

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione giudiziale di OMISSIS

L.G.: 141/2023

Giudice delegato: dott. Bruno Conca

Curatore fallimentare: avv. Valentina Carnevale

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI



* * *

Sommario

<u>INCARICO</u>	<u>3</u>
<u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	<u>3</u>
<u>IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>5</u>
<u>CONFINI</u>	<u>7</u>
<u>DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA</u>	<u>7</u>
<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA'</u>	<u>10</u>
<u>DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA'</u>	<u>11</u>
<u>TITOLI DI PROPRIETA' ED ATTUALE DETENTORE</u>	<u>12</u>
<u>STATO DI POSSESSO</u>	<u>14</u>
<u>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>14</u>
<u>ULTERIORI VINCOLI</u>	<u>15</u>
<u>CRITERI DI STIMA E STIMA</u>	<u>15</u>

INCARICO

In data 14/12/2023 venivo nominata dal Curatore – avv. Valentina Carnevale - perito estimatore nella procedura di Liquidazione Giudiziale in oggetto, con l'incarico di valutare i beni di proprietà della società OMISSIS.

In data 15/12/2023, il Giudice Delegato, dott. Bruno Conca, autorizzava la mia nomina.

Dopo aver effettuato le indagini catastali, acquisito le planimetrie, accertato le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili, compiuto il sopralluogo ed il rilievo dei beni, espletate le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isso per la verifica della conformità edilizia ed urbanistica, effettuate inoltre le opportune ricerche di mercato, sono in grado di riferire quanto segue.

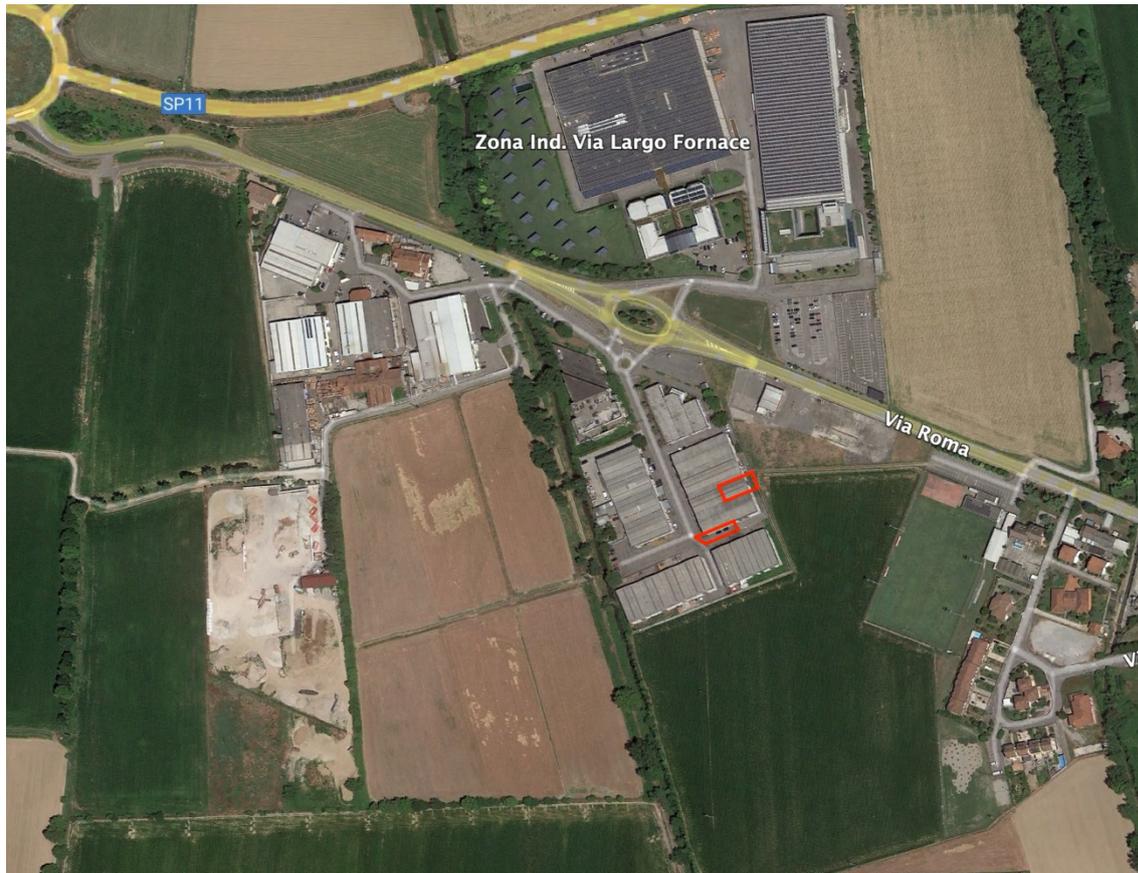
* * *

DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni oggetto della procedura sono costituiti da un laboratorio con piccola area esterna e dalla quota di 1/2 di un'area urbana situati in Comune di Isso, via Giulio Natta, 2. Gli immobili sono parte di un complesso a destinazione artigianale-industriale formato da diversi capannoni e posto in un'area detta la Fornace, periferica rispetto al piccolo centro abitato di Isso, situata ai margini del tessuto agricolo.

Il compendio risulta facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 11 e dista solo 3 Km dal casello di Romano di Lombardia dell'autostrada Bre-Be-Mi.

L'area, a traffico locale, è provvista di servizi di urbanizzazione primaria ed è dotata di sufficienti parcheggi. I più importanti centri limitrofi risultano essere Romano di Lombardia (a 6 Km), Treviglio (a 15 Km), Crema (a 20 Km) e Orzinuovi (a 20 Km).



Ortofoto con l'indicazione dei beni oggetto della procedura.

Gli immobili sono ricompresi in un piano di lottizzazione realizzato a fine degli anni novanta ed in particolare fanno parte del capannone denominato "Lotto 3, Lotto 4 e Lotto 5".

Tale fabbricato insiste sull'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Isso al Foglio n. 9 con il mappale **985** - ente Urbano di are 42.49 (circa 4.249 mq).

La costruzione è costituita da un solo piano fuori terra ed è attualmente frazionata in 8 porzioni indipendenti.

Per una migliore individuazione dei beni si rimanda all'ortofoto ed alla documentazione fotografica (allegato n. 1).

* * *

IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

Gli immobili sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio - Catasto Fabbricati – Comune di Isso – Foglio n. 5:

laboratorio:

mappale	piano	cat.	cl.	consistenza	sup. catastale	rendita
985/6	<i>T</i>	<i>D/7</i>				€. 2.339,55

intestato a OMISSIS (C.F. OMISSIS) – piena proprietà per quota 1/1 (allegato n. 2 – visura, planimetria catastale ed estratto mappa).

Il mappale **985/6** deriva da:

- Variazione del 25/03/2024 - Pratica n.BG0051246 in atti dal 25/03/2024: variazione di toponomastica (n. 51246.1/2024) per correzione dell'indirizzo errato, via strada statale, 11 con quello corretto, via Giulio Natta, 2;
- Variazione del 18/12/1996 - Pratica n. BG0010374 in atti dal 25/01/2024: aggiornamento planimetrico (n. C00822.1/1996);
- Variazione del 13/11/2001 - Pratica n. 381600 in atti dal 13/11/2001: variazione di classamento (n. 13176.1/2001);
- Variazione del 28/12/1996 in atti dal 28/12/1996: rettifica ditta intestata (n. E01395.1/1996);
- Voltura d'ufficio del 22/06/1996 in atti dal 28/12/1996 (n. 999999/1996);
- Costituzione del 18/12/1996 in atti dal 18/12/1996 (n. C00822.1/1996).

Durante il sopralluogo si è riscontrato che la planimetria catastale del laboratorio (mappale 985/6) non corrisponde allo stato di fatto, ovvero manca la rappresentazione dei locali adibiti ad ufficio/magazzino e il bagno non è indicato nella posizione attuale.

area urbana:

mappale	piano	cat.	cl.	consistenza	sup. catastale	rendita
985/702	<i>T</i>	<i>F/1</i>				

intestato a OMISSIS (C.F. OMISSIS) – piena proprietà per quota 1/2 (allegato n. 2 – visura, planimetria catastale ed estratto mappa).

Si precisa che, nella visura catastale, l'intestazione dell'area urbana è errata in quanto la società OMISSIS possiede la sola quota di 1/2, come risulta dall'atto di provenienza del 19/01/2000, rep. nn. 4791/2432 notaio OMISSIS (allegato n. 7).

Dalla visura storica i comproprietari del mappale 985/702 risultano essere:

- OMISSIS – piena proprietà per quota 1/6;
- OMISSIS – piena proprietà per quota 1/6;
- OMISSIS – piena proprietà per quota 1/6.

Il mappale **985/702** deriva da:

- Variazione del 28/03/2024 - Pratica n.BG0052895 in atti dal 28/03/2024: variazione di toponomastica (n. 52895.1/2024) per correzione dell'indirizzo errato, via strada statale, 11 con quello corretto, via Giulio Natta, 2;
- Frazionamento del 20/10/1999 in atti dal 20/10/1999: divisione dell'originario mappale 985/1 che ha generato i mappali 985/701 e 985/702;
- Variazione del 28/12/1996 in atti dal 28/12/1996: rettifica ditta intestata (n. E01395.1/1996);
- Voltura d'ufficio del 22/06/1996 in atti dal 28/12/1996 (n. 999999/1996);
- Costituzione del 18/12/1996 in atti dal 18/12/1996 (n. C00822.1/1996).

Per una migliore identificazione dei beni, si allega una planimetria complessiva dello stato di fatto (allegato n. 3).

Per quanto sopra esposto NON si dichiara la conformità catastale dei beni.

Le incoerenze catastali riscontrate possono essere regolarizzate mediante:

- Variazione DOCFA presentando una nuova planimetria catastale aggiornata del laboratorio (mappale 985/6).
- Voltura catastale per modifica dell'intestazione dell'area urbana (mappale 985/702).

Il costo per la regolarizzazione catastale, comprensivo delle spese tecniche e dei relativi oneri, è così stimato:

Costi di regolarizzazione	
DOCFA – variazione planimetria mappale 985/6	€ 500,00
Voltura catastale mappale 985/702	€ 300,00
Totale:	€ 800,00

* * *

CONFINI

I confini, da nord ed in senso orario, sono:

- per il **mappale 985/6**: mappale 985/3, mappale 1267, cortile comune ai mappali 985/703 e 985/704 (originariamente costituenti il mappale 985/7), mappale 985/704 e mappale 985/703;
- per il **mappale 985/702**: mappale 985/701 (parte dell'originario mappale 985/1), mappale 985/703 (parte dell'originario mappale 985/7), cortile comune ai mappali 985/703 e 985/704 (originariamente costituenti il mappale 985/7), mappale 932 e mappale 1022.

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA

La porzione di capannone oggetto di stima (mappale **985/6**) ha una superficie lorda di pavimento totale di mq. 369 suddivisi in un laboratorio di mq. 290, due locali adibiti ad ufficio, archivio e deposito di complessivi mq. 75 ed un piccolo bagno prefabbricato di mq. 4.

Sul lato est vi è una piccola area esterna esclusiva avente una superficie complessiva di circa mq. 80. Tale area, come risulta dalla documentazione fotografica (allegato n. 2) e dalla planimetria dello stato di fatto (allegato n. 3), è in parte occupata dalla canalizzazione in cemento di una roggia. L'area effettiva utilizzabile risulta pertanto ridotta a mq. 52 per una larghezza di soli ml. 3,20.

L'area urbana (mappale **985/702**), ha una superficie di circa mq. 150, per una larghezza di circa ml. 5, e costituisce parte dell'accesso all'immobile sopradescritto (mappale 985/6) e alle due porzioni di capannone mappali 985/703 e 985/704 (originariamente mappale 985/7) intestate ai comproprietari dell'area urbana.

L'accesso al laboratorio infatti avviene dalla via Natta, dapprima dall'area urbana (mappale 985/702) e successivamente, dall'area comune ai mappali 985/703 e 985/704, (ex mappale 985/7), sulla quale grava una servitù di passo carrabile e pedonale a favore del mappale 985/6 (vedi allegato n. 9).

L'immobile risulta accessibile anche ai soggetti diversamente abili.

La presenza della roggia sul lato est ed il conseguente restringimento della via di accesso, oltre alla curva ad angolo retto rende molto difficile l'accesso ai veicoli di medie dimensioni.

Il capannone, realizzato nel 1996, presenta struttura prefabbricata in c.a. con plinti di fondazione, pilastri con mensole per carro ponte, travi a doppia pendenza e tegole di copertura a doppia T con lucernari zenitali integrati. L'altezza interna sottotrave è di ml 6,00 mentre al colmo è pari a ml. 8,20.

Il manto di copertura è in pannelli grecati con materasso in lana di roccia.

I pannelli di tamponamento esterni sono in calcestruzzo prefabbricato e presentano finitura in ghiaietto lavato. In facciata sono presenti delle finestrate a nastro. Le pareti interne sono in blocchi di calcestruzzo a vista.

La pavimentazione del laboratorio è in battuto di cemento. Gli impianti hanno canalizzazioni a vista.

I locali ufficio/deposito, realizzati successivamente rispetto all'intero fabbricato, hanno struttura in laterizio con putrelle in ferro. Il solaio non è stato progettato per la portata di carichi e pertanto costituisce solo copertura dei locali sottostanti.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è sottotraccia. Il pavimento è in piastrelle ceramiche e le porte sono in legno tamburato.

I locali interni presentano aperture solo verso l'interno del laboratorio e non verso l'esterno.

Il bagno, con piccolo antibagno, è di tipo prefabbricato, ha rivestimento in piastrelle ed è in pessime condizioni di manutenzione.

Il portone di accesso carrabile è di tipo scorrevole e in metallo e presenta una porta per l'accesso pedonale.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto termo-idraulico con caldaia alimentata a gas metano. Nell'ufficio è presente uno split per il condizionamento con motore installato sulla facciata est.

Gli impianti sono stati realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato e sono provvisti delle dichiarazioni di conformità allegare al Certificato di Agibilità (vedi allegato n. 4).

In considerazione del fatto che l'immobile è inutilizzato da diversi anni (2018) alcune componenti degli impianti potrebbero risultare non funzionanti.

Complessivamente le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone e non vi sono tracce evidenti di infiltrazioni o di umidità.

L'area esterna è asfaltata e, come già descritto, è in parte occupata dalla canalizzazione in cemento di una roggia che ne limita l'utilizzo. La pavimentazione è alquanto deteriorata a causa della vegetazione spontanea cresciuta negli anni per la mancata manutenzione. L'unità immobiliare è priva di recinzione.

L'area urbana in comproprietà (mappale 985/702) è asfaltata e non presenta alcuna recinzione.

Le condizioni di manutenzione sono normali per lo stato d'uso.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica ed alla planimetria dello stato di fatto (allegati n. 1 e 3).

* * *

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA'

I beni oggetto di perizia sono stati realizzati in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia con contributo n. 17 reg. costruzioni e n. 133 prot. gen. rilasciata il 28/10/1994, presentata in data 01/02/1994 da OMISSIS per costruzione di capannoni a destinazione commerciale – artigianale come da Piano di Lottizzazione.
- Concessione Edilizia n. 18 reg. costruzioni e n. 106 prot. gen. rilasciata il 14/11/1994, presentata da OMISSIS per la realizzazione opere di urbanizzazione come prescritte nella Convenzione Urbanistica;
- Concessione Edilizia senza contributo n. 3 reg. costruzioni e n. 1522 prot. gen. rilasciata il 15/01/1997, presentata il 05/11/1996 da OMISSIS per Variante n. 2 alla C.E. n. 17 reg. costruzioni del 28/10/1994 relativamente al corpo di fabbrica denominato "Lotto 3, Lotto 4 e Lotto 5" del Piano di Lottizzazione;
- Concessione Edilizia senza contributo n. 29 reg. costruzioni e n. 1646 prot. gen. rilasciata il 03/12/1997, presentata il 14/10/1997 da OMISSIS - amministratore unico di OMISSIS per formazione uffici;
- D.I.A. n. 52 e n. 795 prot. gen. presentata il 07/05/1997 da OMISSIS - amministratore unico di OMISSIS per la costruzione di locali interni alla porzione di capannone e spostamento di servizio igienico prefabbricato;
- Certificato di agibilità rilasciato il 29/09/2011 con decorrenza dal 26/07/2011.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti (L. 46/90 e successive) sono allegate alla domanda di Agibilità presentata presso il Comune di Isso il 21/07/2011.

Dalla documentazione reperita non è stato possibile verificare se il fabbricato sia dotato di Attestazione Prestazione Energetica.

I beni sono risultati conformi ai titoli abilitativi presentati e pertanto si può dichiarare la conformità edilizia.

Si allegano gli estratti delle autorizzazioni edilizie (allegato n. 4).

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA'

In base al Piano del Governo del Territorio vigente, approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 22 in data 08/11/2022 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 3 del 18/01/2023, gli immobili in oggetto sono inseriti in Ambito produttivo in fase di attuazione delle zone del tessuto consolidato produttivo e regolati dall'art. 21.6 delle N.T.A. (allegato n. 5 – estratto P.G.T. e N.T.A.).

Per gli interventi interni a tale ambito, che sono già stati oggetto di pianificazione attuativa e di convenzioni, sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni, fino alla scadenza delle convenzioni stesse e purché tutti gli obblighi in esse contenuti in ordine alle opere di interesse pubblico da realizzarsi da parte dei privati siano stati soddisfatti.

I beni sopra descritti sono parte di un Piano di Lottizzazione la cui attuazione è stata regolata da Convenzione Urbanistica stipulata tra il Comune di Isso e gli originari proprietari del terreno su cui ora sorgono i fabbricati. Tale convenzione è stata siglata con atto del 19/02/1994 rep. nn. 8662/406 notaio OMISSIS , registrato a Bergamo il 03/03/1994 al n. 1426 Serie 1, ivi trascritto in data 11/03/1994 ai nn. 7510/5573, e successiva rettifica con atto del 07/02/1996 rep. n. 9628 notaio OMISSIS , registrato a Treviglio il 27/02/1996 al n. 410 Serie 1 e trascritto a Bergamo il 04/03/1996 ai nn. 7174/5392.

Da quanto verificato, per i suddetti beni si può dichiarare la conformità urbanistica.

* * *

TITOLI DI PROPRIETÀ ED ATTUALE DETENTORE

Gli immobili risultano di proprietà della società OMISSIS da più di un ventennio ed in forza dei seguenti titoli:

mappale 985/6:

- atto di compravendita in data 24/12/1996 rep. nn. 14326/3697 notaio OMISSIS. , trascritto a Bergamo, in data 13/01/1997, ai nn. 1530/1251 con il quale la società OMISSIS acquistava il laboratorio al mappale **985/6** dalla società OMISSIS (allegato n. 6);

quota di 1/2 mappale 985/702:

- atto di compravendita in data 19/01/2000, rep. nn. 4791/2432 notaio OMISSIS , registrato a Bergamo, in data 04/02/2000 al n. 586 serie 2V, ivi trascritto in data 04/02/2000, ai nn. 4213/3048, con il quale le società OMISSIS e OMISSIS acquistavano da OMISSIS , per quota di metà ciascuna e congiuntamente per l'intero, l'area urbana al mappale **985/702**. Con tale atto inoltre le due società acquirenti acconsentivano l'eventuale apertura di una finestra di dimensioni non superiori a 4 mq. sul lato del muro del capannone di proprietà del venditore, prospiciente l'area urbana oggetto di vendita, con costituzione in tal caso della relativa servitù (allegato n. 7);
- atto di compravendita in data 27/12/1996 rep. nn. 14345 notaio OMISSIS , registrato a Bergamo il 13/01/1997, con il quale OMISSIS acquistava l'originario mappale 985/1 (attualmente mappale 985/701 e 985/702) dalla società OMISSIS.

L'area sulla quale insistono i suddetti beni era pervenuta alla società OMISSIS con atto di compravendita in data 22/07/1996 rep. n. 20508 notaio OMISSIS ; registrato a

Bergamo, in data 31/07/1996, al n. 424 Serie 2V, ivi trascritto in data 07/08/1996, ai nn. 25693/19255. Con tale atto la società OMISSIS vendeva alla società OMISSIS il terreno edificabile compreso in un progetto di Lottizzazione la cui attuazione era regolata da Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Isso.

Si precisa inoltre che con atto di scioglimento societario del 19/12/2018 rep. n. 253511/19671 notaio OMISSIS, registrato a Bergamo il 20/12/2018 al n. 49595 serie 1T, iscritto all'Ufficio delle Imprese di Bergamo il 28/12/2018 al n. 99805/2018 di prot., la società OMISSIS veniva messa in liquidazione (allegato n. 8).

Per quanto riguarda la quota di 1/2 del mappale 985/702 non in capo alla società OMISSIS sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà:

- **cessione di diritti reali a titolo oneroso trascritta a Bergamo il 06/09/2003 ai nn. 47112/29549**, atto del 29/08/2003 rep. n. 8447 notaio OMISSIS, con la quale OMISSIS diventava OMISSIS;
- **atto di compravendita trascritto a Bergamo il 07/11/2003 ai nn. 57901/35823**, atto del 20/10/2003 rep. nn. 9155/2756 notaio OMISSIS, con il quale OMISSIS acquistava da OMISSIS la quota di 1/2 del mappale 985/702;
- **atto di compravendita trascritto a Bergamo il 19/03/2013 ai nn. 11288/8042**, atto del 15/03/2013 rep. nn. 92937/48201 notaio OMISSIS, con il quale OMISSIS acquistava da OMISSIS (ex OMISSIS) la quota di 1/2 del mappale 985/702;
- **atto di assegnazione a socio trascritta a Bergamo il 03/10/2017 ai nn. 43751/29370**, atto del 28/09/2017 rep. nn. 108618/58406 notaio OMISSIS, con il quale la quota di 1/2 del mappale 985/702 di proprietà di OMISSIS veniva trasferita ai soci OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS per quota di 1/6 ciascuno.

* * *

STATO DI POSSESSO

L'immobile attualmente è a disposizione della procedura. Al momento del sopralluogo il capannone risultava inutilizzato da diverso tempo, probabilmente dal 2018, data di cessazione dell'attività della società proprietaria. All'interno dei locali sono depositati materiali e attrezzature originariamente utilizzate per la produzione di trofei e articoli per premiazioni sportive.

Visto lo stato di abbandono e di incuria subito negli anni, i materiali, come molte delle attrezzature presenti, risultano alquanto deteriorati e perlopiù inutilizzabili.

* * *

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili di proprietà di OMISSIS gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato n. 9):

- **sentenza di dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale trascritta a Bergamo in data 13/12/2023 ai nn. 68606/47218**, atto giudiziario del Tribunale di Bergamo del 04/12/2023 rep. n. 235/2023 a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE OMISSIS e contro OMISSIS , gravante su tutti i beni. Si precisa che la sentenza è stata trascritta sull'intera quota dell'area urbana (F/1) identificata al mappale 985/702 anche se la società in liquidazione risulta proprietaria della sola quota di 1/2;
- **ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 13/01/1997 ai nn. 1532/279** derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del 24/12/1996 rep. n. 14327 notaio OMISSIS , per Lire 340.000.000 – somma capitale Lire 170.000.000 – durata anni cinque – a favore di OMISSIS e contro OMISSIS , gravante sul solo mappale 985/6;

- **costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritta a Bergamo il 13/01/1997 ai nn. 1529/1250**, scrittura privata del 24/12/1996 rep. n. 14326 notaio OMISSIS , con la quale veniva costituita servitù di passaggio pedonale e carrale sul cortile esclusivo del mappale 985/7 (attuali 985/703 e 985/704) a favore del mappale 985/6.

* * *

ULTERIORI VINCOLI

I suddetti immobili, oltre alle formalità sopra elencate, non sono gravati da censo, livello o uso civico. Non risultano inoltre ulteriori provvedimenti in corso o vincoli di prelazione dello Stato (ex D.Lgs. 42/2004).

* * *

CRITERI DI STIMA E STIMA

La stima degli immobili è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico-comparativo, che permette di determinare il valore di un bene sulla base dei prezzi riscontrati per transazioni di beni comparabili.

Tale procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti per beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato o metro cubo) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso.

La ricerca effettuata per la determinazione del valore unitario da adottare è stata compiuta attraverso la consultazione dei maggiori Osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Bergamo ovvero, Listino Prezzi F.I.M.A.A. 2023 (Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari), Valore Case e Terreni 2023 e OMI: Banca dati Agenzia delle Entrate anno 2023. La ricerca è stata svolta anche presso le Agenzie Immobiliari operanti nel Territorio di Isso e consultando gli annunci online (Immobiliare.it).

Nonostante il momento di debolezza del mercato immobiliare, dall'analisi fatta risulta che per gli immobili a carattere artigianale-produttivo nell'area in oggetto il mercato presenta una leggera flessione positiva.

I valori unitari rinvenuti per fabbricati a destinazione artigianale/industriale variano da un minimo di 350,00 €/mq. ad un massimo di 900,00 €/mq., per un valore medio pari a 540,00 €/mq..

Considerato che gli immobili godono di una buona localizzazione, sono inseriti in un'area produttiva facilmente raggiungibile, dotata di servizi e infrastrutture e posta nelle vicinanze di uno degli accessi della Bre-Be-Mi; che le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione, nonostante il laboratorio sia inutilizzato da anni, sono buoni; considerata inoltre l'età del fabbricato e la difficoltà di accesso da parte dei veicoli commerciali, dovuta alla presenza della roggia, ho ritenuto opportuno deprezzare di circa il 10% il valore medio riscontrato.

Il valore unitario ottenuto risulta pertanto pari a €. 480,00 €/mq..

La superficie commerciale, come prassi, è stata determinata calcolando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari comprensiva dello spessore dei muri interni e di quelli perimetrali di confine computati al 50%

Viste le ridotte dimensioni e la presenza del piccolo canale, la porzione di area esclusiva esterna del mappale 985/6 non è stata computata nel calcolo della superficie commerciale.

Il valore di tale area, come quello della quota di 1/2 dell'area urbana (mappale 985/702), è da considerarsi ricompreso nel valore determinato per il fabbricato.

Il valore dei beni risulta pertanto così determinato:

	<i>Sup. Commerciale (mq.)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq.)</i>	<i>Valore Complessivo (€.)</i>
Laboratorio e area esterna	mq. 369,00	€/mq. 480,00	€. 177.120,00

Il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, risulta quindi pari a €. 177.120,00.

Tale valore rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in una libera trattativa, mentre i beni da valutare sono oggetto di una procedura di liquidazione giudiziale.

Per tale ragione si deve considerare che la procedura necessita di alienare i beni in tempi brevi, che la vendita avverrà a seguito di un'asta giudiziaria, quindi senza possibilità di negoziazione tra le parti, e che i beni potrebbero avere svalutazioni in caso di aste andate deserte.

Bisogna tener conto che le aste hanno dei costi di gestione (pubblicazione del bando e gestione telematica dell'asta) e che spesso sul mercato delle vendite giudiziarie si trovano beni analoghi con prezzi già fortemente ribassati.

I potenziali acquirenti inoltre potrebbero avere difficoltà ad accedere ai finanziamenti necessari tra la pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente restringimento dei possibili partecipanti all'asta.

Infine, per le vendite giudiziarie, non è garantita l'assenza di vizi e difetti.

Per tali motivazioni, che influiscono negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo di libero mercato, ho ritenuto opportuno effettuare una riduzione del 15% del più probabile valore ottenuto.

Viste infine le difformità catastali riscontrate ho detratto i costi stimati per la regolarizzazione dei beni.

Il calcolo può essere riassunto come di seguito:

	Valore complessivo (€.)
Laboratorio e area esterna	177.120,00
<i>Adeguamenti e correzioni della stima:</i>	
Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene in vendita	- 26.568,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	- 800,00
Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni	€ 149.752,00

In conclusione il valore dei beni oggetto della presente liquidazione giudiziaria situati in Comune di Isso, via Natta 2 viene determinato in complessivi €. 149.752,00.

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto resto a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Allegati:

- Allegato n. 1 – Documentazione fotografica
- Allegato n. 2 – Documentazione catastale
- Allegato n. 3 – Planimetria stato di fatto
- Allegato n. 4 – Autorizzazioni edilizie
- Allegato n. 5 – Estratto P.G.T. e N.T.A .
- Allegato n. 6 – Atto di provenienza laboratorio (mappale 985/6)
- Allegato n. 7 – Atto di provenienza area urbana (mappale 985/702)
- Allegato n. 8 – Scioglimento societario
- Allegato n. 9 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Bergamo, 04 aprile 2024

il perito estimatore

arch. Marianna Dal Cero

