

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore Beni Immobili
siti nei Comuni di Stezzano e Comun Nuovo (BG)

I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI s.r.l.
(R.F. n. 4/2022)

Curatore: Dott. Emilio FLORES

Data Rapporto: marzo 2022



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**RELATIVO AI BENI IMMOBILI SITI IN
VIALE INDUSTRIA – STEZZANO
VIA ARTIGIANATO – STEZZANO
VIA COMUN NUOVO – STEZZANO
VIA A. VOLTA – STEZZANO
VIA J.F. KENNEDY – COMUN NUOVO**

* * * * *

Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 10.03.2022 dal Giudice Delegato Dott. Luca Fuzio, su indicazione del Curatore Dott. Emilio Flores, di verificare la conformità edilizia e catastale dei beni immobili di proprietà della società IBI – Iniziative Bergamasche Immobiliari s.r.l. e determinarne il valore di mercato in un'ottica liquidatoria.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare i beni oggetto di valutazione;
- effettuare i dovuti rilievi strumentali dei beni, dei manufatti e delle aree pertinenziali;
- verificarne la conformità edilizia-urbanistica e catastale;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- individuare i parametri tecnici ed economici e le analisi utilizzate per la determinazione del valore di mercato dei beni;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità;
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato e attentamente valutato i contenuti della documentazione tecnica ed amministrativa prodotta dalla società, ho effettuato gli opportuni sopralluoghi sui beni al fine di determinarne la consistenza e le condizioni di manutenzione e conservazione.

5. immobili a destinazione autorimesse e magazzino siti in Via J.F. Kennedy n. 42, catastalmente identificati al foglio n. 3:

mappale	Cat. C/2	Classe 2	Rendita €.	138,72
mappale	Cat. C/2	Classe 2	Rendita €.	10,48
mappale	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	35,64
mappale	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	24,79
mappale	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	23,24

N.C.T. del Comune Censuario di Stezzano

6. aree a destinazione standard/opere di urbanizzazione site in Stezzano, catastalmente identificati al foglio n. 9:

mappale n. 5809	prato irriguo	Classe 2	mq.	120,00	R.D. €.	0,50	R.A. €.	0,81
mappale	semin. irriguo	Classe 2	mq.	1.378,00	R.D. €.	9,96	R.A. €.	12,10
mappale	semin. irriguo	Classe 2	mq.	176,00	R.D. €.	1,23	R.A. €.	1,55

Si evidenzia che i mappali 6735 e 6736 costituiscono l'area a parcheggio pubblico retrostante il complesso edilizio di Viale Industria e Via Artigianato e il mappale 5809 costituisce parte del marciapiede realizzato in Via Galilei; suddette aree costituiscono standard e opere di urbanizzazione che devono essere cedute in forma gratuita al Comune di Stezzano.

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

- 1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.**
 - 1.1 ubicazione;
 - 1.2 accertamenti catastali;
 - 1.3 titolo di provenienza, trascrizioni e iscrizioni;
 - 1.4 descrizione dei beni;
 - 1.5 dati dimensionali e verifica delle superfici;
 - 1.6 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi
 - 1.7 descrizione delle difformità edilizie e catastali
- 2) VALUTAZIONI.**
 - 2.1 criteri e metodologie di stima;
 - 2.2 metodologia estimativa adottata;
 - 2.3 analisi del mercato immobiliare;
 - 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare.
- 3) RIEPILOGO.**
- 4) ALLEGATI.**
 - visure e planimetrie catastali;
 - trascrizioni/iscrizioni ipotecarie;
 - provvedimenti abilitativi;
 - documentazione fotografica.



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio

4. **Servizi Immobiliari** site nel Comune di STEZZANO(Codice I951) - Catasto dei Fabbricati

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.32

Segue

Visura n.: T242039 Pag: 5

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1								C/6	1	15 m ²		Euro 34,09 L. 66.000	VIA ALESSANDRO VOLTA n. SN piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001 protocollo n. 381170 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12759.1/2001)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO	02364470167*	(1) Proprieta`

5. Immobili siti nel Comune di STEZZANO(Codice I951) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	9	5809	-	PRATO IRRIG	2	ha are ca 01 20	IMIA	Dominicale Euro 0,50 L. 960	FRAZIONAMENTO del 31/10/2001 protocollo n. 294018 in atti dal 31/10/2001 (n. 294018.1/2001)		