

TRIBUNALE di BERGAMO

Sezione Fallimentare

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO n. 312/2023 PU - n°
76/2023 R.G. [REDACTED]**

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

LIQUIDATORE: DOTT. FRANCO BOCCALATTE

CONSULENZA TECNICA

Dott. Arch. PIETRO VALICENTI

Perito Estimatore

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto Architetto Pietro Valicenti esaminata tutta la documentazione relativa ai beni, eseguiti gli accertamenti, avendo acquisito tutti quegli ulteriori elementi atti alla migliore comprensione dei fatti, in ordine soprattutto alla valutazione degli immobili in oggetto espone la propria

RELAZIONE DI STIMA

così strutturata:

A CRITERI E METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

B DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE in SERINA (Bg) – via Roma 41

- a. Premessa
- b. Ubicazione dell'immobile e collegamenti stradali
- c. Descrizione dell'immobile e delle pertinenze
- d. Caratteristiche costruttive, impianti e finiture
- e. Conformità dello stato di fatto alle schede catastali
- f. Provvedimenti autorizzativi, certificati abitabilità/agibilità e conformità dello stato di fatto
- g. Stato e condizioni di utilizzo dell'immobile
- h. Previsioni di P.G.T.
- i. Gravami e formalità pregiudizievoli
- l. Valutazione economica dell'immobile

A CRITERI E METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

La stima di un bene consiste nella ricerca del più probabile valore di mercato, attribuibile allo stesso, ipotizzando di venderlo nelle condizioni in cui versa e in un preciso periodo temporale.

La ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di indagine presuppone una analisi il più approfondita possibile inerente le caratteristiche estrinseche (l'ubicazione, i servizi ed i collegamenti presenti ...) ed intrinseche dell'immobile (la consistenza, lo

stato di conservazione/manutenzione, la vetustà, le caratteristiche costruttive, i materiali utilizzati...).

In secondo luogo, le valutazioni commerciali sono effettuate, avvalendosi delle informazioni desunte dal sito internet del Comune, dai valori medi di mercato desunti dagli operatori Immobiliari e dai valori medi OMI e attraverso colloqui con il personale tecnico del Comune ove il bene è ubicato.

Inoltre, concorre alla definizione del prezzo finale, la conformità o meno degli immobili alle autorizzazioni edilizie rilasciate, alle planimetrie catastali regolarmente registrate ed agli impianti eventualmente installati.

Infine, nella determinazione del più probabile valore attribuibile al bene, è necessario ampliare l'orizzonte e indagare l'andamento generale del mercato immobiliare in Italia, e in particolar modo in Regione Lombardia, dove i beni oggetto di valutazione sono ubicati e basare le proprie valutazioni analizzando scambi di beni simili, nella medesima zona realizzati in tempi recenti mediante il metodo comparativo pluri-parametrico.

Il prezzo di mercato desunto dai siti internet (www.casa.it - www.immobiliare.it ...) dedicati alla commercializzazione di immobili simili a quelli oggetto di indagine e/o reperiti contattando direttamente agenzie immobiliari presenti nella zona dove il bene è ubicato viene, infine, confrontato con i valori degli immobili pubblicati ogni sei mesi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Gli ultimi dati disponibili sono riferiti al primo semestre del 2023.

L'ultima valutazione, per la corretta definizione del valore economico da attribuire al bene, riguarda lo "stato di salute" del mercato immobiliare che purtroppo è, al momento, in fase di contrazione con prezzi in leggero calo.

Le superfici di calcolo necessarie per la valutazione finale sono desunte dalle schede catastali.

B DESCRIZIONE dell' IMMOBILE in SERINA (BG) – via Roma 41 – unità abitativa

a. Premessa

Oggetto di stima è un appartamento di **proprietà** della [REDACTED] all'interno di un palazzina singola di fine ottocento composta da 4 unità immobiliari, corredate di cantine e un locale sottotetto.

b. Ubicazione del bene e collegamenti stradali

Il fabbricato è situato in comune di Serina (Bg) in posizione semicentrale del paese.

Il Comune di trova in una valle laterale della Valle Brembana ben collegato e da sempre meta di turismo locale o Milanese considerato l'alto valore paesaggistico e la quota di media montagna 712 m slm che garantisce un clima ottimale.

La distanza dal capoluogo di provincia Bergamo è di circa 32 chilometri. Mediante SS 470 si risale la valle sino alla SP 27.

Serina si raggiunge anche comodamente da Milano tramite l'autostrada A4 uscita Dalmine, SS 470 e SP 27 dalla quale dista 80 chilometri.

c. Descrizione del bene

L'unità immobiliare è posta al piano secondo di una palazzina di fine ottocento isolata quindi libera su tutti i lati ma in fregio alla via Roma asse principale del paese; la palazzina è costituita da di 4 unità immobiliari, corredate di cantine e un locale sottotetto su quattro piani fuori terra.

L'appartamento è costituito dai seguenti locali:

- a. cantina a piano terra;
- b. due locali ben illuminati di cui uno dotato di balcone con funzioni camera da letto e zona giorno;
- c. un cucinotto facente anche da disimpegno bagno;
- d. bagno

La superficie complessiva con cantina ragguagliata al 50% essendo posta al piano terra è pari a 56.70mq.

d. Caratteristiche costruttive, impianti e finiture

La struttura portante verticale e orizzontale è costituita da murature portanti e solai in legno.

La copertura appare in buono stato di manutenzione come le facciate.

Le scale e le parti comuni sono originarie con pavimenti in marmette in graniglia di cemento decorate come pure i gradini delle scale; i d'impegni ai vari piani ampi e ben illuminati le porte di ingresso in legno antico con lavorazioni semplici ma piacevoli.

I serramenti esterni sono in PVC recentemente cambiati. I pavimenti sono in marmette do graniglia di cemento decorate nella camera da letto e sempre in marmette tipo seminato semplice negli altri ambienti il bagno, non recente, ha rivestimento in piastrelle bicottura bianche.

Le porte interne sono il legno e vetro satinato degli anni cinquanta.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico originario da valutare se a norma;
- impianto idrico/sanitario produzione acqua calda con boiler elettrico,
- impianto di riscaldamento con stufa a gas posta nella zona giorno.

e. Conformità dello stato di fatto alle schede catastali

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

*** foglio 32 - particella 1023 - subalterno 701 - categoria A3 classe 2 vani 2 – Rendita Euro 97,09**

trattasi di APPARTAMENTO ubicato in via Roma n° 41 in Comune di Serina (Bg).

I dati sono desunti dalle seguenti denunce:

- voltura d'ufficio del 22.05.1998 prot n° BG 0096054 Repertorio n° 11580 del Notaio Adriano Sella,
- denuncia di variazione prot. n. F00303/97 in data 08.02.1997.

Le informazioni sopra riportate sono state desunte solo ed esclusivamente dalle relative visure catastali per immobile alla data del 17.11.2023 si segnala che non vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale.

f. Provvedimenti autorizzativi, certificati abitabilità/agibilità e conformità dello stato di fatto

Si segnala la costruzione dell'edificio e ante 1967

g. Stato e condizioni di utilizzo dell'immobile

L'immobile è in buono stato manutentivo considerato l'uso saltuario.

h. Previsioni di P.G.T.

Il P.G.T. vigente è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 50 del 22.12.2014

L'immobile oggetto di valutazione è collocato in zona Tessuto Consolidato

Estratto NTA Piano delle Regole

Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano in prevalenza l'edificato e l'urbanizzazione esistente del territorio urbanizzato. Destinazioni: Residenziali, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio. Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento solo con permesso per costruire convenzionato. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore.

Nelle del tessuto residenziale consolidato valgono i seguenti indici e parametri:

- Uf - Rapporto di utilizzazione fondiaria: 0,35 mq./mq

- H - Altezza degli edifici: 9,00 ml

- RC - Rapporto massimo di copertura: 30%

i. Gravami e formalità pregiudizievoli

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11.06.1998 Registro Particolare 16479 Registro Generale 20856 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2356/96 del 22/05/1997 ATTO A CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili si in Bergamo, Serina (Bg)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17.06.1998 Registro Particolare 17375 Registro Generale 21938 Pubblico Ufficiale NOTAIO SELLA ADRIANO Repertorio 115850 del 22/05/1998 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE Immobili siti in Serina (Bg).

i. valutazione economica dell'immobile

Il valore di mercato finale dell'intero compendio immobiliare passa attraverso l'analisi del valore di beni simili considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali l'ubicazione, la consistenza, lo stato di conservazione/manutenzione, la vetustà, le caratteristiche costruttive e i materiali utilizzati: quindi un valore che presuppone di vendere gli stessi nelle condizioni in cui versano attualmente.

La valutazione finale tiene conto dell'andamento generale del mercato immobiliare caratterizzato da una fase di stallo con prezzi in leggera flessione.

