

SEZIONE FALLIMENTARE

n.289/2014 RF

FALLIMENTO N°289/2014

CARRARA COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO Dr. MAURO VITIELLO

TRIBUNALE DI BERGAMO

PERIZIA

Consulente:

Arch. Federica Meloni

TRIBUNALE DI BERGAMO

FALLIMENTO N°289/2014

CARRARA COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Giudice: Dr. Mauro Vitiello

Perito estimatore: Arch. Federica Meloni

Premessa

Il Giudice dell'esecuzione in epigrafe, Dr. MAURO VITIELLO, in data 26 Settembre 2014 ha incaricato: Arch. Federica Meloni, nata a Ponte San Pietro (BG) il 23/12/1974, con studio in via G. D'Alzano, 6b Bergamo, P.IVA 02982610160, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bergamo con numero 1914, Consulente Tecnico d'Ufficio, conferendogli il seguente mandato:

1. *Stimare il manufatto immobiliare ubicato in Como, Via Statale per Lecco, 47 di cui al N.C.E.U. Sez CAM foglio 8 mappale 1765 sub.24, 31,32 e 39 per aggiornamento della perizia redatta in data 23.10.1996 dall'Arch. Paolo Santus*

La presente perizia è redatta sulla scorta delle risultanze oggettive riscontrate in occasione del sopralluogo effettuato in data 21.03.2015.

Fanno parte della presente relazione i documenti catastali, le planimetrie e gli allegati.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SUA DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene oggetto della valutazione è la piena proprietà di un'ampia porzione di fabbricato sito in Como, via Strada Statale per Lecco, 47 -49, il tutto identificato catastalmente al N.C.U.E. del Comune di Como Sezione urbana CAM al foglio 8 mappale 1765 sub.24, 31, 32, 39.

Il fabbricato si attesta sull'angolo tra la Strada Statale per Lecco e via Crotto del Sergente, in località Lora a circa 2,5Km dal centro del comune di Como.

La zona in cui si posiziona il bene è una zona residenziale, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La Strada Statale per Lecco è una via a intenso traffico essendo la principale arteria di ingresso alla città da est.

Il fabbricato si sviluppa per tre piani fuori terra e in parte con un piano interrato.

La proprietà oggetto di perizia occupa la quasi totalità del piano terra, tranne la porzione posta ad angolo sud-ovest e occupa circa un quarto del piano primo, in particolare i locali posti sull'angolo sud-est del fabbricato. Tutti i locali di proprietà attualmente sono inutilizzati e si presentano al rustico: cioè privi di impianti e finiture.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Non essendo oggetto di incarico non sono state reperite le licenze edilizie con cui è stato costruito il fabbricato. La perizia precedentemente redatta sull'immobile stabilisce il periodo di costruzione dell'intero edificio negli anni '50.

L'immobile oggetto di perizia, come verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Como, non è stato oggetto di alcuna pratica edilizia negli ultimi 20 anni.

Il Comune di Como ha approvato il P.G.T. con delibera del Consiglio Comunale n°32 del 13/06/2013.

Gli atti di P.G.T. hanno acquistato efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva il 18/12/2013 sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Il P.G.T. con il Documento di Piano inserisce i beni oggetto di perizia negli Ambiti del tessuto urbano Consolidato. Il Piano delle Regole inserisce gli immobili oggetto di perizia nella città esistente da valorizzare. Tali aree sono normate nelle Disposizioni attuative con l'Art. 55

Art. 55 CV1 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, da valorizzare **55.1.**

Si tratta dell'armatura urbana contemporanea nella sua prevalenza residenziale consolidata costituita da:

- a) edifici mono/familiari con rilevanti aree verdi, anche di pregio, da salvaguardare;
- b) edifici bi/plurifamiliari, con aree verdi e spazi di pertinenza;
- c) edifici plurifamiliari isolati o aggregati, con spazi di pertinenza;
- d) edifici aggregati, a consistente densità territoriale);
- e) tessuto consolidato manifatturiero per la produzione di beni (edifici a funzione artigianale);
- f) tessuto consolidato terziario, commerciale e per la produzione di servizi (turistico ricettivo) (edifici a funzioni d'uso polifunzionali, d'uno o più piani, anche aggregati).

55.2.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate nel precedente c. 12.2., purché gli interventi non generino aumenti volumetrici superiori al 20% *una tantum* del volume esistente alla data d'adozione del presente Piano di governo del territorio, calcolato in base al precedente art. 11.1.2s; gli interventi possono comportare anche la demolizione e ricostruzione; l'aumento volumetrico può essere realizzato anche non in continuità con l'edificio esistente; vengono altresì identificati i seguenti *sub-ambiti del tessuto urbano consolidato* di cui nel successivo elenco, per ognuno dei quali si prescrive il *Rapporto di copertura (Rc)* e l'*Altezza massima delle costruzioni (Hmax)* di cui ai precedenti cc. rispettivamente 10.5 e 10.13:

- i. *sub ambito 1*, riferibile agli abitati di Ponte Chiasso, Sagnino, Monte Olimpino e Tavernola; Hmax 4 piani, Rc 50%;
- ii. *sub ambito 2*, riferibile al costruito della convalle nei versanti ovest e sud; Hmax 7 piani, Rc 70%;
- iii. *sub ambito 3*, riferibile al costruito della convalle nel versante est, bacino Como Sole, e agli abitati di Rebbio, Lazzago e Prestino; Hmax 4 piani – Rc.50%;

iv. *sub ambito 4*, riferibile al costruito in corrispondenza delle pendici della Spina Verde e dell'abitato di Breccia: Hmax 3 piani, Rc 40%;

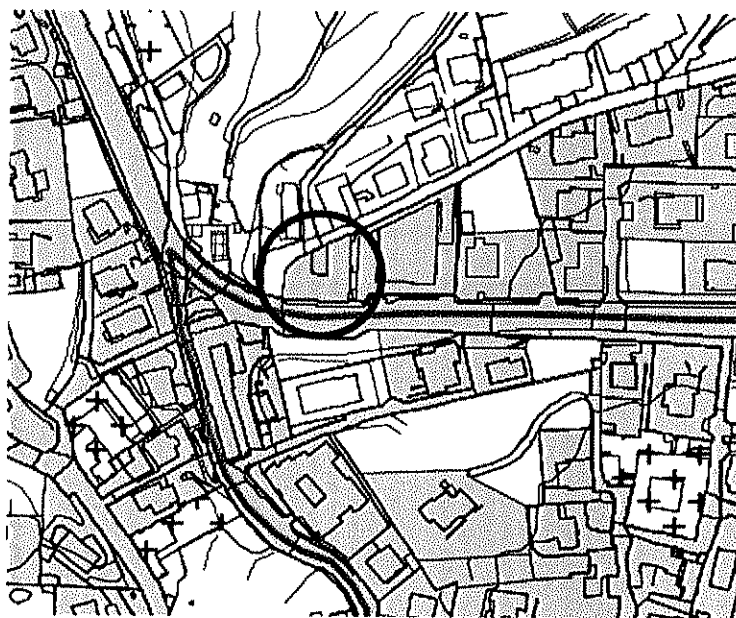
v. *sub ambito 5*, riferibile al costruito in corrispondenza delle pendici di Brunate, in prossimità di Lora ed agli abitati di Albate e Treccallo: Hmax 3 piani, Rc 40%;

vi. *sub ambito 6*, riferibile all'abitato di Lora: Hmax 4 piani, Rc 40%;

vii. *sub ambito 7*, riferibile al costruito in prossimità dell'abitato di Camerlata: Hmax 5 piani, Rc 60%.

55.3.

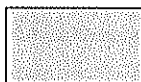
I progetti d'intervento edilizio, di cui sopra, dovranno riqualificare complessivamente ogni organismo dal punto di vista architettonico ed energetico.



Piano delle Regole – TAV6 – Carta della classificazione del tessuto urbano consolidato

CV

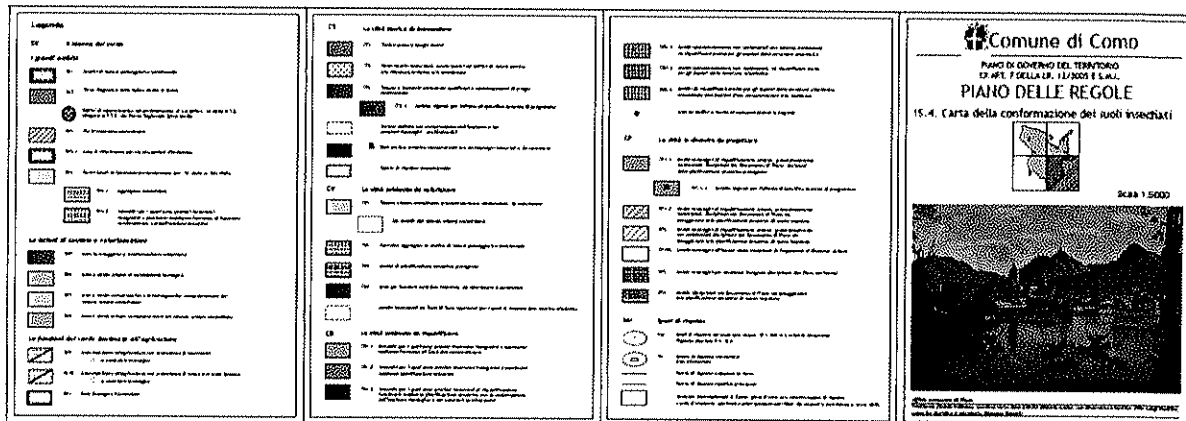
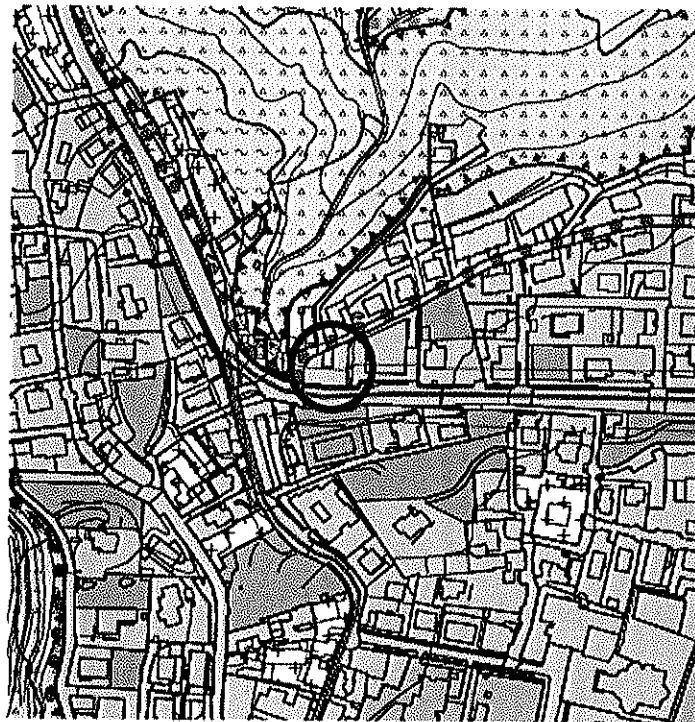
La città esistente da valorizzare

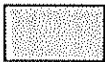

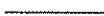


CVI Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, da valorizzare



Sub-ambiti del tessuto urbano consolidato



- CV** La città esistente da valorizzare
-  **CV1** Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, da valorizzare
 -  Sub-ambiti del tessuto urbano consolidato
 -  Fascia di rispetto viabilità principale

Il Piano delle Regole con la Tavola 11.4 – Carta del grado di sensibilità paesaggistica individua le aree oggetto di perizia in area con grado di sensibilità media.

L'area non è soggetta ad alcun particolare vincolo ambientale

Il sito rientra nella Classe 2a di fattibilità geologica cioè fattibilità con modeste limitazioni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

L'oggetto della perizia sono i beni allibrati al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Como come segue:

PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO: CARRARA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Cantù c.f. 02131990133

UNITA' IMMOBILIARE:

- Sez. Urb. CAM foglio 8 particella 1765 sub 24, Via Statale per Lecco, n°47, piano S1-T, Zona cens. 1, cat. C/1, cl. 3, consistenza 193m², Rendita 3.339,15€
- Sez. Urb. CAM foglio 8 particella 1765 sub 31, Via Statale per Lecco, n°47, piano 1, Zona cens. 1, cat. A/10, cl. 3, consistenza 1 vani, Rendita 490,63€
- Sez. Urb. CAM foglio 8 particella 1765 sub 32, Via Statale per Lecco, n°47, piano 1, Zona cens. 1, cat. A/4, cl. 3, consistenza 5 vani, Rendita 309,87€
- Sez. Urb. CAM foglio 8 particella 1765 sub 39, Via Statale per Lecco, n°47, piano T, Zona cens. 1, cat. C/1, cl. 5, consistenza 43m², Rendita 1.008,23€

Valutazione

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di perizia sono parte del piano terra e del piano primo di un fabbricato costruito adiacente alla via Statale per Lecco, al n°47 a Como in località Lora. Il fabbricato si colloca all'interno di un contesto residenziale a circa 2,5 km dal centro della città di Como, su una via molto trafficata.

Il fabbricato è posto sull'angolo tra la via Statale per Lecco e la via Crotto del Sergente, si attesta, infatti, sulla prima con il prospetto sud e sulla seconda con il prospetto ovest e nord.

Sul lato est l'edificio confina con un complesso residenziale, con spazi commerciali al piano primo e autorimesse al piano terra e interrato.

IL FABBRICATO

L'edificio è di tre piani fuori terra e per una porzione si sviluppa anche in un piano interrato.

Il fabbricato, che si ipotizza degli anni '50, ha una pianta irregolare a forma di U, con un cortile interno che si sviluppa verso via Crotto del Sergente, dove si trova l'accesso carrale alla proprietà oggetto di perizia e un accesso pedonale a servizio del piano primo non interessato dalla proprietà.

Sul prospetto sud si attestano direttamente sul marciapiede un portone e cinque vetrine di spazi commerciali; di queste vetrine, le prime tre verso est sono oggetto di perizia. Sul prospetto ovest si attesta sul marciapiede un altro portone non interessato dalla proprietà.

La pianta dell'edificio si snellisce al piano primo e secondo, rispetto al piano terra, infatti, una parte del corpo centrale, che si affaccia sul cortile interno, è alta solo un piano.

Sulla via Statale per Lecco si attesta il prospetto sud, che segue la pendenza della strada. Le quote degli ingressi agli spazi al piano terra che si sviluppano lungo questa strada sono, infatti, posti a livelli differenti.

In particolare, osservando l'edificio, il corpo ad est si presenta più alto pur mantenendo i tre livelli fuori terra, e manca l'allineamento, al primo e secondo piano, tra la prima finestra del prospetto sud, lato est, rispetto a tutte le altre finestre indice che i piani interni di quella porzione di edificio sono a quote differenti rispetto agli altri.

Il fabbricato ha una destinazione commerciale al piano terra, anche se ad oggi non risulta aperta alcuna attività e una destinazione residenziale al piano superiore.

L'edificio è caratterizzato da una zoccolatura in pietra grigia fino al primo piano sul prospetto sud, mentre le altre pareti sono intonacate. Le finestre sono oscurate da persiane.

LA PROPRIETA'

I beni di proprietà oggetto di perizia si collocano al piano terra, occupandone la quasi totalità, tranne l'angolo sud-ovest, e occupano un quarto del piano primo in particolare la porzione sud est.

I beni al piano terra erano adibiti:

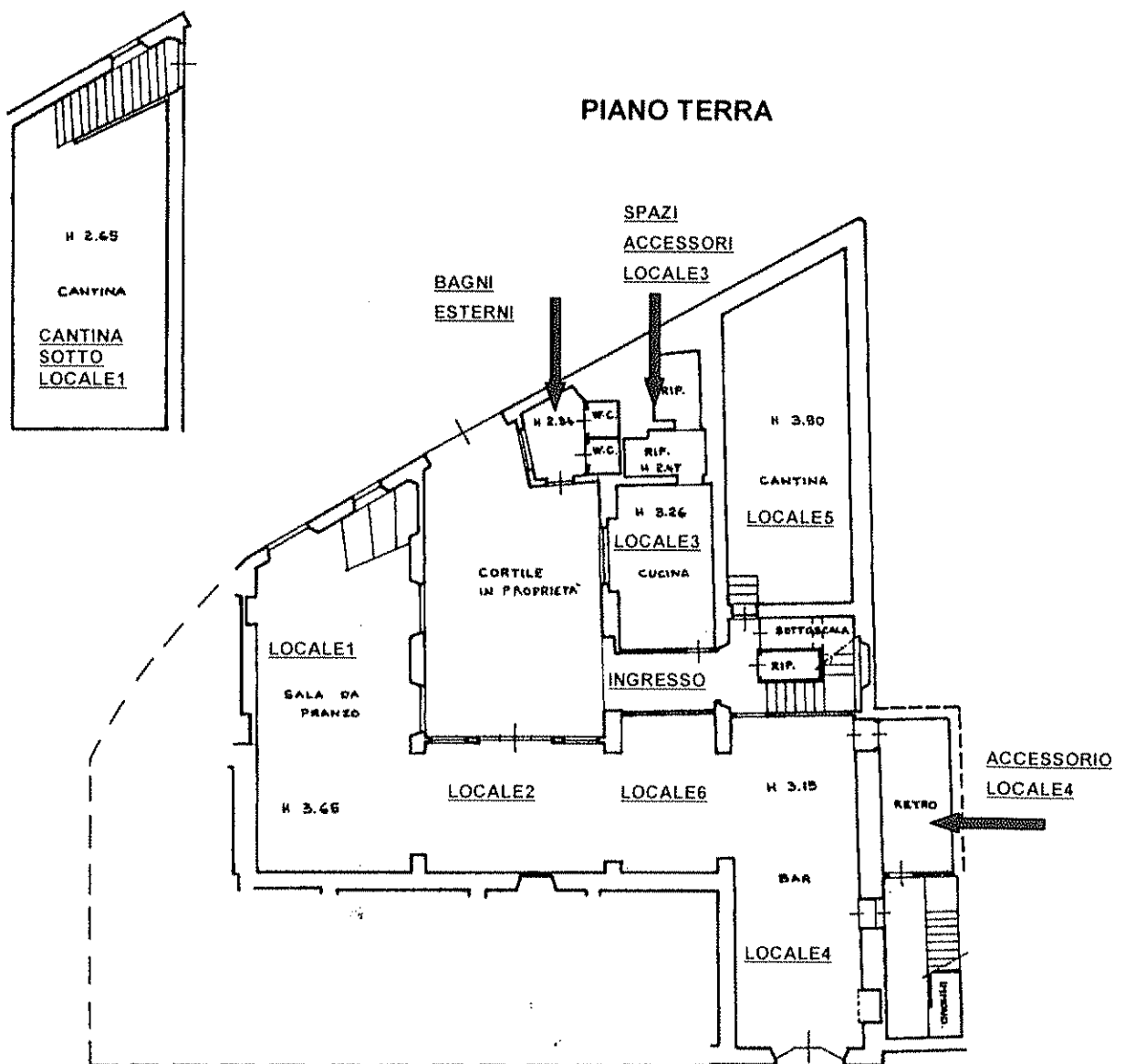
- a ristorante e bar con relativi locali accessori (fg8, mappale 1765, sub 24) con accesso carrale da via Crotto del Sergente e pedonale da via Statale per Lecco;
- a un negozio indipendente con vetrine ed accesso su via Statale per Lecco (fg8 mappale 1765, sub 39);

mentre al piano primo

- ad unità abitativa (fg8, mappale 1765, sub 32) con accesso dai locali al piano terra;
- ad ufficio (fg8, mappale 1765, sub 31), con scala esterna di accesso al piano terra.

FG8, MAPPALE 1765, SUB 24

PIANO INTERRATO



FG8, MAPPALE 1765, SUB 24

Accedendo alla proprietà da via Crotto del Sergente si entra da un cancello carrale nel cortile di proprietà. Questo spazio è largo poco meno di 6 m e profondo circa 10 m. Su di esso si affacciano al piano terra solo i locali di proprietà, che lo circondano su tutti e tre i lati.

In particolare: sul lato destro del cortile, lato ovest, si attesta uno spazio largo 5 m e profondo più di 10 m (che chiamerò locale 1); sul lato centrale uno spazio profondo poco più di 4 m, largo quanto il cortile (che chiamerò locale 2); sul lato sinistro si attesta un largo accesso che porta al vano scala di proprietà e quello che era il locale cucina (locale 3) con relativi spazi accessori. Direttamente dal cortile sul lato sinistro si accede ad un corpo alto solo un piano, con altezza interna di circa 2,34 m, dove si trovavano i bagni.

Su tutta la profondità del lato est del fabbricato si allungano, senza avere affaccio diretto sul cortile, il locale che era adibito a bar (locale 4), largo circa 4 m e lungo poco meno di 11 m, con affaccio, verso sud, grazie ad una vetrina su via Statale per Lecco; centralmente si trova il vano scala di accesso al piano primo; verso nord si allunga un locale cieco largo circa 4 m e lungo circa 10,50 m di forma trapezoidale e posto ad una quota inferiore rispetto al piano terra (locale 5).

Tra i locali 2 e 4, anche se non direttamente separato da questi, vi è un ulteriore spazio largo circa 3 m e profondo 5 m senza finestre (locale 6).

Sotto il locale 1, di uguale dimensione allo stesso ed accessibile dal cortile, vi è un locale cantina, che non è stato possibile vedere.

Affianco al locale 4 sul lato est c'è un locale accessorio largo circa 2,15 m e profondo circa 4,15 m, che è accessibile dal locale 4 o dall'esterno da un cortiletto largo quanto il locale e con una scala esterna che porta al piano primo.

I locali appena descritti sono caratterizzati tutti da altezze interne differenti che vanno dai 3,15 m ai 3,65 m.

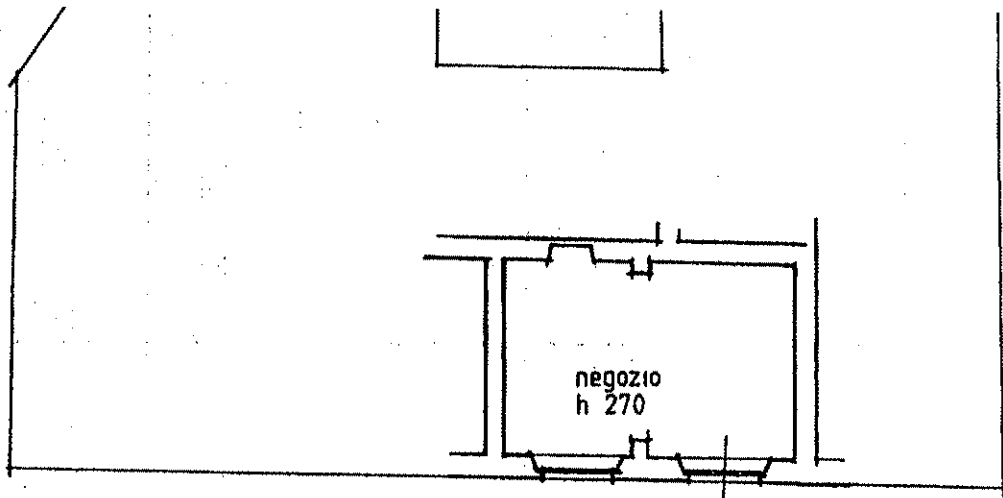
Il locale 5 ha il soffitto a volta.

Le murature sono in pietra e mattoni, le solette sono in legno con un controsoffitto in aelle.

I locali si presentano al rustico, senza impianti e finiture, e con soffitti puntellati. E' evidente che erano stati cominciati dei lavori mai conclusi.

FG8, MAPPALE 1765, SUB 39

PIANO TERRA

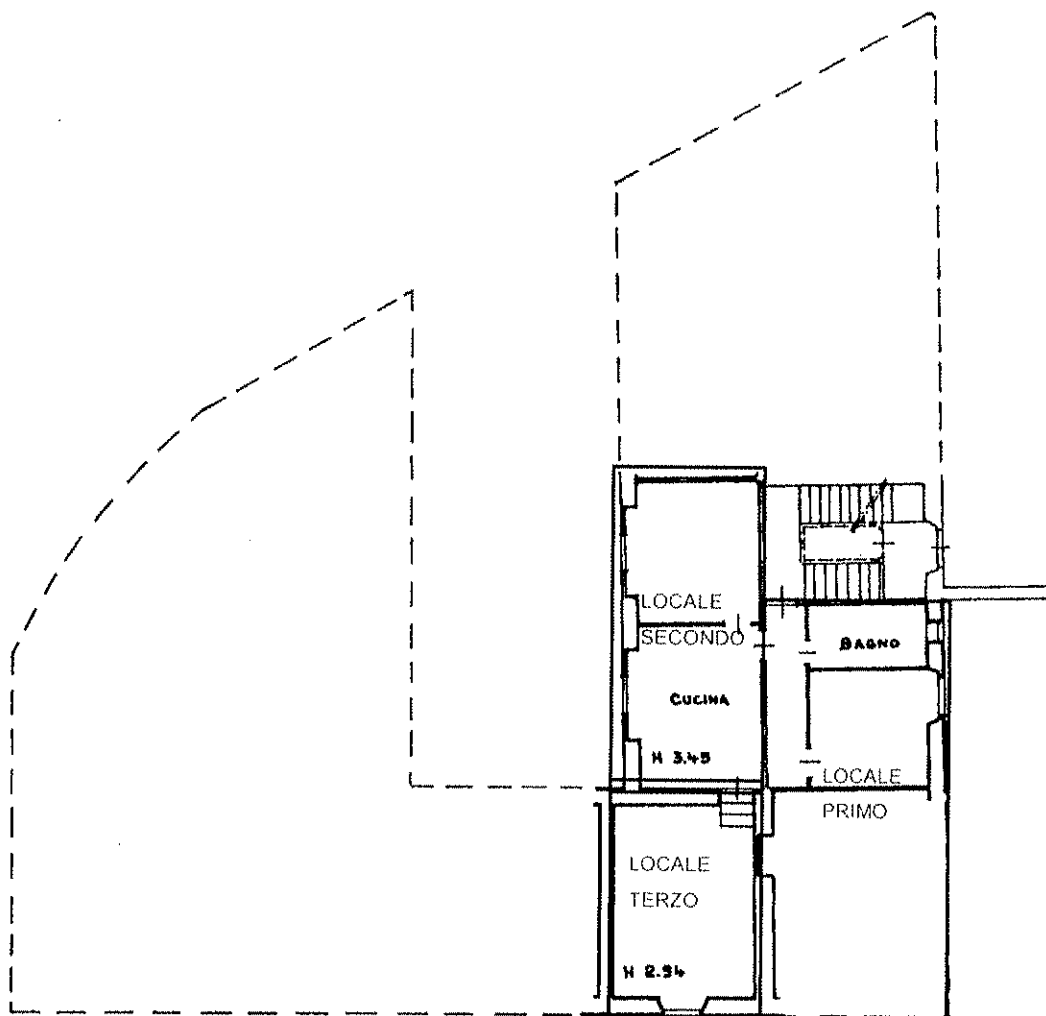


FG8, MAPPALE 1765, SUB 39

Il negoziò di proprietà è un locale accessibile da via Statale per Lecco, su cui si attesta con due vetrine ed è confinante sul lato nord con il locale 2 ed il locale 6 precedentemente descritti; sul lato est con il locale 4 e sul lato ovest con altra proprietà. Non è stato possibile vedere internamente suddetto locale.

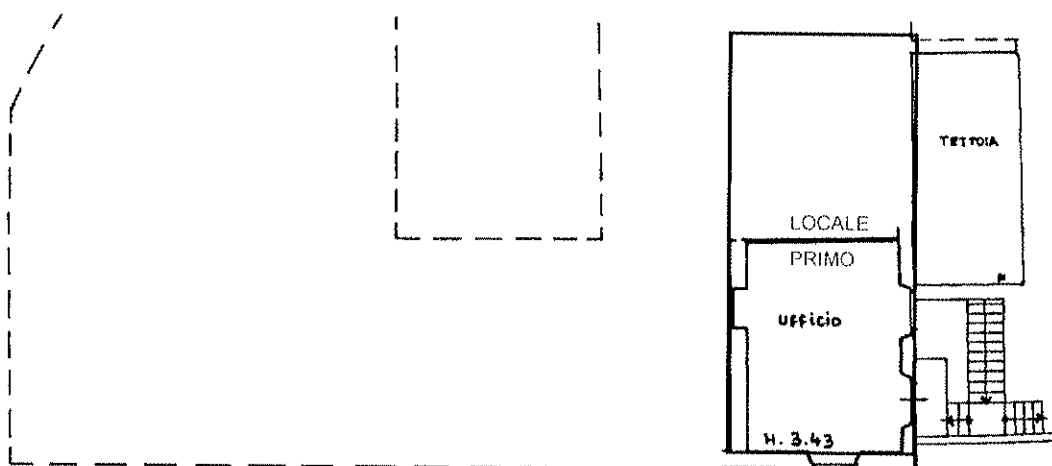
FG8, MAPPALE 1765, SUB 32

PIANO PRIMO



FG8, MAPPALE 1765, SUB 31

PIANO PRIMO



FG8, MAPPALE 1765, SUB 32 e SUB 31

Si accede al piano primo grazie ad un vano scala interno, di proprietà, che serve più locali. Ad oggi lo stato di fatto si presenta differente dalle schede catastali del 1985, infatti, le pareti divisorie dei vari locali sono state demolite, creando solo tre ampi spazi.

Giungendo dal vano scala ci si trova in un *primo locale*, unico, lungo circa 10,80 m e largo circa 4,40 m con quattro aperture sul prospetto est ed una sul prospetto sud. In realtà la porzione a sud di questa stanza è accatastata con il sub.31. A destra di questo spazio si ha il *secondo locale* che si affaccia sul cortile interno, sul lato ovest con due aperture e che è largo circa 3,30 m e lungo circa 8,40 m. Sul fondo di questo ambiente, verso sud si trova il *terzo spazio*, posto a quota inferiore rispetto a quella dei locali precedenti descritti e con una finestra che si affaccia sul prospetto sud su via Statale per Lecco.

Dal primo locale descritto, uscendo da una porta sul prospetto est si accede alla scala esterna che porta al piano terra in un ridotto spazio esterno su cui si affacciano una porta del locale 4 e una porta del locale accessorio al locale4. Le finestre del primo locale, al piano primo, affacciano sul prospetto est, ed in particolare sulla soletta di copertura del locale accessorio al locale4.

Le solette del primo locale descritto sono puntellate essendoci stati problemi di cedimenti. Al piano superiore, cioè il piano secondo, ci sono residenze.

Come i locali precedentemente descritti, anche questi si presentano al rustico.

Ad oggi il bene oggetto di perizia può essere venduto:

1. Situazione attuale, unico lotto, con destinazione commerciale al piano terra e residenziale al piano primo
2. Trasformazione dei beni con destinazione residenziale come un unico lotto
3. Frazionamento della proprietà ad esempio ipotizzando:
 - a. lotto con destinazione commerciale al piano terra
 - b. lotto con destinazione residenziale al piano primo, con possibile accesso dal cortiletto al piano terra, creando un'apertura nel muro verso la via Statale per Lecco.

La situazione dei locali al rustico può essere considerata un'agevolazione nella vendita.

In una valutazione con destinazione commerciale, la difficoltà più grande è legata, visto lo stato attuale, all'impossibilità di avere parcheggi di proprietà e alla scarsità di parcheggi pubblici limitrofi.

In una vendita completamente residenziale bisogna considerare la necessità di riprogettare completamente il piano terra e il piano primo, in particolare per quanto riguarda il frazionamento delle unità e gli accessi alle stesse.

In una vendita frazionata bisogna ristudiare gli accessi alle differenti proprietà.

VALUTAZIONE n°1

Considerato quanto sopra esposto nella presente relazione:

- considerato la localizzazione dell'immobile all'interno del contesto urbano ed in particolare l'adiacenza con la via molto trafficata Statale per Lecco;
- considerata la mancanza di parcheggio privato e la scarsità di parcheggio pubblico nelle vicinanze;
- considerato le condizioni in cui si trova l'immobile: rustico privo di impianti e finiture;
- ritenuto impossibile basare la stima sulla capitalizzazione dei probabili redditi e considerata più rispondente una valutazione riferita ai criteri di comparazione, tenendo conto massimamente del rapporto di libero mercato "richiesta-offerta";
- tenuto conto dei molteplici fattori intrinseci ed estrinseci ancorché qui non menzionati;
- valutata l'incidenza delle difformità edilizie riscontrate;
- avuto notizie certe circa i valori correnti sul mercato immobiliare in attinenza con immobili consimili ed effettuate le necessarie operazioni di calcolo, lo scrivente ritiene equo attribuire agli immobili in oggetto della presente relazione di perizia le seguenti valutazioni:

Valore medio di zona [al m²] € 1.000,00

Descrizione	Superficie [m ²]	Coefficiente	Superficie commerciale [m ²]	Motivazione della scelta del coefficiente
Superfici utili del piano terra	330,67	1,00	330,67	La superficie è quella lorda, ovvero la superficie comprensiva delle murature perimetrali e interne.
Cortili	68,98	0,10	34,49	
Cantina piano terra	71,54	0,50	35,77	
Negozi piano terra	51,70	1,00	51,70	
Superfici utili al piano primo	138,88	1,10	152,78	

Superficie commerciale complessiva [m²] 605,41

Valore capannone artigianale € 605.410,00

VALUTAZIONE n°2

Considerato quanto sopra esposto nella presente relazione:

- considerato la localizzazione dell'immobile all'interno del contesto urbano;
- ritenuto impossibile basare la stima sulla capitalizzazione dei probabili redditi e considerata più rispondente una valutazione riferita ai criteri di comparazione, tenendo conto massimamente del rapporto di libero mercato "richiesta-offerta";
- tenuto conto dei molteplici fattori intrinseci ed estrinseci ancorché qui non menzionati;

si è ritenuto opportuno procedere con una stima analitica in base al valore di trasformazione.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati **Vf** e la somma di tutti i costi da sostenere **C**, cioè:

$$Va = Vm - (\Sigma K + Ip + P)$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

Vm rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Il valore di mercato per edifici residenziali nuovi, in Comune di Como, in zona Lora, in adiacenza alla via Statale per Lecco, senza vista lago, si considera pari a **2050 €/m2**

In questa valutazione non si considera tutta la superficie urbanisticamente realizzabile ma la superficie lorda vendibile esistente.

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C = $\Sigma K + Ip + P$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

• costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

Costo di demolizione – (non si ipotizza alcuna demolizione ma il mantenimento del volume esistente di proprietà)

K1 - costo tecnico di costruzione, (considera il costo per portare lo stato attuale al grado di finitura finale) spese generali, utile d'impresa;

- K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
 K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 • interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
 • profitto (P) di un ordinario imprenditore.

AREA RESIDENZIALE	
Sup. lorda vendibile	592,79 m2
Valore medio di mercato edificio residenziale	2050 €/m2
Valore medio fabbricato	€ 1.215.219,50

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE			
Costo demolizione		€	-
K1 - Costo tecnico di costruzione		€	-
	600 €/m2	€	355.674,00
		€	355.674,00
K2 - Oneri professionali	10%	€	35.567,40
K3 - Oneri urbanizzazione primaria	4,64 al m2	€	2.750,55
K3 - Oneri urbanizzazione secondaria	6,32 al m2	€	3.746,43
K3 - Contributo costo di costruzione	389,23 al m2	€	16.151,22
P - profitto imprenditore	10%	€	121.521,95
IP - interessi passivi	7%	€	85.065,37
C - Costi totali		€	620.476,91
Valore del edificio		€	594.742,59

La stima è redatta in condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale ed economica.

Il valore deve essere considerato come valutazione a corpo, ovvero frutto di una valutazione comprensiva e compensativa di eventuale tolleranze o omissioni marginali, risultato di valutazioni inserite nel processo generale di analisi.

VALUTAZIONE n°3

Considerato quanto sopra esposto nella presente relazione:

- considerato la localizzazione dell'immobile all'interno del contesto urbano ed in particolare l'adiacenza con la via molto trafficata Statale per Lecco;
- considerata la mancanza di parcheggio privato e la scarsità di parcheggio pubblico nelle vicinanze;
- considerato le condizioni in cui si trova l'immobile: rustico privo di impianti e finiture;
- ritenuto impossibile basare la stima sulla capitalizzazione dei probabili redditi e considerata più rispondente una valutazione riferita ai criteri di comparazione, tenendo conto massimamente del rapporto di libero mercato "richiesta-offerta";
- tenuto conto dei molteplici fattori intrinseci ed estrinseci ancorché qui non menzionati;
- valutata l'incidenza delle difformità edilizie riscontrate;
- avuto notizie certe circa i valori correnti sul mercato immobiliare in attinenza con immobili consimili ed effettuate le necessarie operazioni di calcolo, lo scrivente ritiene equo attribuire agli immobili in oggetto della presente relazione di perizia le seguenti valutazioni:

Tale valutazione considera la possibilità di frazionare la proprietà considerando come valore di vendita € 1.000,00 al m². Questa soluzione permetterebbe di gestire i beni di proprietà con maggiore flessibilità, permettendo ad esempio di rendere autonoma la porzione al piano primo rispetto a quella al piano terra.

Valutazione

Viste tutte le precedenti considerazioni, si ritiene che il valore della piena proprietà dei beni oggetto di perizia, ad oggi, sia pari a:

€ 605.410,00

(Diconsi: EUROSEICENTOCINQUEMILAQUATTROCENTODIECI,00)

A disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Federica Meloni

Bergamo, 06 maggio 2015

Tribunale di Bergamo
SEZIONE FALLIMENTARE
n.289/2014 RF

ALLEGATI

- A. documentazione fotografica;
- B. documentazione catastale