

**Tribunale di BERGAMO**  
PROCEDURA FALLIMENTARE

**Ditta Individuale MARILENA GAMBA**

Via Vittorio Emanuele n. 22 – 24019 Zogno (BG)

n. 97/2020 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Domenico SCIBETTA  
Curatore fallimentare: Dott. Alberto CARRARA

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**BENI IMMOBILI**

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli**  
Codice Fiscale: MCHRRT75P64H910V  
Partita IVA: 03156370169  
Studio in: Via Molino di Sopra n. 3 – 24030 Paladina (BG)  
Telefono: 035-636217 – 3472447206  
Email: [micheli\\_roberta@alice.it](mailto:micheli_roberta@alice.it)  
Pec: [roberta.micheli@geopec.it](mailto:roberta.micheli@geopec.it)

Geom. Roberta Micheli

## Indice

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | GENERALITA' E PREMESSE.....                                    | 4  |
| 1.1 | La natura e i limiti dell'incarico .....                       | 4  |
| 1.2 | I documenti, i dati e le fonti utilizzate .....                | 4  |
| 1.3 | L'individuazione dei beni oggetto di valutazione .....         | 4  |
| 1.4 | I criteri e la metodologia di valutazione applicata.....       | 4  |
| 2   | BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ZOGNO (BG).....                | 6  |
| 2.1 | L'identificazione e la regolarità catastale .....              | 6  |
| 2.2 | Confini.....   | 6  |
| 2.3 | Stato di possesso.....   | 6  |
| 2.4 | Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche..... | 6  |
| 2.5 | La provenienza .....   | 8  |
| 2.6 | I gravami e le formalità pregiudizievoli .....                 | 9  |
| 2.7 | La descrizione.....  | 10 |
| 2.8 | La ricerca del più probabile valore di mercato .....           | 18 |
| 3   | LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....                 | 20 |

## **1 GENERALITA' E PREMESSE**

### **1.1 La natura e i limiti dell'incarico**

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore fallimentare, è stato affidato alla sottoscritta l'incarico di provvedere alla valutazione delle unità immobiliari di seguito meglio descritte, in capo alla Sig.ra MARILENA GAMBA, C.F. [REDACTED]

### **1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate**

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- la nota di trascrizione dell'atto di provenienza;
- la documentazione ipotecaria;
- la documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- le autorizzazioni edilizie ed i progetti.

Tutta la documentazione elencata ed utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita, a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

### **1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione**

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari, è avvenuto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione e la verifica della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

### **1.4 I criteri e la metodologia di valutazione applicata**

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari nonché gli opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale

proprietà, venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Listino FIMAA 2023 – Edizione n. 29;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare;
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Si precisa che non è stato eseguito il rilievo completo degli immobili ma che sono state verificate a campione le misure/quote riportate negli elaborati relativi ai titoli autorizzativi.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre, il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.

## **2 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ZOGNO (BG)**

### **2.1 L'identificazione e la regolarità catastale**

Quota di 1/1 di due appartamenti e un negozio con sottostante magazzino siti in Comune di Zogno (BG), Via Vittorio Emanuele nn. 22 e 24, identificati catastalmente al NCEU, **Sezione Urbana ZO foglio 18:**

- **mapp. 4963 sub. 1**, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 77, RC Euro 1.280,50;
- **mapp. 4963 sub. 2**, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, RC Euro 309,87;
- **mapp. 4963 sub. 3**, piano 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, RC Euro 309,87.

Le planimetrie catastali, presenti in Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio di Bergamo, non rappresentano correttamente lo stato attuale degli immobili: le misure dei vani degli appartamenti non corrispondono a quelle riportate sulle schede, comprese le altezze, il piano cantinato non è direttamente collegato al negozio a piano terra ma è attualmente utilizzato dalle unità residenziali, non è rappresentato il locale sottotetto attualmente utilizzato in comunione dai due appartamenti, non è rappresentato il vano tecnico posto al piano cantinato.

### **2.2 Confini**

In un unico corpo da nord in senso orario: via Vittorio Emanuele, terrapieno, mapp. 1846, mapp. 1847, mapp. 1824.

L'estratto di mappa catastale non identifica correttamente il mapp. 4963.

### **2.3 Stato di possesso**

Le unità immobiliari al piano primo e secondo, il solaio ed il magazzino risultano occupati dalla Sig.ra Gamba. Il negozio al piano terra risulta libero.

### **2.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Zogno è emerso che con Licenza di Costruzione prot. n. 6666 – P.E. n. 75-1965 - in data 11.04.1966 veniva autorizzata la demolizione e la costruzione di negozio con soprastante abitazione con la precisazione dell'esclusione della realizzazione del torrino e l'aerazione forzata del bagno.

Il Sindaco del Comune di Zogno in data 14.11.1966 ha autorizzato l'abitabilità della casa (negozio e abitazione al piano primo e secondo).

Con Licenza di Costruzione prot. n. 1917 – P.E. 86-1976 – in data 28.10.1976 veniva autorizzata la sistemazione del tetto.

Con Nulla osta a costruire del Sindaco di Zogno rilasciato in data 07.03.1986 prot. n. 446/GN è stata concessa la formazione di un'apertura (aeratore) nella cantina del fabbricato di proprietà secondo gli elaborati tecnici e salvi e rispettati i diritti di terzi.

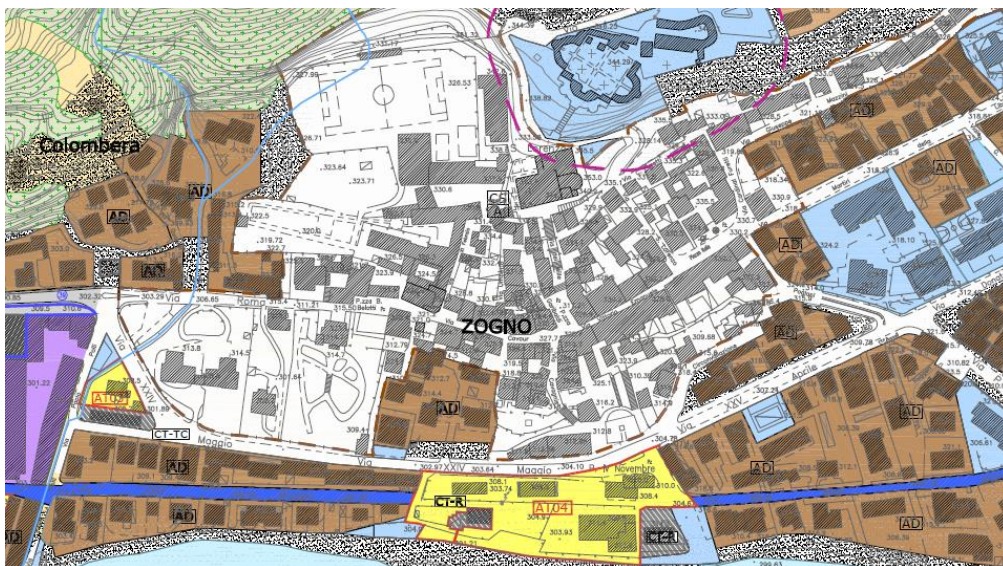
Con Concessione Edilizia gratuita prot. n. 8423 – P.E. 88/97 – è stata autorizzata la modifica vetrina ed opere interne del locale adibito a negozio, con prescrizioni.

Dal confronto tra lo “stato di progetto” dichiarato nelle pratiche edilizie sopra citate e quanto accertato in occasione del sopralluogo del 26.05.2023 è emersa la non conformità edilizia, nello specifico viene descritto quanto non rappresentato negli elaborati dei progetti approvati, fatte salve tutte le verifiche che il potenziale acquirente dovrà effettuare prima della presentazione dell'offerta:

- al piano cantinato: sono state rilevate delle porzioni di pareti interne, la formazione di un vano tecnico - ove attualmente sono ubicati gli impianti - che, a parere della sottoscritta, potrebbe ricadere su proprietà di terzi, la presenza di nicchie nelle pareti perimetrali;
- al piano terra - negozio: lievi difformità dovute alla formazione di pareti interne, e diverse dimensioni rilevate nella zona bagno;
- al piano primo e secondo: diverse dimensioni dei vani interni, diversa posizione delle finestre, diversa dimensione del cavedio centrale, altezze rilevate inferiori (h cm285);
- al piano sottotetto: non rappresentato in pianta ma raffigurato nella sezione, diverse altezze.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito, secondo il vigente PGT di Zogno, in Sistema Insediativo Centri e nuclei storici, regolamentato dall'art. 23 delle NTA del Piano delle Regole e con una scheda specifica di intervento relativa all'edificio in oggetto.









Stralcio tavola Piano delle Regole





## Legenda

**SISTEMA INSEDIATIVO**

|   |  |
|---|--|
|  <b>CS</b> Centri e nuclei storici                 |  Edifici soggetti a conservazione               |
|  <b>ZR</b> Zone di recupero (art. 27 legge 457/78) |  <b>IA</b> Ambiti urbani del sistema produttivo |
|  <b>AD</b> Ambiti urbani ad alta densità           |  <b>D</b> Ambiti urbani produttivi di deposito  |
|  <b>MD</b> Ambiti urbani a media densità           |  <b>TU</b> Ambiti urbani turistico ricettivi    |

COMUNE DI ZOGNO: CENTRI STORICI - Aprile 2011

schede unità minime d'intervento: \_\_\_\_\_

Tavola A - ZOGNO

**UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO N° 55****ZOGNO**

Nucleo di antica formazione, posto sulla destra orografica del fiume Brembo. Sorto come borgo rurale, si sviluppò intorno alla chiesa parrocchiale, realizzata dove un tempo sorgeva un castello, e sviluppatosi lungo la via che metteva in collegamento Bergamo con i Grigioni. Di particolare rilievo architettonico e ambientale le scalinate, gli anditi e le murature a vista in pietra che sostengono verso valle il borgo storico, agli orti ed i giardini. Elementi dei quali è prescritta in generale la massima tutela con interventi di restauro.

**DESCRIZIONE EDIFICIO**

Edificio in cortina edilizia, di tre piani fuori terra, a destinazione residenziale e commerciale. Edificio in discrete condizioni di conservazione. Copertura a due falde in legno con manto in tegole, gronda in legno cassettonata con canali e pluviali in rame. I muri perimetrali sono intonacati con logge profonde. Le aperture, allineate, i serramenti esterni sono in legno a 2 specchiature con avvolgibili. Sul fronte sud corpo di fabbrica di tre piani fuori terra, gronda in CA, i muri perimetrali sono intonacati, aperture allineate, serramenti esterni in legno a 2 specchiature con persiane, balconi in c.a. con parapetto in ferro a barrette verticali.

**PARTICOLARI DI RILIEVO e QUALITA' STORICO AMBIENTALI**

Edificio fortemente trasformato, in contrasto con l'ambiente

**NOTE E PRESCRIZIONI:**

Riambientazione delle facciate specie in lato strada.

**GRADO DI INTERVENTO :**

GRADO 3 : RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI 1°

**2.5 La provenienza**

Atto di compravendita del 24.05.1979 nr. 15442 Repertorio Notaio Salvatore Russotto di Zogno, trascritto, a Bergamo, in data 12.06.1979 ai n.ri 12281/10411.



Successione apertasi in data 30.08.2017, registrata. c/o l'Agenzia delle Entrate di Bergamo l'1.10.2024 al n. 364028 vol. n. 88888 e trascritta a Bergamo in data 7.10.2024 ai n.ri 52023/37622.

## 2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 08.10.2024 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca Volontaria** n.ri 25784/4335 del 8.05.2009 (atto del 24.09.2009 nr. 85169 Repertorio Notaio Gian Franco Ghisalberti di Zogno);

a favore: "CREDITO BERGAMASCO SPA" con sede in Bergamo (BG), Largo Porta Nuova n.2;

contro: [REDACTED] MARILENA e [REDACTED]

somma iscritta: Euro 940.000,00

somma capitale: Euro 470.000,00

scadenza: anni 10;

*Si precisa che in tale ipoteca per GAMBA MARILENA è stata indicata la quota 1/4 di piena proprietà, la restante quota 1/4 di piena proprietà viene indicata in capo al marito signor*

[REDACTED]

*N.B.: Si rileva annotamento integrativo di mutuo fondiario in data 12.08.2016 ai n.ri 38188/6168, mediante il quale la durata del mutuo fondiario viene prorogata al 30.04.2035;*

- **Ipoteca Volontaria** n.ri 54828/10863 del 20.10.2010 (atto del 13.10.2010 nr. 86901 Repertorio Notaio Gian Franco Ghisalberti di Zogno);

a favore: "BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A." con sede in Bergamo (BG), Piazza Vittorio Veneto n. 8;

contro: [REDACTED] MARILENA e [REDACTED]

somma iscritta: Euro 300.000,00

somma capitale: Euro 150.000,00

scadenza: anni 15;

*Si precisa che in tale ipoteca per GAMBA MARILENA è stata indicata la quota 1/4 di piena proprietà, la restante quota 1/4 di piena proprietà viene indicata in capo al marito signor*

[REDACTED]

- **Ipoteca conc. amministrativa riscossione** n.ri 30372/4711 del 13.06.2019 (atto del 12.06.2019 nr. 2.904 Repertorio Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma);

a favore: "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE" con sede in Roma (RM), domiciliata ai fini del presente atto a Bergamo (BG), Via Andrea Moretti n. 11;

contro: GAMBA MARILENA;

somma iscritta: Euro 803.935,04;

somma capitale: Euro 401.967,52;

grava limitatamente alla quota 1/2 di piena proprietà.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** nn. 32325/22151 del 9.06.2023 (atto giudiziario del 30.07.2020 n. 105 emesso dal Tribunale di Bergamo);

a favore: "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI GAMBA MARILENA";

contro: GAMBA MARILENA;

grava limitatamente alla quota 1/2 di piena proprietà.

## 2.7 La descrizione

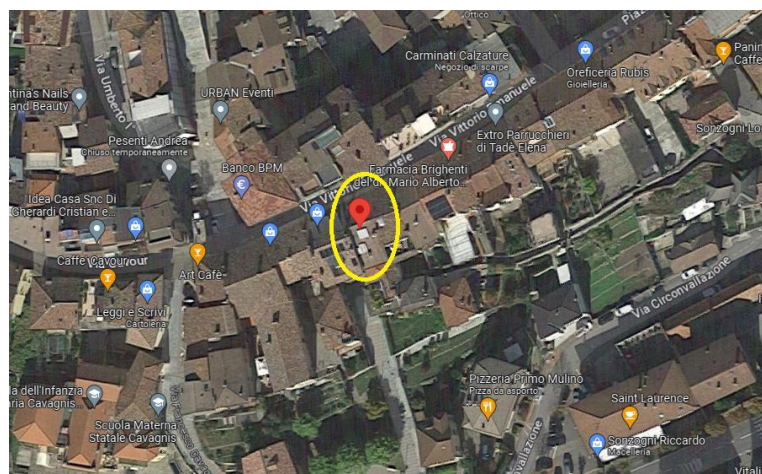
Trattasi di fabbricato cielo-terra, ante 1967, a destinazione mista commerciale/residenziale.

Le vetrine e l'ingresso dell'attività commerciale danno direttamente su via Vittorio Emanuele, al civico n. 24. L'ingresso al vano scala comune, che collega le due abitazioni ed il sottotetto, è posto a piano terra, all'interno di portico pubblico, al civico n. 22. Il piano sottotetto e il magazzino al piano cantinato sono al rustico ed attualmente utilizzati in comune tra le u.i. residenziali.

Per i due appartamenti la Licenza di Costruzione prevedeva la seguente distribuzione interna: corridoio, cucina, due stanze, bagno, disimpegno e ripostiglio. Le finiture interne sono ancora quelle originarie della costruzione del fabbricato: la pavimentazione delle abitazioni è in graniglia di marmo, i rivestimenti ed i pavimenti dei bagni in ceramica, così come il rivestimento della cucina, i serramenti in legno con avvolgibili. La caldaia ed il serbatoio di accumulo dell'acqua calda sono posizionati nel vano tecnico realizzato al piano cantinato, non rappresentato negli elaborati di progetto approvati e, con ogni probabilità, insistente su mappale non di proprietà.

Il negozio è stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 1997: pavimentazione in resina, rivestimenti e pavimenti di antibagno e bagno in ceramica, porte interne in legno, controsoffitto con faretti ad incasso.

### Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

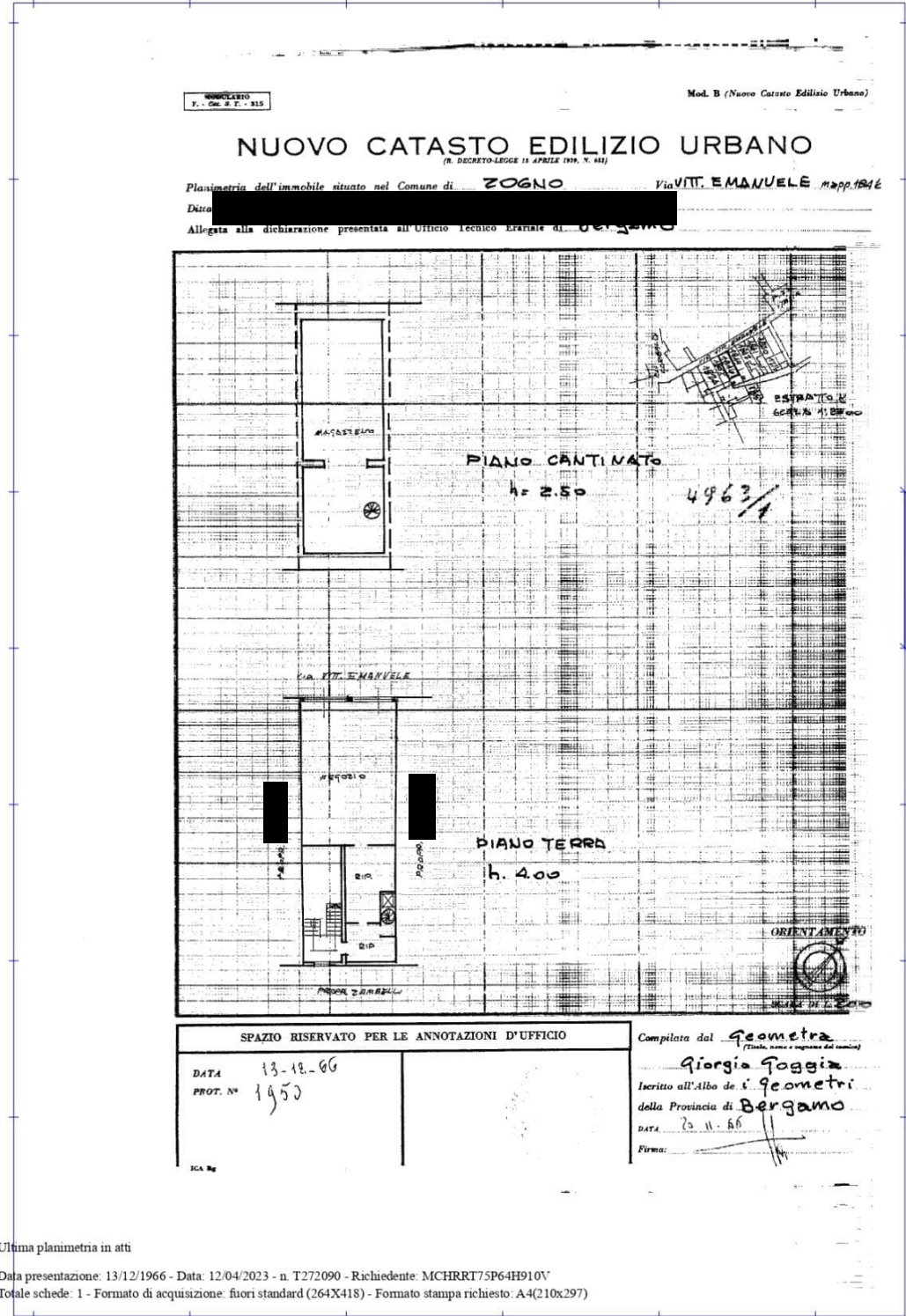
**ESTRATTO DI MAPPA**



L'estratto di mappa scaricato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio non individua in mappale 4963.

**SCHEDA CATASTALE – FOGLIO ZO/18 MAPPALE 4963 SUB. 1**

Data presentazione: 13/12/1966 - Data: 12/04/2023 - n. T272090 - Richiedente: MCHRR75P64H910V





SCHEDA CATASTALE – FOGLIO ZO/18 MAPPALE 4963 SUB. 2

Data presentazione: 13/12/1966 - Data: 12/04/2023 - n. T272091 - Richiedente: MCHRR175P64H910V

ANNUNCIARIO  
F. - Cat. A.T. - 315

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

### NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1949, N. 351)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **ZOGNO** Via **Vitt Emanuele**  
Ditta: **[REDACTED]**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Bergamo**

4963/2

PIANO PRIMO  
H. 3.00

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO |          |
|---|----------|
| DATA  | 13.12.66 |
| PROF. N°                                      | 1451     |
| ICA N°  |          |

Compilata dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
**Giorgio Foggia**  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Bergamo  
DATA 10.11.66  
Firma: *[Signature]*

12/04/2023 - Comune di ZOGNO(M184) - Sez. urbana ZO - Foglio 18 - Particella 4963 - Subalterno 2 >  
VIA VITTORIO EMANUELE n. 2 Piano 1

Ultima planimetria in atti

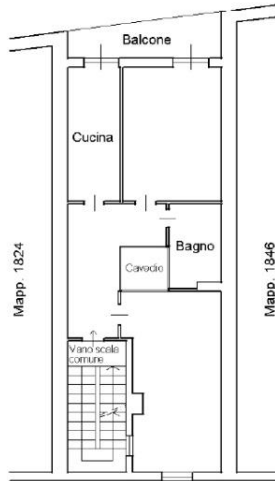
Data presentazione: 13/12/1966 - Data: 12/04/2023 - n. T272091 - Richiedente: MCHRR175P64H910V  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fiiori standard (260X416) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**SCHEDA CATASTALE – FOGLIO ZO/18 MAPPALE 4963 SUB. 3**

Data: 12/04/2023 - n. T272092 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>Agenzia delle Entrate<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Bergamo</b></p> | Dichiarazione protocollo n. BG0025079 del 22/02/2018<br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Zogno<br>Via Vittorio Emanuele civ. 22 |   |
|   | Identificativi Catastali:<br>Sezione: ZO<br>Foglio: 18<br>Particella: 4963<br>Subalterno: 3                                       | Compilata da:<br>Risi Francesco<br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br>Prov. Bergamo N. 01954 |

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO SECONDO**  
H=2,80



Ultima planimetria in atti

Data: 12/04/2023 - n. T272092 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2023 - Comune di ZOGNOM(184) - < Sez. urbana ZO - Foglio 18 - Particella 4963 - Subalterno 3 >  
 VIA VITTORIO EMANUELE n. 22 Piano 2

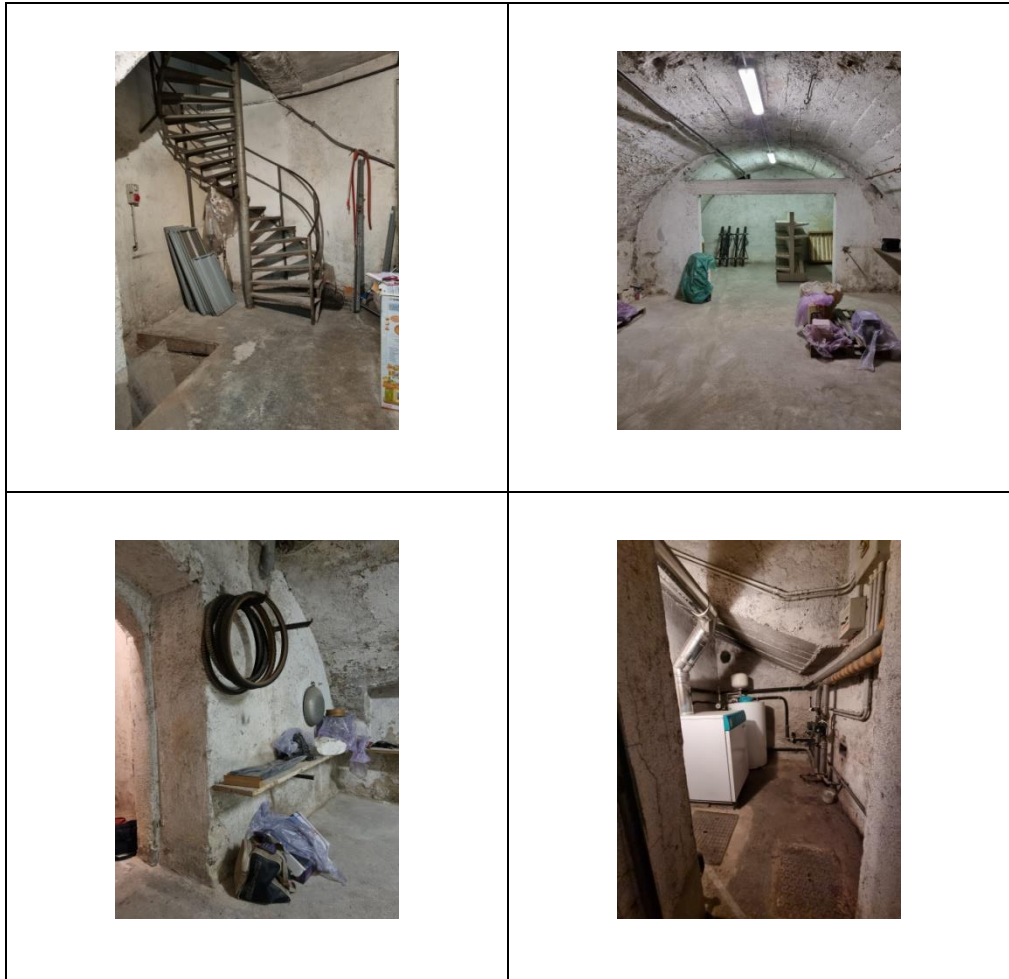


**Documentazione fotografica**

Negozi



Magazzino



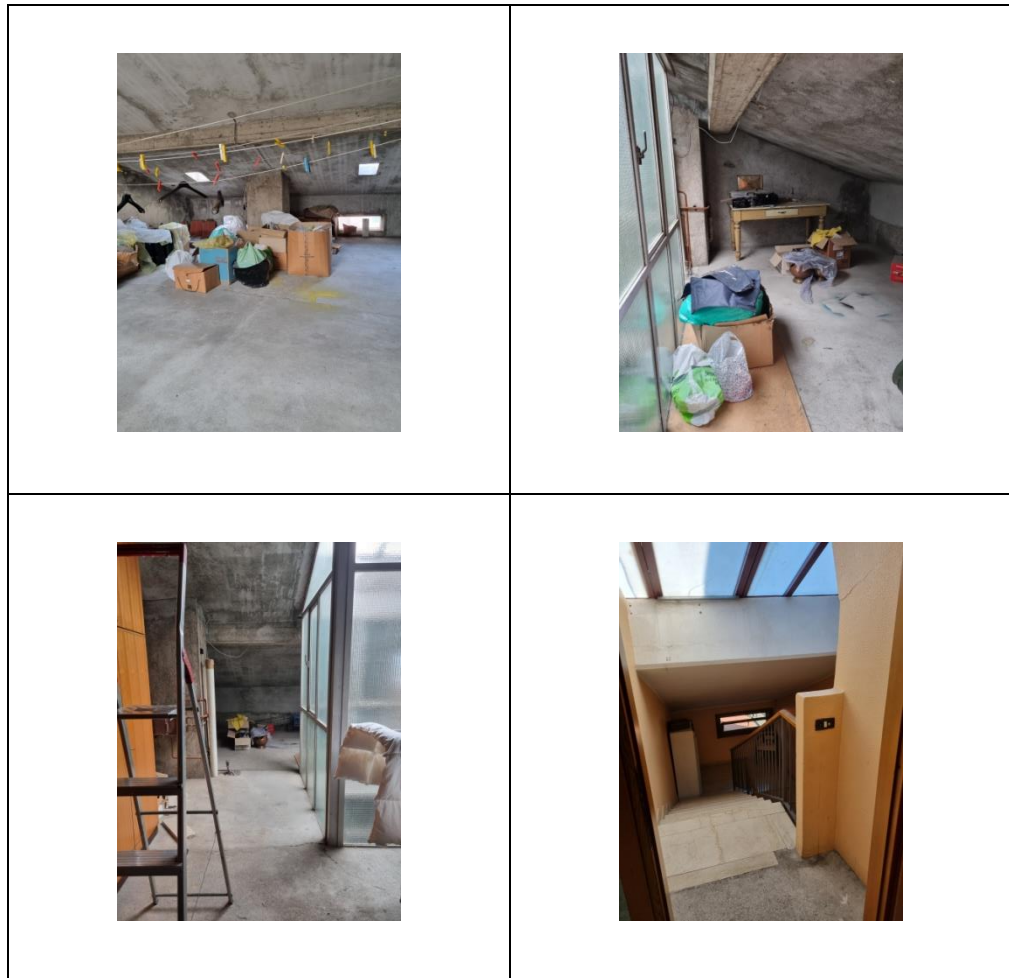
Appartamento PIANO PRIMO





Appartamento PIANO SECONDO



Sottotetto**2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato**

La scrivente ha considerato le superfici desunte dalle planimetrie di progetto e verificate a campione sul posto: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciale.

Calcolo delle superfici ragguagliate:

| <i>Descrizione</i>  | <i>Superficie mq</i> | <i>Coeff. pond.</i> | <i>Sup. ragguagliata mq</i> |
|---|----------------------|---------------------|-----------------------------|
| Magazzino piano interrato   | 89,00                | 0,25                | 22,25                       |
| Locali ripost. e disimpegno piano T<br><i>(direttamente collegati ai vani principali)</i> | 13,40                | 0,50                | 6,70                        |

|   |        |      |               |
|---|--------|------|---------------|
| Sottotetto ( <i>indicato nella sezione depositata nel progetto approvato e misurato sul posto</i> ) | 80,00  | 0,40 | 32,00         |
| Appartamenti p1 e 2, scala  | 211,25 | 1,00 | 211,25        |
| Balconi   | 17,28  | 0,30 | 5,18          |
| <b>Sommano mq</b>   |        |      | <b>277,38</b> |
| Negozi piano terra  | 81,00  | 1,00 | 81,00         |
| Area esterna ( <i>attività commerciale</i> )  | 7,35   | 0,20 | 1,47          |
| <b>Sommano mq</b>   |        |      | <b>82,47</b>  |

#### Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2023 Semestre 2 - abitazioni di tipo economico, stato normale, valore min. €/mq 880,00 ~ valore max. €/mq 1.100,00 – negozi normali valore min. €/mq 1.200,00 ~ valore max. €/mq 1.700,00 – magazzini normali valore min. €/mq 530,00 ~ valore max. €/mq 760,00;
- esame della banca dati dei valori di mercato desunti dai principali siti web specializzati - abitazioni in stabili di fascia media valore min. €/mq 1.332,00 ~ valore max. €/mq 1.600,00 – negozi valore min. €/mq 1.129,00 ~ valore max. €/mq 1.531,00 – magazzini normali valore min. €/mq 328,00 ~ valore max. €/mq 648,00;
- Listino dei prezzi degli immobili F.I.M.A.A. 2023 – 29 edizione – edifici da ristrutturare (oltre i 50 anni) valore min € 400,00 valore max € 700,00.

Considerate le caratteristiche delle unità immobiliari, descritte nel capitolo 2.7, viene attribuito il seguente valore di mercato:

| Descrizione   | Sup. ragguagliata mq | Valore unitario €/mq | Valore totale € |
|---|----------------------|----------------------|-----------------|
| Intero edificio, considerato completamente <u>da ristrutturare</u> e da ridistribuire, privo di area esterna e/o autorimesse. Calcolati i costi €/mq per la ristrutturazione, l'utile del promotore, gli oneri finanziari e le possibili problematiche relative al cantiere (in pieno centro paese, in strada a senso unico etc). | 359,85               | 400,00               | 143.940,00      |

#### DETRAZIONI

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (vizi occulti etc) -15% .....- € 21.591,00

