

Tribunale di Bergamo

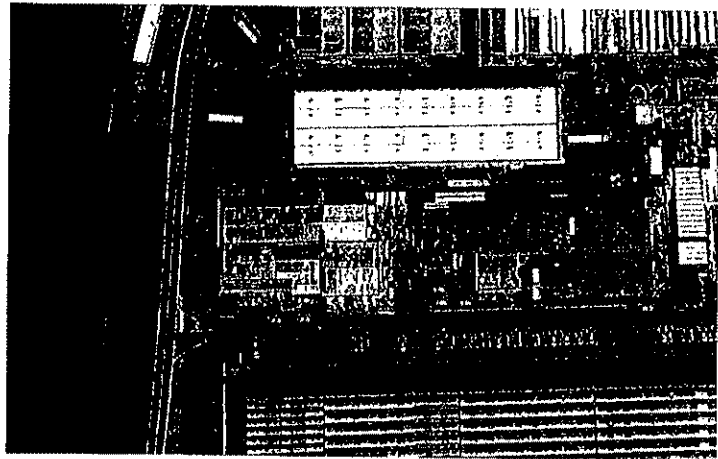
Relazione Peritale

Fallimento n.129/2015

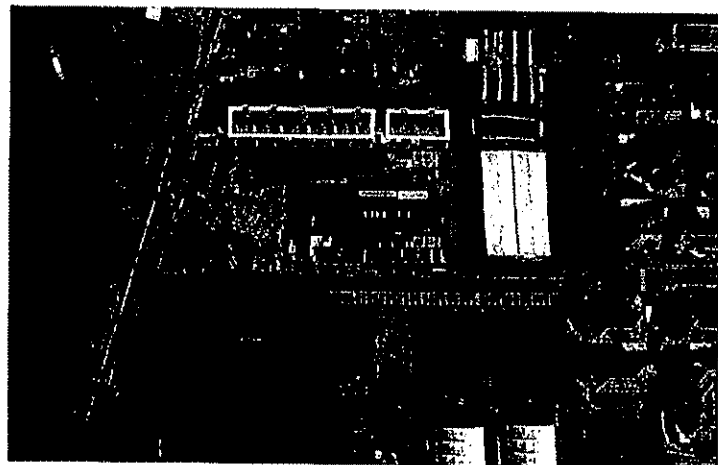
Soc. [REDACTED]

Curatore fallimentare - Avv. Anna Angelino

Giudice - Dott.ssa Elena Gelato



Grassobbio – via Padergnone, 9



Cavernago – via B. Colleoni, 4

INDICE

1 - Incarico.....	4
1.1 - Oggetto dell'incarico.....	4
1.2 - Società oggetto di valutazione.....	4
1.3 - Professionista incaricato.....	4
1.4 - Riferimenti temporali.....	4
2 - Proprietà immobiliare sita in Comune di GRASSOBBIO.....	5
2.1 - Descrizione dell'immobile.....	5
2.2 - Difformità edilizie.....	6
2.3 - Dati catastali.....	6
2.4 - Ricostruzione ipotecaria e catastale.....	7
2.5 - Dati urbanistici all'attualità.....	9
2.6 - Titoli edilizi.....	10
3 - Criteri di stima.....	10
3.1 - Criterio di stima per la determinazione del valore dell'immobile.....	10
3.2 - Calcolo della Superficie immobile.....	11
3.2.1 - Calcolo della superficie complessiva dell'immobile SEL.....	11
3.2.2 - Calcolo della Superficie commerciale.....	12
3.3 - Situazione del mercato immobiliare.....	14
3.4 - Criteri di stima adottati.....	15
3.5 - Valutazione di stima.....	16
3.6 - Riepilogo.....	20
4 - Proprietà immobiliare sita in Comune di CAVERNAGO.....	20
4.1 - Descrizione dell'immobile.....	20
4.2 - Difformità edilizie.....	23
4.3 - Dati catastali.....	23
4.4 - Ricostruzione ipotecaria e catastale.....	23
4.5 - Dati urbanistici all'attualità.....	24
4.6 - Titoli edilizi.....	25
5 - Criteri di stima.....	25
5.1 - Criterio di stima per la determinazione del valore dell'immobile.....	25
5.2 - Valutazione di stima (a - secondo il metodo del "valore di trasformazione").....	26
5.3 - Valutazione di stima (b - secondo il metodo del "costo di riproduzione deprezzato").....	28
5.4 - Calcolo superficie dell'immobile.....	28
5.4.1 - Calcolo della superficie complessiva dell'immobile SEL.....	28
5.4.2 - Calcolo della Superficie commerciale.....	29
5.5 - Situazione del mercato immobiliare.....	30
5.6 - Criteri di stima adottati.....	31
5.7 - Valutazione di stima.....	31
5.8 - Riepilogo.....	34
6 - Precisazioni e riepilogo generale.....	34
6.1 - Precisazioni.....	34
6.3 - Riepilogo generale.....	35

Allegati.....

GRASSOBBIO

- 1 - Documentazione Fotografica;
- 2 - Tav. n. 1 -- Rilievo Stato di Fatto -- Difformità + Tav. 2 -- Riferimenti Temporalmente Anni di Costruzione;
- 3 - Titoli edilizi autorizzativi -- Certificato di Destinazione Urbanistica -- Dichiarazione di Esproprio per Pubblica Utilità;
- 4 - Estratto PGT - Estratto mappa -- Visura Catastale - Planimetria;
- 5 - Contratto di locazione;

CAVERNAGO

- 6 - Documentazione Fotografica;
- 7 - Tav. n. 3 -- Rilievo Stato di Fatto -- Difformità;
- 8 - Licenza di Costruzione n. 814/75 - Agibilità e Abitabilità 1978 -- Attestazione - Certificato di Destinazione Urbanistica e Dichiarazione Esproprio per Pubblica Utilità - Suggerimento / Proposta alla Var. n. 1 PGT
- 9 - Estratto PGT - Estratto mappa - Visura catastale - Planimetrie;
- 10 - Contratto di locazione -- Accordo.

1 - Incarico

1.1 - Oggetto dell'incarico

Oggetto dell'incarico è la stima del compendio immobiliare della Soc. [redacted] per conto del Curatore fallimentare Dott.ssa Anna Angelino.

In particolare il Curatore ha chiesto la stima dei seguenti beni immobili:

- capannone industriale sito in Comune di Grassobbio, via Padergnone, 9;
- capannone industriale con palazzina uffici siti in Comune di Cavernago, via B. Colleoni, 4.

1.2 - Società oggetto di valutazione

Società [redacted], con [redacted] cod. fisc. [redacted] dichiara fallita con sentenza emessa dal Tribunale di Bergamo il 22/5/2015 numero di ruolo generale 129/2015.

1.3 - Professionista incaricato

Architetto Cinzia Imberti con studio in Bergamo, via Martin Luther King, 100, cod. Fisc. MBR CNZ 60E70 D952K, iscritta all'ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Bergamo al n. 1231 ed iscritta nell'Albo dei Consulenti del Giudice con provvedimento del 05.02.2003.

1.4 - Riferimenti temporali

In data 26.6.2015 mi è stato conferito l'incarico quale perito estimatore dal curatore fallimentare Avv. Anna Angelino, nella procedura fallimentare n. 129/2015 della ditta Soc. [redacted] con sede in [redacted] per l'espletamento dell'incarico sono stati effettuati:

- accesso in data 20.7.2015 all'Agenzia delle Entrate;
- accesso in data 03.9.2015, 08.9.2015, 15.10.2015, 12.11.2015, agli atti in Comune di Grassobbio;
- accesso in data 13 - 15 - 28.10.2015 agli atti in Comune di Cavernago;
- sopralluogo in data 02.10.2015 presso l'immobile sito in Comune di Grassobbio, via Padergnone, 9 accompagnata dal Curatore fallimentare Avv. Anna Angelino e dal [redacted];
- sopralluogo in data 05.10.2015 presso l'immobile sito in Comune di Cavernago, via B. Colleoni, 4 [redacted] erano presenti anche i [redacted] che occupano un'altra porzione dell'immobile;
- esiste contratto di locazione per immobile ad uso commerciale a favore della Soc. [redacted] datato 02.6.2013 e registrato il 12.6.2013 al prof. [redacted] per l'immobile sito in Grassobbio (vedi all. n. 5);
- esiste contratto di locazione per immobile ad uso commerciale a favore della Soc. [redacted] datato 05.01.2015, non registrato per l'immobile sito in Cavernago (vedi all. n. 10).

2 - Proprietà immobiliare sita in Comune di GRASSOBBIO

2.1 - Descrizione dell'immobile

Al fine di poter adempiere all'incarico affidatomi ho eseguito, per poter esaminare le pratiche edilizie rilasciate per la realizzazione del fabbricato, accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Grassobbio ed in data 02.10.2015 ho effettuato sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia sito in via Padergnone, 9 accompagnata dal curatore fallimentare Avv. Anna Angelino e dal

Nel corso del sopralluogo ho effettuato un dettagliato rilievo del compendio immobiliare per la verifica dei parametri edilizi autorizzati completato da un particolareggiato report fotografico.

Inoltre si è accertato che l'immobile è attualmente occupato dalla Soc. con contratto di locazione commerciale.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è posto nell'area industriale di Grassobbio, con accesso carrabile/pedonale da Via Padergnone.

Il fabbricato, adibito ad officina meccanica, è stato realizzato in tempi diversi, il primo titolo edilizio risale al 1975 e nell'anno 1988 ha subito una radicale ristrutturazione ed ampliamento ma non è stato realizzato né con criteri antisismici né di risparmio energetico.

Il fabbricato insiste su di una area di ~ 2600,00 m2 delimitata su tre lati, da recinzione realizzata in muratura con sovrastante barriera metallica a disegno semplice, l'ingresso carrabile/pedonale, avviene da via Padergnone a mezzo di ampio cancello scorrevole comandato elettricamente. In lato est il fabbricato confina in aderenza con altro capannone, condividendo sia la parete divisoria che i pilastri di sostegno della struttura e della copertura.

Esternamente il fabbricato dispone di sufficienti aree adibite a deposito/piazzale e parcheggio pavimentate in cls e di ampia aiuola piantumata.

Il corpo principale ha pianta rettangolare ed è costituito da una struttura a tre campate con pilastri e travi in c.a.p., la copertura è realizzata con tegole prefabbricate in c.a., i tamponamenti sono realizzati con lastre di cemento prefabbricate, la pavimentazione è cls per la parte produttiva ed in piastrelle per i locali spogliatoi e servizi.

Le facciate del fabbricato sono in parte tinteggiate di colore grigio ed altre sono a fondo cassero, le ampie finestre sono dotate di serramenti, parte in alluminio anodizzato grigio apribili e parte in profilati U-Glass a piano terra mentre a piano primo, ove sono collocati gli uffici amministrativi, i serramenti sono in profilati di ferro verniciato color rosso; adiacenti al fabbricato sono presenti due tetti, una in lato nord realizzata in profilati metallici e copertura in lamiera, adibita a deposito materiale ed una in lato sud realizzata in profilati metallici e copertura in policarbonato a protezione di tutta la facciata e della rampa di scale di accesso agli uffici amministrativi. Al capannone si accede da ampio portone in ferro verniciato scorrevole con apertura manuale.

All'interno del fabbricato in lato sud-ovest sono ricavati su due piani gli uffici tecnico / amministrativi e direzionali, oltre ai locali per spogliatoi e servizi igienici.

Allo stato attuale l'immobile risulta in buono stato di manutenzione, sono inoltre installate n. 4 gru a ponte biltrave con argano (n. 1 da ton. 5, n. 1 da ton. 6,3, n. 1 da ton. 10, n. 1 da ton. 16) e n. 1 monotrave con paranco a catena.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico tipo Blindo nella parte produttiva e di tipo sottotraccia ed esterno per gli uffici, spogliatoi e servizi, di impianto idrico, impianto antincendio (UNI 70 all'ingresso del cancello), impianto aria compressa, impianto telefonico, impianto di riscaldamento con generatori d'aria calda ditta Robur alimentati a gas gpl tramite serbatoio posizionato esternamente nell'aiuola in lato ovest. E' inoltre presente una caldaia alimentata a legna posta esternamente sotto la tettoia in lato nord anch'essa adibita a riscaldamento dei servizi igienici e spogliatoi, mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta da boiler elettrici posizionati nei bagni.

Gli uffici sono collocati all'interno della struttura in lato sud ovest, disposti su due piani, uffici di produzione con servizi per il personale a piano terra ed a piano primo, con accesso da scala esterna, uffici amministrativi. Questi ultimi sono suddivisi in parte da pareti mobili in alluminio verniciato e vetro ed in parte in muratura con intonaco a civile tinteggiato in colore bianco, le pavimentazioni sono in piastrelle così come il rivestimento dei bagni, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, il riscaldamento/rinfrescamento avviene nei locali uffici tramite ventilconvettori (Delchi/Daikin), mentre nei locali servizi igienici con radiatori in ghisa con produzione di acqua sanitaria a mezzo di piccoli boiler elettrici collocati nei bagni. I serramenti sono in alluminio verniciato di colore rosso con apertura scorrevole, dotati di vetro camera.

Per meglio comprendere la distribuzione dei locali del fabbricato si rimanda alla tavola grafica allegata alla presente relazione all. n. 2 e doc. fotografica all. n. 1.

2.2- Difformità edilizie

Dalla stesura dei rilievi effettuati durante il sopralluogo e dal confronto con i titoli autorizzativi sono emerse alcune difformità che in parte posso essere regolarizzate tramite richiesta di sanatoria ed in particolare:

- 1 - ampliamento non autorizzato (capannone lato sud);
- 2 - tettoia B sud;
- 3 - tettoia C ovest;

Sono state rilevate altre opere che per la loro collocazione non possono essere sonate e quindi dovranno necessariamente essere demolite, si tratta di fabbricati accessori - tettoie - posti in aderenza con il confine di proprietà in lato nord, e di struttura in ferro coperta da telo per il parcheggio in lato sud, nel dettaglio si veda il punto 3.2 della presente relazione e la relativa tav. n. 2 (all. n. 2).

2.3 - Dati catastali

Gli immobili oggetto di perizia sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio come di seguito descritti [vedi visura e planimetria - all. n. 4]:

fg. 3 - mapp. 2482 - sub. 707 - cat. D/7 - Rendita € 11.094,00 - via Padergnone, 9 - piano T-1;

Si segnalano alcune difformità tra la scheda catastale registrata presso l'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi. L'aggiornamento della scheda catastale dovrà essere effettuata dal nuovo proprietario a conclusione della pratica edilizia per regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate e sanabili.

omissis

2.4- Ricostruzione ipotecaria e catastale

2.5 - Dati urbanistici all'attualità

Dall'analisi dello strumento di pianificazione attualmente vigente al Comune di Grassobbio (PGT approvato con delibera di C.C. n. 9 del 13.4.2012), si rileva che il fabbricato ricade in "Ambito per attività economiche consolidati di saturazione o riqualificazione", normato dall' art. 9 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle regole. I parametri edilizi ed urbanistici prescritti in tale ambito sono i seguenti:

via M. L. King, 100 - 24127 - Bergamo - Tel. 035-257041 - e-mail cinzia.imberti@libero.it - pec: cinzia.imberti@archiworldpec.it

- Rapporto di copertura massimo 60%;
- H = m. 11,50; Dc m. 5,00;
- De m. 10,00;
- Ds m. 7,50;
- Park pertinenziale di 1 mq/3 mq Slp da realizzarsi all'interno del lotto;

Per le attività esistenti alla data di adozione del PGT è consentito l'ampliamento una tantum del 20% fino ad un max di 300 mq di Slp. Inoltre gli interventi consentiti sono: ristrutturazione edilizia, ampliamento, soprizzo e sostituzione. Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività produttive/industriali, artigianali, commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, per la tipologia distributiva alimentare e non alimentare così come stabilito dagli artt. 31 e 32 di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, terziarie, ricettivo/alberghiere e i relativi servizi.

2.6 - Titoli edilizi

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati a seguito dei seguenti titoli autorizzativi (allegato n. 3):

- Licenza di Costruzione n. 13/75 del 13/3/1975 per nuova costruzione di capannone industriale;
- Concessione Edilizia n. 29/88 del 23/3/1988 per ampliamento capannone;
- Condono Edilizio n. 37 del 16/9/1988 per modifiche interne ed esterne al capannone con aumento di unità immobiliari + formazione di tettoia;
- Concessione Edilizia n. 90/89 del 13/7/1989 per formazione di ripostiglio;
- Concessione Edilizia n. 223/90 del 27/7/1990 var. n. 1 alla C.E. n. 90/89;
- Concessione Edilizia n. 255/90 del 26/11/1990 per formazione di scala interna;
- Concessione Edilizia n. 608/93 del 01/10/1993 per formazione di tettoia a sbalzo, copertura scala esterna, formazione area parcheggio interno;
- Concessione Edilizia n. 810/95 del 16/6/1995 var. n. 1 all C.E. n. 608/93;
- Concessione Edilizia n. 702/94 del 07/10/1994 per modifiche interne ed esterne a capannone esistente con formazione di servizio igienico;
- Concessione Edilizia n. 801/95 del 26/5/1995 var. n. 1 all C.E. n. 702/94;
- Concessione Edilizia n. 703/94 del 07/10/1994 per modifiche interne a capannone esistente;
- Concessione Edilizia n. 824/95 del 21/7/1995 var. n. 1 all C.E. n. 703/94;
- Permesso di Costruire n. 1490/03 del 25/7/2003 per ampliamento di capannone esistente.
- **Il fabbricato risulta essere sprovvisto del certificato di agibilità.**

3 - Criteri di stima

3.1 - Criterio di stima per la determinazione del valore dell'immobile

Per la stima in argomento sono stati adottati i criteri definiti degli standard di valutazione nazionali ed internazionali, criteri che non definiscono parametri precisi ma metodi e descrizione dell'applicazione degli stessi.

Per la specificità del mercato reale, si è scelto quale metodo di valutazione il Costo di riproduzione deprezzato (Cost approach) adottando, quale criterio di misurazione, il calcolo della superficie esterna lorda SEL.

Successivamente i dati rilevati dalla SEL, sono stati raggugliati utilizzando appropriati rapporti mercantili per ottenere la superficie commerciale.

3.2 - Calcolo superficie dell'immobile

Il compendio occupa una **superficie totale di ~ 2.590,00 m2**, ed una **superficie coperta è di ~ 1.553,00 m2** (escluse le opere difformi non sanabili; le dimensioni sono state rilevate con misurazioni dirette sul posto e verificate con la documentazione depositata presso gli Uffici Comunali / Catastali).

Nell'area di pertinenza del fabbricato principale sono presenti alcune opere realizzate in difformità dai titoli edilizi rilasciati (vedi tav. n. 1 - all. n. 2):

Alcune di esse sono sanabili ai sensi dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (cd. accertamento di doppia conformità) poiché realizzate successivamente all'anno 2006 e rientranti nei limiti previsti dall'art. 33 delle NTA del PRG (Delib. C.C. n. 38/2005) e dall'art. 9 delle NTA - PdR del PGT vigente ed in particolare:

- 1 - ampliamento non autorizzato (capannone lato sud);
- 2 - tettoia B in lato sud;
- 3 - tettoia C in lato ovest;

Inoltre sull'area insistono in lato nord, dei fabbricati accessori - tettoie - posti in aderenza allo stesso, ed in lato sud una copertura per il parcheggio, opere entrambe prive di autorizzazioni Comunali ed evidenziate nell'allegata planimetria con colore giallo.

In particolare le sopraindicate opere non possono essere regolarizzate in quanto la tettoia è stata realizzata a confine con altra proprietà (Soc. 3M) non rispettando le distanze dal confine, mentre la copertura del parcheggio non rispetta le distanze dalla strada.

Considerata pertanto l'impossibilità di sanatoria le suddette opere non saranno considerate ai fini del calcolo del valore del compendio ma solo per i costi di demolizione ed oneri professionali (spese tecniche).

Nel computo delle superfici delle costruzioni, si intendono comprese le superfici oggi esistenti autorizzate e non autorizzate ma sanabili (quest'ultime evidenziate con colore rosso nella planimetria) che dovranno essere regolarizzate dal futuro proprietario.

I conseguenti costi (oneri regolarizzazione urbanistica + oneri professionali) saranno conseguentemente computati nel successivo calcolo del valore del compendio.

3.2.1 - Calcolo della superficie complessiva dell'Immobilabile SEL

Per il compendio immobiliare in argomento si è adottata, per il calcolo della superficie, la Superficie esterna lorda (SEL) ovvero l'area dell'edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

La superficie esterna lorda SEI include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri / colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio.

non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

tab. 1

Calcolo Superficie Esterna Lorda - SEI								
N.	Descrizione	note piano	lung. ~ m.	largh. ~ m.	h. ~ m.	m2	sup. porz. m2	sup. coperta SEI ~ m2
1	Officina - anno '88	p.f.	39,25	14,60	7,55	573,05		
	Officina - anno '88	p.f.	15,10	12,00	7,55	181,20		
	Officina - anno '93	p.f.	11,75	14,60	7,55	245,05	1 005,43	1 005,00
	Officina - anno '93 - clifform.	p.f.	12,25	6,00	7,55	6,13		
2	Off./magazz./wc - anno '88	p.f.	15,50	15,10	4,10	234,05	234,05	234,00
3	Magazz./spogli./wc - anno '88	p.f.	12,25	5,05	2,15/3,30	61,86	61,86	62,00
4	Rip. - anno '90	p.f.	9,75	2,05	2,25	19,99	19,99	20,00
5	Uffici - anno '95	p.f.	15,20	14,80	2,85	224,96	224,96	225,00
6	Tettoia A (nord) - anno '93	p.f.	27,00	3,00	2,80/4,30	81,00	81,00	81,00
7	Tettoia B (sud) - anno '97 - clifform.	p.f.	27,15	4,85		131,68	131,68	132,00
8	Tettoia C (ovest) - anno '97 - clifform.	p.f.	14,85	4,00		59,40	59,40	59,00
9	Piazza / parcheggio - anno	p.f.				450,00		
10	Giardino - anno '93	p.f.				500,00		
Superficie SEI								1 819,00

3.2.2 - Calcolo della Superficie commerciale

Per il calcolo della Superficie commerciale le linee guida delle valutazioni immobiliari individuano:

a) **Superficie principale**, relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile;

b) **Superfici secondarie** concernenti:

- le **superfici annesse** relative alla superficie dei balconi, terrazze, ecc.;
- le **superfici collegate** relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc.

c) Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile sono le superfici esterne (cortile, spazio condominiale, giardino, ecc.).

La formula del calcolo della superficie commerciale è la seguente:

$$S_c = S_1 + \sum_{i=2}^n \Pi_i \cdot S_i$$

S_c = Superficie commerciale

S_1 = Superficie principale

S = Sommatoria delle superficie secondarie per il relativo rapporto mercantile

Il raccordo delle superfici secondarie viene calcolato con dei coefficienti che prendono il nome di **rapporto mercantile** e che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria (S_i) e il prezzo unitario della superficie principale "SEL" (S_1).

Il rapporto mercantile viene rappresentato con il simbolo Π_i ed espresso secondo la formula:

$$\Pi_i = \frac{S_i}{S_1}$$

il valore è generalmente inferiore a uno ma può, in alcuni casi particolari, essere anche maggiore di uno.

tab. 2

Calcolo superficie commerciale					
N.	Descrizione	note strutt./copert.	sup. coperta SEL ~ m2	rapporto mercantile	prodotto
1	Officina - anno '88	p.f.	573,05	1,00	573,05
	Officina - anno '88	p.f.	181,20	1,00	181,20
	Officina - anno '03	p.f.	245,05	1,00	245,05
	Officina - anno '03 - difform.	p.f.	6,13	1,00	6,13
2	Off./magazz./wc - anno '88	p.f.	234,00	0,80	187,20
3	Magazz./spogli./wc - anno '88	p.f.	62,00	0,50	31,00
4	Rip. - anno '90	p.f.	20,00	0,50	10,00
5	Uffici - anno '95	p.f.	225,00	1,00	225,00
6	Tettoia A (nord) - anno '93	p.f.	81,00	0,30	24,30
7	Tettoia B (sud) - anno '07 - difform.	p.f.	132,00	0,20	26,40
8	Tettoia C (ovest) - anno '07 - difform.	p.f.	59,00	0,30	17,70
9	Piazzole / parcheggio - anno '93	p.f.	450,00	0,10	45,00
10	Giardino - anno '93	p.f.	500,00	0,05	25,00
Superficie commerciale m2					1 597,03

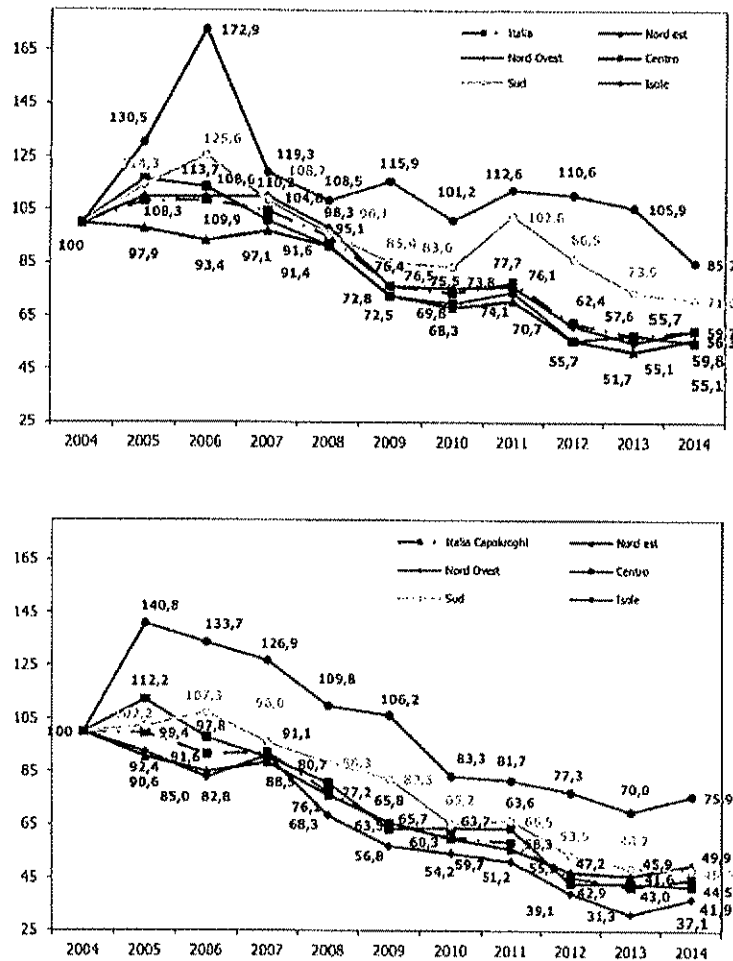
In conclusione la **superficie complessiva** dell'immobile calcolata secondo il criterio SEL misura complessivamente **1.819,00 m2** ~.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **1.597,00 m2** ~.

3.3 - Situazione del mercato immobiliare

Il mercato in cui si colloca il complesso oggetto di valutazione attraversa da alcuni anni una fase di depressione con caduta dei prezzi ed in modo particolare risentono del fenomeno le strutture artigianali / industriali (capannoni) in conseguenza delle difficoltà che incontrano le attività produttive, anche se va osservato che negli ultimi due anni (2013 - 2014) questa fase di depressione si sta quantomeno arrestando (si veda grafico Nord-Ovest - tabella n. 31, fonte OMI - Rapporto Immobiliare 2015 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva - relativa al Numero di Transazioni Normalizzate nell'anno 2015).

Figura 31: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - capannoni



La tipologia delle costruzioni, oggetto di stima, riguarda principalmente strutture realizzate

negli anni 1988 e successivi ampliamenti realizzati negli anni 1995 e 2003 (vedi all. n. 2 - tav. n. 2 - riferimenti temporali - anni di costruzione).

Esaminato il fabbricato si ritiene che il valore non risente in maniera significativa della vetustà, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza economica.

L'immobile, descritto in dettaglio in altro paragrafo, è in buono stato di manutenzione, localizzato nell'area industriale del Comune di Grassobbio e dista ~ 5 km dall'aeroporto di Orio al Serio, ~ 8 km dal centro della città di Bergamo e ~ 7 km dal casello autostrada A4 di Seriate ed è facilmente accessibile agli automezzi anche di grandi dimensioni.

Il capannone per dimensioni ed altezza interna rientra nella tipologia media dei fabbricati destinati ad attività produttive, dispone internamente di sufficienti locali spogliatoi e servizi igienici, all'interno del volume del fabbricato sono collocati, al piano primo ampi uffici ed esternamente dispone di sufficienti aree ad uso piazzale e parcheggio.

A seguito di alcune ricerche si è proceduto alla rilevazione e raccolta dei seguenti dati immobiliari:

a - presso gli Uffici Comunali si è rilevato che con Delibera di Giunta n. 232 / 2012 sono stati stabiliti i seguenti **valori minimi delle aree fabbricabili ai fini IMU** (confermati anche per gli anni successivi) ed in particolare per i terreni inseriti negli "Ambiti per attività economiche consolidati di saturazione o riqualificazione" (nuova definizione nel PGT approvato), è stato definito il valore di **€ 180,00 a m²**;

b - dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Agenzia delle Entrate - OMI** -, **primo semestre 2015**, sono stati rilevati i seguenti valori medi:

b1 - per "**capannoni industriali / capannoni tipici**" in Zona centrale, destinazione produttiva, valori compresi tra **700,00 €/m² e 900,00 €/m²**.

b2 - per "**capannoni tipici**" in Zona extraurbana, destinazione produttiva, valori compresi tra **510,00 €/m² e 730,00 €/m²**.

b3 - per "**uffici**" in Zona Centrale, destinazione produttiva, valori compresi tra **900,00 €/m² e 1.600,00 €/m²**.

I valori di cui sopra presuppongono lo stato di conservazione degli immobili di tipo "normale", fattore che può essere assunto anche per l'immobile oggetto di valutazione.

c - **Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia**, edito dalla F.I.M.A.A. anno 2014, aree di alto interesse - capannoni usati - valori compresi tra **650,00 €/m² e 900,00 €/m²**.

3.4 - Criteri di stima adottati

Dalle indagini di mercato è emerso che non vi sono state transazioni recenti di immobili similari e conseguentemente si è optato per la valutazione con il metodo "costo di riproduzione deprezzato" (o Cost approach).

Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale, quindi il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento.

Quindi, sostanzialmente, il Cost approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato.

Si procede pertanto con la stima del valore a nuovo del fabbricato, applicando un deprezzamento (secondo la funzione suggerita da UEC per gli immobili commerciali e industriali) ed un'ulteriore riduzione per obsolescenza valutando partitamente le porzioni di immobile che compongono il complesso, avendo gli stessi, anni di costruzione, funzionalità e strutture diverse tra loro.

Nella formulazione del valore del fabbricato non si è considerato il valore del sedime, poiché valorizzato con il terreno.

Gli impianti ordinari (elettrico, acqua, gas gpl, riscaldamento e telefonico) sono compresi nella valutazione del costo di costruzione e del successivo deprezzamento, fatta eccezione per gli impianti speciali (gru a ponte) valorizzati separatamente.

3.5- Valutazione di stima

L'obiettivo della stima è quello di individuare, alla data attuale, il più probabile valore di mercato degli immobili considerando e valutando tutte le condizioni. Da una indagine svolta in loco al momento attuale non si sono rilevate transazioni significative di immobili simili per cui si procede in base ai criteri precedentemente esposti (metodo Cost approach).

Più precisamente nella stesura della stima si sono applicati i seguenti presupposti:

- il valore del terreno è stato valutato nella condizione in cui attualmente si trova;
- la superficie del terreno è stata desunta da alcune misurazioni dirette e dalla documentazione comunale e catastale;

Come indicato precedentemente, il terreno, al momento attuale ha ragionevolmente esaurito la sua possibilità per la realizzazione di nuove costruzioni, considerato che l'utilizzo dell'attuale capacità edificatoria prevista dal PGT vigente viene assorbita con la regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate.

Si precisa che il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione, calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (ovvero il costo della demolizione).

Per il fabbricato, costruito nel corso degli anni 1988 / 2003, si è stimato in relazione all'anno di ogni singola realizzazione, il costo di ricostruzione a nuovo e successivamente la perdita di valore per deprezzamento.

Nei calcoli sono stati applicati o considerati i seguenti parametri:

- la superficie del fabbricato SEL, ovvero "superficie esterna lorda", (per le tettoie, la superficie è calcolata in funzione della loro proiezione a terra);
- deprezzamento per obsolescenza fisica, ipotizzata in 50 anni (derivato dall'uso), per il calcolo si è utilizzato la seguente formula:

$$D_t\% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$

proposta dall'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, che calcola il deprezzamento percentuale D%, in modo che all'inizio per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per t=n il deprezzamento percentuale è del 100%);

- deprezzamento per obsolescenza funzionale (legato alla tipologia ed agli standard costruttivi: si è applicata una riduzione variabile tra 0% e 15%, per inadeguatezza delle strutture alla "nuove" norme di progettazione antisismiche ed efficienza energetica.

Non si è considerato il deprezzamento per obsolescenza economica (relativa alle condizioni esterne all'immobile) quali ad esempio cambiamento delle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello di domanda, inquinamento e congestioni ritenendo che per il tipo di immobile esiste una discreta domanda, che possiede buone caratteristiche costruttive e che la sua attuale destinazione d'uso trova domanda di utilizzo.

tab. 3

STIMA VALORE A NUOVO - ANNO 2015 -	
DATI	
utile promotore	15%
incidenza area	30%

COSTI DI COSTRUZIONE					
costo costruzione	STRUTTURA	superf.	costo am2	parziale costi	totale
		Officina - anno '88	573,05	€ 420,00	€ 240 681,00
	Officina - anno '88	181,20	€ 420,00	€ 76 104,00	
	Officina - anno '03	245,05	€ 420,00	€ 102 921,00	
	Officina - anno '03 - difform.	6,13	€ 420,00	€ 2 572,50	
	Off./magazz./wc - anno '88	234,00	€ 280,00	€ 65 520,00	
	Magazz./spogli./wc - anno '88	62,00	€ 180,00	€ 11 160,00	
	Rip. - anno '90	20,00	€ 160,00	€ 3 200,00	
	Uffici - anno '95	225,00	€ 630,00	€ 141 750,00	
	Tettoia A (nord) - anno '93	81,00	€ 120,00	€ 9 720,00	
	Tettoia B (sud) - anno '07 - difform.	132,00	€ 100,00	€ 13 200,00	
	Tettoia C (ovest) - anno '07 - difform.	59,00	€ 80,00	€ 4 720,00	
	Piazzale / parch. / rec. - anno '93	450,00	€ 75,00	€ 33 750,00	
	Giardino - anno '93	500,00	€ 10,00	€ 5 000,00	
	Totale Cc				€ 710 298,50

spese tecniche	perc. incid. su Co 10%	10%		
	progetto	20%	€ 14 205,97	
	impianti	15%	€ 10 654,48	
	strutture	15%	€ 10 654,48	
	sicurezza	7%	€ 4 972,09	
	direz. lav. + contab.	30%	€ 21 308,96	
	accat. + abitab.	7%	€ 4 972,09	
	vendita	6%	€ 4 261,79	
Totale St				€ 71 029,85
oneri comunali	capann. 1+2+sm. rif.	1593	€ 35,00	€ 55 769,88
	uff. 1+2	225	€ 83,00	€ 18 675,00
	costo costr.	-	-	-
Totale Oc				€ 74 444,88
A - Somma costo di costruzione				€ 855 773,23

VALORE DELL'AREA			
costo acquisto area	rapporto complementarietà	30,00%	totale
	totale costo di costruzione		€ 855 773,23
	valore area		€ 450 700,00
B - Valore area			€ 450 700,00

UTILI PROMOTORE					
% sui costi sostenuti				parziale costi	totale
	costo costruzione	15%	€ 710 298,50	€ 106 544,78	
	spese tecniche	15%	€ 71 029,85	€ 10 654,48	
	oneri concessori	15%	€ 74 444,88	€ 11 166,73	
	valore area	15%	€ 450 700,00	€ 67 605,00	
C - Sommano Up				€ 195 970,98	

VALORE A NUOVO (A+B+C)	€ 1 502 444,21
-------------------------------	-----------------------

tab. 4

COSTO DI RICOSTITUZIONE DEL FABBRICATO DEPREZZATO - FORMULA UEC										
descrizione	valore a nuovo (*)	anno costr.	n° eta	% vika = dur	A = et/dur x100	UEC [A+20] / 140-2,86	obsol. funz.	obsol. econ.	valore deprezz.	costo ricostruzione deprezzato
Ufficio - anno '88	€ 356 378,13	1988	27	50	54	36,25	10	0	€ 164 840,16	€ 191 537,97
Ufficio - anno '88	€ 112 687,75	1988	27	50	54	36,25	10	0	€ 52 122,91	€ 60 564,84
Ufficio - anno '03	€ 152 395,88	2003	12	50	54	36,25	5	0	€ 62 869,83	€ 89 526,05
Ufficio - anno '03 - different.	€ 3 809,12	2003	12	50	24	10,97	5	0	€ 606,26	€ 3 202,86
Off./magazz./wc - anno '88	€ 97 015,93	1988	27	50	54	36,25	10	0	€ 44 874,03	€ 52 141,91
Magazz./spogl./wc - anno '88	€ 16 524,69	1988	27	50	54	36,25	15	0	€ 0 469,61	€ 8 055,08
Rip. - anno '90	€ 4 738,26	1990	25	50	50	32,14	15	0	€ 2 233,62	€ 2 504,65
Uffici - anno '95	€ 209 890,27	1995	20	50	40	22,85	10	0	€ 68 957,95	€ 140 932,32
tettoia A (nord) - anno '93	€ 14 392,48	1993	22	50	44	26,40	10	0	€ 5 230,45	€ 9 162,03
tettoia B (sud) - anno '07	€ 19 545,36	2007	8	50	16	6,40	5	0	€ 2 227,61	€ 17 317,75
tettoia C (ovest) - anno	€ 6 988,94	2007	8	50	16	6,40	10	0	€ 1 145,99	€ 5 842,95
Pratoie / parcheggio -	€ 49 973,67	1993	22	50	44	26,40	0	0	€ 13 191,67	€ 36 782,00
Giardino - anno '93	€ 7 403,54	1993	22	50	44	26,40	0	0	€ 1 954,32	€ 5 449,22
	€ 1 051 744,21								€ 428 734,42	€ 623 009,79

(*) valore a nuovo comprensivo della quota proporzionale di St + Oc + Up

Oltre al valore dell'immobile sono stati valutati separatamente gli impianti "speciali" installati nel capannone, costituiti da n. 4 gru a ponte bitrave con argano (n. 1 da ton. 5, n. 1 da ton. 6,3, n. 1 da ton. 10, n. 1 da ton. 16) e n. 1 monotrave con paranco a catena.

tab. 5

STIMA IMPIANTI SPECIALI - GRU A PONTE				
1	Gru a ponte bitrave	ton. 5	€	7 500,00
2	Gru a ponte bitrave	ton. 6,3	€	7 500,00
3	Gru a ponte bitrave	ton. 10	€	10 000,00
4	Gru a ponte bitrave	ton. 16	€	12 000,00
5	Gru a ponte monotrave	ton. XX	€	5 000,00
complessivamente				€ 42 000,00

Si è proceduto infine alla stima delle difformità edilizie accertate, distinguendole e quantificandole per:

- opere sanabili (vedi all. n. 2 - Tav. n. 1 - ampliamento capannone; tettoia - B; tettoia - C) con stima dei relativi oneri di regolarizzazione comunale ed oneri professionali;

- opere non sanabili (vedi all. n. 2 - Tav. n. 1 - copertura parcheggio - D; tettoia - E) con stima dei costi di demolizione ed oneri professionali.

tab. 6

ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DIFFORMITA' EDILIZIE						
Rif. Tav.1	DESCRIZIONE	Sc m2	COSTI			Oneri professionali
			oneri comunali €/m2	demolizione €/m2	parziali	
1	AMPLIAMENTO CAPANNONE - anno 2003 -	5,51	€ 69,64		€ 383,89	€ 3 000,00
B	TETTOIA INGRESSO - anno 2007 -	130,95				
	TETTOIA INGR. AUTORIZZATA - anno 2007 -	-16,20				
		114,75	€ 69,64		€ 7 991,19	
C	TETTOIA - anno 2007 -	59,40	€ 69,64		€ 4 136,62	
D	TETTOIA	98,00		€ 10,00	€ 980,00	
E	TETTOIA	90,00		€ 20,00	€ 1 800,00	
sommano costo oneri comunali					€ 15 291,70	
oneri professionali						€ 3 000,00
riporto costo oneri comunali						€ 15 291,70
Complessivamente						€ 18 291,70

tab. 7

STIMA COSTI DI DEMOLIZIONE - BONIFICA					
	descrizione	m3 - m2	€/m3 - €/m2	parziale costi	totale
	capannone + uffici m3	11 416,00	€ 8,00	€ 91 328,00	
	lettoie m2	272,00	€ 12,00	€ 3 264,00	
	aree esterne m2	1 262,00	€ 5,00	€ 6 310,00	
			Costi demolizione		€ 100 902,00

3.6 - Riepilogo

tab. 8

DETRMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE		
1	Valore dell'area	€ 450 700,00
2	Costi demolizione	-€ 100 902,00
3	Costo di ricostruzione fabbr. deprezzato	€ 623 009,79
4	Impianti speciali - carriponte -	€ 42 000,00
5	Oneri regolarizz. urban. diff. edilizie	-€ 18 291,70
Valore complessivo		€ 996 516,09
Valore complessivo arrotondato del complesso immobiliare		€ 996 500,00
Valore al metro quadrato arrotondato dell'immobile		€ 624,00

A conclusione degli accertamenti effettuati, sulla base delle operazioni estimative esposte nelle pagine precedenti, secondo il metodo del "costo di riproduzione deprezzato - Cost approach", il più probabile **valore a metro quadrato arrotondato** risulta pari ad **€ 624,00**.

Ciò determina un **valore complessivo del compendio**, arrotondato in **€ 996.000,00** (euro novecentonovantaseimila).

4 - Proprietà immobiliare sita in Comune di CAVERNAGO

4.1- Descrizione dell'immobile

Al fine di poter adempiere all'incarico affidatomi ho preliminarmente eseguito accesso agli atti, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cavernago, e successivamente mentre in data 05.10.2015 ho effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia siti in via B. Colleoni, 4

accompagnata dal Sig. [REDACTED] effettuando un dettagliato rilievo per la verificare dei parametri edilizi autorizzati corredato da riprese fotografiche.

Alla data di esecuzione del sopralluogo si è constatato che il compendio immobiliare era utilizzato da due società: la Soc. [REDACTED] che svolge l'attività di produzione/revisione di macchine per la lavorazione del marmo/lamiere, ed occupava le ultime quattro campate del capannone in lato est ed il piano primo della palazzina ad uso uffici e la Soc. [REDACTED] che svolge l'attività di revisione di macchine per la lavorazione di lamiere ed occupava le prime tre campate del capannone in lato ovest oltre al piano terra della palazzina ad uso uffici.

Da ricerche eseguite presso le suddette società risulta che il compendio immobiliare è stato concesso in locazione commerciale dalla [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] particolare il contratto di locazione commerciale sottoscritto in data 05.01.2015 e non registrato, prevede una durata di 6 anni, con decorrenza dal 05.01.2015 e termine il 04.01.2021, rinnovabile di altri 6 anni, per un corrispettivo annuo di € 12.000,00 (all. n. 10).

Non è stato invece possibile accertare in forza di quale titolo (locazione, comodato, etc.) la [REDACTED] occupi la parte del compendio immobiliare sopra riportata.

Il compendio immobiliare è situato nella zona residenziale a sud del centro abitato del Comune di Cavernago, è facilmente accessibile dalla strada pubblica, Via B. Colleoni, anche con automezzi di grandi dimensioni, dista ~ 15 km 8 km dal capoluogo, ~ 5 km dal casello autostrada A4 di Seriate e ~ 13 km all'aeroporto di Orio al Serio. E' costituito da una area di ~ 5.800,00 m2 su cui sono stati realizzati negli anni '75-'78 un capannone industriale con alcuni piccoli fabbricati accessori posti in aderenza allo stesso, una palazzina a due piani ad uso uffici, un cabina elettrica a torre.

L'area del compendio è delimitata da recinzioni, realizzate verso via Colleoni in muratura e barriera metallica a disegno semplice, mentre sugli altri tre lati da pilastri e lastre piene in calcestruzzo armato. Da via Colleoni avvengono sia l'accesso pedonale che carrabile a mezzo di cancello scorrevole azionato manualmente.

I fabbricati del compendio dispongono di ampie aree scoperte adibite a piazzale/ deposito e parcheggio pavimentate prevalentemente in ghiaia e da ampie aiuole verdi piantumate, inoltre in prossimità dell'ingresso di via B. Colleoni, a lato della palazzina uffici è collocata anche una pesa a ponte.

Come detto in precedenza il complesso immobiliare è costituito sostanzialmente da due corpi di fabbrica principali, ovvero un capannone industriale ed una palazzina uffici oltre ad una piccola cabina elettrica di tipo a torre.

- Il **capannone industriale** ha forma rettangolare, le dimensioni sono di circa 56.65 x 21.10 m. con altezza interna sotto trave di circa 7.50 m., in aderenza si trovano due corpi accessori, in lato est e sud che accolgono locali accessori, si veda per maggiori dettagli all. n. 7 - tav. n. 3 - rilievo dello stato di fatto - difformità.

La struttura portante del capannone è di tipo prefabbricato in c.a.p., costituita da pilastri, travi, tegoli, sovrastante copertura a due falde in lastre di cemento amianto con interposte lastre in

policarbonato, le pareti di tamponamento sono in blocchi di cls. intonacate e tinteggiate, l'accesso avviene da due portoni scorrevoli in ferro con apertura manuale posti in lato ovest e nord, sono presenti nella parte alta delle pareti perimetrali ampie finestre dotate di serramenti in ferro e vetro la pavimentazione è realizzata in cls industriale.

Dall'interno del capannone, si accede a due corpi di fabbrica posti in aderenza, il primo, collocato in lato est è adibito a piccolo magazzino (si precisa che in adiacenza sono presenti altri due piccoli locali accessori, accessibili dal piazzale, privi di flori abilitativi e non sanabili) il secondo in lato sud è costituito da quattro locali adibiti a centrale elettrica, spogliatoio, bagno ed archivio.

Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico tipo Blindo nella parte produttiva e di tipo esterno per gli spogliatoi, servizi ed archivio; impianto idrico; impianto antincendio; impianto aria compressa; impianto telefonico; acqua calda ad uso sanitario prodotta da boiler elettrico posizionato nel bagno.

Sono inoltre installate n. 2 gru a ponte bitrave con argano e portata di 10 ton. l'una.

Allo stato attuale l'immobile risulta in discreto stato di manutenzione considerato che, dopo la costruzione avvenuta negli anni '75-'78, non sono state apportati aggiornamenti strutturali (norme antisismiche) né di risparmio energetico, si evidenziano tuttavia le precarie condizioni igienico sanitarie dei locali adibiti a spogliatoi/servizi igienici che necessitano di intervento di manutenzione straordinaria.

- La palazzina uffici-abitazione è collocata in corpo autonomo distante ~ 40 m dal capannone e ~ 9 m da via B. Colleoni, è disposta su due piani fuori terra tra loro autonomi con in comune solo il locale caldaia posto a piano terra; la struttura è di tipo tradizionale ovvero eseguita in opera, ovvero con travi e pilastri in c.a., muratura di tamponamento in laterizio, solai in latero-cemento ed anch'essa non risponde ne a criteri antisismici ne di risparmio energetico.

Il piano terra ha destinazione d'uso ad uffici, attualmente inutilizzati e sono suddivisi in tre ambienti: un primo locale d'ingresso, un successivo ampio locale ed il locale dei servizi igienici in cui, alla data del sopralluogo, erano in corso opere di ristrutturazione. I locali sono dotati dei seguenti impianti: elettrico di tipo sottotraccia; impianto di riscaldamento con caldaia murale alimentata da serbatoio interrato con gpl, collocato in prossimità della scala e radiatori in ghisa sotto finestre, la caldaia è posta in locale autonomo esterno al piano terra ed è comune con il primo piano.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica mentre i serramenti sono in legno con vetro semplice e tapparelle anch'esse in legno.

Il piano primo ha destinazione d'uso ad abitazione, dispone di accesso autonomo tramite scala esterna scoperta, nell'appartamento sono attualmente collocati tre uffici, una cucina, un servizio igienico ed un balcone in lato ovest, dotati dei seguenti impianti: elettrico di tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in alluminio sotto finestra, la caldaia è posta in locale autonomo esterno al piano terra ed è comune con il primo terra.

I pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica mentre i serramenti sono in legno con vetro semplice e tapparelle anch'esse in legno.

Alla data del sopralluogo il primo piano era utilizzato come ufficio dalla Soc. XXXXXXXXXX

Per la distribuzione degli spazi e delle destinazioni svolte all'interno della palazzina uffici si rimanda per maggiori dettagli all. n. 7 - tav. n. 3 - rilievo dello stato di fatto - difformità.

4.2- Difformità edilizie

Dal raffronto tra le planimetrie catastali, titoli autorizzativi legittimati dal Comune di Cavernago ed il rilievo dello stato di fatto sono state rilevate alcune difformità edilizie che non possono essere sanate, ai sensi degli strumenti urbanistici e quindi dovranno necessariamente essere demolite.

Si tratta di costruzioni accessorie poste in aderenza al capannone, in particolare delle tettoie esterne in lato nord e di due locali tecnologici posti in lato est evidenziate nell'allegata planimetria con colore giallo (all. n. 2 - tav. n. 3 - rilievo stato di fatto - difformità).

4.3- Dati catastali

Gli immobili oggetto di perizia risultano identificati all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio come di seguito descritti (vedi visura e planimetria - all. n. 9):

- fg. 7 - mapp. 538 - sub. 1 - graffato mapp. 707 - cat. D/7 - rendita € 8.710,00;
- fg. 7 - mapp. 538 - sub. 2 - cat. A/3 - ct. 2 - cons. 4,5 vani - Rendita € 302,13 - via Per Malpaga - piano 1;

olucis

4.5 - Dati urbanistici all'attualità

Dall'analisi dello strumento di pianificazione attualmente vigente al Comune di Cavernago (PGT approvato con delibera C.C. n. 15 del 05.6.2013) si è constatato che l'area ed fabbricato ricadono in "Ambito residenziale integrato verde privato con prescrizione particolare - VP*" normato dall' art. 61 delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. I parametri edilizi ed urbanistici prescritti in tale ambito sono i seguenti: per quanto riguarda l'art. 61, senza procedere al trasferimento dell'attività produttiva in essere è consentita la sola manutenzione ordinaria, con esplicita esclusione al suo ammodernamento, alla modifica delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso. L'art. 61 consente anche l'applicazione dei parametri previsti per le "Zone R02 - tessuto residenziale integrato" previo trasferimento dell'attività produttiva in essere. I relativi

parametri edilizio-urbanistici sono: conferma della S.L.P. esistente e legittimata, è consentita la demolizione e ricostruzione, ampliamento nel rispetto dei parametri dell'art. 43 previa verifica degli indici previsti per i lotti liberi (art. 58 zone R02 - tessuto residenziale integrato); E.f. 0,30 mq/mq; R.c. max 30% della S.f.; L.p. max 40% della S.f.; H. max 2 piani fuori terra e non superiore a 7 m..

4.6 - Titoli edilizi

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa a mezzo Pec all'Area Territorio del Comune di Cavernago in data 02/7/2015, il tecnico comunale Geom. Andrea Turrazzi il giorno 03/7/2015 mi comunicava, tramite e-mail, che dalle ricerche nell'archivio comunale non era riuscito a recuperare nessuna pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di fallimento.

Da ulteriori ricerche effettuate esaminando gli allegati agli atti di provenienza dell'immobile sono riuscita a rintracciare copia del titolo abilitativo principale ovvero la Licenza di Costruzione n. 814 del 24.12.1975 ed i Certificati di agibilità ed abitabilità del 30.10.1978 che trasmessi all'Ufficio tecnico del Comune di Cavernago hanno consentito al Tecnico comunale il rilascio di attestazione (all. n. 8) per la conferma dei suddetti titoli e della volumetria massima assentita definita in 10.800 m³ e della superficie lorda di pavimento assentibile per i fabbricati residenziali, pari a 3.600 m², ai sensi dall'art. 30 delle NTA del PGT vigente.

5 - Criteri di stima

5.1 - Criterio di stima per la determinazione del valore dell'immobile

Per la stima in argomento sono stati adottati i criteri definiti degli standard di valutazione nazionali ed internazionali, criteri che non definiscono parametri precisi ma metodi e descrizione dell'applicazione degli stessi.

L'attuale normativa urbanistica, descritta in precedenza al punto 4.5, considera l'area ed i fabbricati del compendio in "Ambito residenziale integrato verde privato con prescrizione particolare - VP* ", normato dall' art. 61 delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per quest'ambito prevedono il mantenimento dell'attività in essere con la sola manutenzione ordinaria, con l'esplicita esclusione al suo ammodernamento, alla modifica delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso.

Nel caso di cessazione dell'attività produttiva in essere od il suo trasferimento è prevista per il compendio in oggetto, l'applicazione dei parametri previsti per le "Zone R02 - tessuto residenziale integrato" con conferma della S.L.P. esistente e legittimata ed è consentita la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento nel rispetto dei parametri dell'art. 43 previa verifica degli indici previsti per i lotti liberi (art. 58 zone R02 - tessuto residenziale integrato); E.f. 0,30 mq/mq; R.c. max 30% della S.f.; L.p. max 40% della S.f.; H. max 2 piani fuori terra e non superiore a 7 m..

Nel corso dell'incarico la sottoscritta veniva a conoscenza che il Comune di Cavernago aveva dato avvio al procedimento per la redazione degli atti della "1a Variante al Piano di Governo del Territorio" ai sensi della Legge Regionale n. 12 del 2005.

Considerato l'attuale inquadramento urbanistico del compendio immobiliare, condizionante ai fini della vendita, evidenziavo al Curatore la possibilità, nell'interesse della procedura, di presentare istanza per suggerimento/proposta di modifica della specifica norma relativa al compendio, volta a confermare l'attuale destinazione industriale di fatto in essere.

Previo assenso del Curatore Avv. Angelino, la sottoscritta predisponeva ed inoltrava al Comune di Cavernago mezzo Pec il 30.10.2015 ed entro i termini fissati al 31.10.2015, opportuna istanza per suggerimento/proposta di modifica alla normativa di PGT (all. n. 8).

Pertanto in considerazione della peculiare situazione urbanistica si è ritenuto di procedere alla stima del compendio immobiliare secondo due criteri:

a - stima del compendio considerando l'attuale destinazione urbanistica prevista dal PGT, ovvero "verde privato con prescrizione particolare", da intendersi come area ad uso residenziale, **secondo il metodo del "valore di trasformazione"**;

b - stima del compendio considerando l'attuale destinazione industriale/produttiva in essere ed accoglimento dell'istanza presentata in data 30.10.2015 alla Variante n. 1 al PGT, per proposta di modifica dell'attuale destinazione urbanistica prevista dal PGT che consenta il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere (tessuto produttivo), la manutenzione ordinaria/straordinaria, la ristrutturazione e l'insediamento di nuove attività produttive compatibili con la residenza, calcolato per la specificità del mercato reale **secondo il metodo del "costo di riproduzione deprezzato" (o Cost approach)**.

5.2- Valutazione di stima (a - secondo il metodo del "valore di trasformazione")

Per l'elaborazione della prima stima (a) si è applicato il metodo del valore di trasformazione ottenuto per differenza anticipata al momento di stima, tra il valore di mercato del bene trasformato (area edificabile che si renderà libera dopo l'abbattimento del manufatto) ed il costo necessario per la trasformazione del valore di demolizione:

$$Vt = Va = (Vm - \sum Kc + P) * 1/(1+i)^n$$

dove:

Vt = Va = valore dell'area dopo la trasformazione

Vm = il più probabile valore di mercato ritraibile fra n anni dal fabbricato che si andrà a realizzare;

Kc = è il totale dei costi (diretti e indiretti) da sostenere per la costruzione del fabbricato;

P = profitto stabilito in partenza dal promotore quale remunerazione dell'iniziativa, del rischio, delle innovazioni, del coordinamento dei fattori della produzione, per la difesa della propria reputazione;

$1/(1+i)^n$ = coefficiente di attualizzazione/anticipazione

n = anni necessari per completare il ciclo del processo produttivo insediativo;

r = tasso di interesse atteso dal promotore/imprenditore quale compenso per l'impiego nell'investimento dei propri capitali e della propria attività.

tab. 9

STIMA VALORE DI TRASFORMAZIONE	
DATI	
n - durata dell'operazione anni = 5	
i - saggio di sconto = 4%	

Valore del prodotto edilizio realizzabile				
valore mercato fabbricato	superf.	valore a m2	parziale	totale
	Slp - fuori terra	3 600,00	€ 1 700,00	€ 6 120 000,00
Slp - interr. Sf x 40%	2 300,00	€ 850,00	€ 1 955 000,00	
Totale Vm				€ 8 075 000,00

Valore dei costi necessari per la trasformazione				
costo costruzione	superf.	costo a m2	parziale costi	totale
	Slp - fuori terra	3 600,00	€ 1 100,00	€ 3 960 000,00
Slp - interr. Sf x 40%	2 300,00	€ 550,00	€ 1 265 000,00	
A - Totale Kc				€ 5 225 000,00
spese tecniche	perc. incid. Kc	10%		
	progetto	20%	€ 104 500,00	
	impianti	15%	€ 78 375,00	
	strutture	15%	€ 78 375,00	
	sicurezza	7%	€ 36 575,00	
	diriz. lav. + contab.	32%	€ 1 67 200,00	
	accat. sf. + abitab.	7%	€ 36 575,00	
	spese vendita	4%	€ 20 900,00	
B - Totale Op				€ 522 500,00
oneri comunali	resid. urb. 1a + 2a	3 600,00	€ 42,60	€ 153 360,00
	costo costr.	-	-	€ 140 000,00
C - Totale Oc				€ 293 360,00

Costi di demolizione e bonifica				
costi di demolizione e bonifica			parziale costi	totale
	capannone m3	10 520,00	€ 8,00	€ 84 160,00
	palazzina uff. m3	755,00	€ 12,00	€ 9 060,00
	oree esterne m2	4 350,00	€ 5,00	€ 21 750,00
D - Totale Kdem				€ 114 970,00

Oneri finanziari					
oneri finanziari + oneri asic.	perc. incid.	8%		parziale costi	totale
	costo costruzione Kc	8%	€ 5 225 000,00	€ 418 000,00	
	spese tecniche Op	8%	€ 522 500,00	€ 41 800,00	
	oneri concessori Oc	8%	€ 293 360,00	€ 23 468,80	
	costi dem. Kdem	8%	€ 114 970,00	€ 9 197,60	
	E - Totale P				€ 483 268,80

Profitto del promotore					
% sui costi sostenuti	perc. incid.	15%		parziale costi	totale
	costo costruzione	15%	€ 5 225 000,00	€ 783 750,00	
	spese tecniche	15%	€ 78 375,00	€ 11 756,25	
	oneri concessori	15%	€ 44 004,00	€ 6 600,60	
	valore area	15%	€ 510 000,00	€ 76 500,00	
	F - Totale P				€ 878 606,85

Valore dei costi necessari per la trasformazione (A+B+C+D+E+F) Σ Kc=	€ 7 517 705,65
---	-----------------------

VI - Valore di trasformazione = Valore dell'area					
Vt = Va		Valore prodotto	Valore costi	Sconto attualità	totale
	Vm	8 075 000,00			
	Σ Kc		€ 7 517 705,65		
	1 / (1+i) ⁿ			0,82	
Valore di trasformazione = Valore dell'area VI = Va				€ 458 055,33	

A conclusione degli accertamenti effettuati, sulla base delle operazioni estimative esposte nelle pagine precedenti, **secondo il metodo del "valore di trasformazione"**, il più probabile **valore complessivo del compendio** arrotondato in **€ 458.000,00** (euro quattrocentocinquantottomila).

5.3- Valutazione di stima (b - secondo il metodo del "costo di riproduzione deprezzato")

Per la stima in argomento sono stati adottati i criteri definiti degli standard di valutazione nazionali ed internazionali, criteri che non definiscono parametri precisi ma metodi e descrizione dell'applicazione degli stessi.

Per la specificità del mercato reale, si è scelto quale metodo di valutazione il Costo di riproduzione deprezzato (Cost approach) adottando, quale criterio di misurazione, il calcolo della superficie esterna lorda SEL.

Successivamente i dati rilevati dalla SEL, sono stati ragguagliati utilizzando appropriati rapporti mercantili per ottenere la superficie commerciale.

5.4- Calcolo superficie dell'immobile

Il compendio occupa una **superficie totale di ~ 5.780,00 m2**, ed una **superficie coperta è di ~ 1.429,00 m2** (escluse le opere difformi non sanabili; le dimensioni sono state rilevate con misurazioni dirette sul posto e verificate con la documentazione depositata presso gli Uffici Comunali / Catastali).

Nell'area di pertinenza del fabbricato principale sono presenti alcune opere realizzate in difformità dai titoli edilizi rilasciati e più precisamente sull'area insistono in lato nord delle tettoie ed in lato est dei locali tecnologici, opere entrambe prive di autorizzazioni Comunali ed evidenziate nell'allegata planimetria con colore giallo (all. n. 3 - tav. n. 3 - rilievo stato di fatto - difformità).

Considerata l'impossibilità di sanatoria, ai sensi degli strumenti urbanistici, le suddette opere non saranno considerate ai fini del calcolo del valore del compendio ma solo per i costi di demolizione ed oneri professionali (spese tecniche).

I conseguenti costi (oneri demolizione difformità edilizie + oneri professionali) saranno conseguentemente computati nel successivo calcolo del valore del compendio.

5.4.1 - Calcolo della superficie complessiva dell'immobile SEL

Per i criteri di calcolo della superficie complessiva dell'immobile SEL si rimanda al punto 3.2.1 della relazione.

tab. 10

Calcolo Superficie Esterna Lorda - SEL -									
fabbr.	descrizione	note piano	lung. ~ m.	largh. ~ m.	h. ~ m.	m2	sup. parz. m2	sup. coperta SEL ~ m2	
capannone	1	Officina	p.t.	56,60	21,10	7,50	1 194,26	1 194,26	1 195,00
	2	Officina - Magaz.	p.t.	6,75	2,40	5,00	16,20	16,20	17,00
	3	Locale imp. elettrici	p.t.	5,50	4,05	2,85/2,25	22,28	22,28	23,00
	4	Bagno - Wc	p.t.	5,45	4,05	2,85/2,25	22,07	22,07	23,00
	5	Spogliatoio	p.t.	4,95	4,05	2,85/2,25	20,05	20,05	21,00
	6	Archivio	p.t.	8,05	4,05	2,85/2,25	32,60	32,60	33,00
palazz. uffici	7	Uffici	p.t.	15,20	7,15	2,95	108,68	108,68	109,00
	8	Loc. caldaia	p.t.	2,30	3,45	2,10	7,94	7,94	8,00
	9	Uffici	p.l	15,20	7,15	2,95	108,68	108,68	109,00
aree scoperte	10	Piazzole / cortile / parcheggio	p.t.				2 850,00		
	11	Giardino + cab. elettrica	p.t.				1 500,00		
Superficie SEL								1 538,00	

5.4.2 - Calcolo della Superficie commerciale

Per i criteri di calcolo della superficie commerciale si rimanda al punto 3.2.2 della relazione.

tab. 11

Calcolo superficie commerciale						
fabbr.	descrizione	note strutt./copert.	sup. coperta SEL ~ m2	rapporto mercantile	prodotto	
capannone	1	Officina	p.t.	1 195,00	1,00	1 195,00
	2	Officina - Magaz.	p.t.	17,00	0,80	13,60
	3	Locale imp. elettrici	p.t.	23,00	0,50	11,50
	4	Bagno - Wc	p.t.	23,00	0,50	11,50
	5	Spogliatoio	p.t.	21,00	0,50	10,50
	6	Archivio	p.t.	33,00	0,50	16,50
palazz. uffici	7	Uffici	p.t.	109,00	1,00	109,00
	8	Loc. caldaia	p.t.	8,00	0,50	4,00
	9	Uffici	p.l	109,00	1,00	109,00
aree scoperte	10	Piazzole / cortile / parcheggio	p.t.	2 850,00	0,10	285,00
	11	Giardino + cabina elettrica	p.t.	1 500,00	0,05	75,00
Superficie commerciale m2					1 840,60	

In conclusione la **superficie complessiva** dell'immobile calcolata secondo il criterio SEL misura complessivamente **1.538,00 m² ~**.

La **superficie commerciale dell'immobile**, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **1.840,60 m² ~**.

5.5- Situazione del mercato immobiliare

Per la situazione generale di mercato si fa riferimento all'analisi di cui al punto 3.3.

La tipologia delle costruzioni, oggetto di stima, riguarda strutture realizzate negli anni 1975 / 1978.

Esaminato il compendio immobiliare, costituito da una palazzina ad uso uffici e da un capannone industriale si ritiene che il valore, per la palazzina uffici risenta in maniera significativa della vetustà, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza economica contrariamente al capannone che poco risente dei suddetti criteri di giudizio.

Gli immobili, descritti in dettaglio in altro paragrafo, sono localizzati nell'area residenziale del Comune di Cavernago e distano ~ 15 km dal centro della città di Bergamo, ~ 13 km all'aeroporto di Orio al Serio e ~ 5 km dal casello autostrada A4 di Seriate ed è facilmente accessibile agli automezzi anche di grandi dimensioni.

Il compendio immobiliare insiste su ampia area adibita a piazzale, deposito e parcheggio su cui sono collocati un capannone che per dimensioni ed altezza interna rientra nella tipologia media dei fabbricati destinati ad attività produttive ed una palazzina autonoma destinata ad uffici.

A seguito di alcune ricerche si è proceduto alla rilevazione e raccolta dei seguenti dati immobiliari:

a - presso gli Uffici Comunali si è rilevato che con Delibera di Giunta n. 90 / 2013 sono stati stabiliti i seguenti **valori minimi delle aree fabbricabili ai fini IMU** (confermati anche per gli anni successivi) ed in particolare per i terreni inseriti negli "Ambiti produttivi integrati", è stato definito il valore per la sup. fondiaria di **€ 160,00 a m²**;

b - dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Agenzia delle Entrate - OMI** -, **primo semestre 2015**, sono stati rilevati i seguenti valori medi:

b1 - per "**capannoni industriali / capannoni tipici**" in Zona centrale, destinazione produttiva, valori compresi tra **600,00 €/m² e 800,00 €/m²**.

I valori di cui sopra presuppongono lo stato di conservazione degli immobili di tipo "normale", fattore che può essere assunto anche per l'immobile oggetto di valutazione.

c - **Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia**, edito dalla F.I.M.A.A. anno 2014, aree di alto interesse - **capannoni usati** - valori compresi tra **500,00 €/m² e 650,00 €/m²**.

5.6- Criteri di stima adottati

Per i criteri di stima adottati si rimanda all'analisi di cui al punto 3.4, con la precisazione che nella separata valutazione degli impianti speciali è stata considerata la presenza di pesa a ponte.

5.7- Valutazione di stima

L'obiettivo della stima è quello di individuare, alla data attuale, il più probabile valore di mercato degli immobili considerando e valutando tutte le condizioni considerate, come detto in precedenza, l'attuale destinazione industriale/produttiva in essere ed accoglimento dell'istanza presentata in data 30.10.2015 alla Variante n. 1 al PGT, per proposta di modifica dell'attuale destinazione urbanistica prevista dal PGT che consenta il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere (tessuto produttivo), la manutenzione ordinaria/straordinaria, la ristrutturazione e l'insediamento di nuove attività produttive compatibili con la residenza, calcolato secondo il metodo del "costo di riproduzione deprezzato" (o Cost approach).

Per l'elaborazione della seconda stima (b) poiché da indagini di mercato è emerso che non vi sono state transazioni recenti di immobili simili, si è optato conseguentemente per la valutazione con il metodo "costo di riproduzione deprezzato" (o Cost approach).

Più precisamente nella stesura della stima si sono applicati i seguenti presupposti:

- il valore del terreno è stato valutato nella condizione in cui attualmente si trova;
- la superficie del terreno è stata desunta da alcune misurazioni dirette e dalla documentazione comunale e catastale.
- capacità edificatoria dell'area esaurita, slp/volume consolidati allo stato attuale;

Si precisa che il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione, calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (ovvero il costo della demolizione).

Per i fabbricati, costruiti nel corso degli anni 1975/1978, si è stimato il costo di ricostruzione a nuovo e successivamente la perdita di valore per deprezzamento.

Nei calcoli sono stati applicati o considerati i seguenti parametri:

- la superficie del fabbricato SEL, ovvero "superficie esterna lorda";
- deprezzamento per obsolescenza fisica, ipotizzata tra 50/60 anni (derivato dall'uso) per il calcolo si è utilizzato la seguente formula:

$$D, \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20 \right)^2}{140} - 2,86.$$

proposta dall'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, che calcola il deprezzamento percentuale D%, in modo che all'inizio per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per t=n il deprezzamento percentuale è del 100%);

- deprezzamento per obsolescenza funzionale (legato alla tipologia ed agli standard costruttivi: si è applicata una riduzione variabile tra 0% e 15%, per inadeguatezza delle strutture alla "nuove" norme di progettazione antisismiche ed efficienza energetica.

tab. 12

STIMA VALORE A NUOVO - ANNO 2015 -							
DATI							
utile promotore		15%					
incidenza area		20%					
COSTI DI COSTRUZIONE							
costo costruzione	capannone	STRUTTURA	superf.	costo a m2	parziale costi	totale	
		Officina	1 195,00	€ 360,00	€ 430 200,00		€ 452 450,00
	Officina - Magaz.	17,00	€ 250,00	€ 4 250,00			
	Locale imp. elettrici	23,00	€ 180,00	€ 4 140,00			
	Bagno - Wc	23,00	€ 180,00	€ 4 140,00			
	Spogliatoio	21,00	€ 180,00	€ 3 780,00			
	Archivio	33,00	€ 180,00	€ 5 940,00			
	uffici	Uffici	109,00	€ 1 200,00	€ 130 800,00	€ 264 000,00	
		Loc. caldaia	8,00	€ 300,00	€ 2 400,00		
		Uffici	109,00	€ 1 200,00	€ 130 800,00		
area	Piazzale / cortile / parcheggio	2 850,00	€ 15,00	€ 42 750,00	€ 72 750,00		
	Giardino + cab. elettrica	1 500,00	€ 20,00	€ 30 000,00			
Totale Cc						€ 789 200,00	
spese tecniche	perc. incl. su Cc 10%	10%				€ 78 920,00	
	progetto	20%	€ 15 784,00				
	impianti	15%	€ 11 838,00				
	strutture	15%	€ 11 838,00				
	sicurezza	7%	€ 5 524,40				
	direz. lav. + contab.	30%	€ 23 676,00				
	accat. + abitat.	7%	€ 5 524,40				
	vendita	6%	€ 4 735,20				
Totale St						€ 78 920,00	
oneri comunali	capannone 1a+2a+small.ril.	1312,00	€ 46,00	€ 60 352,00	€ 77 528,00		
	uff. 1a+2a	226,00	€ 76,00	€ 17 176,00			
	costo costr.	-	-	-			
Totale Oc						€ 77 528,00	
A - Somma costo di costruzione						€ 945 648,00	
VALORE DELL'AREA							
costo acquisto area	rapporto complementarietà	20%			totale		
	totale costo di costruzione				€ 945 648,00		
	valore area				€ 283 500,00		
B - Valore area						€ 283 500,00	
UTILI PROMOTORE							
% sui costi sostenuti				parziale costi	totale		
	costo costruzione	15%	€ 789 200,00	€ 118 380,00	€ 184 372,20		
	spese tecniche	15%	€ 78 920,00	€ 11 838,00			
	oneri concessori	15%	€ 77 528,00	€ 11 629,20			
valore area	15%	€ 283 500,00	€ 42 525,00				
C - Sommano Up						€ 184 372,20	
VALORE A NUOVO (A+B+C)						€ 1 413 520,20	

tab. 13

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEI FABBRICATI DEPREZZATO - FORMULA UEC -										
descrizione	valore a nuovo	anno costr.	n = età	% vita = dur	A = età/dur x100	UEC (A+20) ² /140-2,86	absol. funz.	absol. econ.	valore deprezz.	costo ricostruzione deprezzato
capannone	€ 647 842,93	1975	40	60	66,67	50,79	10	0	€ 393 828,86	€ 254 014,07
palazz. uffici	€ 378 009,80	1975	40	50	80,00	68,57	15	0	€ 315 897,39	€ 62 112,41
area scoperta	€ 104 167,47	1975	40	60	66,67	50,79	5	0	€ 58 115,86	€ 46 051,61
	€ 1 130 020,20								€ 767 842,11	€ 362 178,09

Oltre al valore dell'immobile sono stati valutati separatamente gli impianti "speciali" installati nel capannone, costituiti da n. 2 gru a ponte bitrave con argano da ton. 10 ed una pesa a ponte.

tab. 14

STIMA IMPIANTI SPECIALI			
1	Gru a ponte bitrave	ton. 10	€ 10 000,00
2	Gru a ponte bitrave	ton. 10	€ 10 000,00
3	Pesa a ponte	-	€ 8 000,00
complessivamente			€ 28 000,00

Si è proceduto infine alla stima delle difformità edilizie accertate, poiché non sanabili si è proceduto alla quantificazione dei costi di demolizione ed oneri professionali.

tab. 15

COSTI DEMOLIZIONE DIFFORMITA' EDILIZIE					
Rif. Tav.1	DESCRIZIONE	Sc m2	demolizione €/m2	parziali	Oneri professionali
A	TETTOIA - A	115,00	€ 10,00	€ 1 150,00	€ 2 000,00
B	TETTOIA - B	95,00	€ 10,00	€ 950,00	
C	MAGAZZINO	8,30	€ 70,00	€ 581,00	
D	LOCALE TECNOLOGICO	9,70	€ 70,00	€ 679,00	
sommano costo demolizione				€ 3 360,00	
				oneri professionali	€ 2 000,00
				riporto costo demolizione	€ 3 360,00
				Complessivamente	€ 5 360,00

tab. 16

STIMA COSTI DI DEMOLIZIONE - BONIFICA					
	descrizione	m3 - m2	€/m3 - €/m2	parziale costi	totale
	capannone m3	10 520,00	€ 8,00	€ 84 160,00	
	palazzina uff. m3	755,00	€ 12,00	€ 9 060,00	
	aree esterne m2	4 350,00	€ 5,00	€ 21 750,00	
Costi demolizione					€ 114 970,00

5.8- Riepilogo

tab. 17

DETRMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE		
1	Valore dell'area	€ 283 500,00
2	Costi demolizioni	-€ 114 970,00
3	Costo di ricostruzione fabbricati deprezzato	€ 362 178,09
4	Impianti speciali - carri ponte + pesa a ponte	€ 28 000,00
5	Oneri demolizione diff. edilizie	-€ 5 360,00
Valore complessivo		€ 553 348,09
Valore complessivo arrotondato del complesso immobiliare		€ 553 350,00

Valore medio al metro quadrato arrotondato degli immobili	€ 301,00
--	-----------------

A conclusione degli accertamenti effettuati, sulla base delle operazioni estimative esposte nelle pagine precedenti, secondo il metodo del "costo di riproduzione deprezzato - Cost approach", il più probabile **valore a metro quadrato** arrotondato risulta pari ad **€ 300,00**.

Ciò determina un **valore complessivo del compendio** arrotondato in **€ 553.000,00** (euro cinquecentocinquantaquattremila).

6 - Precisazioni e riepilogo generale

6.1 - Precisazioni

Si precisa per quanto riguarda gli immobili oggetto della presente stima non sono stati eseguiti né rilievi né indagini relative al sottosuolo degli stessi. L'eventuale acquirente dovrà farsi carico inoltre dello smaltimento dei rifiuti di vario genere depositati nell'area perinenziale. Il perito ha ispezionato personalmente gli immobili esaminati.

Le dimensioni, superfici, caratteristiche costruttive ecc. sono state ricavate da rilievi eseguiti sul posto, dai documenti catastali, dai documenti depositati presso gli uffici comunali. Come già indicato, dalla verifica dei luoghi risultano alcune difformità ed imprecisioni fra documenti Catastali/Comunali rispetto alla situazione reale riscontrata in sito. L'eventuale futuro acquirente dovrà provvedere alla rimozione delle opere difformi, alla regolarizzare di quelle sanabili ed all'aggiornamento dei documenti catastali, i relativi costi sono stati stimati nella valutazione del compendio immobiliare.

In considerazione di quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto al mandato ricevuto e si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

6.2 - Riepilogo generale

A conclusione degli accertamenti effettuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile **valore complessivo degli immobili oggetto della procedura fallimentare si riassume nella seguente tabella:**

tab. 18

Compendio Immobiliare in Comune di Grassobbio - Via Padergnone, 9				
stima secondo il metodo del "costo di riproduzione deprezzato - Cost approach"				
superficie commerciale m2		valore a m2		valore complessivo
1597,00	x	€ 624,00	=	€ 996 000,00

Compendio Immobiliare in Comune di Cavernago - Via B. Colleoni, 4				
a - stima secondo il metodo del "valore di trasformazione"				
Valore di trasformazione = valore dell'area			=	€ 458 000,00
b - stima secondo il metodo del "costo di riproduzione deprezzato - Cost approach"				
superficie commerciale m2		valore a m2		valore complessivo
1840,00	x	€ 301,00	=	€ 553 000,00

Bergamo, 20.11.2015

Il perito
(Arch. Cinzia Imberti)




Tribunale di Bergamo

Supplemento alla relazione di stima

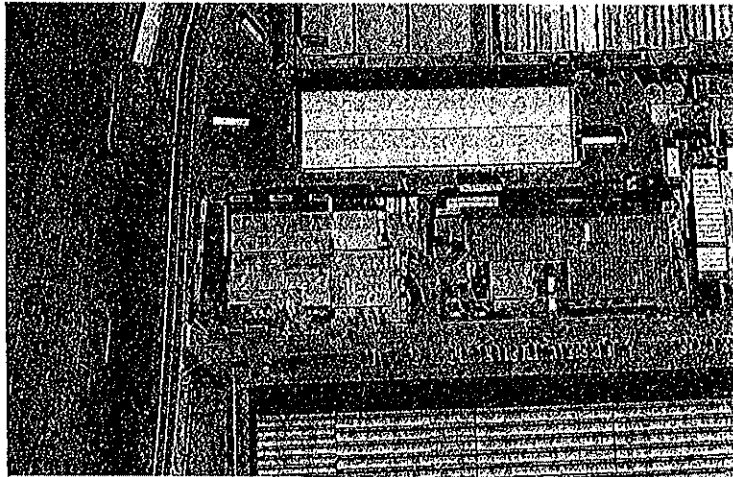
calcolato con applicazione del canone contrattuale

Fallimento n.129/2015

Soc. 

Curatore fallimentare - Avv. Anna Angelino

Giudice - Dott.ssa Elena Gelato



Grassobbio - via Padergnone, 9

Supplemento alla relazione di stima del Fallimento n. 129/2015 - Soc. [REDACTED]
[REDACTED] per la valutazione dell'immobile sito in Comune di Grassobbio, Via
Padergnone, 9 - calcolato con applicazione del canone contrattuale -

PREMESSA

L'Avv. Anna Angelino, Curatore del Fallimento n. 129/2015 - Soc. [REDACTED] con sede
in [REDACTED] ha chiesto alla sottoscritta Arch. Cinzia Imberti, nominata esperto
estimatore dei beni immobili della procedura, di predisporre un supplemento alla perizia
redatta in data 20.11.2015, per la valutazione dell'immobile sito in Comune di Grassobbio,
Via Padergnone, 9, considerando il contratto di locazione in essere tra la [REDACTED] e
l'attuale conduttrice dell'immobile [REDACTED] con sede [REDACTED]

DATI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

I dati essenziali del contratto di locazione tra la Soc. [REDACTED] (locatore) e la Soc. [REDACTED]
[REDACTED] (conduttore) sono:

- sottoscritto in data 02.6.2013
- inizio contratto 01.6.2013
- fine contratto 01.6.2019
- durata 6 anni + 6 anni
- disdetta entro 12 mesi dalla scadenza
- canone annuo € 18.000,00 oltre IVA
- pagamento canone in rate trimestrali a partire dal 05.6.2013
- adeguamento canone annuo secondo indice ISTAT al 75% dal 2° anno
- spese ordinarie a carico del Conduttore
- spese riparazione (artt. 1576 e 1609 c.c.) a carico locatore
- contratto Registrato il 12.6.2013 presso Agenzia Entrate

DATA DICHIARAZIONE FALLIMENTO

Ai sensi dell'art. 80 della Legge Fallimentare il fallimento del locatore non scioglie il
contratto di locazione di immobili e il Curatore subentra nel contratto.

Poiché la data di dichiarazione del fallimento è il 14 maggio 2015 e la durata del
contratto (sei anni) è "... complessivamente superiore a quattro anni dalla dichiarazione di
fallimento, il Curatore ha, entro un anno dalla dichiarazione di fallimento, la facoltà di
recedere dal contratto corrispondendo al conduttore un equo indennizzo per l'anticipato
recesso ..." che ha effetto decorsi quattro anni dalla dichiarazione di fallimento.

ed il valore dell'immobile locato è determinato dal valore dell'immobile libero dedotti i canoni netti anticipati:

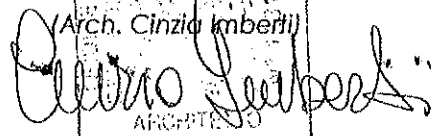
$$V \text{ imm locato} = V \text{ imm libero} - A_i$$

$$V \text{ imm locato} = € 996.000,00 - € 32.650,00 = € 963.350,00$$

Pertanto, rispondendo alla richiesta di valutazione dell'immobile in oggetto considerato in locazione, si determina il valore in € **963.350,00** (novecentosessantatremila350euro).

Bergamo, 15.03.2016

CINZIA
Imberti
(Arch. Cinzia Imberti)
ARCHITETTO



Tribunale di Bergamo

Supplemento alla relazione di stima

calcolato con applicazione del canone contrattuale

Fallimento n.129/2015

Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Curatore fallimentare - Avv. Anna Angelino

Giudice - Dott.ssa Elena Gelato



Cavernago – via B. Colleoni, 4

Verranno quindi calcolati i valori dei canoni di locazione per i residui tre anni da giugno 2016 a maggio 2019.

CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Poiché la locazione determina un vincolo sul bene che immobilizza di fatto, per la durata di quattro anni dalla data di dichiarazione del fallimento (maggio 2015), il possesso nelle mani del conduttore, occorre calcolare l'ammontare economico della svalutazione o deprezzamento del valore del bene immobiliare.

Quindi il deprezzamento economico sarà dato dalla differenza tra il valore dell'immobile libero ed il valore dell'immobile occupato.

$$Dp = V_{imm \text{ libero}} - V_{imm \text{ locato}}$$

Il deprezzamento rappresenta quindi la capitalizzazione all'attualità dei futuri canoni di locazione unitari attuali percepiti dalla proprietà sulla base del contratto e del canone vigente che rappresenta il reddito lordo, dedotti i costi sostenuti dalla proprietà per manutenzione, assicurazione, ammortamento, amministrazione, oneri tributari che determineranno il reddito netto al quale verrà applicato il saggio di rendimento annuo.

CALCOLO E DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per il calcolo delle annualità residue si è assunto il canone lordo di € 12.000,00 (pari a circa 6,66 €/m2 anno) mediamente anticipato per la durata di 3 anni (dal 01.6.2016 al 31.5.2019) mentre i costi sono calcolati in percentuale sul canone, in ragione del 35% (manutenzione 5%, assicurazione 2%, ammortamento 3%, amministrazione 3%, imposte 20%, interessi spese 2%) con saggio di rendimento annuo per investimenti su beni immobili in ragione del 5%.

$$Ai = a \left(1 + r \frac{6}{12} \right) \left(\frac{q^n - 1}{r q^n} \right)$$

dove:

Ai = accumulo iniziale annualità mediamente anticipata

a = rata annuale netta mediamente anticipata € 7.800,00

n = residuo periodo di locazione 3 anni (giugno 2016 - maggio 2019)

r = ammontare del saggio di rendimento 5%

q = montante unitario $(1+r) = 1,05$

dal calcolo risulta che il valore delle annualità residue nette è:

$$Ai \approx € 7.800,00$$

ed il valore dell'immobile locato è determinato dal valore dell'immobile libero dedotti i canoni netti anticipati:

$$V_{\text{imm locato}} = V_{\text{imm libero}} - A_i$$

$$V_{\text{imm locato}} = € 458.000,00 - € 21.800,00 = € 436.200,00$$

Pertanto, rispondendo alla richiesta di valutazione dell'immobile in oggetto considerato in locazione, si determina il valore arrotondato in € **436.000,00** (quattrocentotrentaseimilaeuro).

Bergamo, 15.03.2016

CINZIA
IMBERTI
ARCHITETTO
(Arch. Cinzia Imberti)
CINZIA IMBERTI
ARCHITETTO

