

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.

Cespite immobiliare n. 2 - Comune di Stezzano, immobili aventi destinazione residenziale ed autorimesse siti in Viale Industria n. 32/56/60, catastalmente identificati al foglio n. 11, mappale n. 6615 sui **84,**

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il compendio immobiliare oggetto di trattazione sorge in Via Artigianato (catastale) anche se nella costituzione si connota come comparto edilizio unitario con gli immobili di cui al precedente cespite n. 1

La zona di allocazione è la stessa, nella periferia posta a sud del territorio del Comune di Stezzano che costituisce area di frangia tra il tessuto costruito e il tessuto agricolo.

L'ambito territoriale di riferimento è caratterizzato dalla prevalenza di edifici a destinazione residenziale, risulta adeguatamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico; risulta altresì allocato in prossimità della principale viabilità comunale sovracomunale.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Stezzano, i beni immobili sono catastalmente identificati al foglio 11 nel seguente modo:

| | | |
|-----------------|----------|-------------|
| mappale n. 6615 | Cat. F/1 | area urbana |
| mappale n. 6615 | Cat. F/1 | area urbana |
| mappale n. 6615 | Cat. F/1 | area urbana |

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

SITI NEI COMUNI DI STEZZANO – COMUN NUOVO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IBI – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L.
R.F. N. 4/2022

| | | | | | |
|-----------------|---------|----------|----------|------------|--------|
| mappale n. 6615 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 51,03 |
| mappale n. 6615 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 53,71 |
| mappale n. 6615 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 104,74 |
| mappale n. 6615 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 42,97 |
| mappale n. 6615 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 40,28 |
| mappale n. 6615 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 102,05 |
| mappale n. 6615 | sub. 84 | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 102,05 |
| mappale n. 6615 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 45,65 |
| mappale n. 6615 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 40,28 |
| mappale n. 6615 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 40,28 |
| mappale n. 6615 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 99,37 |
| mappale n. 6615 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 48,34 |

3. immobili a destinazione autorimesse e aree urbane, siti in Via Galilei n. 154/160, (catastale Via Comun Nuovo), catastalmente identificati al foglio n. 11:

| | | | | | |
|-----------------|--|----------|-------------|------------|-------|
| mappale n. 6199 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 61,77 |
| mappale n. 6199 | | Cat. F/1 | area urbana | | |
| mappale n. 6199 | | Cat. F/1 | area urbana | | |
| mappale n. 6199 | | Cat. F/1 | area urbana | | |
| mappale n. 6295 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 59,08 |
| mappale n. 6295 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 59,08 |
| mappale n. 6295 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 56,40 |
| mappale n. 6295 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 51,03 |
| mappale n. 6295 | | Cat. C/2 | Classe 2 | Rendita €. | 41,94 |
| mappale n. 6295 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 37,60 |
| mappale n. 6295 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 42,97 |
| mappale n. 6295 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 42,97 |
| mappale n. 6295 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 42,97 |
| mappale n. 6295 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 51,03 |
| mappale n. 6295 | | Cat. F/1 | area urbana | | |
| mappale n. 6295 | | Cat. F/1 | area urbana | | |
| mappale n. 6295 | | Cat. F/1 | area urbana | | |
| mappale n. 6295 | | Cat. F/1 | area urbana | | |
| mappale n. 6295 | | Cat. F/1 | area urbana | | |

4. immobili a destinazione autorimesse siti in Via A. Volta n. 22/B, catastalmente identificati foglio n. 11:

| | | | | | |
|-----------------|--|----------|----------|------------|--------|
| mappale n. 5244 | | Cat. C/6 | Classe 1 | Rendita €. | 29,54 |
| mappale n. 5244 | | Cat. C/6 | Classe 1 | Rendita €. | 27,27 |
| mappale n. 5244 | | Cat. C/6 | Classe 1 | Rendita €. | 27,27 |
| mappale n. 5244 | | Cat. C/6 | Classe 1 | Rendita €. | 31,81 |
| mappale n. 5244 | | Cat. C/6 | Classe 1 | Rendita €. | 124,98 |
| mappale n. 5244 | | Cat. C/6 | Classe 1 | Rendita €. | 27,27 |
| mappale n. 5244 | | Cat. C/6 | Classe 1 | Rendita €. | 29,54 |
| mappale n. 5244 | | Cat. C/6 | Classe 1 | Rendita €. | 43,18 |
| mappale n. 5244 | | Cat. C/6 | Classe 1 | Rendita €. | 34,09 |

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI
 SITI NEI COMUNI DI STEZZANO – COMUN NUOVO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IBI – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L.
 R.F. N. 4/2022

| | | |
|---|--|------------------------|
| Lotto 07 | Appartamento, aree urbane e n. 02 autorimesse, catasto mapr | €. 138.000,00 |
| Lotto 08 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. | €. 8.800,00 |
| Lotto 09 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp | €. 8.800,00 |
| Lotto 10 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp | €. 7.400,00 |
| Lotto 11 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp | €. 7.000,00 |
| Lotto 12 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. | €. 7.000,00 |
| Lotto 13 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp | €. 18.000,00 |
| Lotto 14 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp | €. 8.800,00 |
| Lotto 15 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp | €. 9.300,00 |
| Lotto 16 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp | €. 18.000,00 |
| Lotto 17 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. | €. 17.600,00 |
| Lotto 18 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6615 sub. 84 | €. 17.600,00 |
| Lotto 19 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. | €. 7.900,00 |
| Lotto 20 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. | €. 17.000,00 |
| Lotto 21 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. | €. 8.300,00 |
| Totale Cespite Immobiliare n. 02 | | €. 1.160.500,00 |

Cespite immobiliare n. 3 - Comune di :

| | | |
|---|---|---------------------|
| Lotto 01 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. | €. 10.600,00 |
| Lotto 02 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. | €. 10.200,00 |
| Lotto 03 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. | €. 10.200,00 |
| Lotto 04 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. | €. 9.700,00 |
| Lotto 05 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. | €. 8.800,00 |
| Lotto 06 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n | €. 6.500,00 |
| Lotto 07 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n | €. 7.500,00 |
| Lotto 08 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n | €. 7.500,00 |
| Lotto 09 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n | €. 7.500,00 |
| Lotto 10 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. | €. 8.800,00 |
| Lotto 11 | Aree urbane, catastalmente identificate mapp. n. | €. 850,00 |
| Lotto 12 | Aree urbane, catastalmente identificate mapp. n | €. 850,00 |
| Lotto 13 | Aree urbane, catastalmente identificate mapp. n | €. 2.700,00 |
| Lotto 14 | Aree urbane, catastalmente identificate mapp. n. | €. 1.400,00 |
| Lotto 15 | Aree urbane, catastalmente identificate mapp. n. | €. 1.400,00 |
| Totale Cespite Immobiliare n. 03 | | €. 94.500,00 |

Il mappale 6199 sub. 93 (area urbana – cabina enel) in ragione della sua destinazione d'uso non viene valorizzato; se ne consiglia l'assegnazione in modo proporzionale su base millesimale.

Il mappale 6199 sub. 94 (area urbana – strada) in ragione della sua destinazione d'uso non viene valorizzato; se ne consiglia l'assegnazione in modo proporzionale su base millesimale o in alternativa la cessione in forma gratuita al Comune di Stezzano.

Il mappale 6295 sub. 101 (area urbana a verde) in ragione della sua allocazione all'interno del compendio immobiliare non viene valorizzato; se ne consiglia l'assegnazione in modo proporzionale su base millesimale.

Il mappale 6295 sub. 75 (sottoscala piano interrato) in ragione della sua allocazione all'interno del compendio immobiliare non viene valorizzato; se ne consiglia l'assegnazione in modo proporzionale su base millesimale.

Cespite immobiliare n. 4 - Comune di

| | | |
|----------|--|-------------|
| Lotto 01 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. | €. 6.000,00 |
| Lotto 02 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. | €. 5.500,00 |
| Lotto 03 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. | €. 5.500,00 |

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

| | | | | | |
|-----------------|---------|----------|----------|------------|--------|
| mappale n. 1765 | | Cat. C/2 | Classe 2 | Rendita €. | 138,72 |
| mappale n. 1765 | | Cat. C/2 | Classe 2 | Rendita €. | 10,48 |
| mappale n. 1765 | sub. 21 | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 35,64 |
| mappale n. 1765 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. | 24,79 |
| mappale n. 1765 | | 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 | 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 1765 1766 costituiscono l'area a parcheggio pubblico retrostante il complesso edilizio di Viale Industria e Via Artigianato e il mappale 1767 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.

Cespite immobiliare n. 5 - Comune di Comun Nuovo, immobili aventi destinazione autorimesse siti in Via J.F. Kennedy n. 42, catastalmente identificati al foglio n. 3, mappale n. 1765 :

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il compendio immobiliare oggetto di trattazione sorge in Via J.F. Kennedy, zona periferica posta ad ovest del territorio del Comune di Comun Nuovo.

L'ambito territoriale di riferimento è caratterizzato dalla prevalenza di edifici a destinazione residenziale, risulta adeguatamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico; risulta altresì allocato in prossimità della principale viabilità comunale sovracomunale.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Stezzano, i beni immobili sono catastalmente identificati al foglio 11 nel seguente modo:

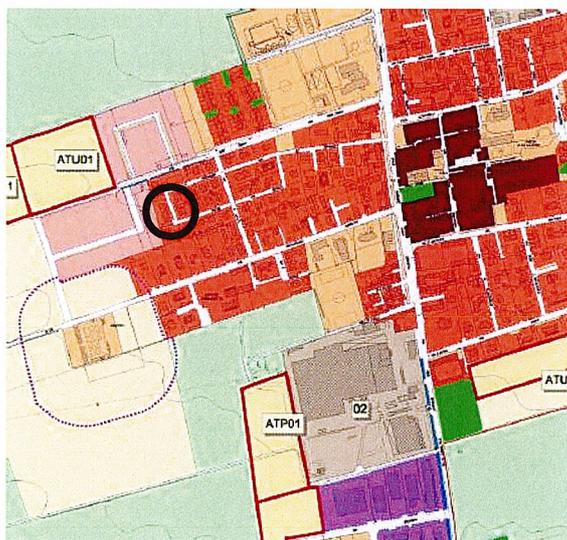
| | | | | |
|-----------------|---------|----------|----------|-------------------|
| mappale n. 1765 | | Cat. C/2 | Classe 2 | Rendita €. 138,72 |
| mappale n. 1765 | | Cat. C/2 | Classe 2 | Rendita €. 10,48 |
| mappale n. 1765 | sub. 21 | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. 35,64 |
| mappale n. 1765 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. 24,79 |
| mappale n. 1765 | | Cat. C/6 | Classe 2 | Rendita €. 23,24 |

1.4 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, a campione, sulla scorta delle planimetrie catastali e mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si sono effettuate le misurazioni dei locali costituenti le varie unità immobiliari.

Dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificata in ragione dei coefficienti di adeguamento superficiale di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari e dal D.P.R. n. 138 del 23.03.1998, di seguito le tabelle di ogni unità immobiliare:

| Id Catasto | Piano | Descrizione | Superficie mq. | Coefficiente adeguamento | | SCV |
|--------------|-----------|-------------|----------------|--------------------------|------|-------|
| 1765 sub. | Interrato | magazzino | 79,00 | principale | 1,00 | 79,00 |
| 1765 sub. | Interrato | cantina | 7,00 | principale | 1,00 | 7,00 |
| 1765 sub. 21 | Interrato | autorimessa | 23,00 | principale | 1,00 | 23,00 |
| 1765 sub. | Interrato | autorimessa | 16,00 | principale | 1,00 | 16,00 |
| 1765 sub. -- | Interrato | autorimessa | 15,00 | principale | 1,00 | 15,00 |

1.6 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Comun Nuovo (Variante 3), adottato con Delibera di C.C. n. 10 del 10.05.2017 e approvato con Delibera di C.C. n. 23 del 22.09.2017, efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L., ha individuato e ricompreso i beni oggetto di trattazione, in "Ambito Residenziale di Riqualficazione Morfologica" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 12 delle Norme tecniche del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

Art. 12 - Destinazioni d'uso

Nelle zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.

Sono tuttavia ammessi edifici con destinazioni funzionali non residenziali nei seguenti casi:

- a) alberghi e ristoranti;*
- b) teatri e cinematografi;*
- c) sedi dia attività assistenziali e culturali e di associazione.*

Negli edifici a prevalente destinazione residenziale non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali di media distribuzione, salvo che siano previste da specifiche destinazioni di zona;*
- b) attività commerciali di grande distribuzione;*
- c) attività artigianali non di servizio allocate ai piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque che superino una s.l.p. complessiva di mq. 300;*
- d) gli insediamenti artigianali che non abbiano superato la valutazione di compatibilità delle presenti norme Le aree scoperte pertinenti agli edifici saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio di pertinenza.*

| | | | |
|---|---|----|---------------------|
| Lotto 04 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. | €. | 6.500,00 |
| Lotto 05 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. | €. | 25.500,00 |
| Lotto 06 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. | €. | 5.500,00 |
| Lotto 07 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. | €. | 6.000,00 |
| Lotto 08 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. | €. | 3.100,00 |
| Lotto 09 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. | €. | 8.800,00 |
| Totale Cespite Immobiliare n. 04 | | | €. 72.400,00 |

Il mappale 5244 sub. 704 sopra evidenziato in giallo, è costituito da un posto auto posizionato antistante due autorimesse sub. 705 e 706 di proprietà di terzi; in considerazione della allocazione e della conseguente servitù di fatto costituita a favore dei succitati sub. 705 e 706, la commerciabilità del bene risulta limitata.

Cespite immobiliare n. 5 - Comune di Comun Nuovo – Via J.F. Kennedy n. 42

| | | | |
|---|--|----|---------------------|
| Lotto 01 | Magazzino e cantina collegata, catastalmente identificati al mapp. | €. | 27.400,00 |
| Lotto 02 | Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 1765 sub. 21 | €. | 10.600,00 |
| Lotto 03 | Autorimessa, catastalmente identificata al | €. | 7.500,00 |
| Lotto 04 | Autorimessa, catastalmente identificata a | €. | 7.000,00 |
| Totale Cespite Immobiliare n. 05 | | | €. 52.500,00 |

Bergamo, li 29 marzo 2022

firmato



Lo scrivente perito ritiene opportuno evidenziare che le conclusioni alle quali lo stesso è pervenuto, debbano essere lette in considerazione del mandato conferitogli e specificatamente in ragione delle seguenti limitazioni:

- l'accertamento della conformità edilizia e urbanistica degli immobili è stata effettuata sulla base degli atti depositati presso i vari Comuni; non si assumono pertanto responsabilità in ordine all'esistenza di altre istanze che in sede di accesso agli atti non siano state prodotte dagli enti interessati.
- le valutazioni sono state determinate in un'ottica di vendita forzosa dei beni, con limitati tempi di vendita.
- l'analisi dei singoli beni ha riguardato la loro conformità edilizia, urbanistica e catastale, non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche relative:
 - alla staticità dei beni;
 - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni (antincendio, barriere architettoniche, antisismica, ecc.);
 - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi degli edifici;
- mancanza di una garanzia per eventuali vizi e difetti costruttivi.

Bergamo, li 29 marzo 2022

firmato

