

---

## **Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. **691/13**

Giudice Dr. **Giovanni Panzeri**

### **ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Manuel Tonolini  
iscritto all'Albo della provincia di Bergamo al N. 2902  
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al N. 388  
C.F. TNLMNL79E16A794E- P.Iva 03474270166  
con studio in Valnegrà (Bergamo) via Belotti 4  
tel: 034582632 cellulare: 3403815279  
email: mtonolini@gmail.com*

---



**Beni in Entratico (Bergamo) via Donizetti 16**  
**Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone artigianale sito in Entratico (Bergamo) via Donizetti 16.

Composto al piano terra da un ricovero automezzi e da un ricovero autovetture, una saletta autisti con limitrofi spogliatoio e servizi, un ripostiglio ed un ufficio; al piano primo da un deposito principale e uno secondario, un disimpegno, un vano caldaia, un ufficio principale e tre secondari, servizi igienici; area esclusiva pertinenziale; posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **6766**

Identificato al catasto fabbricati: vedere visure allegate;

foglio 1 mappale 3974 categoria D/8, posto al piano T-1, - rendita: € 23088,00.

Coerenze: vedere estratto mappa allegato

- A.1. Imp. di betonaggio:** fabbricati: vedere visure allegate;  
foglio 1 mappale 982 subalterno 5.

Coerenze: vedere estratto mappa allegato

- A.2. deposito betoniere:** fabbricati: vedere visure allegate;  
fg 1 mapp 982 sub 6, categoria C/2, classe 2, composto da  
vani 118 mq, posto al piano T, - rendita: 188,92.  
Coerenze: vedere estratto mappa allegato

- A.3. Terreno annesso:** foglio 9 mappale 3309 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 114 mq, - reddito agrario: 0,41, - reddito domenicale: 0,24.
- foglio 9 mappale 295 qualità prato, classe 2, superficie catastale 2869 mq, - reddito agrario: 9,63, - reddito domenicale: 7,41.
- foglio 9 mappale 3307 qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 755 mq, - reddito agrario: 3,31, - reddito domenicale: 2,53.
- foglio 9 mappale 303 qualità prato, classe 2, superficie catastale 1030 mq, - reddito agrario: 3,46, - reddito domenicale: 2,66.
- foglio 9 mappale 304 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 260 mq, - reddito agrario: 0,08, - reddito domenicale: 0,81.
- foglio 9 mappale 305 qualità prato, classe 2, superficie catastale 400 mq, - reddito agrario: 1,34, - reddito domenicale: 1,03.
- foglio 9 mappale 2950 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 715 mq, - reddito agrario: 0,22, - reddito domenicale: 2,22.
- foglio 9 mappale 2972 qualità pascolo, classe U, superficie catastale 335 mq, - reddito agrario: 0,14, - reddito domenicale: 0,43.
- foglio 9 mappale 2974 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 880 mq, - reddito agrario: 0,27, - reddito domenicale: 2,73.
- foglio 9 mappale 3312 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 1565 mq, - reddito agrario: 0,48, - reddito domenicale: 4,85.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona:** asilo nido (sufficiente), biblioteca (buono), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: buca del corno.
- Collegamenti pubblici (km):** aeroporto (18), autobus (1), autostrada (15), ferrovia (8).

## 3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato dal proprietario del bene

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù: Metanodotto coattivo con atto trascritto a Bergamo in data 08/09/1973 ai nn. 20750/16902

Servitù: Metanodotto coattivo con atto trascritto a Bergamo in data 05/06/1973 ai nn. 14424/11821

###### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

###### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

###### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Assentita di restrizione di beni a firma di notaio Farhat in data 28/01/2005 ai nn. 152721 trascritto a Bergamo in data 09/02/2011 ai nn. 6719/1979

Convenzione per attuazione P.L. a firma di notaio Nosari in data 15/09/2004 ai nn. 135401/28946 trascritto a Bergamo in data 01/10/2004 ai nn. 51301/34642

Convenzione per realizzazione area produttiva a firma di notaio Farhat in data 18/07/2005 ai nn. 155061 trascritto a Bergamo in data 22/07/2005 ai nn. 43285/26978 e 43286/26979

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) con atto iscritto a Bergamo in data 29/03/2003 ai nn. 16326/4308 importo ipoteca: 1.400.000,00 € importo capitale: 700.000,00 €

Iscrizione volontaria (Attiva) con atto iscritto a Bergamo in data 28/12/2007 ai nn. 80615/21073 importo ipoteca: € 3.000.000,00 importo capitale: € 2.000.000,00

Iscrizione legale (Attiva) con atto iscritto a Bergamo in data 04/05/2011 ai nn. 22558/4660 importo ipoteca: 427.358,04 € importo capitale: 213.679,02 €

###### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento con atto trascritto a Bergamo in data 29/05/2013 ai nn. 21719/14880

##### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

###### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lievi difformità rispetto a quanto rappresentato in atti:

- riguardo al capannone, a parte i partizionamenti dell'ufficio al piano primo con pareti mobili, è stata rilevata la demolizione del tamponamento che costituiva il terzo piccolo deposito al piano primo e la realizzazione di un'apertura in tal zona verso il deposito secondario;

- riguardo al deposito esterno, a parte l'installazione di un soppalco metallico rimovibile, è stata rilevata l'assenza delle due finestre laterali, l'installazione di porte scorrevoli verso lo spazio di manovra e la realizzazione di un muro interno in c.a. che divide in due vani il fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante Accertamento di conformità

Sanzioni ed oneri comunali stimati: € 1.000,00

Spese tecniche lorde stimate: € 1.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lievi difformità rispetto a quanto rappresentato in atti:

- riguardo al capannone, a parte i partizionamenti dell'ufficio al piano primo con pareti mobili, è stata rilevata la demolizione del tamponamento che costituiva il terzo piccolo deposito al piano primo e la realizzazione di un'apertura in tal zona verso il deposito secondario;

- riguardo al deposito esterno, a parte l'installazione di un soppalco metallico rimovibile, è stata rilevata l'assenza delle due finestre laterali, l'installazione di porte scorrevoli verso lo spazio di manovra e la realizzazione di un muro interno in c.a. che divide in due vani il fabbricato.

Sono regolarizzabili mediante Aggiornamento catastale DOCCA

Spese tecniche lorde stimate: € 1.260,00

Oneri catastali: € 200,00

Oneri totali: € 1.460,00

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

n.d.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 17/04/2003 ad oggi in forza di atto di trasformazione di società a firma di Notaio Nosari di Alzano Lombardo in data 17/04/2003 ai nn. 130884/26896 trascritto a Bergamo in data 30/04/2003 ai nn. 21966/14268

##### 6.2 Precedenti proprietari:

proprietario da data antecedente il ventennio al 17/04/2003 in forza di atto di compravendita + altri ante ventennio a firma di Notaio Nosari di Alzano Lombardo in data 23/03/2003 ai nn. 130724/26776 trascritto a Bergamo in data 29/03/2003 ai nn. 16325/10674

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. D.I.A. prot. 2734 del 4.7.2008 per lavori di variante P.d.C. 54/2007 presentata in data 04/07/2008- n. prot. 2734 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. P.d.C. 54/2007 per lavori di nuovo edificio artigianale

P.E. n. C.E. 42/99 per lavori di complesso produzione e distribuzione calcestruzzo rilasciata in data 29/10/1999- n. prot. 1842

#### Descrizione capannone artigianale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone artigianale sito in Entratico (BG) via Donizetti 16. Composto al piano terra da un ricovero automezzi e da un ricovero autovetture, una saletta autisti con limitrofi spogliatoio e servizi, un ripostiglio ed un ufficio; al piano primo da un deposito principale e uno secondario, un disimpegno, un vano caldaia, un ufficio principale e tre secondari, servizi igienici; area esclusiva pertinenziale; posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **6766**

Identificato al catasto fabbricati: vedere visure allegate; foglio 1 mappale 3974 categoria D/8, posto al piano T-1, - rendita: € 23088,00. Coerenze: vedere estratto mappa allegato L'edificio è stato costruito nel 2008.

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona D2 - V2

Destinazione	Parametro	Val.reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
capannone	Sup. reale lorda	3 438,00	1,00	3 438,00
uffici e annessi	Sup. reale lorda	406,00	1,00	406,00
area pertinenziale	Sup. reale lorda	2 922,00	0,05	146,10
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>6 766,00</b>		<b>3 990,10</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a shed, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: acciaio, ubicazione: interna e esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio e vetrocamera, protezione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: pannelli prefabbricati di calcestruzzo, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento (salvo uffici piastrellati), condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: controsoffitto negli uffici, condizioni: sufficienti.

#### Impianti:

<i>Antifurto:</i>	tipologia: a radars, combinatore tel.: presente, condizioni: buone.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.
<i>Fognatura:</i>	condizioni: buone.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio e ventilconvettori, condizioni: buone.

#### Accessori:

- A.1. impianto di betonaggio:** fabbricati: vedere visure allegate; foglio 1 mappale 982 subalterno 5. Coerenze: vedere estratto mappa allegato è posto al piano terra, primo e interrato, è composto da impianto fisso con strutture in c.a. anni '80. Sviluppa una superficie complessiva di 140 mq. Destinazione urbanistica: vedere C.D.U. allegato
- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| <i>Fondazioni:</i>          | materiale: c.a., condizioni: sufficienti.   |
| <i>Strutture verticali:</i> | materiale: c.a., condizioni: sufficienti.   |
| <i>Solai:</i>               | tipologia: c.a., condizioni: sufficienti.   |
| <i>Scale:</i>               | tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.                |
| <i>Infissi esterni:</i>     | tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti. |
| <i>Pavim. Interna:</i>      | materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.   |
| <i>Elettrico:</i>           | tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.   |
| <i>Telematico:</i>          | tipologia: computer di controllo imp. di betonaggio, condizioni: buone.                                 |
| <i>Telefonico:</i>          | tipologia: sottotraccia, centralino: collegamento con il capannone, condizioni: sufficienti.            |
- A.2. deposito betoniere:** fabbricati: vedere visure allegate; foglio 1 mappale 982 subalterno 6, categoria C/2, classe 2, composto da vani 118 mq, posto al piano T, - rendita: 188,92. Coerenze: vedere estratto mappa allegato

è posto al piano terra, è composto da deposito anni '80 con copertura del '99.

Sviluppa una superficie complessiva di 139 mq

Destinazione urbanistica: vedere C.D.U. allegato

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: acciaio, condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: buone.

*Manto di* materiale: lamiera zincate, condizioni: sufficienti.

*copertura:*

*Pareti esterne:* materiale: c.a., coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni:* tipologia: ante scorrevoli, materiale: plastica, condizioni: sufficienti.

- A.3. Terreno annesso:** foglio 9 mappale 3309 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 114 mq, - reddito agrario: 0,41, - reddito domenicale: 0,24.  
foglio 9 mappale 295 qualità prato, classe 2, superficie catastale 2869 mq, - reddito agrario: 9,63, - reddito domenicale: 7,41.  
foglio 9 mappale 3307 qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 755 mq, - reddito agrario: 3,31, - reddito domenicale: 2,53.  
foglio 9 mappale 303 qualità prato, classe 2, superficie catastale 1030 mq, - reddito agrario: 3,46, - reddito domenicale: 2,66.  
foglio 9 mappale 304 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 260 mq, - reddito agrario: 0,08, - reddito domenicale: 0,81.  
foglio 9 mappale 305 qualità prato, classe 2, superficie catastale 400 mq, - reddito agrario: 1,34, - reddito domenicale: 1,03.  
foglio 9 mappale 2950 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 715 mq, - reddito agrario: 0,22, - reddito domenicale: 2,22.  
foglio 9 mappale 2972 qualità pascolo, classe U, superficie catastale 335 mq, - reddito agrario: 0,14, - reddito domenicale: 0,43.  
foglio 9 mappale 2974 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 880 mq, - reddito agrario: 0,27, - reddito domenicale: 2,73.  
foglio 9 mappale 3312 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 1565 mq, - reddito agrario: 0,48, - reddito domenicale: 4,85.  
Sviluppa una superficie complessiva di 8923  
Destinazione urbanistica: vedere C.D.U. allegato

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Scopo della stima è determinare il più probabile valore di mercato degli immobili. Il metodo adottato è quello sintetico comparativo parametrico, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili. Inoltre sono stati applicati tutti i necessari coefficienti correttivi per la determinazione della superficie commerciale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Entratico, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Case & terreni 2014 indice dei prezzi di Bergamo e provincia, Listino prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2014.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. capannone artigianale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1



Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Sup. equiv.	Valore unitario	valore complessivo
capannone	3 438,00	€ 600,00	€ 2.062.800,00
uffici e annessi	406,00	€ 1.000,00	€ 406.000,00
area pertinenziale	146,10	€ 600,00	€ 87.660,00
	<b>3 990,10</b>		<b>€ 2.556.460,00</b>
- Valore corpo:			€ 2.556.460,00
- Valore accessori:			€ 247.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 2.803.460,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 2.803.460,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>capannone artigianale con annesso</b>			
<b>A</b>	<b>impianto di betonaggio, deposito betoniere, terreno annesso.</b>	6766	€ 2.803.460,00	€ 2.803.460,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

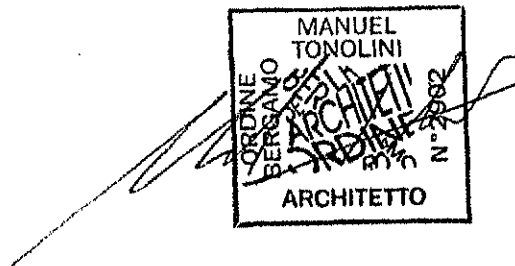
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 3.460,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Giudizio di comoda divisibilità: non comodamente divisibile	

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>€ 2.800.000,00</b>
--	-----------------------

Valnegra, 14/02/2015

Dott. Arch. Manuel Tonolini



Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. planimetria catastale capannone;
3. planimetrie catastali deposito betoniere e impianto di betonaggio.



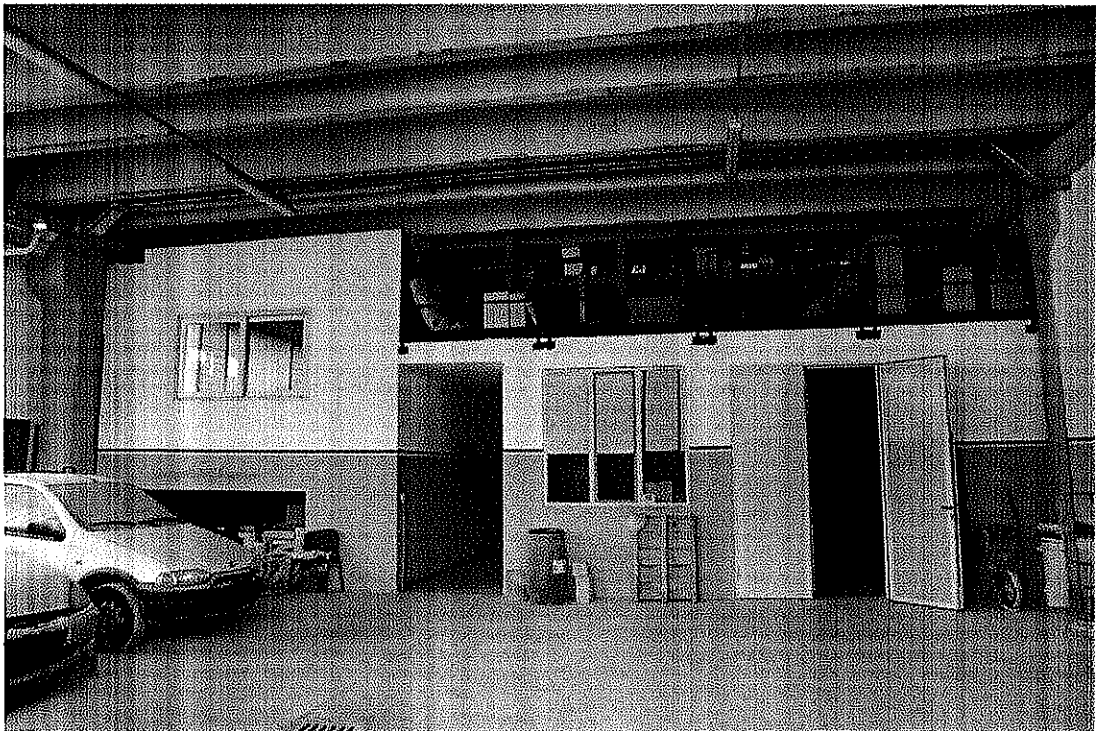
1. Fotografia d'insieme del capannone con l'impianto di betonaggio



2. Il capannone con il relativo ingresso visto da via Donizetti



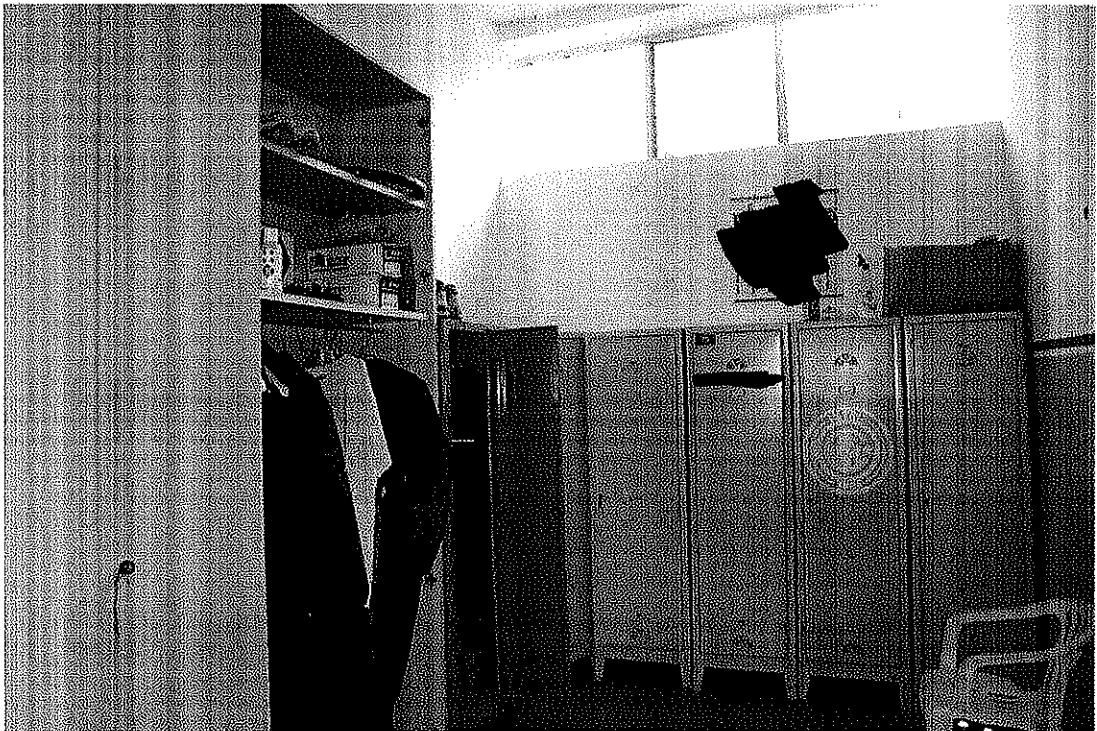
3. Il ricovero automezzi al piano terra del capannone



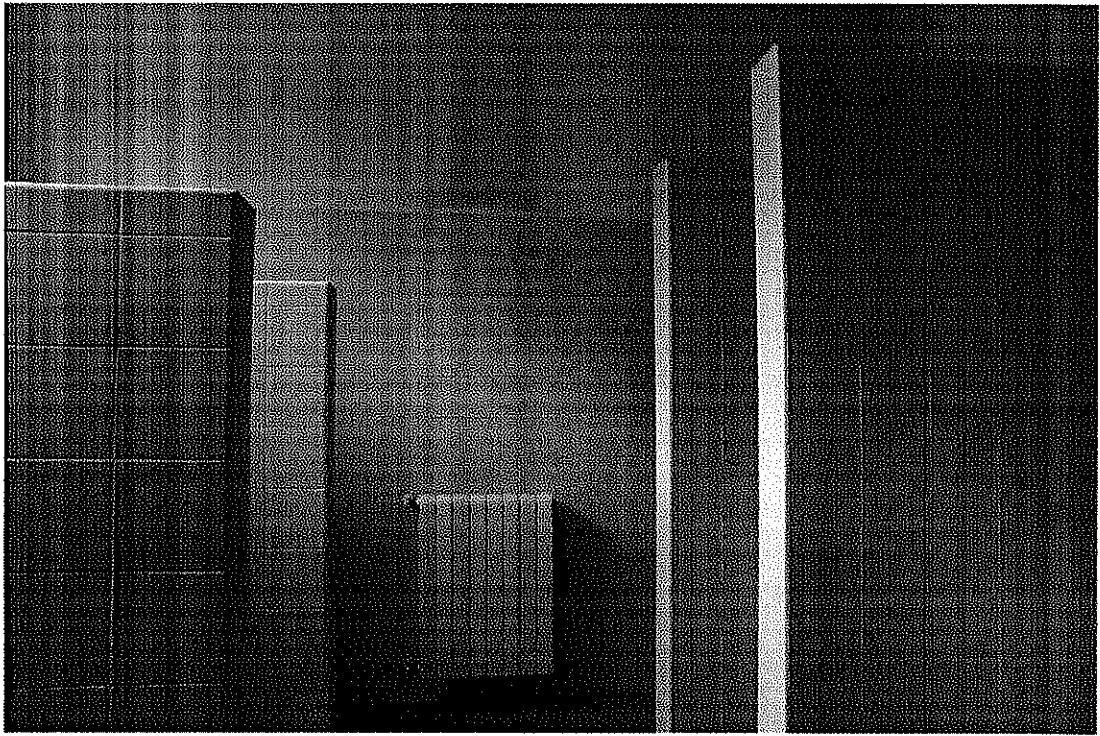
4. Il ricovero autovetture



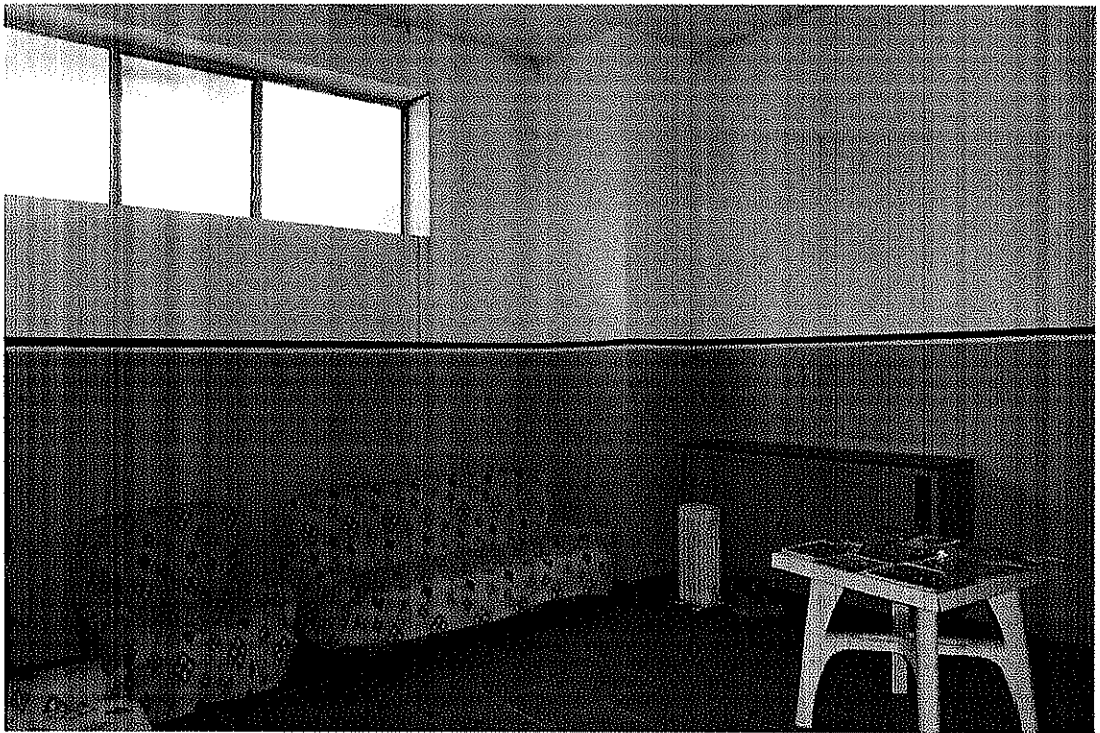
5. ripostiglio



6. spogliatoio



7. servizi



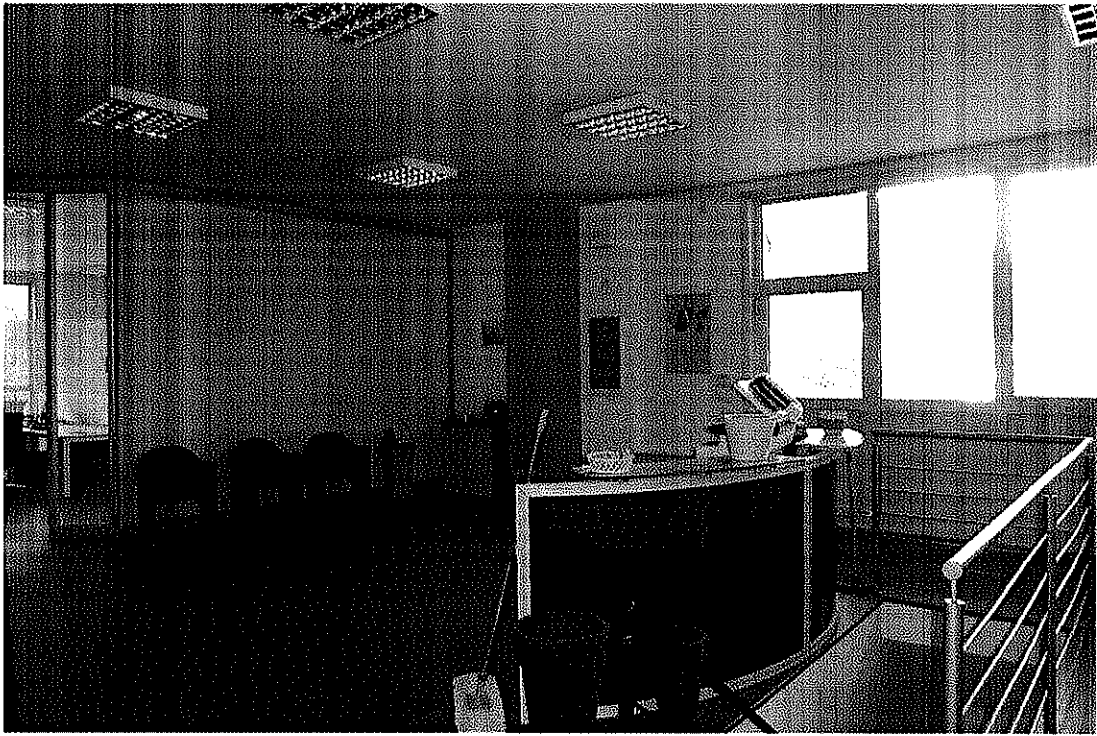
8. sala d'attesa autisti betoniere



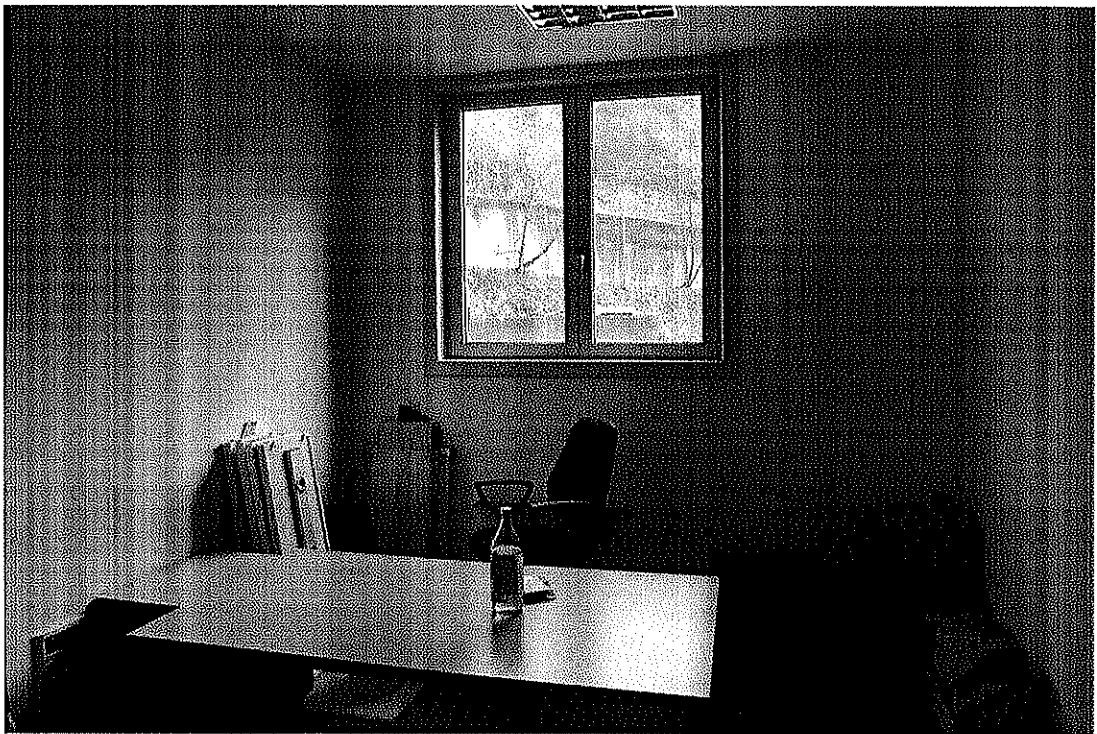
9. il deposito principale al piano primo



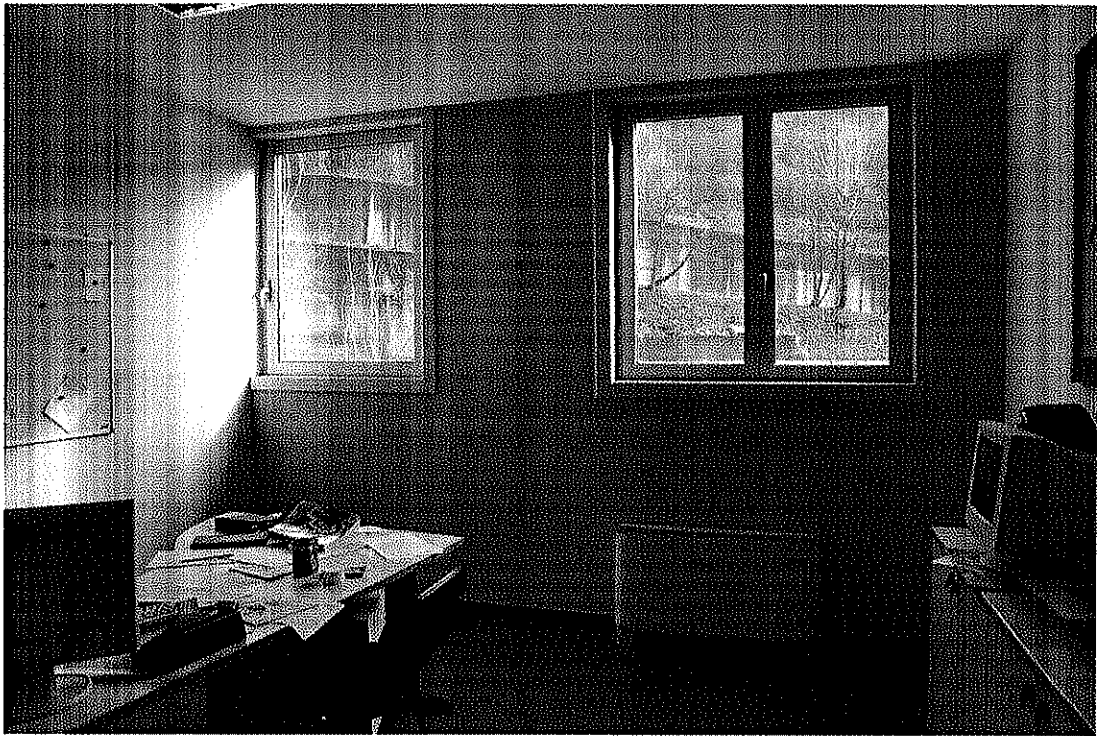
10. il deposito secondario al piano primo (utilizzato come esposizione)



11. ufficio al piano primo con pannelli mobili di partizionamento



12. uno degli uffici fissi al piano primo



13. altro ufficio stabile al piano primo



14. i servizi del blocco uffici al piano primo





15. ufficio al piano primo



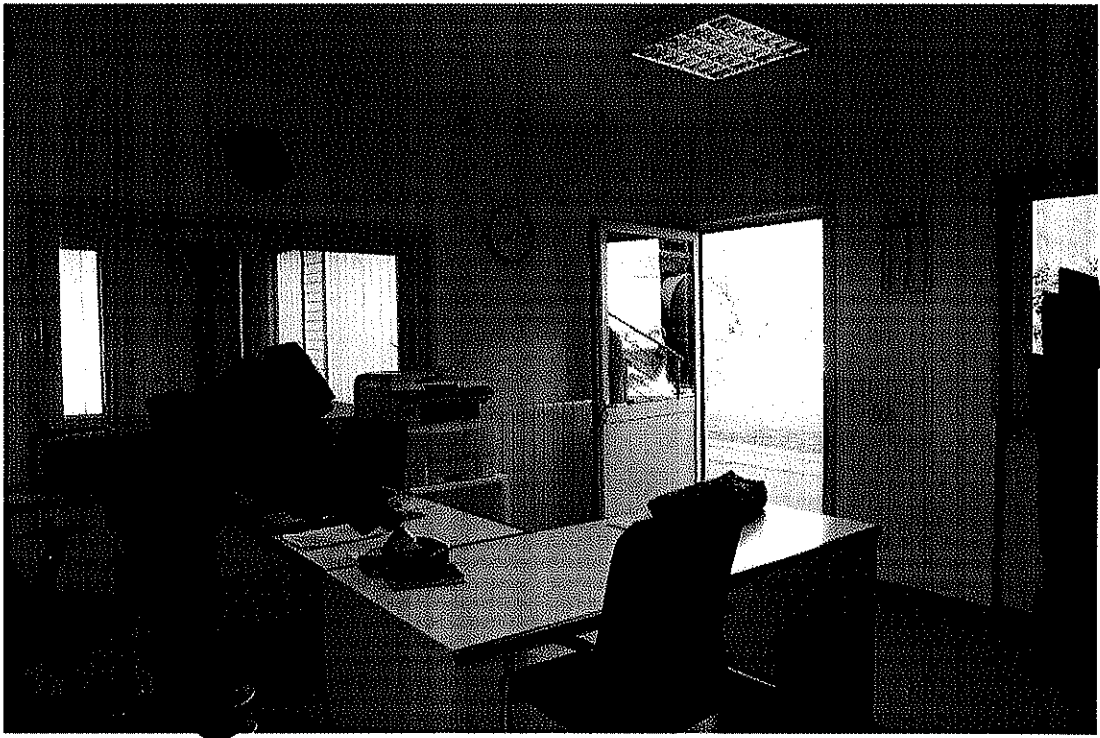
16. ufficio utilizzato come sala riunioni al piano primo



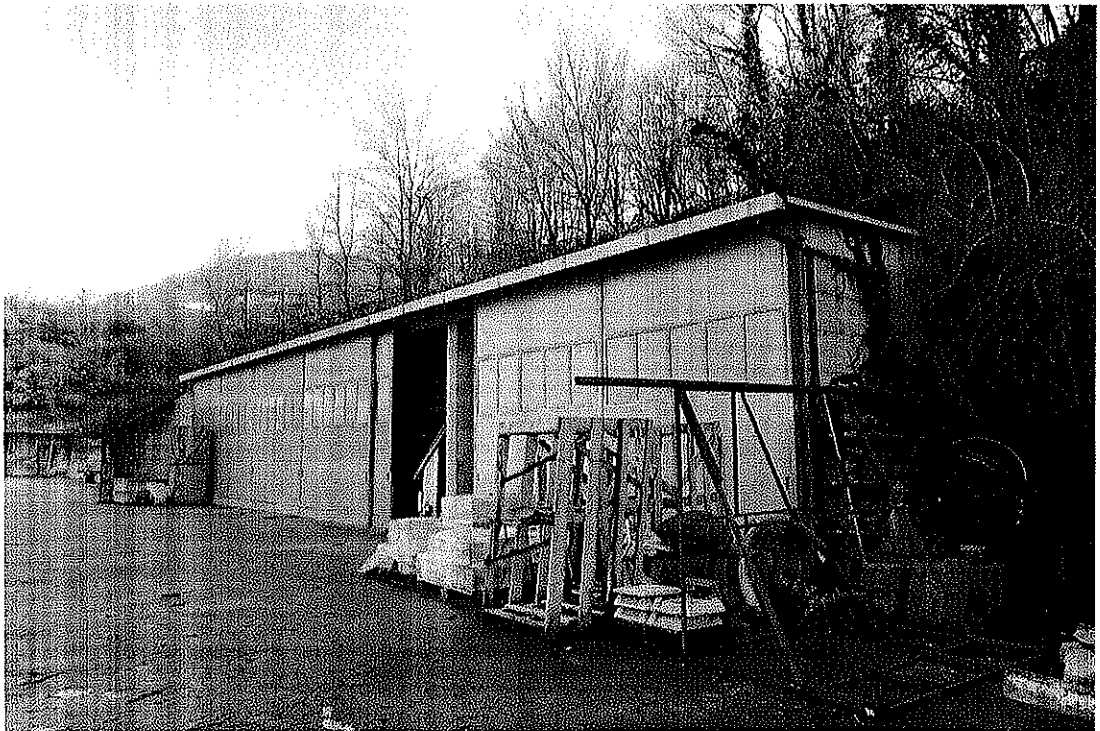
17. altra partizione dell'ufficio al piano primo



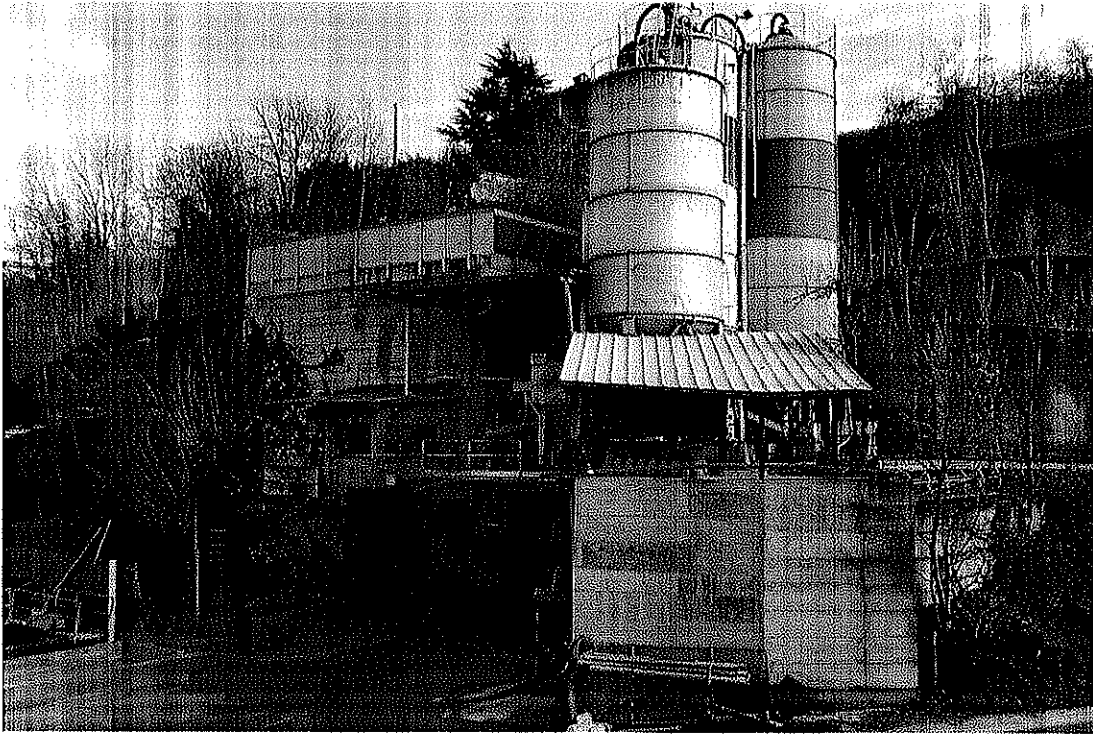
18. i pannelli mobili in legno e in vetro con cui è partizionato l'ufficio al p. 1°



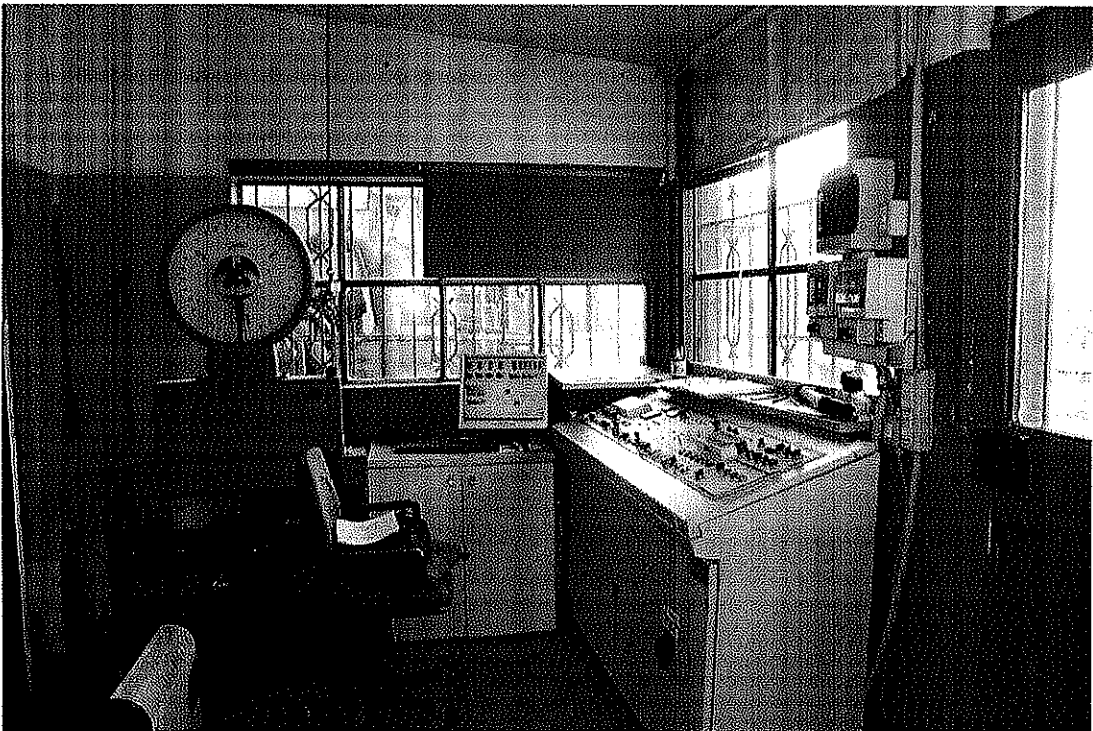
19. ufficio al piano terra



20. il deposito a monte



21. l'impianto di betonaggio



22. stanza di controllo dell'impianto di betonaggio