

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 266/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Gianluca Fiori Bellotti
Codice fiscale: FRBGLC71A09A794N
Studio in: Via Leopardi 3 - 24127 Bergamo
Telefono: 035243041
Fax: 3382003065
Email: fiorib@labduezero.it
Pec: gianluca.fioribellotti@archiworldpec.it

Beni in **Endine Gaiano (BG)**
Località/Frazione
Via Roma n. 19 - (ora Via del Tonale e della Mendola n. 76)

INDICE

Lotto: 001 - Negozio

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2025

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Gianluca Fiori Bellotti

Data nomina: 27-06-2025

Beni in **Endine Gaiano (BG)**
Via Roma n. 19 - (ora Via del Tonale e della Mendola n. 76)

Lotto: 001 - Negozio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in Endine Gaiano (BG) CAP: 24060, Via Roma (ora Via del Tonale e della Mendola n. 74

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: immobile commerciale (negozio) sito nel comune di Endine Gaiano intestato [REDACTED]

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 9, particella 2885, subalterno 2, scheda catastale corretta, indirizzo Via Tonale e della Mendola, piano Terra, comune Endine Gaiano, categoria C/1, classe 2, consistenza 28, superficie 32, rendita € 383,21

Confini: Nord: strada Via del Tonale e della Mendola Est: altra proprietà commerciale Sud: Altra proprietà Ovest: vano scale condominiale

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

Corrispondenza verificata e conforme.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Negozio posto al piano terra di una antica palazzina, situata fronte strada provinciale nella zona periferica del comune. Zona mista, ove si trovano negozi, attività artigianali, industriali ma anche residenza di basso livello.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Lovere.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Iseo.

Attrazioni storiche: Lovere - centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Unità immobiliare con destinazione commerciale (negozio) posto al piano terra, di piccola palazzina datata, che si affaccia sulla strada statale. L'immobile si presenta come unico vano dotato di una vetrina unica sul fronte ed un ingresso dal vano scale condominiale. E' presente anche una piccola latrina distaccata, posta nell'interpiano del vano scale condominiale, tra piano terra e primo. Le condizioni manutentive generali sono mediocri, trattandosi di un immobile datato, al quale apparentemente non si è mai provveduto ad una sistemazione.

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Indicativamente anni '50/'60

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civico n. 74; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato presenta uno stato manutentivo mediocre, in virtù degli occupanti/proprietari, ma anche della posizione sulla strada, che espone il fabbricato allo smog che ne compromette la conservazione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: pessime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: pessime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmette di cemento condizioni: da ristrutturare
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Epoca di realizzazione immobile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	Non rilevato
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



foto 1: portone d'ingresso



foto 2: negozio



foto 3: negozio



foto 4: dettaglio pavimentazione



foto 5: dettaglio wc

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in Endine Gaiano (BG) CAP: 24060, Via Roma (ora Via del Tonale e della Mendola n. 74

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Trattandosi di immobile di antica costruzione, a seguito di accesso atti presso il comune (Edilizia privata), l'ufficio certifica l'assenza di concessione originaria. In tal senso, per una valutazione meramente edilizia, verrà utilizzata la scheda catastale datata 07/01/1967; la stessa risulta conforme alla situazione rilevata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in Endine Gaiano (BG) CAP: 24060, Via Roma (ora Via del Tonale e della Mendola n. 74

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Ambito R2 - Residenza esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: L'immobile risulta identificato a livello urbanistico e quindi conforme. Trattandosi di immobile di antica datazione, a seguito di accesso atti presso il comune (Edilizia privata), l'ufficio certifica l'assenza di concessione, ma come anticipato, l'immobile è di antica datazione.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in Endine Gaiano (BG) CAP: 24060, Via Roma (ora Via del Tonale e della Mendola n. 74

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal punto di vista grafico la rappresentazione risulta corretta. Solamente la dimensione del portale d'ingresso appare rappresentata un po' sottodimensionata rispetto all'esistente. Regolarizzabili mediante: Non necessita di regolarizzazione

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

Note: La scheda risulta corretta, nonostante l'epoca di esecuzione (1967). Unica anomalia, ma che non necessita di regolarizzazione è la dimensione del portale d'ingresso, che apparentemente risulta sottodimensionato rispetto all'esistente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 300,00 €..

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: 1.635,32 €.. L'importo indicato tiene conto dell'ultimo rendiconto datato 2023. L'amministratore indica che a partire dal 2026, le spese condominiali ora di €. 300,00 passeranno a €. 390,00.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Risultando al piano terra è direttamente accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo da indicare

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun diritto di prelazione.

Avvertenze ulteriori: Nessuna causa rilevata.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Negozio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattandosi di unico vano, per la superficie verrà utilizzata quella catastale. Verrà aggiunta e calcolata in separata il servizio igienico. Il Valore utilizzato pari ad 600,00 €/mq. deriva dalla situazione interna del negozio, dimensioni interne e posizione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
Servizio Igienico	sup lorda di pavimento	4,00	0,50	2,00
		32,00		30,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2025

Zona: Endine Gaiano

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattando sui unico immobile trattato, non risulta divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima verrà effettuata come media dei valori ricavati dal Listino di Camera di Commercio di Bergamo e Listino Omi redatto dall'Agenzia del Territorio- Catasto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Endine Gaiano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino di Camera di Commercio di Bergamo n. 29

Listino Omi (Osservatorio mercato Immobiliare);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino di Camera di Commercio di Bergamo (700,00 €/mq. valore medio)

Listino Omi (1.175 €/mq. valore medio).

12.3 Valutazione corpi:

Negozi. Negozi, botteghe [C1]**Endine Gaiano (BG), Via Roma n. 19 - (ora Via del Tonale e della Mendola n. 76)**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 18.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	28,00	€ 600,00	€ 16.800,00
Servizio Igienico	2,00	€ 600,00	€ 1.200,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 18.000,00
Valore corpo			€ 18.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi	Negozi, botteghe [C1]	30,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 0

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: **€ 18.000,00**

Allegati

- 1) visure catastali
- 2) schede catastali
- 3) fotografie
- 4) risposta Comune Endine Gaiano
- 5) check list
- 6) perizia privacy
- 7) succinta
- 8) dichiarazione trasmissione

12-11-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Gianluca Fiori Bellotti