

Dott. Ing. I. Michela Bendotti

Passaggio Canonici Lateranensi, 12
24121 BERGAMO
recapito in Ponte Nossa
035 70 40 18
info@bendottizamboni.it
www.bendottizamboni.it

Spett.le TRIBUNALE DI BERGAMO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Cortese att.ne
Giudice Dott.ssa Fazia Gusberti

Bergamo, 23 febbraio 2021

Esecuzione Immobiliare n. 389/2019

Parti: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

In relazione all'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto,
io sottoscritta **Dott. Ing. i. Michela Bendotti** in qualità di esperto estimatore,
facendo seguito alla richiesta del G.E. in data 25.01.2021 quale:

"invita l'esperto stimatore a quantificare, nel termine di giorni 30 dalla comunicazione del presente provvedimento a relazionare sul valore locativo del compendio pignorato"

provvedo alla richiesta relazione.

VALORE LOCATIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Oggetto di valutazione è un **edificio ad uso commerciale**, posto in Comune di **Stezzano Via Boito, 4** a 1.5 km dal Casello autostradale A4 di Dalmine e visibile direttamente dall'autostrada A4 (che corre a fianco della strada comunale).

Catastalmente identificato in **Comune di Stezzano fg. 6 mapp. 376 sub.701 (graffato con mapp.4767 sub.701)**.

Presupposto ai fini della valutazione del valore locativo del compendio pignorato è la regolarità urbanistico/edilizio dello stesso e le condizioni di rispondenza alle norme vigenti in tema igienico-sanitario.

In merito alla regolarità edilizia si rileva che:

L'immobile, originariamente edificato nel 1980 (C.E. n.4/80 – agibilità del 1982) come fabbricato a destinazione artigianale, della superficie di 6.409,18 mq e volume di 58.964 mc, è stata poi oggetto di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale con C.E. 51/87, opere in sanatoria



Dott. Ing. I. Michela Bendotti - Passaggio Canonici Lateranensi, 12 24121 BERGAMO

C.E. 42/95 e adeguamento tecnologico nell'anno 96 (C.E. 35/96), il tutto facente capo a richiesta di agibilità del 1996 per **CENTRO COMMERCIALE con parte utilizzata per la vendita al minuto e parte per magazzino (Agibilità n.35/96)**.

Nell'anno 2003 con DIA (prot.4858/2003) viene **realizzata bussola d'ingresso**, in lato Sud.

Successivamente, nell'anno 2004, viene presentata DIA (prot.7885/2004 e variante prot.2588/2005) per opere di manutenzione straordinaria e sostituzione di elementi strutturali e di facciata oltre a opere interne di adeguamento alla normativa e adeguamento degli impianti tecnici con la quale viene realizzato un **ampliamento del magazzino a piano terra** (lato Nord).

In ultimo, nell'anno 2010 viene presentata DIA (prot.4450/2010) per manutenzione straordinaria consistente in formazione **nuovo soppalco interno ad estensione dell'area espositiva al piano primo** per mq 996,00. Nella stessa, il richiedente si impegna alla presentazione di idoneo aggiornamento al Comando VV.F. di competenza (ultima pratica citata n.617/07982 del 15.12.2008). Per quanto reperibile durante l'accesso agli atti in Comune di Stezzano e dalle informazioni avute in occasione del sopralluogo effettuato, ad oggi non risultano presentate le dichiarazioni di fine lavori e relative richieste di agibilità delle ultime due pratiche edilizie (ne deriva che le relative porzioni in ampliamento non possano ritenersi utilizzabili).

Riepilogando, ad oggi, l'immobile si sviluppa in unico volume, oltre a piccoli accessori esterni (es. cabina Enel, centrale termica e centrale idrica con vasca antincendio) ed è corredato da area esterna esclusiva sviluppata nell'intorno dell'edificio come spazi di manovra ed in maggior parte su lato Sud dove è localizzato il parcheggio pubblico.

A tal proposito, si precisa che non c'è perfetta corrispondenza tra l'area catastalmente identificata come pertinenziale (mapp.376 e 4767) e l'area visibile in loco che, allo stato di fatto, comprende anche altri mappali limitrofi.

Il fabbricato si sviluppa su più piani, con differenti destinazioni:

- Piano terra e piano primo, su lato Sud, si sviluppa l'attività commerciale (attualmente vendita di arredo e complementi) su open-space, suddivisi con pareti d'arredo funzionali alle esposizioni. Ingresso diretto dal parcheggio, su lato Sud tramite grande bussola d'accesso e centro distributivo (vano scale e ascensori)
- Piano seminterrato, primo, secondo: piccola palazzina uffici "integrata" su lato Sud-Est dell'edificio, con ingresso indipendente dall'eterno.
- Piano Terra, lato Nord: magazzino

Analizzando il mercato immobiliare da cui si è cercato di carpire informazioni riguardanti compendi in affitto con le caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto di un buono stato conservativo e attestata l'agibilità dell'immobile, si sono rilevati i seguenti valori:



Dott. Ing. I. Michela Bendotti - Passaggio Canonici Lateranensi, 12 24121 BERGAMO

	€/mq x anno	
Capannone artigianale	35	40
Capannone Commerciale	50	70

Ulteriore riscontro a tale valore si può trovare nei valori **OMI dell'Agenzia Entrate** che per il Comune di Stezzano, area artigianale, presenta:

	€/mq x anno	
Centri commerciali	72	84
Magazzini	25,2	37,2
Negozi	46,8	72

Dal **Borsino immobiliare**

	€/mq x anno	
Capannone Produttivo	30	48
Negozi	42	67

Ciò premesso,

ritenendo coerente l'applicazione di un valore commerciale pari a 45 €/mq annuo, applicato alle superfici:

PIANO	DESTINAZIONE	Sup. lorda [mq]	coeff. ragguaglio	Sup. Ragguagliate [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore annuo
Terra	Commerciale/espositiva	3.750	1,00	3.750		
Terra	Magazzino	3.995	0,50	1.998		
Terra	Magazzino H ridotta	1.042	0,40	417		
Primo	Commerciale/espositiva	3.600	1,00	3.600		
Primo	Commerciale/espositiva	1.042	1,00	1.042		
Terra	Spogliatoi	236	0,50	118		
Primo	Uffici	236	0,70	165		
Secondo	Uffici	236	0,70	165		
Terra	Piazzali	12.303	0,10	1.230		
		<u>26.440</u>		<u>12.485</u>	45,00 €	561.825,00 €

* superfici dedotte da disegni di ultima DIA

Si ricava un canone d'affitto annuo pari ad € 561.825,00.

Tenuto poi conto delle condizioni di vetustà dell'immobile date dall'epoca costruttiva di primo impianto, della presenza di una copertura in lastre di cemento-amianto (in diversi tratti a vista dall'interno delle aree espositive) che necessita di programmato smaltimento e sostituzione, della necessaria manutenzione degli impianti, dello stato di disuso prolungato degli uffici, della mancanza



Dott. Ing. I. Michela Bendotti - Passaggio Canonici Lateranensi, 12 24121 BERGAMO

di regolare certificato di agibilità per le porzioni di ultimo impianto, si valuta un decremento di valore d'affitto, da prevedere in ammortamento per i primi 6 anni del contratto:

	INVESTIMENTO	incidenza annua	
- bonifica amianto e rifacimento copertura su porzione di capannone originario	700.000,00 €	9,34 €	116.666,67 € x 6 anni
- altre opere manutentive relative alla vetustà dell'immobile	200.000,00 €	2,67 €	33.333,33 € x 6 anni
- azioni finalizzate all'ottenimento dell'agibilità	70.000,00 €	0,93 €	11.666,67 € x 6 anni
sommano detrazioni	12,95 €	161.666,67 €	x 6 anni

Che sottratto al valore di stima precedentemente determinato di 45 €/mq ottiene un valore d'affitto depurato di **32,05 €/mq per un canone annuo di € 400.158,33.**

Questo dato, in effetti, è perfettamente aderente al canone del contratto d'affitto del 2016 in cui l'immobile veniva locato per € 440.000 annui che, considerate le superfici esposte (mq 12.485 sup. ragguagliata), corrispondono a circa 35 €/mq annui.

Ciò premesso, considerata la situazione contingente di mercato che non permette una rapida commercializzazione del bene ad operatori economici similari che, al momento, vedono certamente una contrazione dei fatturati per effetto della pandemia (per attività di vendita al dettaglio di qualsiasi genere) e che tale situazione non avrà risoluzione a breve termine, tale da rendere in molti casi auspicabile una rinegoziazione del contratto, onde consentire all'attuale locatario la continuazione della propria attività commerciale ed al locatore di mantenere "attivo" il proprio compendio immobiliare, si ritiene di poter decrementare tale valore del 50%, pertanto si determina un

**canone annuo di € 200.000,00 (oltre IVA) pari a 16,02 €/mq annuo
per un periodo transitorio di 2 anni.**

Ritenendo di aver assolto alla richiesta avanzata, resto a disposizione.

Cordialmente,

Dott. Ing. i. Michela Bendotti


