

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 343/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI'

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Dott. Arch. Enrico Pati
Codice fiscale: PTANRC70D09E506T
Studio in: Via Roma 1 - 24031 Almenno S. Salvatore
Telefono: 035-642721
Fax: 035-642721
Email: enrico.pati@fabbricamare.it
Pec: pati.13161@oamilano.it

Beni in **Bottanuco (BG)**
Località/Frazione
Via San Michele 14

INDICE

Lotto: 001 - Capannone industriale/artigianale con annessa abitazione



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	9
Corpo: Capannone industriale/artigianale	9
Corpo: Abitazione annessa al capannone.....	9
2. DESCRIZIONE	9
DESCRIZIONE GENERALE	9
Corpo: Capannone industriale/artigianale	10
Corpo: Abitazione annessa al capannone.....	11
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: Capannone industriale/artigianale	14
Corpo: Abitazione annessa al capannone.....	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: Capannone industriale/artigianale	15
Corpo: Abitazione annessa al capannone.....	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: Capannone industriale/artigianale	15
Corpo: Abitazione annessa al capannone.....	15

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo: Capannone industriale/artigianale	15
Corpo: Abitazione annessa al capannone.....	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: Capannone industriale/artigianale	17
Corpo: Abitazione annessa al capannone.....	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	18
Corpo: Capannone industriale/artigianale	18
Corpo: Abitazione annessa al capannone.....	18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
Criterio di stima	18
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi.....	19
Adeguamenti e correzioni della stima	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	20

Beni in **Bottanuco (BG)**
Località/Frazione
Viale Industria

INDICE

Lotto: 002 - Terreno edificabile



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	21
Corpo: Terreno edificabile	21
2. DESCRIZIONE	21
DESCRIZIONE GENERALE	21
Corpo: Terreno edificabile	21
3. PRATICHE EDILIZIE	22
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	22
Corpo: Terreno edificabile	22
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	22
Corpo: Terreno edificabile	22
5. CONFORMITÀ CATASTALE	23
Corpo: Terreno edificabile	23
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	23
Corpo:	23
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	23
Corpo: Terreno edificabile	23
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	24

Corpo: Terreno edificabile.....	24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	24
11. STATO DI POSSESSO	24
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	24
Criterio di stima	24
Fonti d'informazione	25
Valutazione corpi.....	25
Adegamenti e correzioni della stima	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	25

Beni in **Bottanuco (BG)**
Località/Frazione
Via Antonio Locatelli angolo via Emilio Scaglia

INDICE

Lotto: 003 - Intero edificio con attività commerciali al piano terra



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	26
Corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto	26
Corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio bar	26
Corpo: Deposito, ripostiglio e sottotetto	27
2. DESCRIZIONE	27
DESCRIZIONE GENERALE	27
Corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto	28
Corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio bar	29
Corpo: Deposito, ripostiglio e sottotetto	31
3. PRATICHE EDILIZIE	32
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	34
Corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto	34
Corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio bar	34
Corpo: Deposito, ripostiglio e sottotetto	34
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	34
Corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto	34
Corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio bar	34

Corpo: Deposito, ripostiglio e sottotetto	34
5. CONFORMITÀ CATASTALE	34
Corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto	34
Corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio bar	34
Corpo: Deposito, ripostiglio e sottotetto	35
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	35
Corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto	35
Corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio bar	35
Corpo: Deposito, ripostiglio e sottotetto	35
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	35
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	36
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	37
Corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto	37
Corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio bar	37
Corpo: Deposito, ripostiglio e sottotetto	38
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	39
11. STATO DI POSSESSO	39
Corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto	39
Corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio bar	39
Corpo: Deposito, ripostiglio e sottotetto	40
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	40
Criterio di stima	40
Fonti d'informazione	40
Valutazione corpi.....	40
Adeguamenti e correzioni della stima	Errore. Il segnalibro non è definito.
Prezzo base d'asta del lotto.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2024 alle 11.15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Enrico Pati

Data nomina: 12-10-2023

Data giuramento: 17-10-2023

Data sopralluogo: 18-11-2023

Cronologia operazioni peritali:

Il sopralluogo per i rilievi e le fotografie si sono svolti nella giornata del 18-11-2023;

in data 03-01-2024 è stata fatta richiesta presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

in data 15-01-2024 è stato emesso il Certificato di destinazione Urbanistica;

in data 18-01-2024 è stato fatto un primo accesso per visionare la documentazione Comunale;

in data 23-03-2024 è stato fatto un secondo accesso presso il capannone artigianale

in data 28-03-2024 è stato fatto un secondo accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale per le conformità;

in data 03-04-2024 è stato fatto un secondo accesso presso i negozi di via Locatelli e presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

in data 09-04-2024 presso Agenzia dell'Entrate di Bergamo in merito ai contratti di affitto;

in data 17-04-2024 presso Agenzia dell'Entrate di Ponte San Pietro Uffici di Presezzo Bergamo in merito ai contratti di affitto.

Beni in **Bottanuco (BG)**
Via San Michele 14

Lotto: 001 - Capannone industriale/artigianale con annessa abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone industriale/artigianale.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via San Michele 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 5, particella 1343, subalterno 1, indirizzo Via San Michele, piano T, comune BOTTANUCO, categoria C/3, classe 3, consistenza 287 mq, superficie 330 mq, rendita € 993,09

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

Dalla ricostruzione degli eventi intercorsi, i beni catastalmente pignorati, nello specifico, un edificio isolato tipo capannone industriale/artigianale, con annessi uffici, locale spogliatoio bagni, cortile esterno esclusivo recintato e, al piano primo, annessa abitazione, corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi da me riscontrato durante il sopralluogo, ad eccezione di alcune difformità interne ed esterne come meglio specificato in seguito.

Identificativo corpo: Abitazione annessa al capannone.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via San Michele 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 5, particella 1343, subalterno 2, indirizzo Via San Michele, piano 1, comune BOTTANUCO, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 80 mq comprese aree scoperte, rendita € 202,45

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è raggiungibile da una traversa di Viale Industria, via San Michele che nel primo tratto asfaltato, dà accesso ad una serie di capannoni e abitazioni, per poi inoltrarsi nelle campagne e in aree agricole.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **Capannone industriale/artigianale**

L'immobile è raggiungibile da una traversa di Viale delle Industrie, via San Michele che nel primo tratto asfaltato, dà accesso ad una serie di capannoni e abitazioni, per poi inoltrarsi nelle campagne e in arie agricole.

Un ampio cortile esterno, di circa 1000 mq, completamente recintato e, per la maggior parte pavimentato con pavimentazione in calcestruzzo di cemento, circonda il capannone su tutti i lati. L'ingresso avviene mediante cancello scorrevole elettrico carrabile e da un cancellino per l'ingresso pedonale. (fotografie 1,2)

L'edificio ha murature esterne costituite da blocchi di cemento prefabbricati, tipo prisme, di colore rosso o tinte gialle di paglierino. Pilastri, travi e tegole prefabbricati a vista, copertura in lastre ondulate curve in vetroresina, controsoffittatura interna in lastre piane di cls prefabbricate, canali e tubi pluviali in metallo, serramenti esterni e portone scorrevole in ferro e vetro. (fotografie 3,4,5)

Il capannone all'interno ha i muri, pilastri travi e soffitto tinteggiati di bianco, pavimentazione in battuto di cemento liscio tipo industriale, la superficie unica è di circa 245,14 mq, e si presenta come un ampio spazio luminoso, con altezza di circa 6,2 m ad una sola campata di circa 11,8 m di larghezza e quasi 21 m di lunghezza, dotato di carroponte. (fotografie 6,7,8)

In fondo al capannone trovano spazio i locali accessori, spogliatoi, bagni e uffici. In realtà sul lato nord dell'edificio, in fondo, c'è l'ingresso pedonale comune anche all'abitazione posta al piano primo. Qui un portoncino in alluminio e vetro, posto sotto il balcone dell'appartamento, accede ad una prima stanza di ingresso misurante circa 10,68 mq. (fotografie 9,10,11) da qui a destra si accede a quelli che erano gli uffici, adesso usati come spogliatoio e deposito. Una tramezzatura doveva dividere in due questo spazio che invece risulta misurare circa 30,72 mq con due finestre, una a nord e una ad ovest. (fotografie 12,13) Il solaio in latero-cemento di quest'ambiente, come l'estradosso del balcone sopra l'ingresso, presentano fenomeni di sfondellamento, i travetti in calcestruzzo presentano l'armatura con i ferri arrugginiti esposti e le pignatte sono sfondellate, con quasi tutta la parte inferiore distaccata. (fotografie 9,14) Nelle fotografie si vedono i puntelli a sorreggere la parte di solaio non sfondellata.

Questi ambienti hanno pavimenti rivestiti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, l'altezza misurata all'ingresso è di 2,96 m.

Dagli uffici, come dall'interno del capannone, si accede ad un disimpegno che funge anche da spogliatoio di circa 10,12 mq, che accede direttamente alla zona dei bagni, dove, a sinistra trovano spazio i lavandini tipo lavamani, in fondo una finestra assicura aria e luce a quest'ambiente, mentre a destra si susseguono, un bagno tipo turca, una doccia, e in fondo un bagno con water a sedile, quest'ultimo finestrato. (fotografie 15,16) La zona dei bagni misura circa 8,82 mq e risulta collegata direttamente con il disimpegno – spogliatoio.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle tipo clinker, le pareti sono rivestite in ceramica fino a circa 2 m di altezza, i serramenti interni sono porte in legno tamburato. Un boiler elettrico assicura la produzione di acqua calda sanitaria. Il tutto si presenta datato e in scarse condizioni di manutenzione. (fotografie 17,18,19)

Posto sotto il balcone dell'appartamento sovrastante, trova spazio un locale, accessibile esternamente sul

lato sud, un tempo adibito a centrale termica adesso utilizzato come ripostiglio deposito. (fotografie 20,21)
 Quest'ambiente, misura circa 10,66 mq, dotato di finestra, ha murature interne ed esterne in blocchi di cls a vista, pavimento rivestito in piastrelle tipo clinker, soffitto in cemento armato a vista leggermente inclinato e altezza media interna di 2,48 m. (fotografia 22)

Un ampio spazio esterno recintato e largamente pavimentato, circonda il capannone su tutti e quattro i lati, ma sul lato sud, parzialmente coperta dall'aggetto della copertura del capannone, per una superficie di circa 130 mq, è presente una struttura in pannelli grecati di metallo che risulta del tutto abusiva e che andrebbe rimossa. (fotografie 23,24)

Le superfici indicate si riferiscono a quelle utili calpestabili, come da me rilevate.

Superficie complessiva di circa mq **1.363,49**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. Il capannone supera 6 metri, per il resto varie altezze vedere descrizione

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile nel suo complesso, per tipologia, posizione e dimensioni, potrebbe essere interessante, ma la vetustà, i materiali costruttivi, le finiture, alcune sue parti che necessiterebbero di un cospicuo intervento di manutenzione, le infiltrazioni in copertura, i solai sfondellati, i balconi, le pavimentazioni esterne, gli impianti, i bagni, oltre le difformità riscontrate, le strutture coperte abusivamente ne penalizzano l'appetibilità, riducendo la platea di interesse.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente risalente all'epoca di costruzione
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Sono presenti delle stufe negli uffici e dei ventilconvettori tipo aero termo nell'officina
Stato impianto	insufficiente
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente risalente all'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Da considerarsi quali privi di riscaldamento
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	SI
Note Carri ponte	In disuso
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Abitazione annessa al capannone**

Dall'ingresso comune posto a nord si accede al vano scale comune, nel sottoscala è stato ricavato un ripostiglio dove sono alloggiati i contatori. (fotografia 25)

La scala ha alzate pedate e zoccolatura in marmo chiaro, ringhiera in ferro a correnti verticali e corrimano in legno. (fotografie 26,27)

A circa metà della parete che divide la scala dall'officina è stata aperta una finestra in difformità da quanto risulta sulle planimetrie catastali e Comunali.

Il pianerottolo di sbarco, di circa 6,9 mq, funge anche da disimpegno per l'appartamento al piano primo (fotografia 28) un muretto basso lo separa dalla scala di accesso.

A destra una porta dà accesso ad un ampio spazio adibito a soggiorno, misurante circa 27,6 mq, due finestre e una portafinestra assicurano aria e luce a quest'ambiente. (fotografie 29,30,31) Un piccolo balcone, di circa 3,75 mq si affaccia sul lato nord, è in pessime condizioni di manutenzione, con infiltrazioni nel rivestimento in piastrelle e con l'estradosso sfondellato. (fotografie 32,33)

Dal soggiorno tramite una porta a soffietto, si accede alla cucina, che è stretta e lunga e misura circa 6,5 mq. Con una piccola finestra che si affaccia a nord, ha gli impianti attrezzati lungo una parete dove si sviluppano gli arredi della cucina. (fotografie 34,35)

Ritornando al disimpegno, pianerottolo di ingresso, si può accedere alla camera da letto, che misura circa 17,56 mq, (fotografie 36,37) dotata di portafinestra che accede ad un ampio balcone coperto che misura circa 15,2 mq (fotografie 38,39)

Sempre dal disimpegno di ingresso si accede al bagno (fotografie 40,41) di circa 5,61 mq, con finestra, dotato di lavandino a colonna, water, bidet e vasca da bagno. Sanitari, miscelatori, pavimenti e rivestimenti risultano di manifattura corrente per tipologia di edificio, e si rivelano desueti e datati.

Dietro la vasca da bagno, in difformità rispetto a quanto concesso e autorizzato, è stata creata una nicchia sfruttando e inglobando parte della superficie del pianerottolo. (fotografia 42)

In generale pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati in vari colori, sono presenti macchie di infiltrazioni e umidità soprattutto in cucina e in camera da letto, alcune cornici a gesso, che decoravano il soffitto perimetralmente, si sono staccate e crollate in soggiorno. (fotografie 43,44)

I pavimenti, sono rivestiti in piastrelle di ceramica. I serramenti interni, sono in legno, di colore e di manifattura corrente per tipologia di costruzione.

Quelli esterni sono anch'essi in legno a vetro e oscuranti esterni, tipo scuri rustici, che si presentano in pessimo stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con comandi a muro, del tipo corrente per tipologia di costruzione e desueti.

I caloriferi sono in ghisa, per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria al momento del mio sopralluogo non è presente nessuna caldaia, né tantomeno la predisposizione per il gas metano.

Superficie complessiva di circa mq **100,24**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. Circa 2,85 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile è a corredo del capannone, costruito all'interno della sagoma dello stesso, pertanto è da considerarsi quale accessorio.

Le dimensioni degli spazi sono adeguati, ma la vetustà, i materiali costruttivi, le finiture, alcune parti che necessiterebbero di un cospicuo intervento di manutenzione, le infiltrazioni in copertura, i solai sfondellati, i balconi, le pavimentazioni esterne, gli impianti, soprattutto la mancanza di quello di riscaldamento e le difformità riscontrate, ne penalizzano l'appetibilità e il valore, riducendo la platea di interesse.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Presumibilmente risalente all'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caloriferi ma al momento privo di caldaia
Stato impianto	Insufficiente
Epoca di realizzazione/adequamento	Presumibilmente risalente all'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'immobile risulta sprovvisto di allaccio al gas metano
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via San Michele 14

Numero pratica: 338

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Civile abitazione e Capannone artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/02/1976 al n. di prot. 451

Rilascio in data 23/10/1976 al n. di prot. 338

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale/artigianale

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via San Michele 14

Numero pratica: 203

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Capannone ad uso artigianale e Appartamento di civile abitazione

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 26/09/1986 al n. di prot. 203

NOTE: OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale/artigianale

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via San Michele 14

Numero pratica: 203

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Capannone ad uso artigianale e Appartamento di civile abitazione

Oggetto: Sanatoria

Abitabilità/agibilità in data 28/07/1997 al n. di prot. 6568

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale/artigianale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via San Michele 14

Numero pratica: 338

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Civile abitazione e Capannone artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/02/1976 al n. di prot. 451

Rilascio in data 23/10/1976 al n. di prot. 338

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione annessa al capannone

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via San Michele 14

Numero pratica: 203

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Capannone ad uso artigianale e Appartamento di civile abitazione

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 26/09/1986 al n. di prot. 203

NOTE: OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione annessa al capannone

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via San Michele 14

Numero pratica: 203

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Capannone ad uso artigianale e Appartamento di civile abitazione

Oggetto: Sanatoria

Abitabilità/agibilità in data 28/07/1997 al n. di prot. 6568

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione annessa al capannone

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Capannone industriale/artigianale.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via San Michele 14

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Copertura di una superficie esterna di circa 130 mq (NON SANABILE)
- Non è segnata la superficie coperta dal balcone nella planimetria al piano terra, ma la superficie del balcone risulta nella sanatoria.
- Mancanza di un tavolato divisorio a separazione degli uffici
- Chiusura del sottoscala a creare un ripostiglio.

Al Piano Primo:

- Creazione di una finestra nel vano scala che si affaccia sull'officina
- Ampliamento del bagno

Regolarizzabili mediante: CILA

Descrizione delle opere da aggiornare: Modifiche interne. Verificati che siano i rapporti aero-illuminanti si potrebbe procedere all'adeguamento delle superfici. Mentre la struttura esterna coperta andrebbe rimossa.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Ammenda</i>	€ 1.000,00
<i>Pratica in Sanatoria</i>	€ 1.500,00
<i>Aggiornamento catastale contestuale la Fine Lavori</i>	€ 800,00
Totale oneri: € 3.300,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Abitazione annessa al capannone.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via San Michele 14

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Capannone industriale/artigianale.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via San Michele 14**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Identificativo corpo: Abitazione annessa al capannone.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via San Michele 14****5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Capannone industriale/artigianale.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via San Michele 14**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Data la situazione e lo stato di conservazione dei luoghi, non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, senza aver prima provveduto a regolarizzare la situazione urbanistico/edilizia

Identificativo corpo: Abitazione annessa al capannone.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via San Michele 14**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Data la situazione e lo stato riscontrato dei luoghi, non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, senza aver prima provveduto a regolarizzare la situazione urbanistico/edilizia

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/07/2004 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.**Dati precedenti relativi ai corpi:** Capannone industriale/artigianale**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/07/2004 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.**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione annessa al capannone**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/07/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/07/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 122000; Importo capitale: € 244000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale/artigianale

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/07/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/07/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 96.000,00; Importo capitale: € 48.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione annessa al capannone

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:

Identificativo corpo: Capannone industriale/artigianale

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Bottanuco (BG), Via San Michele 14

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: L'immobile non fa parte di un condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'officina al piano terra risulta accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: In forza degli atti, delle documentazioni e informazioni reperite in merito ai beni in oggetto, attualmente non risulta esservi alcun interesse pubblico e/o procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Abitazione annessa al capannone

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bottanuco (BG), Via San Michele 14

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: L'immobile non fa parte di un condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: In forza degli atti, delle documentazioni e informazioni reperite in merito ai beni in oggetto, attualmente non risulta esservi alcun interesse pubblico e/o procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Capannone industriale/artigianale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici in relazione di cui sopra si riferiscono a quelle nette interne, per l'adeguamento della superficie da calpestabile a commerciale si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione del + 16,96% per incidenza delle murature interne ed esterne pertanto: Capannone di cui all'officina 245,14 mq + 16,96% = 286,71 mq Uffici e servizi 55,00 mq + 16,96% = 64,32 mq Ripostiglio ex centrale termica 10,66 + 16,96% = 12,46 mq Cortile esterno recintato 1.000 mq

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Officina	sup reale netta	286,71	1,00	286,71
Uffici e Servizi	sup reale netta	64,32	1,00	64,32
Ripostiglio ex Centrale Termica	sup reale netta	12,46	0,50	6,23
Cortile esterno recintato	sup reale netta	1.000,00	0,10	100,00
		1.363,49		457,26

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Identificativo corpo: Abitazione annessa al capannone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici in relazione di cui sopra si riferiscono a quelle nette interne, per l'adeguamento della superficie da calpestabile a commerciale si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione del + 16,96% per incidenza delle murature interne ed esterne pertanto: Abitazione Piano Primo 69,51 mq + 16,96% = 81,29 mq Balconi 18,95 mq

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione Piano	sup lorda di	81,29	1,00	81,29

Primo	pavimento			
Balconi	sup reale netta	18,95	0,33	6,25
		100,24		87,54

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Bottanuco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'insieme di quest'immobili costituisce un bene la cui vendita, si ritiene opportuno debba essere proposta in un unico lotto. Più nel dettaglio, si ritiene che il lotto debba essere così identificato: Al piano terra, edificio tipo capannone industriale/artigianale di 6,20 metri di altezza, a campata unica, dotato di carroponte non più in uso, con annessi uffici, locale spogliatoio bagni per una superficie catastale di 330 mq, con cortile esterno esclusivo recintato di circa 1000 mq, comprensivo di annessa abitazione al piano primo, all'interno dello stesso edificio, di 4 vani e 80 mq di superficie catastale comprese le aree scoperte.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Capannone industriale/artigianale

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Bottanuco (BG), Via San Michele 14

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Abitazione annessa al capannone

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bottanuco (BG), Via San Michele 14

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Considerando i valori commerciali di immobili simili nella stessa zona o in zone limitrofe, nonché sulla base

di valori desunti anche dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2023 semestre 2 (ultima quotazione disponibile) e ricavati dalle quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare - riferiti ai mesi di febbraio/marzo 2024, nonché verificati e allineati con i prezzi di immobili simili contestualmente disponibili sul mercato. Il valore pertanto viene desunto e stabilito come di seguito specificato:

valore per il capannone Industriale/artigianale, nello stato in cui si trova, per i materiali utilizzati, le finiture e lo stato di conservazione, si è stimato un prezzo base pari a euro 300,00/mq per il Capannone e euro 580,00/mq per l'abitazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Bottanuco;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate, Immobiliare.it, borsinoimmobiliare.it, Requot.com.;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Capannoni industriali con caratteristiche simili 380,00 euro/mq
 Abitazioni di tipo economico con caratteristiche simili 700,00 euro/mq;
 Altre fonti di informazione: Un capannone di 410 mq, più recente e in discrete condizioni, in Viale Industria, in vendita a 300.000,00 euro.

12.3 Valutazione corpi:

Capannone industriale/artigianale. Laboratori per arti e mestieri [C3] Bottanuco (BG), Via San Michele 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.178,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Officina	286,71	€ 300,00	€ 86.013,00
Uffici e Servizi	64,32	€ 300,00	€ 19.296,00
Ripostiglio ex Centrale Termica	6,23	€ 300,00	€ 1.869,00
Cortile esterno recintato	100,00	€ 300,00	€ 30.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 137.178,00
Valore corpo			€ 137.178,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 137.178,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 137.178,00

Abitazione annessa al capannone. Abitazione di tipo economico [A3] Bottanuco (BG), Via San Michele 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.773,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione Piano Primo	81,29	€ 580,00	€ 47.148,20
Balconi	6,25	€ 580,00	€ 3.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.773,20
Valore corpo			€ 50.773,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.773,20

Valore complessivo diritto e quota	€ 50.773,20
------------------------------------	-------------

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone industriale/artigianale	Laboratori per arti e mestieri [C3]	457,26	€ 137.178,00	€ 137.178,00
Abitazione annessa al capannone	Abitazione di tipo economico [A3]	87,54	€ 50.773,20	€ 50.773,20

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 28.192,68

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.300,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 156.458,52

Valore diritto e quota € 156.458,52

12.5 Prezzo base d'asta del lotto 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato: € 156.458,00

Beni in **Bottanuco (BG)**
Viale Industria

Lotto: 002 - Terreno edificabile

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno edificabile.

residenziale sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Viale Industria

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Bottanuco, foglio 9, particella 1694, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 150re00ca, reddito dominicale: € 8,91 euro, reddito agrario: € 10,46 euro

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

Dalla ricostruzione degli eventi intercorsi, i beni catastalmente pignorati, nello specifico, un terreno edificabile posto lungo Viale Industria, corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi da me riscontrato durante il sopralluogo. Non si ritiene al momento necessario nessun aggiornamento dei dati e della planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il terreno fiancheggia Viale Industria ovvero Strada Provinciale n. 170, grossomodo all'altezza dell'incrocio con via Alcide De Gasperi, via San Michele.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Terreno edificabile**

Trattasi di un terreno parzialmente recintato, posto lungo la Strada Provinciale n. 170, Viale Industrie all'incirca alla altezza di via Alcide De Gasperi. Come specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato è inserito nel P.G.T. vigente, parte in Ambito Residenziale con DB n. 70, "Ambiti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato, normato alle NTA art. 70-71 (PdR), parte in Ambito di Salvaguardia e mitigazione ambientale e corridoi ecologici, NTA art. 78 (PdR) sono aree destinate dalla pianificazione comunale e provinciale al vincolo urbanistico di inedificabilità, funzionale all'igiene e la sicurezza urbana. Una cospicua parte ricade in fascia di salvaguardia stradale proprio in rispetto alla SP 170.

Nel quadro sinottico l'etichetta "Tavola usi del suolo e modalità di intervento" del Certificato di Destinazione Urbanistica individua:

la Destinazione d'uso prevalente in "res" Residenziale, la tipologia prevalente "I" che corrisponde a Edificio Isolato, con densità insediativa "DB" Densità Bassa, con indice fondiario di 0,35 mq/mq di slp e Rapporto di copertura massima pari a 1/4, e altezza espressa in numeri di piani "2".

Pertanto considerando la forma geometrica del terreno, la fascia di rispetto stradale, la distanza minima dai confini di m 5 e dai fabbricati esistenti di m 10, calcolando il rapporto di copertura massimo e l'indice fondiario, è presumibile la realizzazione di un edificio con una sagoma abbastanza regolare di circa 260 mq. Pertanto

- 260 mq < di 375 mq Superficie Coperta massima ammissibile;

- 260 per 2 piani = 520 mq < di 525 mq slp massima.

Si fa presente che l'immobile dovrebbe avere nulla osta dalla Provincia per avere accesso dalla strada Viale Industrie

Superficie complessiva di circa mq **1.500,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Sostanzialmente in piano

Colture erbacee Prato incolto

Colture arboree Nessuna

Selvicolture Non presenti

Stato di manutenzione generale: buono

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Terreno edificabile.

residenziale sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Viale Industria

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Terreno edificabile.

residenziale sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Viale Industria

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	con delibera C.C. n. 15 del 20-04-2009 - delibera Giunta Provinciale n. 224 del 10-04-2009 e pubblicato sul BURL n. 41 del 14-10-2009
Zona omogenea:	Residenziale con DB n. 70
Norme tecniche di attuazione:	Art. 70 - 71- 78
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:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	1/4
Altezza massima ammessa:	2 piani
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1500 mc circa
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Terreno edificabile.
residenziale sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Viale Industria

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2007 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? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno edificabile

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: Terreno edificabile
residenziale sito in , Viale Industria

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: L'immobile non fa parte di un condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si fa presente che una parte del terreno è posto in ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale e corridoi

ecologici e una cospicua parte ricade in fascia di rispetto stradale. Si fanno presente anche le servitù riportate nell'atto di compravendita e in particolare l'inedificabilità della porzione in fascia di rispetto stradale e la servitù di fognatura degli immobili confinanti. Vedere nota dell'atto di compravendita allegato.

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: In forza degli atti, delle documentazioni e informazioni reperite in merito ai beni in oggetto, attualmente non risulta esservi alcun interesse pubblico e/o procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreno edificabile

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup reale netta	1.500,00	1,00	1.500,00
		1.500,00		1.500,00

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'insieme di quest'immobili costituisce un bene la cui vendita, si ritiene opportuno debba essere proposta in un unico lotto. Più nel dettaglio, si ritiene che il lotto debba essere così identificato: Terreno residenziale edificabile parzialmente recintato, posto lungo la Strada Provinciale n. 170, Viale Industrie, all'incirca alla altezza di via Alcide De Gasperi, di 1500 mq di superficie fondiaria, 0,35 di indice fondiario, 1/4 di rapporto di copertura, in parte ricadente in fascia di salvaguardia stradale, con una potenzialità edificatoria di circa 520 mq su 2 piani.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Considerando i valori commerciali di immobili simili nella stessa zona o in zone limitrofe, nonché sulla base di valori desunti anche dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2023 semestre 2 (ultima quotazione disponibile) nonché verificati e allineati con i prezzi di immobili simili contestualmente disponibili sul mercato. Il valore pertanto viene desunto e stabilito come di seguito specificato: valore per il terreno nello stato in cui si trova, per il suo potenziale edificatorio si è stimato un prezzo base pari a euro 57,00 al mq

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Comune di Bottanuco;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate, Immobiliare.it, Idealista.it;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 63,00;
 Altre fonti di informazione: Un terreno di 1600 mq in vendita a 85.000,00 euro.

12.3 Valutazione corpi:

Terreno edificabile. residenziale
Bottanuco (BG), Viale Industria

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	1.500,00	€ 57,00	€ 85.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.500,00
Valore corpo			€ 85.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno edificabile	residenziale	1.500,00	€ 85.500,00	€ 85.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 12.825,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 72.675,00

Valore diritto e quota € 72.675,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto 2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **72.675,00**

Beni in **Bottanuco (BG)**
Via Antonio Locatelli angolo via Emilio Scaglia

Lotto: 003 - Intero edificio con attività commerciali al piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto.

Negozi, botteghe [C1] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Antonio Locatelli n. 60

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS - nuda proprietà OMISSIS - usufrutto, foglio 4, particella 1891, subalterno 703, indirizzo Via Antonio Locatelli 60, piano T, comune Bottanuco, categoria C/1, classe 2, consistenza 72 mq, superficie 86 mq, rendita € 1.621,26

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

Dalla ricostruzione degli eventi intercorsi, i beni catastalmente pignorati, nello specifico, un edificio isolato con delle attività commerciali al piano terra, un bar e una pizzeria d'asporto, con antistante portici e parcheggi, spazi esterni esclusivi e comprensivo di un cortile interno recintato, sempre al piano terra, un locale ad uso deposito/magazzino e un sottotetto al piano primo, corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi da me riscontrato durante il sopralluogo, ad eccezione di alcune difformità interne ed esterne come meglio specificato in seguito. Data la situazione e lo stato dei luoghi, non si ritiene opportuno aggiornare le planimetrie catastali, senza aver prima provveduto a regolarizzare la situazione urbanistico/edilizia.

Identificativo corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio bar.

Negozi, botteghe [C1] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Antonio Locatelli n. 58

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - nuda proprietà OMISSIS - usufrutto, foglio 4, particella 1891, subalterno 702, indirizzo Via Antonio Locatelli 58, piano T, comune Bottanuco, categoria C/1, classe 2, consistenza 117 mq, superficie 137 mq, rendita € 2.634,55

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

Dalla ricostruzione degli eventi intercorsi, i beni catastalmente pignorati, nello specifico, un edificio isolato con delle attività commerciali al piano terra, un bar e una pizzeria d'asporto, con antistante portici e parcheggi, spazi esterni esclusivi e comprensivo di un cortile interno recintato, sempre al piano terra, un locale ad uso deposito/magazzino e un sottotetto al piano primo, corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi da me riscontrato durante il sopralluogo, ad eccezione di alcune difformità interne ed esterne come meglio specificato in seguito. Data la situazione e lo stato dei luoghi, non si ritiene opportuno aggiornare le planimetrie catastali, senza aver prima provveduto a regolarizzare la situazione urbanistico/edilizia.

Identificativo corpo: Deposito, ripostiglio e sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Emilio Scaglia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - nuda proprietà OMISSIS - usufrutto, foglio 4, particella 1891, subalterno 704, indirizzo Via Emilio Scaglia, piano T-1, comune Bottanuco, categoria C/2, classe 1, consistenza 280 mq, superficie 342 mq, rendita € 448,29

Note: Graffato con Part.Ila 2586 sub. 706

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

Dalla ricostruzione degli eventi intercorsi, i beni catastalmente pignorati, nello specifico, un edificio isolato con delle attività commerciali al piano terra, un bar e una pizzeria d'asporto, con antistante portici e parcheggi, spazi esterni esclusivi e comprensivo di un cortile interno recintato, sempre al piano terra, un locale ad uso deposito/magazzino e un sottotetto al piano primo, corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi da me riscontrato durante il sopralluogo, ad eccezione di alcune difformità interne ed esterne come meglio specificato in seguito. Data la situazione e lo stato dei luoghi, non si ritiene opportuno aggiornare le planimetrie catastali, senza aver prima provveduto a regolarizzare la situazione urbanistico/edilizia.

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

L'immobile è posto lungo la via Antonio Locatelli ai civici 58-60, angolo via Emilio Saglia, non distante dal centro del paese, dotato di parcheggi con circa 10-11 stalli di sosta proprio antistanti i portici comuni leggermente sopraelevati e comodamente raggiungibili anche mediante delle rampe.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto**

L'immobile ha struttura in calcestruzzo armato, con travi in luce dei solai, solai in latero-cemento, facciate intonacate e tinteggiate, sporto di gronda in calcestruzzo armato tinteggiato, tetto a più falde con copertura in tegole tipo marsigliesi, canali e tubi pluviali in metallo. (fotografie 1,2,3,4)

Dal portico comune, misurante circa 29,60 mq, (fotografie 4,5,6) pavimentato con piastrelle in ceramica per esterno, sul lato sinistro è posta la prima attività commerciale, nello specifico si tratta di un negozio di pizzeria d'asporto, corrispondente alla particella catastale 1891 subalterno 703.

Un'ampia superficie vetrata, chiusa con un serramento in alluminio assicura luce e visibilità all'attività, non che l'ingresso in uno spazio che, non considerando le compartimentazioni e gli arredi, misura circa 37,46 mq con altezza misurata di circa 3,45 mq (fotografie 7,8)

Gli arredi fissi sono funzionali all'attività svolta, per cui privilegiano la parte destinata alla preparazione, banconi con piani in granito grigio e scaffalature per i cartoni, sono organizzati in maniera utile, anche se è presente un tavolo e delle panche per l'attesa o un'eventuale consumazione veloce sul posto. (fotografie 9,10,11)

Una parte, separata da una porta in legno tamburato, misurante circa 22,85 mq di superficie, adibita a cucina, ospita le celle, il forno e gli arredi da cucina, friggitrice, cappa, affettatrici, lavandini attrezzati lungo una parete (fotografie 12,13,14) Da quest'ambiente si può uscire sul cortile esterno sul retro.

Un disimpegno di circa 6,96 mq, funge anche da piccolo deposito, la portafinestra che condurrebbe sempre verso il cortile esterno posto ad ovest sul retro è stata però chiusa, da qui si accede al bagno finestrato (fotografie 15,18) che misura circa 4,13 mq con lavandino, water con cassetta esterna in pvc e attacco per la lavatrice. (fotografie 16,17)

Nel cortile sul retro raggiungibile esclusivamente dalla portafinestra della cucina, (fotografie 19,20,21) sono posizionati i bidoni per la raccolta dei rifiuti differenziati.

In generale i pavimenti, sono rivestiti in piastrelle di ceramica e si presentano in condizioni di manutenzione discrete, pareti in cucina e bagno sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

I serramenti interni, sono in legno tamburato di manifattura corrente per tipologia di costruzione.

L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia con comandi a muro, del tipo corrente per tipologia di costruzione, in parte in canaline esterne in pvc con comandi a muro esterni.

L'impianto di riscaldamento è a caloriferi in alluminio ed è presente una caldaia a gas posta in cucina. E' presente un impianto di condizionamento con unità esterne poste nel cortile sul retro e una serie di unità interne nei vari ambienti.

Superficie complessiva di circa mq **83,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: Parzialmente ristrutturato nel 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 60 di Via Antonio Locatelli; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,46 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile nel suo complesso, per tipologia, posizione, dimensioni e funzioni, potrebbe essere interessante, ma le finiture, alcune sue parti che necessiterebbero di manutenzione, le numerose

difficoltà riscontrate, ne penalizzano l'appetibilità, riducendo la platea di interesse.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	giugno 2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità a nome della ditta OMISSIS per un impianto da 380 V di tensione nominale e 15 kW di potenza
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Scalda acqua istantaneo a gas metano
Stato impianto	Non è stato possibile verificarne lo stato
Potenza nominale	19,2 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	Giugno 2001
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità a nome della ditta Termoidraulica di OMISSIS per l'installazione di uno scaldacqua istantaneo e fornelli/cucina a 4 fuochi
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **Attività commerciale al piano terra, negozio bar**

Sempre dal portico comune, questa volta sul lato destro, (fotografia 22) si accede alla seconda attività commerciale, nello specifico si tratta di un bar, corrispondente alla particella catastale 1891 subalterno 702.

L'ambiente principale, di circa 62,06 mq e con un'altezza misurata di 3,45 m, è molto luminoso, arredato con tavoli, sedie e due piccoli divanetti è semplice e funzionale. (fotografie 23,24,25,26,27)

La parte di servizio separata da una serie di pilastri, misura ulteriores 18,26 mq, qui trova spazio il bancone del bar e una comoda area che funge da collegamento e disimpegno. (fotografia 28)

Prospiciente l'ingresso ai bagni per i visitatori è stata realizzata una parete divisoria che funge da schermatura ad un frigorifero e divide in due questa superficie di circa 3,69 mq. (fotografia 29)

Al disimpegno dei bagni si accede attraverso una porta a battente con apertura verso l'interno, questo spazio misura circa 3,47 mq ed è a servizio di due bagni (fotografia 30), uno accessoriato per disabili con water a seduta alta e maniglioni al quale si accede attraverso porta scorrevole interno muro tipo Scigno, misura circa 3,3 mq, (fotografia 31) l'altro con vaso a terra tipo turca e porta a battente, misura circa 1,87 mq. (fotografia 32) Entrambi finestrati hanno pavimenti e pareti rivestiti in piastrelle di ceramica. Nel disimpegno antibagno trova spazio un lavandino (fotografia 33)

La parete divisoria contenente una porta scorrevole separata e disimpegna, con una superficie di circa 2,05 mq, due ulteriori ambienti privati. (fotografie 34,35)

Il primo funge da spogliatoio e bagno per il personale, la superficie totale è di circa 4,4 mq, qui trovano spazio, un lavandino, una doccia e separato un water con finestratura alta. (fotografie 36,37,38)

L'altro ambiente, che misura circa 10,09 mq, costituisce uno spazio per le preparazioni, contiene il lavandino, forni e frigoriferi attrezzati lungo due pareti. (fotografie 39,40)

Da qui si accede ad un ulteriore spazio di circa 7,14 mq ad uso magazzino. (fotografia 41)

Sul lato nord, in prossimità dell'accesso ai bagni pubblici, una portafinestra conduce all'area esterna esclusiva pavimentata e recintata. (fotografie 42,43)

Raggiungibile anche direttamente dall'esterno da un cancello posto vicino al parcheggio alla fine del portico, misurerebbe circa 123 mq, ma risulta parzialmente coperta da una serie di strutture alcune in muratura e altre in ferro e pannelli di lamiera grecati, risultati del tutto abusivi e che andrebbero rimossi. (fotografie 4,44)

In generale i pavimenti, sono rivestiti in piastrelle di ceramica e si presentano in condizioni buone. Pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati, alcuni pilastri sono rivestiti da finti mattoni. I serramenti interni, sono in legno tamburato di manifattura corrente per tipologia di costruzione. Il tutto risulta curato e in buono stato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con comandi a muro, ma in cucina e nel magazzino è presente anche una parte di impianto in canaline esterne in pvc.

Sono presenti dei caloriferi, ma al momento non risultano in funzione. E' presente un impianto di condizionamento con unità esterne poste nel cortile sul retro e una serie di unità interne nei vari ambienti. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico.

Superficie complessiva di circa mq **259,05**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: Parzialmente ristrutturato nel 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 58 di Via Antonio Locatelli; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,45 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile nel suo complesso, per tipologia, posizione, dimensioni e funzioni, potrebbe essere interessante, ma le finiture, alcune sue parti che necessiterebbero di manutenzione, le numerose difformità riscontrate, ne penalizzano l'appetibilità, riducendo la platea di interesse.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ottobre 2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità a nome della ditta OMISSIS per un impianto da 220-380 V di tensione nominale e 10 kW di potenza
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A radiatori con caldaia a gas
Stato impianto	Non è stato possibile verificarne lo stato perché in disuso
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	Luglio 2001
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità a nome della ditta Termoidraulica OMISSIS
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Deposito, ripostiglio e sottotetto**

Completano il lotto gli immobili di cui alla particella catastale 1891 subalterno 704 che risulta graffato con la particella 2596 subalterno 706.

Sul lato ovest, con accesso dalla via Emilio Scaglia, un cortile chiuso e recintato dà accesso al piano terra ad un volume coperto con lastre ondulate di fibrocemento tipo Eternit. (fotografie 45,46)

Questo ambiente, di circa 47 mq e 2,22 m di altezza, funge da deposito, ha il pavimento in calcestruzzo, pareti e soffitto, intonacati e tinteggiati. (fotografie 47,48) Un tempo adibito a stalla ha due finestre che si affacciano sul cortile. (fotografie 49,50)

Questo volume risulta più grande di quanto concesso e autorizzato, a causa di un aumento della superficie coperta, per ulteriori circa 70 mq, realizzata sempre con le medesime lastre. Questa struttura abusiva andrebbe smantellata e rimossa.

Sempre dal cortile si accede ad una scala, con alzate e pedate rivestite in pietra naturale e ringhiera in ferro, che conduce al piano primo sottotetto. (fotografie 51,52)

Quest'ambiente è allo stato rustico, a pavimento sono visibile alcune travi, cordoli e rinfianchi in calcestruzzo. Murature, pilastri e soffitto inclinato sono in laterizi a vista. (fotografie 53,54)

I pilastri risultano diversi da quanto autorizzato, per numero, dimensione e posizione. Catastalmente risulta differente anche la superficie complessiva e la dimensione della finestra più a nord.

La superficie totale è di circa 212,58 mq con altezze interen che vanno da 2,64 e 3,17 quelle massime e 1,44, 1,33 quelle minime. (fotografie 55,56)

Quest'ambiente è utilizzato come deposito e si segnala la presenza di una macchia di umidità e di una vasca tipo cisterna in fibrocemento che potrebbe contenere amianto. (fotografie 57,58)

L'immobile nel suo complesso, per tipologia, posizione, dimensioni e funzioni, potrebbe essere interessante, ma le finiture, alcune sue parti che necessiterebbero di manutenzione, le numerose difformità riscontrate, ne penalizzano l'appetibilità, riducendo la platea di interesse.

Superficie complessiva di circa mq **306,99**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1972

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

Varie come in descrizione

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile nel suo complesso, per tipologia, posizione, dimensioni e funzioni, potrebbe essere interessante, ma le finiture, alcune sue parti che necessiterebbero di manutenzione, le numerose difformità riscontrate, ne penalizzano l'appetibilità, riducendo la platea di interesse.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Negozi, botteghe [C1] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Antonio Locatelli n. 60**

Numero pratica: 268 1972

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione negozio da adibirsi a macelleria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/09/1972 al n. di prot. 2609

Rilascio in data 25/10/1972 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto

Negozi, botteghe [C1] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Antonio Locatelli n. 60**

Numero pratica: 280

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Per lavori: Negozio e laboratorio di macelleria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/03/1973 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 08/04/1973 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto

Negozi, botteghe [C1] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Antonio Locatelli n. 60**

Numero pratica: DIA 43/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione negozio esistente per l'insediamento di una pizzeria d'asporto e di un bar

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 02/04/2001 al n. di prot. 4064

Dati precedenti relativi ai corpi: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto

Negozi, botteghe [C1] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Antonio Locatelli n. 60**

Numero pratica: DIA 43/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Per lavori: Ristrutturazione negozio esistente per l'insediamento di una pizzeria d'asporto e di un bar

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 18/10/2001 al n. di prot. 9909

Abitabilità/agibilità in data 28/11/2001 al n. di prot. 11411

Dati precedenti relativi ai corpi: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto

Negozi, botteghe [C1] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Antonio Locatelli n. 58**

Numero pratica: 268 1972

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione negozio da adibirsi a macelleria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/09/1972 al n. di prot. 2609

Rilascio in data 25/10/1972 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Attività commerciale al piano terra, negozio bar

Negozi, botteghe [C1] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Antonio Locatelli n. 58**

Numero pratica: 280

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Per lavori: Negozio e laboratorio di macelleria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/03/1973 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 08/04/1973 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Attività commerciale al piano terra, negozio bar

Negozi, botteghe [C1] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Antonio Locatelli n. 58**

Numero pratica: DIA 43/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione negozio esistente per l'insediamento di una pizzeria d'asporto e di un bar

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 02/04/2001 al n. di prot. 4064

Dati precedenti relativi ai corpi: Attività commerciale al piano terra, negozio bar

Negozi, botteghe [C1] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Antonio Locatelli n. 58**

Numero pratica: DIA 43/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Per lavori: Ristrutturazione negozio esistente per l'insediamento di una pizzeria d'asporto e di un bar

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 18/10/2001 al n. di prot. 9909

Abitabilità/agibilità in data 28/11/2001 al n. di prot. 11411

Dati precedenti relativi ai corpi: Attività commerciale al piano terra, negozio bar

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Emilio Scaglia**

Numero pratica: 268 1972

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione negozio da adibirsi a macelleria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/09/1972 al n. di prot. 2609

Rilascio in data 25/10/1972 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito, ripostiglio e sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Emilio Scaglia**

Numero pratica: 280

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Per lavori: Negozio e laboratorio di macelleria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/03/1973 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 08/04/1973 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito, ripostiglio e sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Emilio Scaglia**

Numero pratica: DIA 43/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione negozio esistente per l'insediamento di una pizzeria d'asporto e di un bar

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 02/04/2001 al n. di prot. 4064

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito, ripostiglio e sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Emilio Scaglia**

Numero pratica: DIA 43/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Per lavori: Ristrutturazione negozio esistente per l'insediamento di una pizzeria d'asporto e di un bar

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 18/10/2001 al n. di prot. 9909
 Abitabilità/agibilità in data 28/11/2001 al n. di prot. 11411
Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito, ripostiglio e sottotetto

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto.
 Negozi, botteghe [C1] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Antonio Locatelli n. 60**

**Identificativo corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio bar.
 Negozi, botteghe [C1] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Antonio Locatelli n. 58**

**Identificativo corpo: Deposito, ripostiglio e sottotetto.
 Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Emilio Scaglia**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Lievi Irregolarità interne al piano terra riferita ai subalterni 702 e 703
- Area esterna coperta abusivamente riferita al subalterno 702 (NON SANABILE)
- Modifiche di facciata corritto interno riferita ai subalterni 703 e 704
- Area esterna coperta abusivamente riferita al subalterno 704 (NON SANABILE)
- Numero posizione e dimensione dei pilastri delle piano sottotetto riferita al subalterno 704

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Modifiche interne ed esterne. Verifiche dimensionali e strutturali piano sottotetto Le strutture esterne coperte andrebbero rimosse. Pratica smaltimento amianto.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Ammenda</i>	€ 1.000,00
<i>Presentazione S.C.I.A. in sanatoria per tutti gli immobili faceti parte il Lotto</i>	€ 2.500,00
<i>Aggiornamento catastale contestuale la Fine Lavori</i>	€ 1.500,00
	Totale oneri: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto.
 Negozi, botteghe [C1] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Antonio Locatelli n. 60**

**Identificativo corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio bar.
 Negozi, botteghe [C1] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Antonio Locatelli n. 58**

**Identificativo corpo: Deposito, ripostiglio e sottotetto.
 Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Emilio Scaglia**

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto.
 Negozi, botteghe [C1] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Antonio Locatelli n. 60**
 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio bar.
 Negozi, botteghe [C1] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Antonio Locatelli n. 58**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Deposito, ripostiglio e sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Emilio Scaglia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Svariate irregolarità

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie e schede catastali

Descrizione delle opere da aggiornare: Planimetrie e schede part.Illa 1891, sub. 702, 703, 704 graffato part.Illa 2586 sub. 706

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento planimetrie catastali	Aggiornamento catastale contestuale la Fine Lavori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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: Compravendita riferita all'originario immobile in Bottanuco Fg. 4, part.Illa 1891, sub 701 e part.Illa 2586, sub 705

Dati precedenti relativi ai corpi: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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: Compravendita riferita all'originario immobile in Bottanuco Fg. 4, part.Illa 1891, sub 701 e part.Illa 2586, sub 705

Dati precedenti relativi ai corpi: Attività commerciale al piano terra, negozio bar

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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: Compravendita riferita all'originario immobile in Bottanuco Fg. 4, part.Illa 1891, sub 701 e part.Illa 2586, sub 705

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito, ripostiglio e sottotetto

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Attività commerciale al piano terra, negozio bar

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito, ripostiglio e sottotetto

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:

Identificativo corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto

Negozi, botteghe [C1] sito in Bottanuco (BG), Via Emilio Scaglia

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio bar

Negozi, botteghe [C1] sito in Bottanuco (BG), Via Emilio Scaglia

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Deposito, ripostiglio e sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG), Via Emilio Scaglia

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici in relazione di cui sopra si riferiscono a quelle nette interne, per l'adeguamento della superficie da calpestabile a commerciale si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione del + 16,96% per incidenza delle murature interne ed esterne pertanto: Negozio adibito a Pizzeria d'asporto 71,40 mq + 16,96% = 83,50 mq

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Pizzeria d'asporto	sup lorda di pavimento	83,50	1,00	83,50
		83,50		83,50

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Bottanuco (BG)

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

Identificativo corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio bar

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici in relazione di cui sopra si riferiscono a quelle nette interne, per l'adeguamento della superficie da calpestabile a commerciale si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione del + 16,96% per incidenza delle murature interne ed esterne pertanto: Negozio adibito a Bar 116,33 mq + 16,96% = 136,05 mq Area esterna esclusiva 123,00 mq

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Bar	sup lorda di pavimento	136,05	1,00	136,05
Area esterna esclusiva	sup reale netta	123,00	0,10	12,30
		259,05		148,35

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: Bottanuco (BG)

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

Identificativo corpo: Deposito, ripostiglio e sottotetto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici in relazione di cui sopra si riferiscono a quelle nette interne, per l'adeguamento della superficie da calpestabile a commerciale si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione del + 16,96% per incidenza delle murature interne ed esterne pertanto: Deposito al piano terra 47 mq + 16,96% = 54,97 mq Ripostiglio sottoscala 2,9 mq + 16,96% = 3,39 mq Sottotetto 212,58 + 16,96% = 248,63 mq

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Deposito al piano terra	sup lorda di pavimento	54,97	1,00	54,97
Ripostiglio sottoscala	sup reale lorda	3,39	1,00	3,39
Sottotetto	sup lorda di pavimento	248,63	1,00	248,63
		306,99		306,99

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Bottanuco (BG)

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 350

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'insieme di quest'immobili costituisce un bene la cui vendita, si ritiene opportuno debba essere proposta in un unico lotto. Più nel dettaglio, si ritiene che il lotto debba essere così identificato: Edificio isolato con due negozi al piano terra, uno di 137 mq e l'altro di 86 mq di superficie catastale, con antistante portici e parcheggi, dotati di superfici esterne esclusive e con annesso, sempre al piano terra, cortile interno recintato, locale ad uso deposito/magazzino, ripostiglio sottoscala e ampio locale sottotetto al piano primo, per ulteriori 342 mq di superficie catastale.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto Negozi, botteghe [C1] sito in Bottanuco (BG), Via Antonio Locatelli n. 60

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 27/02/2023 per l'importo di euro 9.600,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Ponte San Pietro il 01/03/2023 ai nn.500 serie 3T / TN223T000500000SJ

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2029

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

Opponibilità ai terzi: SI

Identificativo corpo: Attività commerciale al piano terra, negozio bar Negozi, botteghe [C1] sito in Bottanuco (BG), Via Antonio Locatelli n. 58

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/10/2021 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il contratto prevedeva, per i primi due anni un importo annuale di euro 6.000,00.

Registrato a Ponte San Pietro il 03/11/2021 ai nn.2401 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2027

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

Opponibilità ai terzi: SI

Identificativo corpo: Deposito, ripostiglio e sottotetto
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG), Via Emilio Scaglia
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Considerando i valori commerciali di immobili simili nella stessa zona o in zone limitrofe, nonché sulla base di valori desunti anche dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2023 semestre 2 (ultima quotazione disponibile) e ricavati dalle quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare - riferiti ai mesi di febbraio/marzo 2024, nonché verificati e allineati con i prezzi di immobili simili contestualmente disponibili sul mercato. Il valore pertanto viene desunto e stabilito come di seguito specificato:

valore per le attività commerciali, nello stato in cui si trovano, per i materiali utilizzati, le finiture e lo stato di conservazione, si è stimato un prezzo base

pari a euro 1.120,00/mq per il Bar

pari a euro 900,00/mq per la Pizzeria d'asporto

pari a euro 300,00/mq per il deposito, ripostiglio, sottotetto

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo - Ponte San Pietro;

Ufficio tecnico di Comune di Bottanuco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate, Immobiliare.it, borsinoimmobiliare.it, Requot.com.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Attività commerciali con caratteristiche simili 1.300,00 euro/mq

Depositi e magazzini con caratteristiche simili 300,00 euro/mq;

Altre fonti di informazione: Un bar è in vendita a Bottanuco a 75.000,00 euro.

12.3 Valutazione corpi:

**Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto. Negozi, botteghe [C1]
Bottanuco (BG), Via Antonio Locatelli angolo via Emilio Scaglia**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Pizzeria d'asporto	83,50	€ 750,00	€ 62.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.625,00
Valore corpo			€ 62.625,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.625,00

**Attività commerciale al piano terra, negozio bar. Negozi, botteghe [C1]
Bottanuco (BG), Via Antonio Locatelli angolo via Emilio Scaglia**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 140.932,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bar	136,05	€ 950,00	€ 129.247,50
Area esterna esclusiva	12,30	€ 950,00	€ 11.685,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 140.932,50
Valore corpo			€ 140.932,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 140.932,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 140.932,50

**Deposito, ripostiglio e sottotetto. Magazzini e locali di deposito [C2]
Bottanuco (BG), Via Antonio Locatelli angolo via Emilio Scaglia**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.328,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito al piano terra	54,97	€ 190,00	€ 10.444,30
Ripostiglio sottoscala	3,39	€ 190,00	€ 644,10
Sottotetto	248,63	€ 190,00	€ 47.239,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.328,10
Valore corpo			€ 58.328,10
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.328,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.328,10

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Attività commerciale al piano terra, negozio pizzeria d'asporto	Negozi, botteghe [C1]	83,50	€ 62.625,00	€ 62.625,00
Attività commerciale al piano terra, negozio bar	Negozi, botteghe [C1]	148,35	€ 140.932,50	€ 140.932,50
Deposito, ripostiglio e sottotetto	Magazzini e locali di deposito [C2]	306,99	€ 58.328,10	€ 58.328,10

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 39.282,84
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 217.602,76
Valore diritto e quota per la sola nuda proprietà (60%)	€ 130.561,65

12.5 Prezzo base d'asta del lotto 3:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, **per la sola nuda proprietà**, arrotondato:

€ 130.561,00

20-04-2024

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Enrico Pati