

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 389/2019

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Michela Bendotti
Codice fiscale: BNDMHL75T64D952P
Studio in: Passaggio Canonici Lateranensi 12 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-704018
Email: michela.bendotti@bendottizamboni.it
Pec: michela.bendotti@ingpec.eu

Beni in **Stezzano (BG)**
Località/Frazione
Via Boito, 4

INDICE

Lotto: 001 - Lotto UNICO

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-10-2019

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Michela Bendotti

Data nomina: 02-10-2019

Data giuramento: 08-10-2019

Data sopralluogo: 19-11-2019

Cronologia operazioni peritali: ottobre-novembre 2019 ispezioni ipotecarie e catastali 19-11-2019 sopralluogo edificio dicembre 2020 accesso atti in Comune di Stezzano

Beni in **Stezzano (BG)**
Via Boito, 4

Lotto: 001 - Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Edificio Commerciale - grande distribuzione.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Boito, 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 6, particella 376, subalterno 701,
indirizzo Via Arrigo Boito, 4, piano S1-T-1, comune Stezzano, categoria D/8, rendita € 187746

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2005 protocollo n. BG0130049 in atti dal
08/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11187.1/2005)

Note: mappale graffato 4767 sub.701

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

corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 - casello Dalmine 1.5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al corpo Edificio Commerciale - grande distribuzione**

Trattasi di edificio ad uso commerciale, posto in Comune di Stezzano Via Boito, 4 a 1.5 km dal Casello autostradale A4 di Dalmine e visibile direttamente dall'autostrada A4 (che corre a fianco della strada comunale), attualmente ospitante attività di grande distribuzione di arredo e complementi.

L'immobile si sviluppa in unico volume, oltre a piccoli accessori esterni (es. cabina Enel, centrale termica e centrale idrica con vasca antincendio) ed è corredato da area esterna esclusiva sviluppata nell'intorno dell'edificio come spazi di manovra ed in maggior parte su lato Sud dove è localizzato il parcheggio pubblico.

A tal proposito, si precisa che non c'è perfetta corrispondenza tra l'area catastalmente identificata come

pertinenziale (mapp.376 e 4767) e l'area visibile in loco che, allo stato di fatto, comprende anche altri mappali limitrofi.

Inoltre, manca regolare certificato di agibilità per le porzioni di ultimo impianto.

Il fabbricato si sviluppa su più piani, con differenti destinazioni:

- Piano terra e piano primo, su lato Sud, si sviluppa l'attività commerciale (attualmente vendita di arredo e complementi) su open-space, suddivisi con pareti d'arredo funzionali alle esposizioni. Ingresso diretto dal parcheggio, su lato Sud tramite grande bussola d'accesso e centro distributivo (vano scale e ascensori)
- Piano seminterrato, primo, secondo: piccola palazzina uffici "integrata" su lato Sud-Est dell'edificio, con ingresso indipendente dall'eterno.
- Piano Terra, lato Nord: magazzino.

Superficie complessiva di circa mq **26.440,00**

E' posto al piano: Terra, Primo e Seminterrato (spogliatoi)

L'edificio è stato costruito nel: 1980 e successivi ampliamenti

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. varia

L'intero fabbricato è composto da n. 2 (3 la palazzina uffici) piani complessivi di cui fuori terra n. 2/3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: E' necessario tenere conto delle condizioni di vetustà dell'immobile date dall'epoca costruttiva di primo impianto, della presenza di una copertura in lastre di cemento-amianto (in diversi tratti a vista dall'interno delle aree espositive) che necessita di programmato smaltimento e sostituzione, della necessaria manutenzione degli impianti, dello stato di disuso prolungato degli uffici, della presenza di infiltrazioni in diversi punti dell'edificio, della necessità di manutenzione straordinaria generale e della mancanza di regolare certificato di agibilità per le porzioni di ultimo impianto.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centrale termica
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Scadenza	0000-00-00
Note	scaduto e non rinnovato né aggiornato a seguito delle ultime pratiche edilizie
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 4/80

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/12/1971 al n. di prot. 6930

Rilascio in data 02/02/1980 al n. di prot. 4526-5518-6930

Abitabilità/agibilità in data 06/12/1982 al n. di prot.

NOTE: variante n.01 prot.3494 del 06.10.1981

Numero pratica: 68/80

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione cabina elettrica
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 07/10/1980 al n. di prot.
Rilascio in data 27/11/1980 al n. di prot. 4697
Abitabilità/agibilità in data 30/09/1982 al n. di prot.

Numero pratica: 77/80

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione recinzione fabbricato industriale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08/11/1980 al n. di prot.
Rilascio in data 27/11/1980 al n. di prot. 5288

Numero pratica: 77/95

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione cabina enel, centrale termica e idrica
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 11/08/1995 al n. di prot. 6947
Rilascio in data 24/11/1995 al n. di prot. 6947
Abitabilità/agibilità in data 30/12/1998 al n. di prot.
NOTE: *licenza d'uso in luogo dell'agibilità C.I.A. del 16.02.1996 prot. 01760 del 23.02.1996

Numero pratica: 35/96

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria edificio commerciale e adeguamento norme sicurezza
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 23/02/1996 al n. di prot. 1746
Rilascio in data 20/06/1996 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 02/07/1996 al n. di prot.
NOTE: la richiesta di agibilità richiama anche le seguenti pratiche: - mutamento destinazione d'uso da industriale a commerciale C.E. 51/87 del 04/09/1987 - opere aggiuntive C.E. in sanatoria del 09.02.1996, condono edilizio n.42/95 - prot.1958 - interventi edilizi C.I.A. del 01.04.1996 e 05.04.1996

Numero pratica: 136/2004

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria, sostituzione elementi verticali strutturali e di facciata
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 29/07/2004 al n. di prot. 7885
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: variante 1 pratica 037/2015

Numero pratica: 62/2010

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Manutenzione straordinaria edificio
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data al n. di prot. 4450
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 411 condono edilizio

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Opere abusive ad uso cortile

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/06/1987 al n. di prot. 4632

Rilascio in data 10/02/1989 al n. di prot. 4632

Numero pratica: 314-356 (1-2-3-4) condono edilizio

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Abusi edilizi ad uso industriale

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 31/12/1986 al n. di prot. 8727

Rilascio in data 17/06/1988 al n. di prot. 6327-8727

Numero pratica: 42/95

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Realizzazione di nuova superficie commerciale al piano primo con struttura in ferro, mutamento della destinazione al piano terra da magazzino a spazio di vendita commerciale, riattivazione uffici al p

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 01/03/1995 al n. di prot. 1958

Numero pratica: 84/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione nuova bussola d'ingresso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/05/2003 al n. di prot. 04858

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Edificio Commerciale - grande distribuzione.****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Boito, 4**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: fine lavori non dichiarata e non richiesta l'agibilità, alcune difformità

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Oneri di regolarizzazione	
pratica edilizia	€ 15.000,00
sanzioni: da quantificare in sede di presentazione	€ 0,00
Totale oneri: € 15.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Per le pratiche edilizie del 2004 e del 2010 non sono mai state richieste le relative agibilità, così come non è stata presentata dichiarazione di fine lavori, nè collaudo e CPI (prevenzione incendi),

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Edificio Commerciale - grande distribuzione.****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Boito, 4**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
Ambito:	Produzione moderna / Ambito di trasformazione 3

Norme tecniche di attuazione:	articolo 12. Sistema Urbanistico Terziario - produzione moderna, delle tecnologie avanzate e della ricerca 62 art. 12.1. Ambito della Produzione moderna Vedasi schede dell'ambito di intervento 3, Via Boito b qui uno stralcio: OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO Realizzazione di un intervento finalizzato ad attivare la trasformazione degli insediamenti lungo la A4 in un sistema urbanistico integrato, nel rispetto dei valori del paesaggio storico e delle relazioni ambientali con le aree agricole e naturali attorno al Santuario. A tal fine il progetto dovrà coordinarsi con altri interventi previsti per gli ambiti di trasformazione lungo via Boito. INDIRIZZI DIMENSIONALI DI BASE Superficie territoriale indicativa: 23.900 mq circa SL di primo riferimento: esistente regolarmente autorizzata altezza massima di riferimento 12 metri; INDIRIZZI FUNZIONALI principale: Sistema Urbanistico: terziario - produzione moderna complementari: commercio al dettaglio con esclusione delle grandi superfici di vendita, salvo nel caso della attivazione del Progetto di Rigenerazione di Via Boito, temporary shops. Luoghi per lo spettacolo, somministrazione di cibi e bevande. INDIRIZZI ATTUATIVI L'intervento deve prevedere la ridefinizione edilizia con demolizione degli attuali manufatti e la realizzazione di edifici attenti all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica. ... [omissis]
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Solo in caso di trasformazione: Accordo di programma con Regione e Provincia esteso ad uno o più ambiti di trasformazione
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	L'immobile fa parte di un ambito di trasformazione che ne prevede la demolizione e successiva costruzione attraverso accordo di programma con Regione e Provincia.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IF 0,9 m2./ m2. inclusa la eventuale porzione residenziale
Rapporto di copertura:	IC 65 %
Altezza massima ammessa:	H m. 18
Volume massimo ammesso:	IP 10 %

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Edificio Commerciale - grande distribuzione.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Boito, 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non comprende l'ultimo ampliamento della superficie di vendita al piano primo, oltre a modifiche interne sull'intera parte a magazzino, pilastrature interne, corpo bagni, scale esterne ecc...

Regolarizzabili mediante: Variazione per diversa distribuzione interna e ampliamento con eventuale TM per rettifica/aggiornamento edificio

Descrizione delle opere da aggiornare: ampliamento della superficie di vendita al piano primo, oltre a modifiche interne sull'intera parte a magazzino, pilastrature interne, corpo bagni, scale esterne ecc...

Oneri di regolarizzazione	
Diritti catastali	€ 100,00
Sanzione: l'importo dipende dal tempo trascorso dall'avvenuta modifica	€ 0,00

Pratica di variazione	€ 3.000,00
	Totale oneri: € 3.100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . 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: vengono richiamati: - atto not. Barbato del 21.04.1980 rep. 165056 trascritto a Bergamo il 12.04.1984 nn. 11681/2731 e atto not. Marinelli del 29.03.1984 rep. 454422 trascritto a Bergamo il 12.04.1984 nn.10353/8861 parte della superficie dell'originario mapp. 376 e altri viene vincolata quale inedificabile a favore del Comune di Stezzano - atto not. Marinelli del 28.05.1984 rep.455037 trascritto a Bergamo il 22.06.1984 nn. 16054/13492 per obbligazione alla realizzazione di opere di urbanizzazione con impegno a sottoscrivere servitù di attraversamento acquedotto - atto not. Marinelli del 22.10.1984 rep.456899 trascritto a Bergamo il 09.11.1984 nn. 27212/22511 per impegno alla realizzazione di tronco di strada - servitù a favore di SNAM, not. Giovenzana in data 06.05.1974 - servitù a favore di ENEL , not. Nosari in data 19.05.1981 e 23.06.1981

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/05/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di trasformazione società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 20/04/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/05/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 12.000.000; Importo capitale: € 6.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/05/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 250.000; Importo capitale: € 175.051,30; Note: annotazione di cessione dell'ipoteca presentata il 21-09-2020 reg. part. 6585, gen.38315 compresi anche altri immobili non oggetto di perizia.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/04/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 959.121,34; Importo capitale: € 479.560,67.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/08/2019 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: concessione del diritto di collocare, mantenere ed esercitare apparecchiature elettriche e di trasformazione e smistamento energia elettrica; A rogito di OMISSIS in data 20/03/1996 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/07/1996 ai nn. OMISSIS; su mappale 376.

Dati precedenti relativi ai corpi: Edificio Commerciale - grande distribuzione

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:

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessun condominio**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:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** D**Note Indice di prestazione energetica:** scadenza 23-03-2021**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non noti**Avvertenze ulteriori:** non noti**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Edificio Commerciale - grande distribuzione**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Consistenza dichiarata in sede di concessione edilizia nell'anno 2010. Si tiene conto di tutte le superfici concesionate anche se non rilasciata l'agibilità.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Commer- ciale/espositiva - piano terra	sup lorda di pavi- mento	3.750,00	1,00	3.750,00
Magazzino - piano terra	sup lorda di pavi- mento	3.995,00	0,50	1.997,50
Magazzino H ridot- ta- piano terra	sup lorda di pavi- mento	1.042,00	0,40	416,80
Commer- ciale/espositiva - piano primo	sup lorda di pavi- mento	3.600,00	1,00	3.600,00
Commer- ciale/espositiva - piano primo	sup lorda di pavi- mento	1.042,00	1,00	1.042,00
Palazzina uffici- spogliatoi piano terra	sup lorda di pavi- mento	236,00	0,50	118,00
Palazzina uffici- uf- fici piano primo e secondo	sup lorda di pavi- mento	472,00	0,70	330,40
Piazzali	sup lorda di pavi- mento	12.303,00	0,10	1.230,30
		26.440,00		12.485,00

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile costituisce unico corpo di fabbrica; si reputa non divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2016 per l'importo di euro 440.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Chiari il 23/02/2016 ai nn.832 - serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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

La stima è del tipo parametrica semplificata, ottenuta attribuendo all'immobile un valore a mq di superficie commerciale in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

La valutazione è stata ottenuta tramite la consultazione dei valori OMI e di siti e bollettini accreditati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei Prezzi degli Immobili 2019 - F.I.M.A.A.

Banca dati OMI - 1° semestre 2020
sito web Immobiliare.it e altri;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino dei Prezzi degli Immobili 2019 - F.I.M.A.A.
Stezzano

OMI - 1° semestre 2020

12.3 Valutazione corpi:

**Edificio Commerciale - grande distribuzione. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]
Stezzano (BG), Via Boito, 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.739.500,00.

Comparativa per immobili simili in zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale/espositiva - piano terra	3.750,00	€ 700,00	€ 2.625.000,00
Magazzino - piano terra	1.997,50	€ 700,00	€ 1.398.250,00

Magazzino H ridotta- piano terra	416,80	€ 700,00	€ 291.760,00
Commerciale/espositiva - piano primo	3.600,00	€ 700,00	€ 2.520.000,00
Commerciale/espositiva - piano primo	1.042,00	€ 700,00	€ 729.400,00
Palazzina uffici- spogliatoi piano terra	118,00	€ 700,00	€ 82.600,00
Palazzina uffici- uffici piano primo e secondo	330,40	€ 700,00	€ 231.280,00
Piazzali	1.230,30	€ 700,00	€ 861.210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.739.500,00
Valore corpo			€ 8.739.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.739.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.739.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Edificio Commerciale - grande distribuzione	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	12.485,00	€ 8.739.500,00	€ 8.739.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 436.975,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 18.100,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 8.284.425,00
Valore diritto e quota	€ 8.284.425,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.284.425,00
---	-----------------------

Allegati

- documentazione fotografica
- estratti google maps di inquadramento
- visure catastali
- estratto di mappa catastale, planimetrie ed elaborato planimetrico (se esistente)
- risultanze d'ispezione ipotecaria completa di note
- estratto di PdR (PGT comunale) planimetria, legenda e NTA
- concessioni edilizie ed elaborati grafici allegati all'ultima variante
- contratti d'affitto

31-03-2021



L'Esperto alla stima
Ing. Michela Bendotti