

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 389/2019

PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Revisione valore di mercato – gennaio 2024

Esperto alla stima: Ing. Michela Bendotti
Ingegnere civile ambientale iunior
Codice fiscale: BNDMHL75T64D952P
Studio in: Passaggio Canonici Lateranensi 12 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-704018
Email: michela.bendotti@bendottizamboni.it
Pec: michela.bendotti@ingpec.eu



Beni in **Stezzano (BG)**
Via Boito, 4

Lotto: 001 - Lotto UNICO

Edificio Commerciale - grande distribuzione.

La presente in aggiornamento alla valutazione economica del valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura, sito in Stezzano Via Boito, richiesta dal G.E. in seguito ad avvenuta manutenzione straordinaria della copertura con rimozione e smaltimento amianto.

PREMESSE

L'intervento di **sostituzione del manto di copertura** è stato autorizzato mediante **pratica edilizia prot. SUAP 0066373 del 01/09/2023** – fornita dal progettista e D.LL. Arch. Rota Martir.

Rimane invariata la situazione edilizia ante intervento (a tal proposito si faccia riferimento alla perizia del 2021), permanendo pertanto pendenti la variazione catastale, la fine lavori e la richiesta di agibilità relative all'ultimo ampliamento realizzato nel 2010.

Come da comunicazioni del custode Belloli, sono **ancora attualmente pendenti le attività per l'aggiornamento alla normativa antincendio**. Gli evacuatori da installare sulla copertura sono disponibili ma non ancora installati, sono invece in corso le attività per l'installazione dell'impianto di segnalatori di fumo. Dovrebbe altresì essere pronta la documentazione da presentare ai fini della pratica Prevenzione Incendi, predisposta dall'incaricato Geom. Stefano Casiraghi, ma non ancora depositata presso gli uffici competenti.

Nel frattempo, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare accesso atti c/o il Comando VVF di Bergamo, visionando il fascicolo **pratica 7982**, per il quale, l'ultimo atto depositato risulta essere la richiesta di valutazione progetto pratica n.01492470164-27022020-1741 - SUAP 5279 del 2020, per l'attività

69.3/C – “Locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio, fiere e quartieri fieristici con superficie lorda, comprensiva dei servizi e depositi, superiore a 400 mq (oltre i 1500 mq).

Ciò premesso
e considerato:

- Il diverso assetto di mercato di oggi rispetto all'epoca di perizia (marzo 2021) con il pesante clima di incertezza che lo denota, soprattutto nell'ultimo anno
- L'intervenuto aumento dei tassi e dei conseguenti costi di gestione immobiliare, a maggior ragione incidente su immobili di dimensioni considerevoli come quello in oggetto, che ne riducono l'appetibilità
- La disponibilità sul mercato di diversi immobili in ambito produttivo/commerciale/direzionale di elevate dimensioni che sono “fermi” in offerta anche da un anno
- Il nuovo orientamento di mercato verso affitti, a scapito dell'acquisto, di strutture di grandi dimensioni e, soprattutto, per immobili datati

si provvede alla revisione del valore di mercato del bene, come di seguito.



REVISIONE COMPLESSIVA DI VALORE

Considerando i comparabili sul mercato, per caratteristiche costruttive e dimensionali equiparabili, si giunge ad una ridefinizione del prezzo unitario ad €/mq 600,00

Uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie commerciale	Prezzo unitario	Valore
Commerciale/espositiva - piano primo	3 600,00	0,90	3 240,00	600,00 €	1 944 000,00 €
Commerciale/espositiva - piano primo	1 042,00	0,90	937,80	600,00 €	562 680,00 €
Commerciale/espositiva - piano terra	3 750,00	1,00	3 750,00	600,00 €	2 250 000,00 €
Magazzino - piano terra	3 995,00	0,50	1 997,50	600,00 €	1 198 500,00 €
Magazzino H ridotta - piano terra	1 042,00	0,40	416,80	600,00 €	250 080,00 €
Palazzina uffici - spogliatoi piano terra	236,00	0,50	118,00	600,00 €	70 800,00 €
Palazzina uffici - uffici piano primo e secondo	472,00	0,70	330,40	600,00 €	198 240,00 €
Piazzali	12 303,00	0,05	615,15	600,00 €	369 090,00 €
	<u>26 440,00</u>		<u>11 405,65</u>		<u>6 843 390,00 €</u>

Si considera inoltre una maggiore riduzione per l'assenza di vizi e difetti, considerando anche le difficoltà inerenti le regolarizzazioni catastali ed edilizie che, ancora ad oggi, non hanno avuto buon esito (vedasi ad esempio la difficoltà conclamata alla regolarizzazione catastale per coinvolgimento di ambito demaniale) e stante la normativa sempre più stringente in materia, oltre che di controlli in sede di compravendita in regime libero mercato, divenute prassi consolidata a seguito delle normative recenti (vedasi D.L.34/2020).

Ferme le spese di regolarizzazione edilizia già stimate.

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene	8%	-	547 471,20 €
Spese di regolarizzazione tecniche (vedi le conformità in area edilizia ed in area catastale)		-	18 100,00 €

Ciò considerato si giunge a

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti

6 277 818,80 €

Ritenendo con ciò di aver adempiuto all'incarico affidatogli.

Bergamo, 31 gennaio 2024



L'Esperto alla stima
Ing. Michela Bendotti