

Tribunale di BERGAMO
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

D.I.

n. 82/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Laura De Simone
Curatore Liquidazione: Avv. Giorgio Plebani

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI IN MADONE (BG) E
CHIGNOLO D'ISOLA (BG)**

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli**

Geom. Roberta Micheli

Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.1	La natura dell'incarico.....	4
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	4
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	4
1.4	Il criterio di stima.....	4
2	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MADONE (BG).....	6
2.1	L'identificazione e la regolarità catastale.....	6
2.2	Confini.....	6
2.3	Stato di possesso.....	6
2.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche.....	6
2.5	La provenienza.....	7
2.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	7
2.7	La descrizione.....	8
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	18
3	NEGOZIO E LABORATORIO SITI IN COMUNE DI CHIGNOLO D'ISOLA (BG).....	20
3.1	L'identificazione e la regolarità catastale.....	20
3.2	Confini.....	20
3.3	Stato di possesso.....	20
3.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche.....	21
3.5	La provenienza.....	23
3.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	23
3.7	La descrizione.....	23
3.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	28
4	APPARTAMENTI SITI IN COMUNE DI CHIGNOLO D'ISOLA (BG).....	30
4.1	L'identificazione e la regolarità catastale.....	30
4.2	Confini.....	31
4.3	Stato di possesso.....	31
4.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche.....	31
4.5	La provenienza.....	33
4.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	33
4.7	La descrizione.....	33
4.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	39
5	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	41

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore della Liquidazione, è stato affidato alla sottoscritta l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione dei beni immobili in capo al

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- i titoli di provenienza;
- la documentazione ipotecaria;
- la documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- le autorizzazioni edilizie ed i progetti.

Tutta la documentazione elencata ed utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita, a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari, è avvenuto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione e la verifica della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

1.4 Il criterio di stima

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari nonché gli opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza,

servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Listino FIMAA 2022 – Edizione n. 28;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare;
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Si precisa che non è stato eseguito il rilievo completo degli immobili ma che sono state verificate a campione le misure/quote riportate negli elaborati relativi ai titoli autorizzativi.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente “rapporto di valutazione”, devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.

2 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MADONE (BG)

2.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Quota di 1/2 di piena proprietà di appartamento con cantina e autorimessa, siti in Madone (BG) Via Della Croce, identificati catastalmente al NCEU, **foglio 5**:

- **mapp. 2800/39**, Via Della Croce n. 11, piano 1-S1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, RC Euro 557,77;
- **mapp. 2800/100**, Via Della Croce n. 5-37, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 16, RC Euro 24,79.

Lo stato attuale dell'appartamento, della cantina e del box è correttamente rappresentato sulle planimetrie catastali presenti in Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio di Bergamo.

2.2 Confini

Da nord in senso orario:

- mapp. 2800/39
appartamento: mapp. 2800/289, vuoto, mapp. 2800/38, vuoto.
cantina: mapp. 2800/42, mapp. 2800/10, mapp. 2800/38, terrapieno.
- mapp. 2800/100: mapp. 2800 sub. 15, mapp. 2800 sub. 99, mapp. 2800 sub. 1, mapp. 2800 sub. 1, mapp. 2800 sub. 15.

2.3 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano occupate dal

2.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

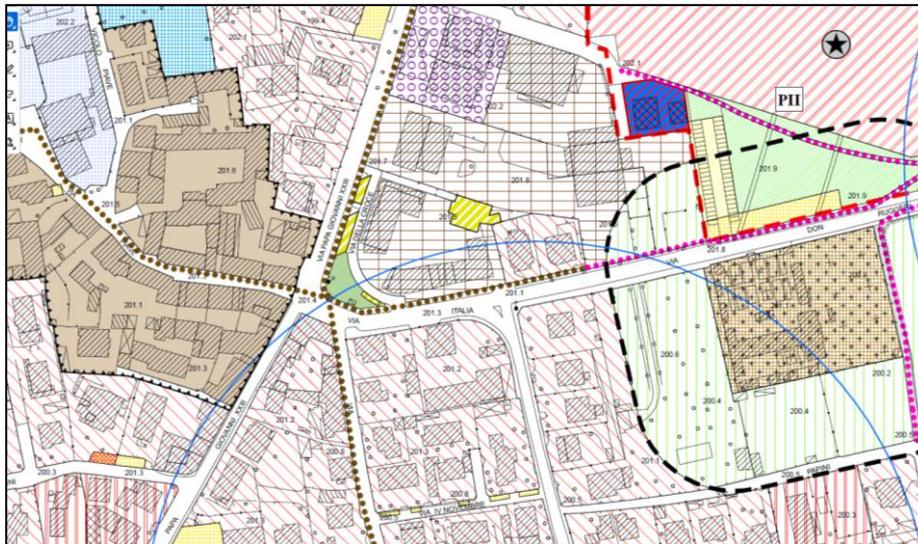
Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Madone è emerso che il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato realizzato in forza di:

- D.I.A., pratica edilizia n. 81/2003 prot. n. 9349 del 17.11.2003, per *demolizione totale fabbricato esistente*;
- Permesso di Costruire, pratica edilizia n. 80/2003, in data 17.11.2003 prot. 9329, per *nuova costruzione complesso residenziale/commerciale P.L. "nuovo intervento urbanistico sull'area tra via Beato Giovanni XXIII e via Italia"*;
- Certificato di collaudo finale dei lavori ultimati in data 23.05.2006, protocollato in data 23/05/2006 al n. 4411;
- D.I.A. n. 9/2006 del 21.02.2006 prot. 1586 – Variante n. 1 al Permesso di Costruire n. 80/03.

Il Comune ha rilasciato il Certificato di abitabilità in data 14 settembre 2006 prot. 7928.

Dal confronto tra lo “stato di progetto” dichiarato nell’ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione del sopralluogo del 20.11.2023, non sono emerse difformità edilizie.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente PGT di Madone in Ambito produttivo P3 – Ambiti per le attività economiche, terziarie e ricettive, regolamentato dall’art. 37 delle NTA del Piano delle Regole del PGT (v. sottostante stralcio Tav. C1 Ambiti da assoggettare a specifica disciplina).



AMBITI PRODUTTIVI	
	P1 - AMBITI PRODUTTIVI CONFERMATI DI SOSTITUZIONE E/O RISTRUITI, INDUSTRIALI E ARTIGIANALI - art.35
	P2 - AMBITI PRODUTTIVI CONFER. DI SOST. E/O RISTRUITI, INDUSTRIALI E ARTIGIANALI - SOGGETTI A TITOLO EDILIZIO CONVENZIONATO - art.36
	P3 - AMBITI PER LE ATTIVITA' ECONOMICHE, TERZIARIE E RICETTIVE - art.37
	P4 - AMBITI PRODUTTIVI SOGGETTI ALLE PREVISIONI DI PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE - art.38
	P5 - AMBITI PRODUTTIVI ADIBITI AD AREA DI STOCCAGGIO - art.39
	V1 - AMBITI PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA VIABILITA' - art.40

Per le prescrizioni e le modalità attuative si rimanda alle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT.

2.5 La provenienza

Atto di compravendita del 24.07.2006 n. 169803 Rep. Notaio Salvatore Barbati di Ponte San Pietro, trascritto a Bergamo in data 31.07.2006 ai n.ri 50280/29612.

2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 29.09.2023 i beni risultano essere gravati da:

Gravami indicati nel titolo di provenienza

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Madone in forza di atto del 24.10.2003 n.

146427 Rep. Notaio Jean Pierre Farhat di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 10.11.2003 ai n.ri 58266/36087;

- Servitù a favore del ENEL in forza di atto del 26.05.2006 n. 159103 Rep. Notaio Jean Pierre Farhat di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 15.06.2006 ai n.ri 37700/21943.

Detti beni risultano gravati inoltre da:

- **Ipoteca volontaria** nn. 50281/12292 del 31.07.2006 (scrittura privata autenticata del 24.07.2006 n. 169804 Rep. Notaio Salvatore Barbati di Ponte San Pietro);
a favore:

contro:

somma iscritta: Euro

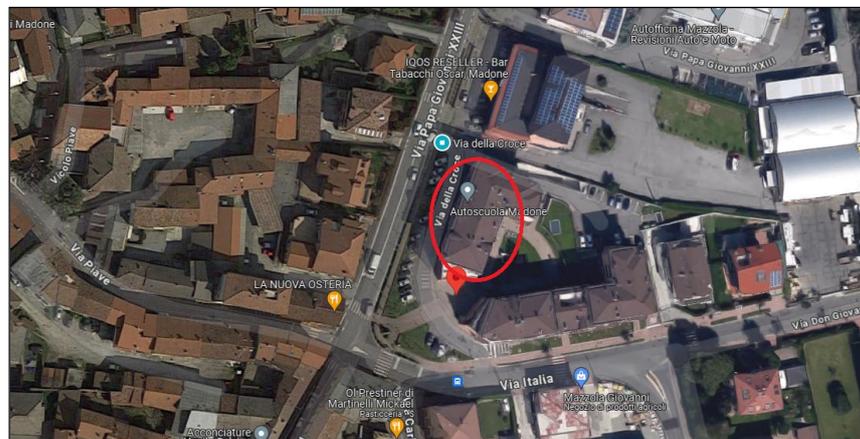
somma capitale: Euro

scadenza: anni

2.7 La descrizione

Trattasi di appartamento posto al piano primo di fabbricato, dotato di ascensore, a carattere misto, con cantina e autorimessa poste al piano primo sottostrada. L'U.I. principale è composta da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni, due camere da letto e due balconi. L'unità abitativa è termoautonoma con caldaia posta esternamente in apposito vano ed è dotata di sistema di condizionamento con unità di trattamento posizionata sul balcone. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, con tapparelle. La pavimentazione dei locali è in gres porcellanato/ceramica così come il rivestimento dei bagni. La cantina posta al piano interrato è dotata di impianto elettrico ed è pavimentata in battuto di cemento. Il box è dotato di impianto elettrico e impianto idrico, è pavimentato in battuto di cemento e dotato di basculante ad apertura manuale.

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

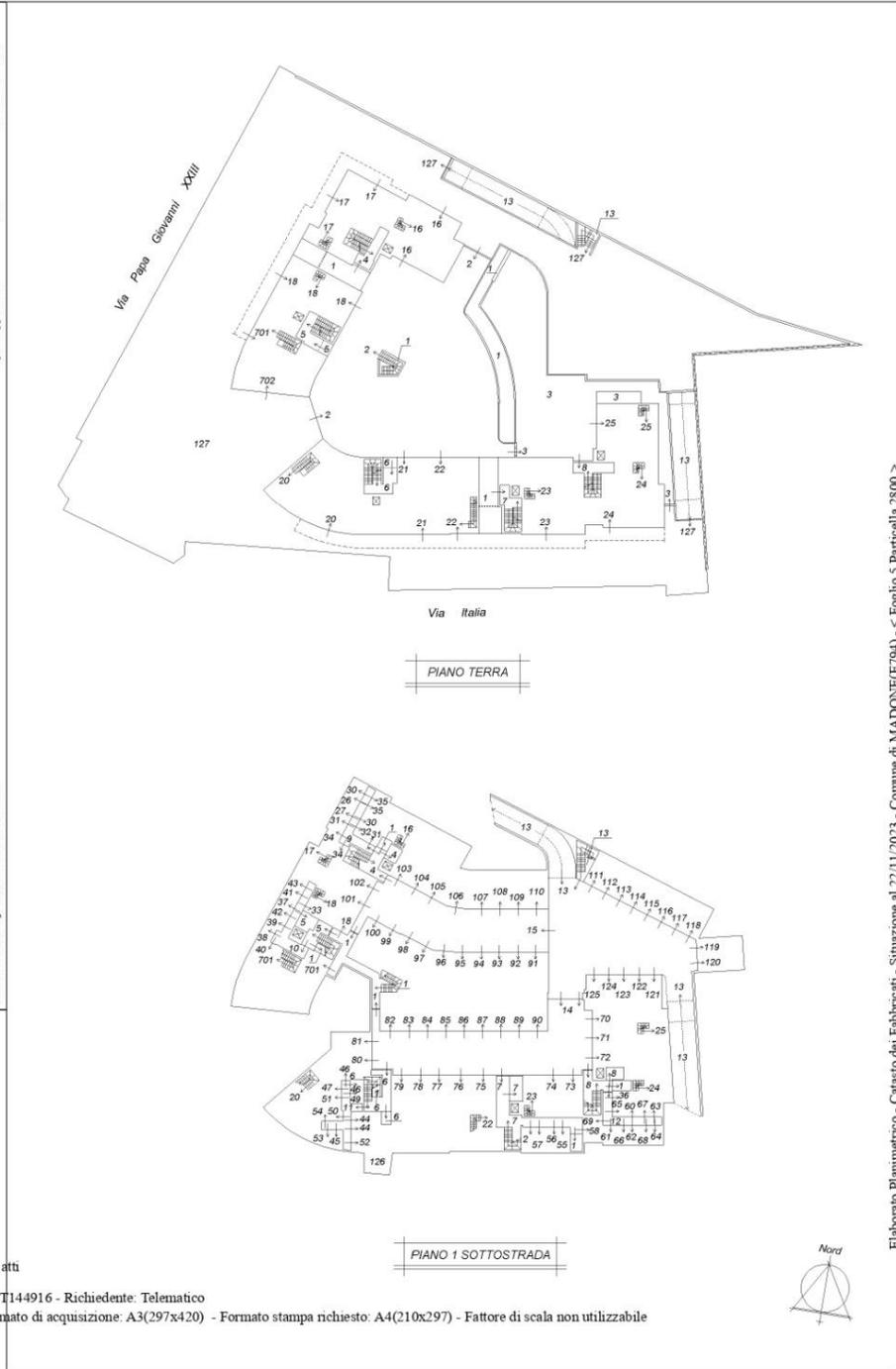
ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 22/11/2023 - n. T144916 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO Comune di Madone Dimostrazione grafica dei subalterni	Compilato da: Quadriani Davide Foglio: 5 Sezione: Dimostrazione grafica dei subalterni	Iscritto all'albo: Geometri Partecola: 2800 Tipo Mappale n.	Prov. Bergamo N. 2512
			Partecola: 2800 Tipo Mappale n.



Agenzia del Territorio
CARISTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di Bergamo
 Ultima planimetria in atti
 Data: 22/11/2023 - n. T144916 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catastro dei Fabbricati - Simulazione al 22/11/2023 - Comune di MADONE(2704) - < Foglio 5 Partecola 2800 >

Data: 22/11/2023 - n. T144916 - Richiedente: Telematico

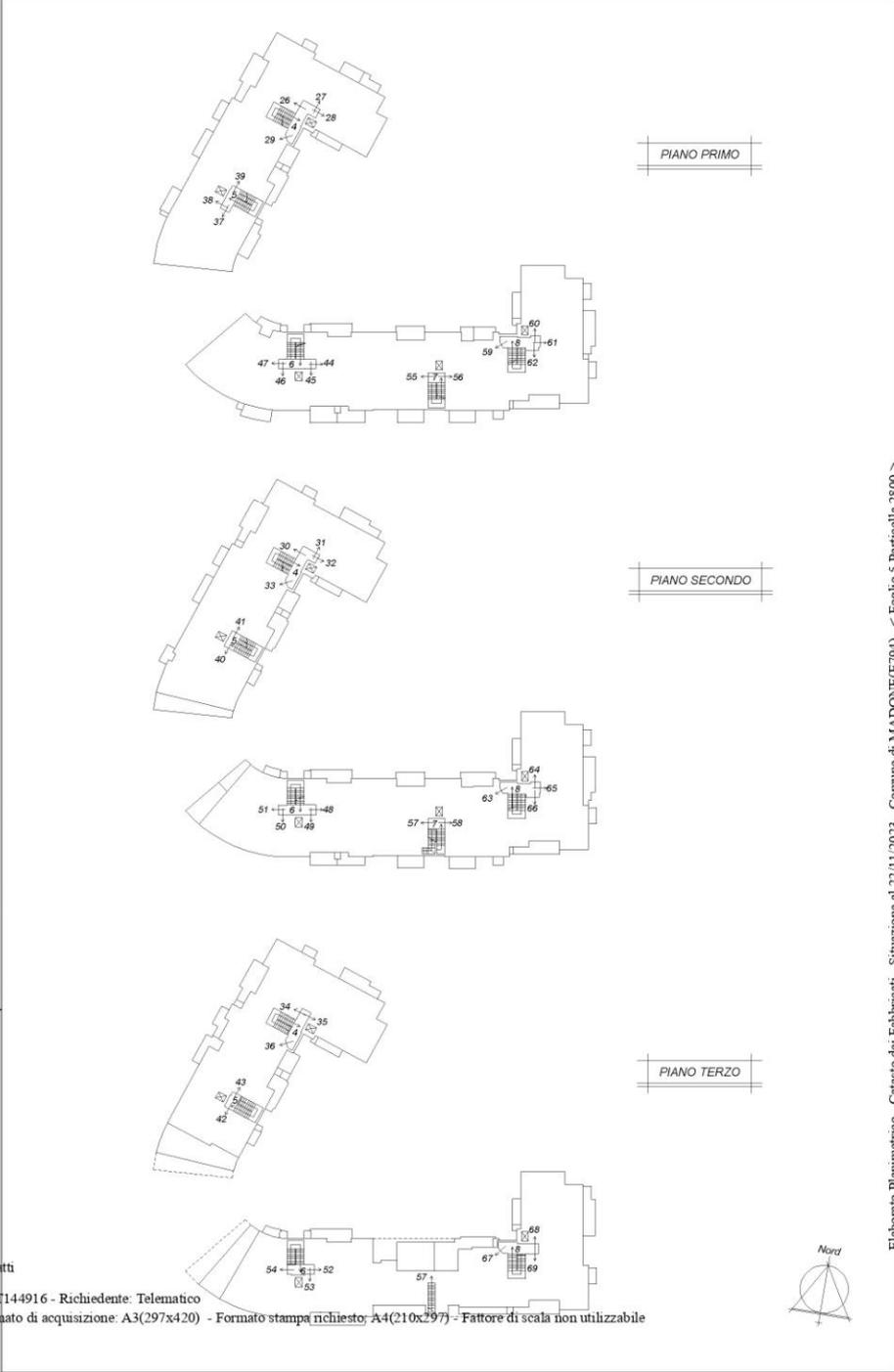
ELABORATO PLANIMETRICO Completato da: Quadri Davide
 Comune di Madone Foglio: 5
 Sezione: Particella: 2800
 Tipo Mappale n. del
 N. 2512 Prov. Bergamo
 P. 03/01/2008 del
 Scala 1 : 500

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di Bergamo

Ultima planimetria in atti

Data: 22/11/2023 - n. T144916 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2023 - Comune di MADONNE(EG) - < Foglio 5 Particella 2800 >

ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/11/2023
Ora: 11:42:40
Numero Pratica: T144917
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MADONE		5	2800		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA DELLA CROCE	11-29	T-S1			BCNC A TUTTI I SUB. - PASSAGGI COPERTI, SCALA ESTERNA E DISIMPEGNO, LOC. CONTATORI ENEL, CONTATORI GAS E AIUOLA, AUTOCLAVE
2	VIA DELLA CROCE	19-21	T			BCNC AI SUB. 16, 17, 18, DAL 20 AL 69 E DAL 701 AL 703 - CAMMINAMENTI E GIARDINO
3	VIA DELLA CROCE	35	T			BCNC AI SUB. DAL 23 AL 37. DAL 39 AL 69 ED AL 703 - CAMMINAMENTO, PORTICO E GIARDINO
4	VIA DELLA CROCE	11	T-1 - 2-3 - S1			BCNC AI SUB. DAL 26 AL 36 - VANO SCALA, ASCENSORE, VANO ASCENSORE E DISIMPEGNI
5	VIA DELLA CROCE	11	T-1 - 2-3 - S1			BCNC AI SUB. 37, DAL 39 AL 43 ED AL 703 - VANO SCALA, ASCENSORE, VANO ASCENSORE E DISIMPEGNI
6	VIA DELLA CROCE	29	T-1 - 2-3 - S1			BCNC AI SUB. DAL 44 AL 54 - VANO SCALA, ASCENSORE, VANO ASCENSORE E DISIMPEGNI
7	VIA DELLA CROCE	29	T-1 - 2-3 - S1			BCNC AI SUB. DAL 55 AL 58 - VANO SCALA, ASCENSORE, VANO ASCENSORE E DISIMPEGNI
8	VIA DELLA CROCE	35	T-1 - 2-3 - S1			BCNC AI SUB. DAL 59 AL 69 - VANO SCALA, ASCENSORE, VANO ASCENSORE E DISIMPEGNI
9	VIA DELLA CROCE	11	S1			BCNC AI SUB. 26, 27, 30, 31, 32, 34, 35 - DISIMPEGNO
10	VIA DELLA CROCE	11	S1			BCNC AI SUB. 33, 37, 39, 41, 42, 43, 703 - DISIMPEGNO
11	VIA DELLA CROCE	29	S1			BCNC AI SUB. DAL 44 AL 47 E DAL 49 AL 54 - DISIMPEGNO
12	VIA DELLA CROCE	35	S1			BCNC AI SUB. 36 E DAL 60 AL 69 - DISIMPEGNO
13	VIA DELLA CROCE	5-37	T-S1			BCNC AI SUB. DAL 70 AL 125 - RAMPE E CORSELLO CENTRALE
14	VIA DELLA CROCE	5-37	S1			BCNC AI SUB. DAL 70 AL 90 - CORSELLO
15	VIA DELLA CROCE	5-37	S1			BCNC AI SUB. DAL 91 AL 110 - CORSELLO
16	VIA DELLA CROCE	3	T-S1			NEGOZIO
17	VIA DELLA CROCE	7	T-S1			NEGOZIO
18	VIA DELLA CROCE	13	T-S1			NEGOZIO
19						SOPPRESSO
20	VIA DELLA CROCE	23	T-S1			NEGOZIO



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/11/2023
Ora: 11:42:40
Numero Pratica: T144917
Pag: 2 - Segue

21	VIA DELLA CROCE	25	T		NEGOZIO
22	VIA DELLA CROCE	27	T-S1		NEGOZIO
23	VIA DELLA CROCE	31	T-S1		NEGOZIO
24	VIA DELLA CROCE	33	T-S1		NEGOZIO
25	VIA DELLA CROCE	35	T-S1		NEGOZIO
26	VIA DELLA CROCE	11	1-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
27	VIA DELLA CROCE	11	1-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
28	VIA DELLA CROCE	11	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
29	VIA DELLA CROCE	11	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
30	VIA DELLA CROCE	11	2-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
31	VIA DELLA CROCE	11	2-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
32	VIA DELLA CROCE	11	2-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
33	VIA DELLA CROCE	11	2-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
34	VIA DELLA CROCE	11	3-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
35	VIA DELLA CROCE	11	3-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
36	VIA DELLA CROCE	11	3-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
37	VIA DELLA CROCE	11	1-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
38					SOPPRESSO
39	VIA DELLA CROCE	11	1-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
40	VIA DELLA CROCE	11	2-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
41	VIA DELLA CROCE	11	2-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
42	VIA DELLA CROCE	11	3-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
43	VIA DELLA CROCE	11	3-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
44	VIA DELLA CROCE	29	1-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
45	VIA DELLA CROCE	29	1-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
46	VIA DELLA CROCE	29	1-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
47	VIA DELLA CROCE	29	1-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
48	VIA DELLA CROCE	29	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
49	VIA DELLA CROCE	29	2-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
50	VIA DELLA CROCE	29	2-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
51	VIA DELLA CROCE	29	2-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
52	VIA DELLA CROCE	29	3-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
53	VIA DELLA CROCE	29	3-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
54	VIA DELLA CROCE	29	3-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
55	VIA DELLA CROCE	29	1-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
56	VIA DELLA CROCE	29	1-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
57	VIA DELLA CROCE	29	2-3 - S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
58	VIA DELLA CROCE	29	2-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
59	VIA DELLA CROCE	35	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
60	VIA DELLA CROCE	35	1-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
61	VIA DELLA CROCE	35	1-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
62	VIA DELLA CROCE	35	1-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
63	VIA DELLA CROCE	35	2-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
64	VIA DELLA CROCE	35	2-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE



Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 22/11/2023
 Ora: 11:42:40
 Numero Pratica: T144917
 Pag: 3 - Segue

65	VIA DELLA CROCE	35	2-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
66	VIA DELLA CROCE	35	2-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
67	VIA DELLA CROCE	35	3-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
68	VIA DELLA CROCE	35	3-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
69	VIA DELLA CROCE	35	3-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
70	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
71	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
72	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
73	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
74	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
75	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
76	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
77	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
78	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
79	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
80	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
81	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
82	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
83	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
84	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
85	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
86	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
87	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
88	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
89	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
90	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
91	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
92	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
93	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
94	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
95	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
96	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
97	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
98	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
99	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
100	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
101	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
102	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
103	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
104	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
105	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
106	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
107	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
108	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX



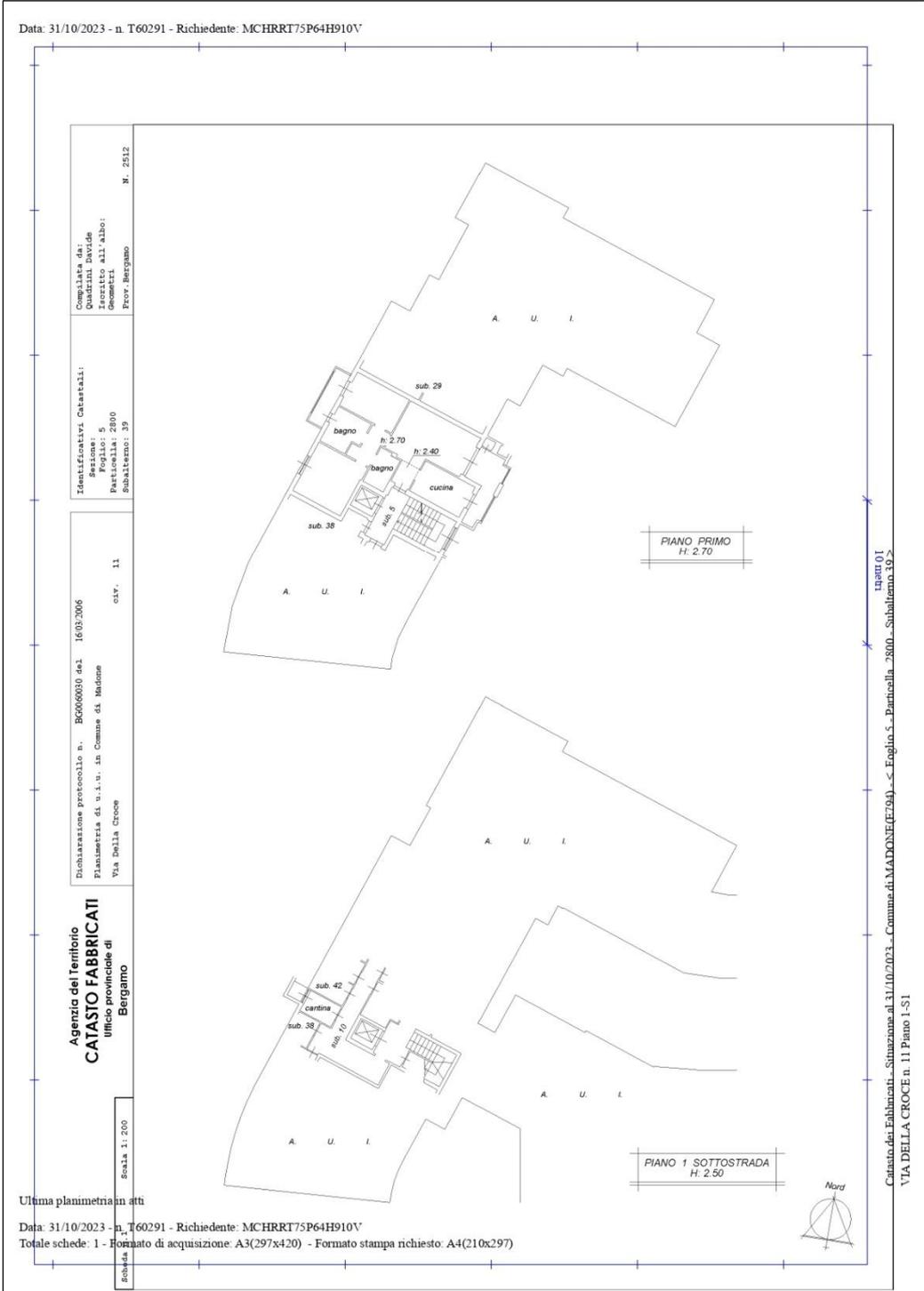
Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/11/2023
Ora: 11:42:40
Numero Pratica: T144917
Pag: 4 - Fine

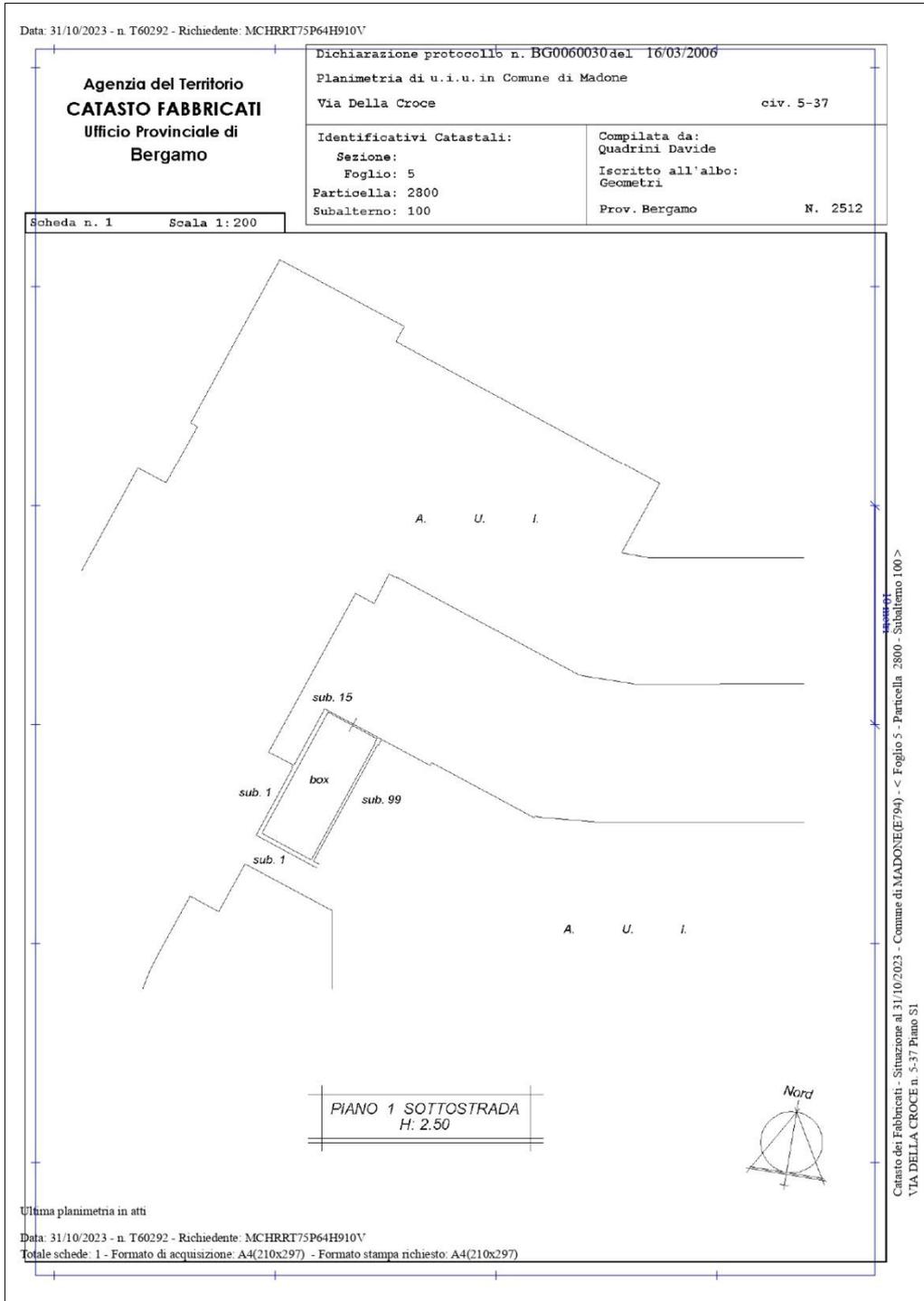
109	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
110	VIA DELLA CROCE	5	S1			BOX
111	VIA DELLA CROCE	5	S1			POSTO AUTO COPERTO
112	VIA DELLA CROCE	5	S1			POSTO AUTO COPERTO
113	VIA DELLA CROCE	5	S1			POSTO AUTO COPERTO
114	VIA DELLA CROCE	5	S1			POSTO AUTO COPERTO
115	VIA DELLA CROCE	5	S1			POSTO AUTO COPERTO
116	VIA DELLA CROCE	5	S1			POSTO AUTO COPERTO
117	VIA DELLA CROCE	5	S1			POSTO AUTO COPERTO
118	VIA DELLA CROCE	5	S1			POSTO AUTO COPERTO
119	VIA DELLA CROCE	5	S1			POSTO AUTO COPERTO
120	VIA DELLA CROCE	5	S1			POSTO AUTO COPERTO
121	VIA DELLA CROCE	5	S1			POSTO AUTO COPERTO
122	VIA DELLA CROCE	5	S1			POSTO AUTO COPERTO
123	VIA DELLA CROCE	5	S1			POSTO AUTO COPERTO
124	VIA DELLA CROCE	5	S1			POSTO AUTO COPERTO
125	VIA DELLA CROCE	5	S1			POSTO AUTO COPERTO
126	VIA DELLA CROCE	SN	S1			CABINA ELETTRICA
127	VIA DELLA CROCE	SN	T			AREA URBANA DI MQ. 2679
701	VIA DELLA CROCE	15	T-S1			NEGOZIO
702	VIA DELLA CROCE	15	T			NEGOZIO
703	VIA DELLA CROCE	11	1-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Visura telematica

SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 5 MAPPALE 2800 SUB. 39



SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 5 MAPPALE 2800 SUB. 100



Documentazione fotografica

	
<p>Il soggiorno</p>	<p>La cucina</p>
	
<p>Il disimpegno</p>	<p>La camera da letto</p>
	
<p>La cantina</p>	<p>Il box</p>

2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie di progetto e/o catastali e verificate sul posto: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così

calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciale.

Calcolo delle superfici ragguagliate:

Descrizione	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragg. mq
Appartamento	79,68	1,00	79,68
Balconi	15,19	0,30	4,56
Cantina	4,13	0,25	1,03
<i>Sommano mq</i>			85,27
Autorimessa	17,15	1,00	17,15
<i>Sommano mq</i>			17,15

Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti web specializzati (abitazioni in stabili di qualità nella media di zona valore min €/mq 797,00 – valore max €/mq 1.162,00; autorimesse valore min €/mq 443,00 – valore max €/mq 710,00);
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2023 – Semestre 1 – Zona B1 Centrale.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: BERGAMO
 Comune: MADONE
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice zona: B1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	840	1200	L	2,7	4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	840	L	2,7	3,5	N
Box	Normale	470	680	L	2,1	3,1	N
Ville e Villini	Normale	900	1200	L	3	4	N

Considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare, descritte nel capitolo DESCRIZIONE, viene attribuito il seguente valore di mercato:

Descrizione	Sup. ragg. mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Appartamento e cantina	85,27	1.000,00	85.270,00

Descrizione	Sup. ragg. mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Autorimessa	17,15	500,00	8.575,00

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (stato d'uso e manutenzione, vizi occulti etc) -10% € 9.384,50
 Valore complessivo appartamento, cantina e autorimessa € 84.460,50
Valore di mercato arrotondato della quota di 1/2 della piena proprietà € 42.230,00

3 NEGOZIO E LABORATORIO SITI IN COMUNE DI CHIGNOLO D'ISOLA (BG)

3.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Quota di 1/1 di piena proprietà di negozio e di laboratorio siti in Comune di Chignolo d'Isola (BG), Via Roncalli n. 2, con secondo accesso da Via IV Novembre, identificati catastalmente al NCEU, **foglio 5**:

- mapp. 15/4, piano S1-T, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 258, RC Euro 4.010,70;
- mapp. 15/5, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 105, RC Euro 184,37.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare mapp. 15/5 non è correttamente rappresentato sulla planimetria catastale presente in Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio di Bergamo (per le ragioni indicate al successivo paragrafo 3.4).

Nota bene: il cortile comune posto a nord delle u.i. attualmente viene utilizzato anche dal mapp. 10 sub. 711~mapp. 1421 sub. 701, che peraltro ha documentato le spese interamente sostenute per la ristrutturazione del cortile stesso avvenuta nel 2012.

Andrà regolarizzata la comunione del cortile, oltre che tra tutti i subalterni del mappale 15 anche con il mapp. 10 sub. 711~mapp. 1421 sub. 701.

3.2 Confini

Per il mappale 15 al foglio 5, non risulta depositato all'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio alcun Elaborato planimetrico e Elenco subalterni.

Da nord in senso orario:

- mapp. 15/4:
 - negozio: disimpegno comune, cortile comune, via Roncalli, mapp. 18.
 - magazzino: terrapieno su tutti i lati.
- mapp. 15/5: centrale termica comune, mapp. 13, mapp. 3215, cortile comune, disimpegno comune, vano scale comune.

3.3 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano libere.

3.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Chignolo d'Isola è emerso che il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato realizzato antecedentemente al 1967 e successivamente sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

- Licenza di Costruzione prot. 1521/X rilasciata per nuova costruzione abitazione e laboratorio (porzione di fabbricato) rilasciata in data 14.12.1967, sup. coperta mq 126,00, Volume mc 882,00, piani fuori terra n. 2;
- Licenza di Costruzione Reg. Costr. n. 186 prot. 1497/X rilasciata per sostanziale riforma immobile ad uso civile abitazione e negozio rilasciata il 24.12.1976;
- Concessione gratuita per opere edilizie Reg. Costr. n. 233 Prot. n. 1040/X per variante in corso d'opera di cui alla Licenza Edilizia n. 186, rilasciata in data 10.08.1979;
- Pratica di Condonò Edilizio n. 496/X/19: Permesso di Costruire in sanatoria Reg. P.E.C. n. 19 del 29.03.1986 prot. 469 rilasciato in data 22.09.2006 – *Modifiche e parziali ampliamenti all'attività commerciale, dell'abitazione e accessori* – ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47.

Dal confronto tra lo “stato di progetto” dichiarato nell'ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione del sopralluogo del 20.11.2023 sono emerse le seguenti difformità:

negozio e magazzino sub. 4

- nessuna.

laboratorio sub. 5

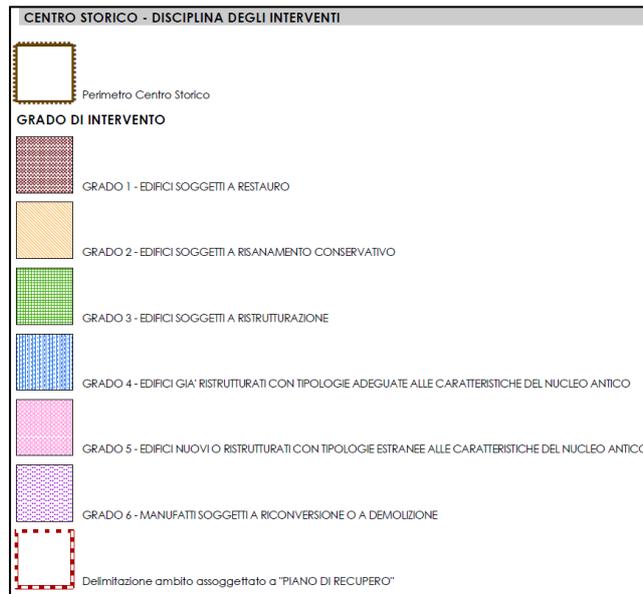
- il locale spogliatoio risulta essere più grande mentre è stato ridotto il locale wc;
- deve essere stralciato dalla scheda il box (cat. C/6), erroneamente indicato come deposito, e deve essere rifatta la scheda del laboratorio.

Si segnala che nelle tavole dei permessi autorizzati dal Comune il cortile comune a sud è stato indicato come “cortile a disposizione per parcheggio clienti negli orari di apertura del negozio”.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente PGT di Chignolo d'Isola (BG) in CENTRO STORICO, regolamentato dall'art. 25 CS_Ambiti residenziali di valore storico ambientale delle NTA del Piano delle Regole del PGT (v. sottostante stralcio tavola C2 Centro storico – Disciplina degli interventi).



Legenda



GRADO 3 - EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE

Con riferimento all'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, si definiscono "interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente". Si applicano ad edifici o loro parti di cui vada modificato l'impianto.

Possono comprendere:

- la conservazione, la modifica, la demolizione o la sostituzione dei corpi esistenti;
- l'aggiunta di nuovi corpi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono comportare aumenti di superficie coperta, di volumi e di altezze preesistenti, a meno che essi siano esplicitamente indicati e previsti dal Piano.

GRADO 4 - EDIFICI GIA' RISTRUTTURATI CON TIPOLOGIE ADEGUATE ALLE CARATTERISTICHE DEL NUCLEO ANTICO

Sono indicati i fabbricati che in epoca recente hanno subito interventi di ristrutturazione e/o recupero che hanno portato a degli organismi in linea con i caratteri del nucleo antico.

Per tali edifici sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso nel rispetto dei tipi architettonici di cui al presente articolo.

Per le prescrizioni e le modalità attuative si rimanda agli articoli delle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT.

3.5 La provenienza

Atto "PATTO DI FAMIGLIA" del 20.05.2013 n. 24154 Rep. Notaio Lavinia Delfini di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 29.05.2013 ai n.ri 21737/14895.

3.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 29.09.2023 i beni risultano essere gravati da:

- **Ipoteca volontaria** nn. 39801/6517 del 16.10.2013 (atto del 14.10.2013 n. 50269 Rep. Notaio Giampiero Fabiano di Capriate San Gervasio);
a favore: _____
contro:
somma iscritta: Euro
somma capitale: Euro
scadenza: anni

3.7 La descrizione

Negozi e magazzino sub. 4

Trattasi di negozio con vetrine ed ingresso posti su Via Roncalli e magazzino al piano interrato, collegati da due scale e da un impianto montacarichi. Un secondo ingresso alla proprietà è posizionato su Via IV Novembre e permette di raggiungere il cortile comune posto a nord. Si tratta di un generoso open space con due pilastri di natura strutturale (si veda la documentazione fotografica). Il locale commerciale veniva scaldato/raffrescato con aerotermini posti a soffitto (di cui non si garantisce il funzionamento). La pavimentazione, sia del locale al piano interrato che a piano terra, è in piastrelle in ceramica, in mediocre stato di manutenzione e conservazione. Le finiture sono mediocri e i locali sono stati considerati come da sottoporre a manutenzione ordinaria.

Laboratorio sub. 5

Il laboratorio è composto da: ingresso, locale spogliatoio e bagno, locale laboratorio con cella di lievitazione, un locale deposito ed un box. Un secondo ingresso alla proprietà è posizionato su Via IV Novembre e permette di raggiungere il cortile comune posto a nord. I locali non sono riscaldati e sono dotati di impianti elettrico e idrico. Le finiture sono mediocri e i locali sono stati considerati come da sottoporre a manutenzione ordinaria. Si segnala la presenza di un serbatoio di gasolio interrato, posto in posizione centrale del cortile comune lato sud, della capacità di Lt. 8.000, a servizio del forno posto nel laboratorio.

In sede di sopralluogo è emerso che la copertura della porzione di immobile soprastante il laboratorio e l'appartamento al piano primo sub. 6 è in amianto, pertanto verranno quantificati i costi per la sostituzione e lo smaltimento, da dividere in parti uguali tra le due unità immobiliari (in assenza della tabella dei millesimi di proprietà). Si segnala inoltre la possibile presenza di amianto in copertura al tettino di ingresso al locale deposito dal cortile comune.

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA



SCHEDA CATASTALE - FOGLIO 5 MAPPALE 15 SUB. 5

Data presentazione: 31/10/1991 - Data: 31/10/2023 - n. T60288 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

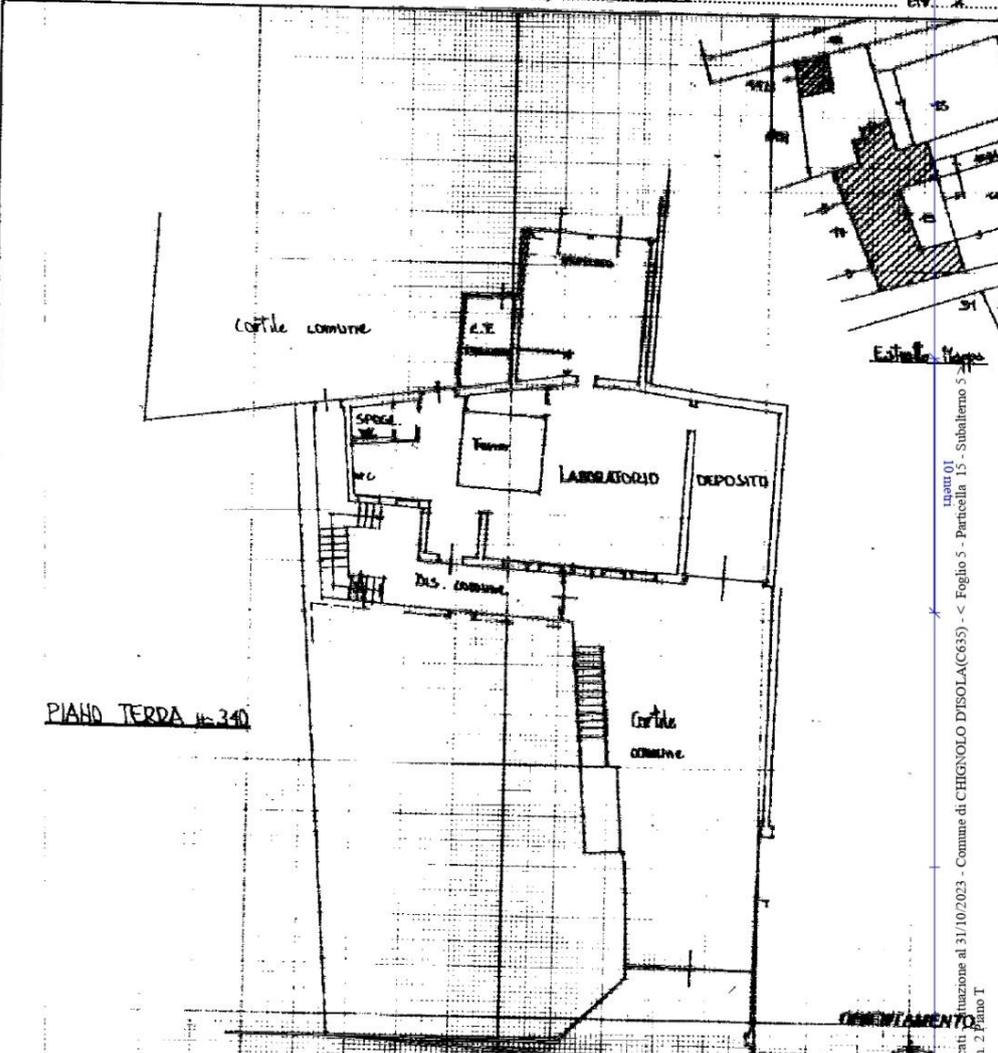
MODULARIO
F. rig. rend. 498



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 852)

MOD. 111 (C)
LINE
2550

Planimetria di u.i.u. in Comune di CHIGNOLO D'ISOLA via RONCALLI civ. 2

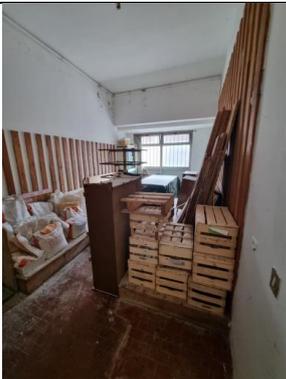


Legato 01
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2023 - Comune di CHIGNOLO D'ISOLA (C635) - Foglio 5 - Particella 15 - Subalterno 5
 VIA RONCALLI n. 2 - Piano T

Per FUSIONE, DIVISIONE e AMPLIAMENTO del Foglio 5 MAPPALE 15 sub. 1-2-3
 e 1246 sub. 1-2-3 assume il nuovo identificativo

Ultimo identificativo di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilate dal <u>Gen. Donato Nelo</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione di revisione al 31/10/2023 - n. T60288 - Richiedente: MCHRR75P64H910V	Firma del richiedente: <u>MCHRR75P64H910V</u>	3 1246912
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)	Iscritto all'Albo dei <u>Geometri</u>	
F. 5 n. 15 sub. b. 5	della provincia di <u>Bergamo</u> n. <u>119/15</u>	

Documentazione fotografica

	
Il negozio	Il negozio
	
Il negozio	La scala esterna
	
Il magazzino al piano interrato	Il laboratorio
	
Il deposito	Il deposito



3.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie di progetto e/o catastali e verificate sul posto: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciabile.

Viene applicato il valore unitario €/mq rilevato per la destinazione principale commerciale, mentre i locali cosiddetti "accessori" sono sempre da considerare di compendio all'attività (ad esempio il magazzino posto nell'interrato che non può essere scisso dal complesso edilizio).

Calcolo delle superfici ragguagliate:

<i>Descrizione sub. 4</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. pond.</i>	<i>Sup. ragguagliata mq</i>
Negozi	177,71	1,00	177,71
Area esterna esclusiva con scala esterna escl.	9,78	0,10	0,97
Magazzino piano interrato	197,53	0,50	98,77
<i>Sommano mq</i>			<i>277,45</i>

<i>Descrizione sub. 5</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. pond.</i>	<i>Sup. ragguagliata mq</i>
Laboratorio	85,10	1,00	85,10
Deposito	24,54	0,50	12,27
<i>Sommano mq</i>			<i>97,37</i>
Box	27,86	1,00	27,86

Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti web specializzati (negozi valore min €/mq 946,00 – valore max €/mq 1.249,00 - laboratori valore min €/mq 392,00 – valore max €/mq 569,00 – autorimesse valore min €/mq 360,00 – valore max €/mq 557,00).

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2023 – Semestre 1 – Zona B1.

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: BERGAMO
 Comune: CHIGNOLO D'ISOLA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice zona: B1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	250	350	L	1,5	2,1	N
Negozi	Normale	1000	1400	L	4,5	6,7	N
Negozi	Ottimo	1400	1600	L	6	8,5	N

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: BERGAMO
 Comune: CHIGNOLO D'ISOLA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice zona: B1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	380	650	L	2,1	3,9	N
Laboratori	Normale	450	610	L	2,7	4	N

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: BERGAMO
 Comune: CHIGNOLO D'ISOLA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice zona: B1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1300	L	2,8	4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	840	L	2,5	3,4	N
Box	Normale	390	550	L	1,9	2,7	N
Ville e Villini	Normale	1100	1300	L	3	4	N

Considerate le caratteristiche delle unità immobiliari, lo stato di manutenzione e conservazione, viene attribuito il seguente valore di mercato:

Descrizione	Sup. ragg. mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Negozi sub. 4	277,45	740,00	205.313,00

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (stato d'uso e manutenzione, vizi occulti etc) -10%- € 20.531,30

Il possibile e probabile valore di mercato arrotondato del locale commerciale è pari a € **184.800,00 (euro centottantaquattromilaottocento/00)**.

Descrizione	Sup. ragg. mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Laboratorio sub. 5	97,37	390,00	37.974,30
Box	27,86	390,00	10.865,40
Sommano €			48.839,70

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (stato d'uso e manutenzione, vizi occulti etc) -10%- € 4.883,97

Costo per il rifacimento del tetto compreso lo smaltimento dell'amianto (contabilizzato al 50% con il sub. 6) (mq contabilizzati circa 150,00 x 100,00 €/mq)/2.....- € 7.500,00

Sanatoria mediante presentazione di idonea pratica edilizia: oblazione, spese tecniche, diritti vari ed ogni altro onere.....- € 2.500,00

Nuova scheda catastale per il box e sistemazione della scheda sub.5, inserimento elaborato planimetrico, compresi i diritti- € 1.000,00

Il possibile e probabile valore di mercato arrotondato del laboratorio è pari a € **33.000,00 (euro trentatremila/00)**.

5 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Micheli sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, attesta che il valore delle quote di proprietà dei beni immobili in capo al _____ e nella disponibilità del Liquidazione ammonta a:

- quota di ½ dei beni immobili siti in Madone (BG)
appartamento, cantina e autorimessa € **42.230,00** (euro quarantadue miladuecentotrenta/00),
- quota di 1/1 dei beni immobili siti in Chignolo d'Isola (BG) –
negoziario mapp. 15 sub. 4 € **184.800,00** (euro centottantaquattromilaottocento/00),
laboratorio mapp. 15 sub. 5 € **33.000,00** (euro trentatremila/00).

Paladina, 28 dicembre 2023

L'Esperto incaricato
(Geom. Roberta Micheli)

