

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 746/2019

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Pasta
Codice fiscale: PSTLSN64L58I079Z
Studio in: via F. Turati 12 - 24124 Gorle
Telefono: 035 661889
Fax: 035 661889
Email: arch.alessandrapasta@gmail.com
Pec: alessandra.pasta@geopec.it

Beni in **Grassobbio (BG)**
Località/Frazione
Via per Azzano, 67

INDICE

Lotto: 001

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-06-2020 alle 10,30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Pasta

Data nomina: 15-03-2020

Data giuramento: 08-05-2020

Data sopralluogo: 20-05-2020

Cronologia operazioni peritali: 11.05.2020 Richiesta accesso agli atti Comune di Grassobbio
20.05.2020 Sopralluogo congiunto con Custode 08.06.2020 Accesso presso Ufficio Tecnico
Comune di Grassobbio per indagine Edilizia Urbanistica 16.03.2021 Accesso con esecutato

Beni in **Grassobbio (BG)**
Via per Azzano, 67

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Grassobbio (BG) CAP: 24020, via per Azzano n. 67

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 3, particella 1363, subalterno 724, indirizzo Via Azzano S.Paolo, pi-ano T, comune GRASSOBBIO, categoria D/7, rendita € 7.780,00

Derivante da: il sub. 724 come sopra riportato deriva dalla divisione catastale/frazionamento identificato con prot. BG0056925 del 23.03.21 del sub. 718 Il sub. 718 deriva dalla fusione e divisione catastale identificata con prot. BG0048133 del 13.04.2018 mappale 1363 (sub. 711 e 712) I sub. 711 e 712 a loro volta derivano dalla fusione e divisione catastale identificata con prot. BG0240734 del 29.09.2015 dal sub.708 Il sub. 708 a sua volta deriva dalla fusione divisione catastale identificata con prot. BG0220296 del 29.09.20153 dal sub.701 e dai mapp. 4179,4180,4181 tra di loro graffati e dal sub. 704 e particelle 2858,4182 tra di loro graffati. Il sub. 701 e i mapp.4 179,4180,4181 tra di loro graffati, i l sub. 704 e particelle 2858,4182 a loro volta a derivano fusione divisione catastale identificata con prot. F05422 del 27.11.1997 Il sub. 4 e i mapp. 4179,4180,4181 graffate derivano fusione divisione catastale identificata con prot. 587 del 16.01.1990 per frazionamento fusione e ampliamento del sub.1e 3 da prot. F05419 del 27.11.97 I sub. 5 deriva dalla variazione e catastale identificata con prot. 587 del 16.01.1990 per frazionamento fusione e ampliamento del sub.1e 3 da prot. F5419 del 27.11.97 Il sub. 2 e i mapp. 984 e 2857 graffati derivano dalla variazione e catastale identificata con prot. 588 del 16.01.1990 per ampliamento e frazionamento f del sub.2 e dei mapp. 984 e 2857 graffati a prot. F5421 del 27.11.97 corrispondenti al prot.5857 del 16.11.72 I mapp. 2858 e 4182 graffati derivano dalla variazione prot. F5420 del 27.11.1997 convalidata con porot. 589/90 dal mappale 2858 corrispondente al prot.7165 del 30.12.1972

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non dichiarati in atto

Confini: partendo da nord in senso orario su quattro lati Per la corte scoperta (rettangolo a sinistra nell'elaborato planimetrico sub.723, mapp.2306. via padre Cherubino Elzi Per il capannone partendo da nord in senso antiorario su tre lati sub. 723,719, mapp.7268

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di stima e localizzato in una zona a destinazione produttiva-commerciale: L'aerea circostante e costituita da una serie di fabbricati di tipo industriale realizzati in opera o prefabbricati La zona è urbanizzata e presenta tutti i servizi necessari per le attività commerciali/industriali. L'accesso all'immobile dalla pubblica via attualmente avviene dal della via per azzano,civico 67 attraverso le cortei del sub. 707 e sub. 723 (di altra proprietà non oggetto di pignoramento) , ma potrebbe avvenire direttamente dal via Padre Cherubino Elzi ,posta a sinistra dell'immobile realizzando un accesso sulla via (attualmente vi è una rete metallica) e superando l'area identificata con il mapp. 724 (oggetto di pignoramento) si attraverserebbe il mapp. 723 per giungere all'edificio amapp.724

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: aereopoto orio.

Servizi offerti dalla zona:

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: servizio pubblico linea autobus 300 ml

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al corpo **A**

Il fabbricato oggetto di stima si trova in una zona a destinazione produttiva e commerciale. L'area circostante è costituita da una serie di fabbricati di tipo industriale realizzati in opera e in parte prefabbricati. la zona è urbanizzata e sono presenti tutti i servizi necessari per le attività commerciali e industriali

Trattasi di una porzione di fabbricato con area esclusiva in parte contigua al capannone e in parte isolata (la parte isolata di forma rettangolare è di mq.330 gli altri mq.720 sono attigui al capannone).

Superficie complessiva di circa mq **2.522,00**

E' posto al piano: T (unico piano)

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ingersso dal civico 67; ha un'altezza utile interna di circa m. 9,00

L'intero fabbricato è composto da n. unico piano piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in normali condizioni generali per quanto riguarda la parte strutturale e architettonica

Scarso o inesistenti scarse per quanto riguarda le finiture e la dotazione di impianti

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a volta materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	

<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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

Note generali impianti: Impianti sopra riportati da eseguire a nuovo





3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 19**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/03/1975 al n. di prot. 19

NOTE: a seguito della pratica viene rilasciato anche condono edilizio l 11.01.2000 prot.373

Numero pratica: 51

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: edificio industriale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/11/1975 al n. di prot. 51

NOTE: a seguito della pratica sopra riportata è stato rilasciato condono edilizio prot.373 del 11.01.2000

Numero pratica: 20

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: edificio industriale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/02/1976 al n. di prot. 20

NOTE: a seguito della pratica viene rilasciato anche condono edilizio l 11.01.2000 prot.373

Numero pratica: 20

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: edificio industriale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/01/1977 al n. di prot. 20

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Grassobbio (BG) CAP: 24020, via per Azzano n. 67**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: all'attualità nessuna le varie irregolarità fatte negli anni sono state sanate

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

Note: In data 3.1.2020 è stato rilasciato un permesso di costruire parzialmente in sanatoria , riguardante tutto quanto edificato sul mapp.1363

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Grassobbio (BG) CAP: 24020, via per Azzano n. 67**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 9 del 13 aprile 2912 variante n, 34/2018
Zona omogenea:	art.8 AMBITI PER ATTIVITA ECONOMICHE CONSOLIDATI DI

	SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	Sono gli ambiti nei quali sono insediate o in cui è previsto l'insediamento di attività economiche , costituite prevalentemente da attività produttive/industriali, artigianali,commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, per la tipologia distributiva alimentare e/o non alimentare e nel rispetto di quanto stabilito dai successivi art.31 e 32 Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento,sopralzo e sostituzione nel rispetto dei successivi commi rapporto copertura 60% h edifici m.11,50 distanze vedi art.1 parcheggi 1 mq/3,0 mq slp .Sono ammesse attività produttive,terziarie,ricettive,attività commerciali ecc (estratto)
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio:
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	l'accesso all'immobile avviene attraverso altra proprietà
Rapporto di copertura:	IC 60 %
Altezza massima ammessa:	11,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: non vi sono irregolarità

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Grassobbio (BG) CAP: 24020, via per Azzano n. 67

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/01/1970 al 21/10/1970. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: mapp- 1363-1362

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/01/1970 al 21/10/1970. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: mapp- 993/b-987/b

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/05/1975 al 05/11/1984. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: PER IL MAPP.. 988

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/05/1975 al 05/11/1984. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: PER IL MAPP. 989

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/05/1975 al 05/11/1984. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: PER IL MAPP. 984

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/05/1975 al 05/11/1984. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: PER IL MAPP. 984 originario

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/05/1975 al 05/11/1984. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: PER IL MAPP. 984 originario

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/11/1984 al 29/03/2017. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/03/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: mapp. 1363/711-712

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/11/2019 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 550.333,20; Importo capitale: € 1.100,66; Note: gravante sul sub. 711 a margine iscrizione risulta restrizione beni avente per oggetto il sub. 719 (oggetto della presente perizia) a seguito di atto di cancellazione parziale di ipoteca redatto dal notaio rep. 68955/37543 reg. a Bg il 18.11.2018 n. 39093.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: servitù di elettrodotto a favore di ; A rogito di OMISSIS in data 29/03/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2018 ai nn. OMISSIS; gravante sul mapp. 1363 sub.710,711712.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: vincolo nei confronti del comune di grassobbio; A rogito di OMISSIS in data 29/03/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/12/1994 ai nn. OMISSIS; gravante sul mapp. 2308,3471,3472,2306,2307,992,991,3473,3474.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: atto impegno unilaterale; A rogito di OMISSIS in data 29/03/2018 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 09/01/1989 ai nn. OMISSIS; gravante sul mapp. 2308.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: servitù di elettrodotto a favore di ; A rogito di OMISSIS in data 24/05/1983 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 06/06/1983 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data ai nn. OMISSIS; gravante sul mapp. 2446,24447,2308,2643,1363/a-b-c-d 997(b e 2642).

- Altra limitazione:

Descrizione onere: servitù per diritto di edificazione; A rogito di OMISSIS in data 21/10/1976 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 09/11/1976 ai nn. OMISSIS; a favore del mapp.988.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: dichiarazione di impegno; A rogito di OMISSIS in data 22/12/1972 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 11/01/1973 ai nn. OMISSIS; gravante sui mapp.1363-987.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Grassobbio (BG), via per Azzano n. 67

nessun gravame di censo ,livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile no fa parte di un condominio ma fa parte di un complesso industriale in dismissione

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non dichiarati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la valutazione degli immobili, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo per analogia con immobili simili. Il metodo consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato del bene in condizioni di ordinarietà, determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite avvenute sul mercato locale, relativamente a beni con caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto di stima. Da rilevare che i mq. 1.050,00 identificati come area esterna comprendono tutta l'area esterna identificata catastalmente con il sub. 724 (area intorno al capannone e area scoperta di forma rettangola posta ortogonalmente a via Elzi

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
capannone	sup lorda di pavimento	1.472,00	1,00	1.472,00
area esterna	sup reale lorda	1.050,00	1,00	1.050,00
		2.522,00		2.522,00

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:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: Grassobbio

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non ritengo l'immobile divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: attualmente all'interno dell'immobile non avviene nessuna attività lavorativa

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo per analogia con immobili simili.

Il metodo consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato del bene in condizioni di ordinarità, determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite avvenute sul mercato locale, relativamente a beni con caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto di stima.

Considerato lo stato di fatto, la consistenza e l'ubicazione degli immobili, il grado di manutenzione, tenuto conto equamente di tutte le circostanze di luogo e di fatto influenti sugli immobili, l'analisi dei prezzi compravendite di immobili simili e per esperienza peritale, il sottoscritto perito esprime di seguito il più probabile valore di mercato, adottando come unità di misura la superficie commerciale dell'immobile.

Per superficie commerciale s'intende la superficie dell'immobile al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature, sommata alle superfici degli accessori opportunamente calcolate

Riguardo al prezzo di mercato unitario ho assunto informative presso colleghi e agenzie immobiliari, nonché i listini immobiliari pubblicati.

Va evidenziato che il mercato immobiliare in questo periodo vede un forte calo delle compravendite. Di tale circostanza, la scrivente ne ha comunque tenuto conto in sede di valutazione degli stessi.

Fattori positivi e la posizione dell'immobile e la sua vicinanza all'aeroporto

Fattori negati sono lo stato di fatto dell'immobile progettato ed edificato secondo standard normativi obsoleto oltre all'accesso allo stesso che deve avvenire per forza da altra proprietà.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Grassobbio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Omi / Agenzia del Territorio di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Banca dati quotazioni immobiliari
 Comune Grassobbio -Bg- anno 2020 2 semestre
 Capannoni in normale stato di conservazione min 500 max 750;

Altre fonti di informazione: Valore Casa e Terreni.

12.3 Valutazione corpi:
**A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]
 Grassobbio (BG), Via per Azzano, 67**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 315.090,00.

Per la valutazione degli immobili, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo per analogia con immobili simili. Il metodo consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato del bene in condizioni di ordinarietà, determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite avvenute sul mercato locale, relativamente a beni con caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto di stima. Considerato lo stato di fatto, la consistenza e l'ubicazione degli immobili, il grado di manutenzione, tenuto conto equamente di tutte le circostanze di luogo e di fatto influenti sugli immobili, l'analisi dei prezzi compravendite di immobili simili e per esperienza peritale, il sottoscritto perito esprime di seguito il più probabile valore di mercato, adottando come unità di misura la superficie commerciale dell'immobile. Per superficie commerciale s'intende la superficie dell'immobile al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature, sommata alle superfici degli accessori risultanti dalla applicazione dei coefficienti correttivi Riguardo al prezzo di mercato unitario ho assunto informative presso colleghi e agenzie immobiliari, nonché i listini immobiliari pubblicati. Va evidenziato che il mercato immobiliare in questo periodo vede un forte calo delle compravendite. fattori positivi sono sicuramente la posizione, vicinanza all'aeroporto e alle principali arterie di traffico veicolare, nonché alla tipologia dell'immobile che fa parte di un contesto già a vocazione produttiva e commerciale consolidato. Fattori negativi sono lo stato di manutenzione dell'immobile e che lo stesso è stato edificato secondo standard normativi oggi obsoleti e per ultimo ma non in ordine di importanza è l'accesso all'immobile che attualmente avviene da altra proprietà e che come già specificato potrebbe avvenire direttamente all'immobile oggetto di stima attraverso strada esistente con la formazione di un nuovo accesso.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone	1.472,00	€ 250,00	€ 368.000,00
area esterna	1.050,00	€ 20,00	€ 21.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 389.000,00
vetustà detrazione del 10.00%			€ -38.900,00
accesso detrazione del 10.00%			€ -35.010,00
Valore corpo			€ 315.090,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 315.090,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 315.090,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	2.522,00	€ 315.090,00	€ 315.090,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 63.018,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 240.408,00

Valore diritto e quota € 240.408,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 240.408,00

Allegati

- 1)documentazione catastale (frazionamento docfa)
- 2)visura catastale
- 3)succinta
- 4)perizia senza dati sensibili
- 5)ceck list

31-03-2021

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Pasta