A FAR RISPETTARE GLI OBBLIGHI DERIVANTI. PER QUANTO RIGUARDA LA SERVITU' COSTITUITA, SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO A QUANTO INDICATO NEL TRASCRIVENDO ATTO DI VENDITA.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: mutuo ipotecario; Iscritto/trascritto a l'Agencia del Territorio di Bergamo in data 26/05/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 560000; Importo capitale: € 280000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo annotata a favore di OMISSIS contro ; Iscritto/trascritto a l'Agencia del Territorio di Bergamo in data 01/09/2017 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a l'Agencia del Territorio di Bergamo in data 02/10/2023 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a l'Agencia del Territorio di Bergamo in data

12/01/2024 ai nn. OMISSIS.



Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio con magazzino



## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Negozio con magazzino

**Negozi, botteghe [C1]** sito in , via Gentile 108

dalle indagini fatte non sono emersi gravami per censo, livello o 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:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0.

**Altre informazioni:**

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no

**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 rinvenuti durante le indagini fatte

**Avvertenze ulteriori:** non rinvenute durante le indagini fatte



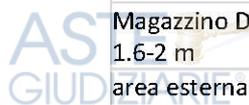
## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Negozio con magazzino

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio PT	sup lorda di pavimento	273,00	1,00	273,00
Magazzino A PS1 h 3 m	sup lorda di pavimento	139,00	1,00	139,00
Magazzino C PS1 h 2.4 m	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
Magazzino D PS1 h 1.6-2 m	sup lorda di pavimento	38,00	0,70	26,60
area esterna valorizzazione Negozio	sup lorda di pavimento	273,00	0,10	27,30
area esterna valorizzazione magazzino	sup lorda di pavimento	267,00	0,10	26,70



Magazzino B PS1 h 3-3.20 m	sup lorda di pavi- mento	55,00	1,00	55,00
		<b>1.112,00</b>		<b>614,60</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.

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Fontanella

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1300

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Fontanella

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 255

Valore di mercato max (€/mq): 355

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessaria

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili. Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valo-

re di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), tenendo conto dell'offerta di mercato. Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di COSTRUZIONE del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione, si procede alla stima adottando i valori così come di seguito indicati, con la precisazione che per superficie lorda si intende comprensiva delle muratura, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile e che per il calcolo della "superficie lorda equivalente", secondo le consuetudini locali, si è proceduto come segue: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie del Tribunale di Bergamo come riportato al punto 9.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fontanella;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Subito.it immobiliare.it

OMI.

## 12.3 Valutazione corpi:

### Negozi con magazzino. Negozi, botteghe [C1] Fontanella (BG), via Gentile 108

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 377.565,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi PT	273,00	€ 950,00	€ 259.350,00
Magazzino A PS1 h 3 m	139,00	€ 300,00	€ 41.700,00
Magazzino C PS1 h 2.4 m	67,00	€ 270,00	€ 18.090,00
Magazzino D PS1 h 1.6-2 m	26,60	€ 300,00	€ 7.980,00
area esterna valorizzazione Negozi	27,30	€ 950,00	€ 25.935,00
area esterna valorizzazione magazzino	26,70	€ 300,00	€ 8.010,00
Magazzino B PS1 h 3-3.20 m	55,00	€ 300,00	€ 16.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 377.565,00
Valore corpo			€ 377.565,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 377.565,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 377.565,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

Negozi con magazzino	Negozi, botteghe [C1]	614,60	€ 377.565,00	€ 377.565,00
----------------------	-----------------------	--------	--------------	--------------

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 56.634,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 317.930,25

Valore diritto e quota € 317.930,25

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 317.930,25

04-06-2024

L'Esperto alla stima  
ING Roberto Bosio