

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 173/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

CTU stima: Geom. Nicola Beretta
Codice fiscale: BRTNCL77H01L388Q
Studio in: Via Fonti 15 - 24060 Casazza
Telefono: 3385008393
Fax: 3385008393
Email: berenico77@gmail.com
Pec: nicola.beretta@geopec.it



Beni in Alme' (BG)
Località/Frazione -
via Alessandro Volta n. 26-28

INDICE

Lotto: 003 - Capannone artigianale e quote aree esterne

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	24
Corpo: Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel	24
2. DESCRIZIONE	25
DESCRIZIONE GENERALE	25
Corpo: Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel	25
3. PRATICHE EDILIZIE	27
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	28
Corpo: Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel	28
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	28
Corpo: Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel	28
5. CONFORMITÀ CATASTALE	29
Corpo: Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel	29
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	29
Corpo:	29
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	29
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	30
Corpo: Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel	30
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	30
Corpo: Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel	30
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	31
11. STATO DI POSSESSO	31
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	31
Criterio di stima	31
Fonti d'informazione	32
Valutazione corpi	32
Adeguamenti e correzioni della stima	33
Prezzo base d'asta del lotto	33
Regime fiscale della vendita	33

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-04-2026 alle 11:10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Nicola Beretta

Data nomina: 27-04-2023

Data giuramento: 08-05-2023

Data sopralluogo: 20-11-2025

Cronologia operazioni peritali: Cronoprogramma eseguito per le indagini: - verifica documenti fascicolo Tribunale; - verifiche catastali; - verifiche ipotecarie; - verifica atti notarili x provenienze; - sospensione procedimentale; - ripresa procedura e comunicazioni del 23-10-2025 - primo accesso in comune x verifiche edilizie; - verifiche urbanistiche; - accesso ai luoghi con custode immobili in Almè; - accesso ai luoghi con custode immobili in Ambivere; - verifica stato attuale e fotografie con custode; - redazione perizia; - compilazione telematica perizia ed allegati; - deposito copia completa di cortesia in Tribunale.

Beni in Alme' (BG)
Località/Frazione -
via Alessandro Volta n. 26-28

Lotto: 003 - Capannone artigianale e quote aree esterne

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel.

Opifici [D1] sito in Alme' (BG) CAP: 24011 frazione: -, Via Alessandro Volta n. 26-28

Note: Capannone artigianale con area esterna esclusiva

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Opificio NCEU fgl 3 mapp 40 sub 711

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: riferimento NCEU fgl 3 mapp 3758 e 3757

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Atto _____ rep 84271 del 12/06/2006

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà quota 1/1, foglio 3, particella 40, subalterno 711, scheda catastale del 21/07/2000, indirizzo via volta n. 26, piano T, comune Almè, categoria D/1, rendita € 2788,87

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota esclusiva del piazzale

Confini: vedi elaborato planimetrico allegato

Note: vedi visura catastale allegata

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà quota 1/4, foglio 3, particella 3758, scheda catastale prot 28449 del 21/07/2000, indirizzo via volta n. 26, piano T, comune Almè, categoria F/1, consistenza 265

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Area parcheggio esterna a confine con la via pubblica

Confini: vedi elaborato planimetrico allegato

Note: vedi visura catastale allegata

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà quota 1/4, foglio 3, particella 3757, scheda catastale del 21/07/2000, indirizzo via volta n. 26, piano T, comune Almè, categoria D/1, rendita € 113,62

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Cabina enel posta a confine con la via pubblica

Confini: vedi elaborato planimetrico allegato

Note: vedi visura catastale allegata

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

Piena corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, risulta essere un capannone artigianale con area esterna pertinenziale, a destinazione ex locali verniciatura, inserita nell'edificio artigianale-produttivo, con univoco accesso carrale-pedonale all'altezza del civico 26-28 di via Volta, il tutto in zona semi-periferica (all'inizio della zona industriale), rispetto al centro abitato del Comune di Almè (BG). Tale zona è servita dalla rete viaria principale ed è integrata da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi e sottoservizi comunali. L'unità produttiva è collocata nella porzione sud-ovest del complesso artigianale in multiproprietà, con area a cortile esclusiva, ingresso con passaggio su area immobile sub 710. L'immobile produttivo è sviluppato su piano unico (piano terra altezza m. 7,85) ed internamente piccoli locali così suddivisi: - locali servizi, spogliatoio e deposito (piano terra); - locale ufficio, bagno e deposito (piano primo). Risultano comprensive nel presente lotto, la quota di 1/4 di proprietà dell'area esterna a parcheggio (mapp 3758) fronte strada comunale e della cabina enel (mapp 3757).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: vicino alla riva del fiume Brembo.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Viabilità principale SS470 Almè-Dalmine m. 300

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al corpo **Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio cabina enel**

Dal sopralluogo e dall'accesso all'unità è comunque emerso come il capannone produttivo risultino in mediocri/sufficienti condizioni di manutenzione, non per la cattiva gestione dell'immobile (strutturale e di finiture) ma più per il mancato utilizzo da anni con attrezzature e macchinari in stato di abbandono.

Gli impianti tecnologici (elettrico e idrico) dovrebbero risultare funzionanti (dichiarazione della parte), anche se non conformi alle normative vigenti in materia (D.M. 37/08). In riferimento all'impianto di riscaldamento risulta necessaria una verifica della caldaia.

Presenza di rifiuti speciali stoccati nella tettoia esterna, da smaltire in discarica speciale

Superficie complessiva di circa mq **811,00** compresa area piazzale esterna

E' posto al piano: terra (locali accessori interni su piano terra e primo)

L'edificio è stato costruito nel: 1998-99

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26; ha un'altezza utile interna di circa m. 7,85

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Edificio prettamente a destinazione produttiva in stato mediocre di manutenzione in quanto finiture (finestre in metallo oltre che isolamento totalmente assente) e impianti tecnologici ancora risalenti all'anno di costruzione 1998-99, con verifica impiantistica tecnologica interna necessaria (soprattutto per quanto riguarda rete antincendio e caldaia).

Servitù di passaggio pedonale e carrabile, oltre che di impianti di urbanizzazione, su area esterna ingresso mapp 40 sub 710 (Atto notarile Luosi rep 22795 del 13/07/1998)

Varie

Caratteristiche tecniche - Finiture esterne – Finiture interne: Le strutture portanti verticali e orizzontali del complesso immobiliare risultano essere in struttura c.a. prefabbricata, come pure il solaio di copertura (non è stato fisicamente possibile verificare lo stato di manutenzione del manto di copertura. La muratura laterali di separazione tra le unità presenti nel complesso produttivo sono anch'esse in struttura prefabbricata, ancorate ai pilastri esistenti, mentre la muratura dei locali accessori interni risulta essere in prisme e laterizio (zona accessori, bagni ed ufficio). I locali produttivi hanno un'altezza pari a circa m. 7,85 Esternamente le facciate dell'immobile risultano del tipo rivestito in graniglia. Le finestre e le portefinestre dell'alloggio risultano essere risalenti all'epoca di costruzione, in alluminio con vetri singoli, prive di oscuranti sulla zona magazzino, con oscuranti (tende interne) nella zona uffici. Le finiture interne sono le seguenti: - i locali ufficio ed accessori (piano terra e primo) risultano pavimentati con piastrelle di ceramica-grés, soffitti e pareti tinteggiate; - il bagno risulta pavimentati con piastrelle di ceramica smaltate, compresi rivestimenti a parete e dotati di tutti quei servizi necessari al suo regolare utilizzo. Gli impianti tecnologici risultano risalenti all'epoca di costruzione con una necessaria ed obbligata manutenzione da eseguire per la verifica di conformità (soprattutto generatore di calore, impianto elettrico e verifica CPI antincendio). I locali al piano primo hanno possibilità di accesso solo tramite scala interna di metallo. I locali accessori a piano terra hanno altezza utile di m. 2,40 mentre l'ufficio e bagno al piano primo hanno altezza interna m. 2,70. Risultano presenti ancora all'interno dell'unità, dei macchinari (vani) per la verniciatura, attività prima sviluppata nell'immobile oggetto di esecuzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Immobile attuale non collegato ai servizi pubblici
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia
Stato impianto	abbandono
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Immobile attuale non collegato ai servizi pubblici
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Note	Non è stato reperito nulla, neanche nel fascicolo edilizia comunale
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: Sono presenti rifiuti speciali stoccati sotto la tettoia esterna in ferro, da smaltire. (Scarti lavorazione vernici)





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione edilizia n.744/98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovo edificio industriale a seguito di demolizione di insediamento esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/01/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 16/10/1998 al n. di prot. 740

NOTE: PRATICA P.E. n. 744/98

Numero pratica: Concessione edilizia n. 833/1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovo edificio industriale a seguito di demolizione di insediamento esistente

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/10/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 14/01/2000 al n. di prot. 13304

Abitabilità/agibilità in data 13/05/2003 al n. di prot. 5185

NOTE: PRATICA P.E. n. 833-1999 in variante alla P.E. 744/98

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel. Opifici [D1] sito in Alme' (BG) CAP: 24011 frazione: -, Via Alessandro Volta n. 26-28

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risulta presente sull'area esterna di esclusiva proprietà una tettoia in ferro abusiva (sotto la quale sono presenti rifiuti speciali da smaltire derivati dalla precedente attività).

Regolarizzabili mediante: demolizione totale della tettoia in ferro

Descrizione delle opere da aggiornare: Nessun aggiornamento solo demolizione tettoia in ferro esterna

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

Note: La Conformità edilizia è presente, dopo la demolizione della tettoia esterna in ferro. Risultano presenti inoltre attrezzature e macchinari (sala verniciatura e canne di esalazione fumi) non funzionanti ma non soggetti ad autorizzazione in quanto solo attrezzature per la precedente attività installata nell'immobile.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel. Opifici [D1] sito in Alme' (BG) CAP: 24011 frazione: -, Via Alessandro Volta n. 26-28

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 41 del 09.12.2024 e pubblicato sul BURL n. 21 del 21.05.2025
Ambito:	Tessuto Urbano consolidato produttivo (TP)
Norme tecniche di attuazione:	Edificio mapp 40 sub 711 inquadrato in area Tessuto Urbano consolidato produttivo (TP) - art. 78 NTA Area parcheggio mapp 3758 e cabina enel 3757 in area Servizi esistenti e di progetto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	visto l'inquadramento urbanistico dei mapp 3758 - 3757 (aree a Servizi esistenti e di progetto)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Area parcheggio mapp 3758 ad uso pubblico come da indicazioni CE n. 744/98
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-

Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Elementi conformi a livello urbanistico

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel.
Opifici [D1] sito in Alme' (BG) CAP: 24011 frazione: -, Via Alessandro Volta n. 26-28

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

Note: Immobili e dati catastali conformi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Immobile mapp 40 sub 701 (immobile poi diviso per vendita a debitore esecutato attuale)

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mapp 40 sub 711 e quota mapp 3757 - 3758

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Vedi elenco note di trascrizione titoli di provenienza, qui sotto indicati

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 12/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/07/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 250000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di rimodulazione mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/10/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/11/2013 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca a garanzia di debito proprio; A rogito di OMISSIS in data 28/10/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/10/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 136000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 20/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. OMISSIS; Immobili pignorati in Ambivere (lotto 1 -2 perizia) ed Almè (lotto 3).

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel

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: Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel
Opifici [D1] sito in , Via Alessandro Volta n. 26-28

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Non ci sono spese straordinarie deliberate: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Relativo solo alla porzione produttiva

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Servitù di passaggio pedonale e carrabile, oltre che di impianti di urbanizzazione, su area esterna ingresso mapp 40 sub 710 (Atto notarile Luosi rep 22795 del 13/07/1998)

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: nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione della consistenza viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva dell'area pertinenziale, il tutto mediante la verifica in sito e la rasterizzazione delle planimetrie catastali. Per l'immobile produttivo dell'anno 1998-99 il perito non applica un valore unitario in base alla superficie, applicando un coefficienti di aumento per i locali ufficio ed accessori interni (+40%). Valore congruo €/mq 400

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Capannone	sup lorda di pavimento	287,00	1,00	287,00
Deposito PT	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
Bagno e spogliatoio a PT	sup lorda di pavimento	16,00	1,40	22,40
Ufficio, bagno al P.1	sup lorda di pavimento	30,00	1,40	42,00
Area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	460,00	0,15	69,00
		811,00		438,40

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

Accessori:

Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel 1. Quota proprietà 1/4 Cabina Enel	Identificato al n. 3757 Posto al piano terra Composto da cabina Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq Destinazione urbanistica: Servizi esistenti Valore a corpo: € 3000 Note: Valore della quota di 1/4 di proprietà dell'esecutato - Totale € 12.000
Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel 2. Quota proprietà 1/4 Parcheggio mapp 3758	Identificato al n. 3758 Posto al piano terra Composto da cabina Sviluppa una superficie complessiva di 265 mq Destinazione urbanistica: Servizi esistenti Valore a corpo: € 250 Note: Area a servizio pubblico come indicato nelle tavole progetto CE n. 744/98

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto CTU, valutata la natura unitaria dell'immobile ritiene che l'unità produttiva (mapp 40 sub 711) con l'area esclusiva, le porzioni in comproprietà del parcheggio esterno e della cabina enel (rispettivamente mapp 3758 e 3757) siano da considerarsi indivisibili, in quanto di stretta pertinenza-utilizzo tra loro.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Dal sopralluogo si è potuto constatare come l'immobile fosse utilizzato prima dal debitore esecutato (per la propria attività) con presenza anche di attrezzature e beni all'interno. Presenza di materiale stoccato sotto la tettoia esterna da smaltire (rifiuti speciali). Attualmente Acqua e metano non sono più allacciati. Servitù di passaggio pedonale e carrabile, oltre che di impianti di urbanizzazione, su area esterna ingresso mapp 40 sub 710 (Atto notarile Luosi rep 22795 del 13/07/1998)

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato degli immobili mediante stima diretta e comparativa.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione.

Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito all'unità produttiva, valutando complessivamente a corpo la quota di proprietà dell'area parcheggio e della cabina enel (prop. 1/4 con gli altri comproprietari - vedo visura).

La valutazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia,

viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature, il tutto utilizzando le planimetrie catastali reperiti presso l'A.G.E. settore Territorio di Bergamo e le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Almè;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le maggiori agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - Valori immobili semi-recenti (sino a 40 anni) condizione ordinaria: min €/mq 400,00 e valore max €/mq 750,00 (listino prezzi immobili ed. 2025 in collaborazione F.I.M.A.A.)

- Valore OMI banca dati A.G.E. (Normale) min. € 400,00 - max € 700.

Valori congrui utilizzati per il presente immobile, visto lo stato dell'immobile: porzione produttiva €/mq 400 con correzione coefficiente +1,40 (+40%) per depositi, spogliatoi, bagni e ufficio.

Altre fonti di informazione: OMI banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, Listino prezzi immobili ed. 2025 in collaborazione F.I.M.A.A.

12.3 Valutazione corpi:

Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel. Opifici [D1] con annesso Quota proprietà 1/4 Cabina Enel, con annesso Quota proprietà 1/4 Parcheggio mapp 3758 Alme' (BG), via Alessandro Volta n. 26-28

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 175.360,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone	287,00	€ 400,00	€ 114.800,00
Deposito PT	18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
Bagno e spogliatoio a PT	22,40	€ 400,00	€ 8.960,00
Ufficio, bagno al P.1	42,00	€ 400,00	€ 16.800,00
Area esterna esclusiva	69,00	€ 400,00	€ 27.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 175.360,00
Valore Finale			€ 175.360,00
Valore corpo			€ 175.360,00
Valore accessori			€ 3.250,00
Valore complessivo intero			€ 178.610,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Capannone artigianale mapp 40 sub 711 con quota area parcheggio e cabina enel	Opifici [D1] con annesso Quota proprietà 1/4 Cabina Enel, con annesso Quota proprietà 1/4 Parcheggio mapp 3758	438,40	€ 178.610,00	€ 0,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 26.791,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 151.818,50
Valore diritto e quota	€ 0

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 151.818,50
---	--------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile edificato nell'anno 1998-99 soggetto a tassa di registro.

Allegati

- "A" – Pratiche edilizie e certificato agibilità;
- "B" – Planimetrie catastali immobili;
- "C" – Visure e documenti catastali completi ed estratto satellitare;
- "D" – Ispezioni Ipotecarie;
- "E" – Documentazione fotografica;
- "F" – Tabelle su pubblicazioni di settore per valori di stima immobiliare;
- "G" – Comunicazione amministratore di condominio Ambivere.

Altri allegati :

- Perizia tecnica priva dei dati sensibili ;
- Descrizione succinta ;
- Dichiarazione del CTU per invio perizia alle parti;
- File "rtf" per dichiarazione dati catastali immobili pignorati;
- Scheda di controllo procedura rg 173/2023;
- File ZIP con fotografie e planimetrie "jpg".

Casazza 20-03-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Nicola Beretta

