

---

# **TRIBUNALE DI BERGAMO**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 516/2023**

**PROMOSSA DA**

**CONTRO**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
**Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA**



## **PERIZIA DI STIMA**

**Esperto alla stima:** Geom. Piersandro Galizzi  
**Codice fiscale:** GLZPSN61L06A794D  
**Studio in:** Via G. Regazzoni 8 - 24123 Bergamo  
**Telefono:** 331-2685267  
**Email:** p.galizzi@virgilio.it  
**Pec:** piersandro.galizzi@geopec.it

Beni in **Montello (BG)**  
Località/Frazione  
Via San Giuseppe, 22/24

## INDICE

### Lotto: 001 - LABORATORIO per ARTI e MESTIERI

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10-04-2024 alle 09,45  
**Creditore Procedente:**  
**Esecutato:**  
**Creditore Intervenuto:**  
**Creditore Intervenuto:**

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Piersandro Galizzi

**Data nomina:** 26gennaio2024

**Data giuramento:** 29gennaio2024

**Data sopralluogo:** 14febbraio2024

**Cronologia operazioni peritali:** Il giorno 03febbraio2024 lo scrivente veniva contattato dalla custode immobiliare al fine di concordare la data del sopralluogo all'immobile pignorato per il giorno 14febbraio2024. Il giorno 05febbraio2024, lo scrivente si recava all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo -Territorio-, per le visure catastali, la richiesta della mappa e della planimetria dell'immobile oggetto di stima. Il giorno 08febbraio2024 il C.T.U. presentava tramite p.e.c. all'ufficio tecnico del Comune di Montello la richiesta di accesso agli atti. Come stabilito, il giorno 14febbraio2024, alle ore 14,00, in Montello, Via San Giuseppe, 22/24, il sottoscritto si recava presso l'immobile della società .- Essendo presenti sia il legale rappresentante della società debitrice che l'Avv. quale custode giudiziario, il sottoscritto accedeva all'unità immobiliare pignorata, eseguiva idonei rilievi planimetrici ed estraeva opportuna documentazione fotografica, sia dell'esterno che dell'interno dell'immobile pignorato. In data 04marzo2024 il sottoscritto si recava all'ufficio tecnico del Comune di Montello ed estraeva copia fotografica della documentazione edilizia relativa all'immobile pignorato.

Beni in **Montello (BG)**  
Via San Giuseppe, 22/24

## Lotto: 001 - LABORATORIO per ARTI e MESTIERI

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

**Identificativo corpo: A.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Montello (BG) CAP: 24060, Via San Giuseppe, 22/24**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di                   .- Piena proprietà  
Cod. Fiscale:           - Sede:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: con sede in , codice fiscale proprietà per 1/1, foglio 5, particella 1710, subalterno 13, scheda catastale non aggiornata, indirizzo Via San Giuseppe, 22/24, piano T-1, comune Montello, categoria C/3, classe 3, consistenza 357, superficie 393, rendita € 1.161,56.

Derivante da: Istrumento Atto Pubblico del 06giugno2019 repertorio nr. 64575, raccolta nr. 8481 rogante notaio SEDI-TA SANDRO.

Confini: Dall'ingresso in lato nord: sub. 2 cortile, bene comune non censibile ai sub. 12-13; in lato est: sub. 1 ingresso pedonale, bene comune non censibile a tutti i sub. (ingressi carrali e pedonali e parcheggi); in lato sud: sub. 4 passaggio pedonale, bene comune non censibile ai sub. 12-13; in lato ovest: sub. 12 laboratorio di altra ditta.

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

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti a quelli indicati nella visura catastale.

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

**Servizi offerti dalla zona:** Ristoranti e bar. (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** no.

**Attrazioni paesaggistiche:** no.

**Attrazioni storiche:** no.

**Principali collegamenti pubblici:** Nessun servizio pubblico rilevato nelle vicinanze.

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al corpo A**

L'unità immobiliare ad uso Laboratorio artigianale, al piano terra è composta da ingresso-spazio di rappresentanza, magazzino, locale tecnico, spogliatoio e servizi igienici, laboratorio. Al piano primo-soppalco è composta da disimpegni,

due uffici, soppalco, ripostiglio e locale di servizio.

Superficie complessiva di circa mq **422,00**

E' posto al piano: terra e primo-soppalco

L'edificio è stato costruito nel: 1993 -data inizio lavori-

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 1710 subalterno 13; ha un'altezza utile interna di circa m. Variabile da 5,63 massima a 2,40 minima.

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale è in buono stato conservativo. Strutture portanti verticali e orizzontali pilastri travi e muratura di tamponamento in cemento armato prefabbricato; partizioni interne prevalentemente in muratura di laterizio e muri di cartongesso; strutture verticali del piano primo-soppalco con travi in ferro, solaio orizzontale del piano primo-soppalco in laterizi e c.a. gettato in opera. Altezza variabile da 5,63 massima a 2,40 minima.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>laminati</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>pannelli prefabbricati in cemento armato precompresso</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>pannelli in c.a.p.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b> Note: Cortile in manto bituminoso.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>pannelli tipici da ufficio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>facciate esterne</b> materiale: <b>pannelli in c.a.p.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica in ferro</b> rivestimento: <b>pittura</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>tubazioni derivazioni e terminali a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>

	conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<b>Varie</b>	
L'unità immobiliare pignorata è facente parte di un immobile edificato a partire dall'anno 1993 avente destinazione laboratori. L'edificio è costituito da laboratori al piano terra e laboratori al piano interrato -primo sottostrada-. L'immobile è stato realizzato con strutture verticali prefabbricate in cemento armato precompresso.- Il piano interrato è stato edificato in muratura e pilastri di c.a. con partizioni interne di prisme in cls e malta cementizia; il solaio di piano è del tipo prefabbricato in lastre di predalles ; il tetto di copertura ha struttura portante del tipo prefabbricato in c.a.p. il manto impermeabile è realizzato con tegoloni in c.a.p.- Complessivamente, le condizioni generali dell'immobile sono buone.	

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	epoca costruttiva e adeguamenti sino al 2017
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Trattasi di impianto a vista di tipo industriale composto da tubazione fili conduttori e scatole con apparecchi di comando e relative derivazioni interruttori e/o prese in custodia protetta. Sottotraccia di tipo civile negli uffici e nei locali accessori servizi igienici ecc.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Elettrico composto da pompe di calore bocchette e split nei vari ambienti lavorativi e locali accessori.
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	1992-03-24
<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

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1170 registro generale e successive varianti.**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione edificio ad uso artigianale.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/03/1993 al n. di prot. 1420

**Numero pratica: 1351**

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione  
Per lavori: recinzione dell'intero complesso artigianale  
Presentazione in data 02/05/1995 al n. di prot. 1351

**Numero pratica: 1361**

Intestazione:  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia 1170/1996  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 31/10/1996 al n. di prot. 1361

**Numero pratica: 4303**

Intestazione:  
Tipo pratica: Voltura C.E.  
Rilascio in data 27/12/1996 al n. di prot. 4303

**Numero pratica: 1384 registro costruzioni**

Intestazione:  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia nr. 1170/1996 e nr. 1361,96  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 04/12/1997 al n. di prot. 601

**Numero pratica: 3332/2000**

Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria  
Per lavori: Formazione di divisorio interno piano terra e nuovo ingresso pedonale  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 27/07/2000 al n. di prot. 3332/2000

**Numero pratica: 6128**

Intestazione:  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: Manutenzione straordinaria per riqualificazione energetica e diversa distribuzione interna.  
Presentazione in data 07/07/2017 al n. di prot. 6128

**Numero pratica: 6233**

Intestazione:  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di agibilità  
Per lavori: Manutenzione straordinaria per riqualificazione energetica e diversa distribuzione interna.  
Oggetto: Segnalazione certificata di agibilità  
Presentazione in data 30/07/2020 al n. di prot. 6233  
Abitabilità/agibilità in data 12/05/2022 al n. di prot. 4880/22  
NOTE: N.B. Segnalazione Certificata di Agibilità trasmessa in data 30luglio2020 prot. n. 6233 successivamente integrata in data 21luglio2021 al prot. comunale n, 7002, in data 15febbraio2022 al prot. comunale1506 ed in data 11maggio2022 al prot. comunale n. 4710, per intervento di cui alla SC.I.A. prot. n. 6128 del 07luglio2017 per opere di "MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA" in edificio esistente ad uso produttivo, sito in via San Giuseppe n. 24, al N.C.E.U. mappale n. 1710 sub. 13.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Montello (BG) CAP: 24060, Via San Giuseppe, 22/24**

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

Note: Non sono state rilevate difformità rispetto ai disegni allegati alla segnalazione certificata di inizio attività in data 07luglio2017 prot. 6128 "Manutenzione straordinaria per riqualificazione energetica e diversa distribuzione interna", nonché, alla segnalazione certificata di agibilità in data 30luglio2020 prot. 6233 e successive integrazioni.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Montello (BG) CAP: 24060, Via San Giuseppe, 22/24**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 4 del 26febbraio2009 BURL N. 29 del 22luglio2009.
Zona omogenea:	C1 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI
Norme tecniche di attuazione:	C – INSEDIAMENTI ESISTENTI A PREVALENZA PRODUTTIVA Il piano delle regole distingue gli insediamenti produttivi esistenti in: - complessi esistenti confermati nella consistenza attuale; - complessi esistenti con possibilità di completamento funzionale.; - ambiti della pianificazione attuativa in corso; - insediamenti esistenti a prevalente componente commerciale; - insediamenti esistenti non confermati. I complessi esistenti, si riferiscono a singoli edifici o a complessi edilizi, con attività produttive in atto alla data di adozione del piano delle regole, compatibili con gli ambiti urbani, in cui prevalga una diversa destinazione in atto o prevista dal piano delle regole per i quali viene sostanzialmente confermata la consistenza attuale con possibilità di completamento delle parti inedificate, come specificato per ogni ambito negli articoli che seguono. Nelle zone urbanizzate di recente espansione la cui destinazione prevalente è produttiva è consentito il completamento dei lotti marginali. Nel caso di interventi che modifichino l'assetto planivolumetrico, nonché interventi di demolizione e ricostruzione, è obbligatoria la presentazione di elaborati grafici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo. E' fatto obbligo del rispetto delle superfici drenanti prescritte dal vigente regolamento di igiene salvo che tale rapporto sia già maggiore alla data di adozione delle presenti norme, in tal caso è confermato l'indice esistente. Art. PR 21 - Insediamenti produttivi esistenti confermati C1 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI In tali aree è fatto obbligo del mantenimento della situazione esistente, sia in ordine ai caratteri ed all'impianto produttivo con mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti che delle aree esterne compreso il verde. Interventi ammessi: Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27, lettere a) – b) - c) – d) della legge regionale 12/2005. Gli interventi di demolizione e ricostruzione nei limiti delle attuali consistenze edificatorie volumetriche e di superficie lorda di pavimento nel rispetto dell'altezza massima di m 7,00. Nel caso di localizzazione di medie superfici di vendita, nelle aree previste dal la tavola di localizzazione del Piano dei Servizi, è fatto obbligo della preventiva formazione del Piano Attuativo. Dove specificato con apposto simbolo grafico (L) nella tavola degli ambiti, l'immobile deve intendersi vincolato alla sole attività previste dalla Convenzione Attuativa (anche se scaduta) ed in particolare alla logistica e per magazzini e servizi.
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:	VEDASI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.
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: A.**



**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Montello (BG) CAP: 24060, Via San Giuseppe, 22/24**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono irregolarità nella diversa distribuzione degli spazi interni dovute alla nuova realizzazione di partizioni interne.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria.

Descrizione delle opere da aggiornare: Partizioni interne.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica catastale di aggiornamento planimetria.	€ 800,00
<b>Totale oneri: € 800,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Sono state riscontrate variazioni interne rispetto alla planimetria catastale presentata in data 02aprile1998, ultima planimetria in atti.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** sede in codice fiscale: **proprietario/i ante ventennio al 17/05/2004**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luraghi Maurizio in Bergamo, in data 08/05/1996, ai nn. 19401/1540; trascritto a Bergamo, in data 25/05/1996, ai nn. 16521/12271.

Note: Atto di compravendita dalla Società, sede in .

**Titolare/Proprietario:** sede in codice fiscale: dal 17/05/2004 al 06/06/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Zichichi Chiara, in data 17/05/2004, ai nn. 71429/8684; registrato a Brescia, in data 16/06/2004, ai nn. ; trascritto a Bergamo, in data 16/06/2004, ai nn. 31312/21174.

Note: Atto di compravendita in virtù del quale sede in codice fiscale:, vendeva a sede in codice fiscale:, l'immobile pignorato.

N.B. Si precisa che non risulta trascritto nessun atto di trasferimento sede dalla società sede in codice fiscale: alla società sede in codice fiscale:.

**Titolare/Proprietario:** . sede in; codice fiscale, proprietà per 1/1. dal 06/06/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sedita Sandro, in data 06/06/2019, ai nn. 64575/8481; registrato a Monza, in data 10/06/2019, ai nn. 17269/1T; trascritto a Bergamo, in data 10/06/2019, ai nn. 29567/6879.

Note: Atto di compravendita in virtù del quale la società ha venduto alla società , l'immobile pignorato.

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

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro ; Derivante da: mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/09/2017 ai nn. 40533/7157; Importo ipoteca: € 380.000,00; Importo capitale: € 190.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2023 ai nn. 7994/1094; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 449.065,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/06/2023 ai nn. 34359/4670; Importo ipoteca: € 86.138,60; Importo capitale: € 82.138,60.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di contro ; Derivante da: ruolo e avviso di debito; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/10/2023 ai nn. 57764/8114; Importo ipoteca: € 2.389.430,36; Importo capitale: € 1.194.715,18.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore contro ; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2023 ai nn. 59169/40435.

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

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in , Via San Giuseppe, 22/24

Nessuno.

**Spese di gestione condominiale:** non risulta alcuna costituzione in condominio.

**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:**

**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:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Niente da segnalare.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

N.B. Rilievo planimetrico effettuato durante le operazioni peritali in data 14febbraio2024.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Laboratorio per arti e mestieri piano terra	sup lorda di pavimento	277,00	1,00	277,00
Laboratorio per arti e mestieri piano primo-soppalco	sup lorda di pavimento	145,00	0,80	116,00
		<b>422,00</b>		<b>393,00</b>

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

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023- Semestre 2

Zona: Periferica

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratorio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530

Valore di mercato max (€/mq): 610

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La lottizzazione non è attuabile trattandosi di Laboratorio Artigianale avente caratteristiche generali e dimensioni non suddivisibili.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: NO.**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa con descrizione immobili calcoli e relazione, tenendo conto della destinazione urbanistica del fabbricato, dei prezzi medi di mercato riferibili ad immobili consimili, dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona; valutando, per l'edificio oggetto di perizia, l'epoca di costruzione, le caratteristiche costruttive, l'età degli impianti tecnologici, il generale buono stato di conservazione del complesso immobiliare, la posizione periferica nell'abitato di MONTELLO e le condizioni intrinseche dell'unità immobiliari stessa.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Montello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Prezzi contenuti nelle pubblicazioni di riferimento (editi nell'anno 2023 con il patrocinio della C.C.I.A.A. di Bergamo, il Comune di Bergamo, l'Amministrazione Provinciale di Bergamo e la Regione Lombardia); nonché, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 530,00-610,00 osservatorio immobiliare.

Altre fonti di informazione: Siti web: specialistici del settore immobiliare.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Laboratori per arti e mestieri [C3]

**Montello (BG), Via San Giuseppe, 22/24**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 224.010,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio per arti e mestieri piano terra	277,00	€ 570,00	€ 157.890,00
Laboratorio per arti e mestieri piano primo-soppalco	116,00	€ 570,00	€ 66.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 224.010,00

Valore corpo	€ 224.010,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 224.010,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 224.010,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laboratori per arti e mestieri [C3]	393,00	€ 224.010,00	€ 224.010,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 223.210,00
Valore diritto e quota	€ 223.210,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>223.210,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Vendita da società ad aliquota vigente.

**Allegati**

Cartella zip. Perizia succinta. Perizia con omissione dati sensibili. Scheda di controllo esecuzioni immobiliari. Foglio riassuntivo identificativi catastali formato rtf. Allegato A-B-C documentazione fotografica, documentazione catastale, documentazione edilizia urbanistica. Dichiarazione trasmissione perizia.

Bergamo li, 06marzo2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Piersandro Galizzi**

