

Geom. Gelinda Cerea
24062 Costa Volpino (Bg) – via L.M. Wortley n° 25 – Tel. / Fax 035/988492
e-mail: gelinda.cerea@alice.it

**TRIBUNALE DI BERGAMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

NELLA CAUSA n. 363/2018 Reg. Es. Imm.

Giudice Dott.ssa GELATO ELENA

Esecuzione Immobiliare

Promossa da

=====

Contro

=====

Beni in CANONICA D'ADDA (BG) Via Giovanni Pascoli n. 7

Prossima udienza 08.04.2019 ore 9.30

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Sommario:

01. IDENTIFICAZIONE DEL BENE
02. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE
03. COSTRUZIONI ANTERIORI 1° SETT. 1967
04. COSTRUZIONI SUCCESSIVE 1° SETT. 1967
05. TERRENI
06. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE
07. ACCERTAMENTO PROPRIETA' AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO
08. PROVENIENZA DEI BENI, GRAVAMI NEL VENTENNIO ANCORA IN ESSERE
09. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI
10. FORMAZIONE DI LOTTI OMOGENEI
11. DIVISIBILITA' DEI BENI
12. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO, ONERI , SERVITU', VINCOLI
13. PROCEDURE ESPROPRIATIVE
14. PLANIMETRIE, FOTOGRAFIE
15. VOLTURA CATASTALE
16. SEPARATA DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA

In data 4 ottobre 2018 il sottoscritto, nominato CTU dal Giudice Dott.ssa Gelato Elena con decreto in data 07.09.2018, trasmetteva alla Cancelleria del Tribunale di Bergamo l'accettazione dell'incarico e il giuramento.

In data 25 ottobre 2018 il sottoscritto CTU dava notizia a mezzo di Raccomandata "1", alla Società ...omissis... (esecutato), a mezzo posta certificata alla ...omissis... (creditore precedente) domiciliata presso lo studio legale Avvocato ...omissis... in ...omissis..., dell'avvio delle operazioni peritali in data 06 novembre 2018 alle ore 9.30 presso gli immobili di proprietà dell'esecutato in Via Giovanni Pascoli n. 7 in Comune di Canonica d'Adda (Bg) (Allegato n. 01).

Il sottoscritto in data 6 novembre 2018 alle ore 9.30 ha proceduto alla visita degli immobili di cui si allega il verbale (Allegato n. 02).

Assunte tutte le informazioni presso gli uffici competenti, in ottemperanza all'incarico conferito, si redige la presente relazione di stima.

Quesito n°1: IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Proprietà Società ...omissis... per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

- unità immobiliare, sita in Comune di Canonica d'Adda (Bg) in Via Giovanni Pascoli n. 7, costituita da capannone industriale disposto al piano interrato, terra e primo;
- unità immobiliare, sita in Comune di Canonica d'Adda (Bg) in Via Giovanni Pascoli n. 7, costituita da cabina elettrica disposta al piano terra;
- unità immobiliare, sita in Comune di Canonica d'Adda (Bg) in Via Giovanni Pascoli n. 7, costituita da area urbana disposta al piano terra.

Quesito n°2: DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI:

Caratteristiche zona: gli immobili sono posti nel Comune di Canonica d'Adda (Bg), in una zona a destinazione mista (artigianale - industriale - commerciale - residenziale).

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale, e aree produttive artigianali con destinazione degli immobili a capannoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: municipio, farmacia, ufficio postale, negozi al dettaglio, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado, spazi verdi, tutti localizzati nel raggio di 1 km.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Caratteristiche del fabbricato: è costituito da un corpo unico, libero su tre lati.

L'accesso principale al fabbricato avviene da Via Giovanni Pascoli al civico n. 7.

Il complesso si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad uno interrato; al piano terra sono situati la zona produttiva e gli uffici, al piano primo la zona di controllo e al piano interrato i locali accessori, i servizi igienici e gli spogliatoi.

L'immobile è inserito nel P.G.T. vigente in zona "Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione (aree dismesse o da riqualificare)" (Allegato n. 03), normata dall'art. 18 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.



A) capannone

| Destinazione | Sup. netta Mq. | Sup. Lorda Mq. | coeff. | Sup. Comm. Mq. | esposizione | condizioni |
|--------------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|-------------|------------|
| capannone | - | 385,00 | 1 | 385,00 | Sud | mediocri |

Descrizione sommaria:

L'immobile originario, edificato nel 1966 ed ampliato nel 1970, conta una superficie di mq 385 circa.

Il capannone, composto da sette campate, presenta soffitto in tavellonato.

L'altezza netta interna è pari a m 4.55.

I tamponamenti continui sono realizzati in laterizio, i serramenti sono in ferro, la pavimentazione è di tipo industriale.

Il ripostiglio posto a fianco del capannone, che funge da collegamento tra capannone e officina, presenta soffitto in latero-cemento con altezza interna variabile da m 2.50 a 2.70 e pavimento in klinker.

B) capannone

| Destinazione | Sup. netta Mq. | Sup. Lorda Mq. | coeff. | Sup. Comm. Mq. | esposizione | condizioni |
|------------------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|-------------|------------|
| capannone - p.t. | - | 290,00 | 1 | 290,00 | - | mediocri |
| capannone - p.1 | - | 42,00 | 1 | 42,00 | - | mediocri |

Descrizione sommaria:

Il capannone rappresenta un ampliamento del corpo originario, realizzato tra il 1972 e il 1976, e conta una superficie di mq 332 circa.

Presenta soffitto in tavellonato e manto di copertura in lastre ondulate in cemento-amianto (eternit).

L'altezza netta interna è pari a m 6.40.

I tamponamenti continui sono realizzati in laterizio, i serramenti sono in u-glass, la pavimentazione è di tipo industriale.

All'interno del capannone sono presenti a piano terra un locale adibito ad ufficio, delimitato da un lato mediante pareti mobili in struttura di profilato di alluminio e vetro e dall'altro da pareti in muratura, e al piano primo un locale adibito a sala controllo con pavimentazione in klinker e serramenti in alluminio e u-glass. I due piani sono collegati tra loro mediante una scala pavimentata in granito.

C) officina e tettoia

| Destinazione | Sup. netta Mq. | Sup. Lorda Mq. | coeff. | Sup. Comm. Mq. | esposizione | condizioni |
|--------------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|-------------|------------|
| officina | - | 145,00 | 1 | 145,00 | Ovest | pesseme |
| tettoia | - | 44,00 | 1 | 44,00 | Sud, Ovest | pesseme |

Descrizione sommaria:

In adiacenza al capannone originario (individuato con lettera A) è presente un'officina con copertura in cemento-amianto (eternit), murature in laterizio e elementi prefabbricati, serramenti in ferro.

A ridosso di questa vi è una tettoia aperta su un solo lato e costruita a confine, con tamponamento in elementi prefabbricati e copertura in lastre ondulate di policarbonato (plexiglass).

La pavimentazione è in battuto di cemento.



D) capannone

| Destinazione | Sup. netta Mq. | Sup. Lorda Mq. | coeff. | Sup. Comm. Mq. | esposizione | condizioni |
|--------------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|---------------------|------------|
| capannone | - | 735,00 | 1 | 735,00 | Nord, Sud, Ovest | buone |

Descrizione sommaria:

L'immobile è stato realizzato in ampliamento al corpo originario nei primi anni '90 e conta una superficie di circa mq 735.

La struttura è costituita da elementi prefabbricati con copertura a doppia pendenza intervallata da elementi traslucidi.

I tamponamenti sono realizzati con blocchi in calcestruzzo alleggerito di argilla espansa tipo Leca facciavista in colore grigio e sono dotati di finestre in alluminio.

L'altezza delle campate è pari a m 4.80 sotto trave.

La pavimentazione è di tipo industriale.



E) palazzina uffici e servizi

| Destinazione | Sup. netta Mq. | Sup. Lorda Mq. | coeff. | Sup. Comm. Mq. | esposizione | condizioni |
|------------------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|---------------------|------------|
| palazzina - p.t. | - | 128,40 | 1 | 128,40 | Nord, Est, Ovest | buone |
| palazzina - p.s1 | - | 128,40 | 1 | 128,40 | - | discrete |

Descrizione sommaria:

La palazzina destinata ad uffici e servizi è stata realizzata nei primi anni '90 contestualmente all'ultimo ampliamento dell'edificio produttivo.

Al piano terra sono presenti un atrio, due uffici, un ripostiglio e un servizio igienico.

Mediante la scala interna, pavimentata con gomma antiscivolo, si raggiunge il piano interrato dove sono presenti degli archivi e un servizio igienico.

Sempre nel piano interrato sono presenti spogliatoi e servizi igienici per il personale, suddivisi per genere (maschile e femminile), ai quali si accede mediante una scala rettilinea pavimentata in klinker, collegata direttamente al capannone.

I tamponamenti sono realizzati con blocchi in calcestruzzo alleggerito di argilla espansa tipo Leca facciavista in colore grigio, i solai sono in latero-cemento.

I serramenti sono in alluminio con vetro doppio, le pavimentazioni e i rivestimenti sono in parte in piastrelle di ceramica e in parte in klinker.

La suddivisione interna è realizzata mediante tavolati e in parte con pareti mobili in struttura di profilato di alluminio e vetro.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento a gas con radiatori in ghisa, impianto idrico sanitario ed impianto elettrico dotato di interruttore magnetotermico differenziale (salvavita).

La superficie complessiva è pari a mq 256.80 (mq 128.40 per ciascun piano), con altezza interna di m 3.25 per il piano terra e 2.90 per il piano interrato.

F) cabina elettrica

| Destinazione | Sup. netta Mq. | Sup. Lorda Mq. | coeff. | Sup. Comm. Mq. | esposizione | condizioni |
|------------------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|--------------------------|------------|
| cabina elettrica | - | 17,00 | 1 | 17,00 | Nord, Sud, Est, Ovest | discrete |

Descrizione sommaria:

La cabina elettrica è stata realizzata nel 1983 in allineamento alla recinzione; all'interno sono collocati gli impianti di trasformazione dell'energia elettrica a servizio del complesso produttivo.

Le strutture verticali sono in muratura intonacata, il solaio di copertura orizzontale in cemento armato, i serramenti in ferro. Non è stato possibile accedere all'interno della cabina.

G) area pertinenziale

| Destinazione | Sup. netta Mq. | Sup. Lorda Mq. | coeff. | Sup. Comm. Mq. | esposizione | condizioni |
|--------------------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|-------------|------------|
| area pertinenziale | - | 1080,00 | 1 | 1080,00 | - | discrete |

Descrizione sommaria:

L'area pertinenziale al complesso produttivo è in parte pavimentata in asfalto e in parte a verde.

Attualmente sono presenti sterpaglie e fitta vegetazione, essendo gli immobili in stato di abbandono.

L'accesso al lotto avviene da Via Giovanni Pascoli mediante un cancello pedonale e un cancello carrabile.

È presente anche un secondo ingresso carrabile da una strada consorziale posta lungo il confine sud, ma l'accesso è impedito da una sbarra ed inoltre, da verifiche effettuate in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, non è stata rilevata la presenza di una servitù di passo.

Tutto il complesso risulta recintato da muro in calcestruzzo con sovrastanti elementi metallici.

H) area urbana

| Destinazione | Sup. netta Mq. | Sup. Lorda Mq. | coeff. | Sup. Comm. Mq. | esposizione | condizioni |
|--------------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|-------------|------------|
| area urbana | - | 158,00 | 1 | 158,00 | - | buone |

Descrizione sommaria:

L'area urbana individuata con il mappale 3763 è esterna al complesso produttivo, è accessibile da Via Giovanni Pascoli ed è pavimentata in asfalto.

Confina per due lati con il complesso produttivo oggetto di esecuzione e per un lato con altra proprietà.

Quesito n° 3 COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 1 SETTEMBRE 1967.

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico è stato possibile rilevare che l'edificio originario è stato costruito con Licenza di Costruzione n. 41 rilasciata in data 01.08.1966.

L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 01.11.1967 (Allegato n. 04).

Quesito n° 4 COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE AL 1 SETTEMBRE 1967

Successivamente al 01.09.1967 il complesso è stato oggetto di diversi ampliamenti.

Mediante Licenza di Costruzione n. 132 rilasciata in data 09.11.1970 è stato autorizzato il primo ampliamento del capannone e la realizzazione di servizi igienici.



Mediante Licenza di Costruzione registro costruzioni n. 205, prot. n. 1070, rilasciata in data 30.09.1972, e successiva variante P.E. n. 24/1976, è stato autorizzato il secondo ampliamento del capannone. Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 06.07.1983.

Con Concessione gratuita per opere edilizie prot. n. 2268, registro costruzioni n. 9/83, rilasciata in data 22.07.1983, è stata autorizzata la formazione di una cabina elettrica.

Con Concessione Edilizia n. 38/88 registro costruzioni, n. 1580 protocollo generale, rilasciata in data 31.03.1990, sono stati autorizzati la ristrutturazione e il terzo ampliamento del capannone (Allegato n. 05).

Difformità edilizie

Le unità immobiliari risultano difforme rispetto allo stato autorizzato, come di seguito descritto.

Licenza di Costruzione n. 41/1966

- non sono stati realizzati gli uffici e i servizi igienici;
- risulta variata la posizione dei pilastri;
- risulta variata l'altezza interna: nella pratica originaria la copertura era prevista con sezione semicircolare mentre è stata realizzata a due falde.

Licenza di Costruzione n. 132/1970

- non è stato realizzato il blocco esterno con spogliatoi e servizi igienici;
- sono variate le aperture presenti tra il cunicolo e il capannone;
- risultano ridotte le altezze del cunicolo: era prevista una copertura piana mentre nella realtà è stata realizzata inclinata con due lucernari;
- il portico esistente alla data del 1970 (rappresentato nell'allegato grafico alla pratica edilizia) è stato ampliato per realizzare un'officina.

Tale ampliamento non è sanabile in quanto costruito a distanza dal confine inferiore a m 7.50; già alla data del 1970 si doveva mantenere la distanza di 4 m dal confine.

- è stata realizzata una tettoia a ridosso dell'officina e a confine della proprietà non autorizzata e non sanabile.

Licenza di Costruzione n. 205/1972 e variante n. 24/1976

- i pilastri sono leggermente più grandi;
- risulta variata l'altezza interna;
- è stato realizzato il vano scala interno e la sala controllo al piano primo con conseguente aumento di S.L.P. pari a mq 42;
- al piano terra è stato ricavato un ufficio.

Concessione gratuita per opere edilizie n. 9/1983

- risulta variata l'altezza interna e la sagoma della cabina elettrica.

Concessione Edilizia n. 38/88

- la palazzina uffici/servizi risulta leggermente ampliata;



- risulta variata la distribuzione interna del blocco uffici/servizi sia al piano terra che al piano interrato;
- è stata creata una scala di collegamento tra il capannone e gli spogliatoi posti al piano interrato;
- l'altezza del piano terra (uffici) risulta leggermente ridotta rispetto a quanto autorizzato;
- nel capannone risulta variata la posizione dei pilastri;
- sul prospetto Ovest non è stato realizzato un portone;
- risulta variata l'altezza del capannone.



Conformità urbanistica

L'edificio è inserito nel Piano delle Regole vigente in zona "Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione (aree dismesse o da riqualificare)" normata dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Gli interventi previsti dall'art. 18 sull'area oggetto di stima sono volti alla ricomposizione del contesto urbano e alla riqualificazione ambientale con destinazione prevalentemente residenziale, inoltre risultando oggi l'attività produttiva cessata gli ampliamenti non sono consenti, pertanto le opere sopradescritte non sono sanabili e dovranno essere demolite.

La destinazione urbanistica dell'ambito non permette neppure di prendere in considerazione la regolarizzazione delle difformità delle opere interne ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Si allegano le planimetrie di raffronto tra la situazione autorizzata e quella realizzata (Allegato n. 06).

Quesito n° 5 TERRENI

Fra i beni pignorati è presente un'area esterna al complesso produttivo di circa mq. 158 identificata al Catasto Fabbricati al foglio 5 con la particella n. 3763, cat. F1 (area urbana).

L'area è urbanizzata, è utilizzata per 2/3 come parcheggio e per 1/3 come strada comunale denominata Via G. Pascoli ed è prospiciente l'ingresso pedonale e carraio del complesso produttivo.

Dal certificato urbanistico rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canonica d'Adda l'area è inserita nel PGT vigente in "Area e sistema dei Servizi - parcheggio pubblico" (Allegato n. 07).

Quesito n° 6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Canonica d'Adda con i seguenti identificativi:

- foglio 5 mappale n. 3762 sub. 1, categoria D7, rendita Euro 11.313,60;
- foglio 5 mappale n. 3762 sub. 2, categoria D1, rendita Euro 92,96;
- foglio 5 mappale n. 3763, categoria area urbana, consistenza 158 mq;

Al catasto terreni del Comune di Canonica d'Adda con i seguenti identificativi:

- foglio 9 mappale n. 3762, categoria ente urbano, sup. mq. 2842, Partita "Area di enti urbani e promiscui";
- foglio 9 mappale n. 3763, categoria ente urbano, sup. mq. 158, Partita "Area di enti urbani e promiscui".

Si è provveduto all'aggiornamento presso il N.C.E.U di Bergamo della planimetria catastale del sub. 1 per diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto mediante sopralluogo sono state accertate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale presentata in data 14.07.2016 (capannone).

Si allega documentazione catastale (Allegato n. 08).

Quesito n° 7 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO:

Alla data del 12.04.2018 (data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo il 03.05.2018 ai n.ri 20482/14315) come risulta dalla documentazione esistente presso la Conservatoria dei Registri gli immobili erano di proprietà della società ...omissis..., con sede in ...omissis..., per quota di 1/1, mediante atto di acquisto redatto dal Notaio Dott. ...omissis... in data 30.11.2007 n. rep. 48330/23326, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bg in data 18.12.2007 ai n. 77923/44551.

Allo stato attuale gli immobili, da un accertamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio, risultano di proprietà della società ...omissis..., con sede in ...omissis..., per quota di 1/1.

Quesito n° 8 RICOSTRUZIONE ANALITICA PROVENIENZA DEL BENE E SERVITÙ IPOTECALI VARIE:

Provenienza

I beni soggetti a pignoramento, identificati catastalmente in Comune di Canonica d'Adda (Bg) con il fg. 5 mappale n. 3762 sub. 1 e 2 e mappale n. 3763 - fg. 9 mappale n. 3762, risultavano alla data del 12.04.2018 (data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo il 03.05.2018 ai n.ri 20482/14315) secondo la documentazione della Conservatoria dei RR. II di proprietà della società ...omissis..., con sede in ...omissis..., per quota di 1/1, in forza del susseguirsi delle seguenti formalità pubblicate:

- 1) Atto redatto dal Notaio Dott. ...omissis... in data 28.12.1984 n. rep. 38099, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bg in data 03.04.1985 ai n. 7379/5352, mediante il quale i Sig.ri ...omissis... hanno costituito una società in nome collettivo denominata ...omissis... nel patrimonio della quale hanno confluito un appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato industriale censito al C.T. con le particelle 1403-1217/c-1216/c.
- 2) Atto redatto dal Notaio Dott. ...omissis... in data 28.12.1984 n. rep. 38100, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bg in data 01.02.1985 ai n. 2643/2075, mediante il quale la società in nome collettivo ...omissis... viene trasformata in società a responsabilità limitata ...omissis...
- 3) Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. ...omissis... in data 30.11.2007 n. rep. 48330/23326, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bg in data 18.12.2007 ai n. 77923/44551, mediante il quale la società ...omissis... ha venduto le unità immobiliari alla società ...omissis...

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Atto unilaterale d'obbligo registrato a Treviglio il 14.03.1990 n. 745 Mod. 3; Impegnativa per assunzione densità edilizia del 07.03.1990, registrata a Treviglio il 14.03.1990 al n. 743 Mod. 3.



Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici

Le iscrizioni ipotecarie esistenti nel ventennio antecedenti il pignoramento e fino alla data del 12.04.2018 (data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo il 03.05.2018 ai n.ri 20482/14315) a carico dei sopra descritti beni sono le seguenti:

Iscrizione ipoteca volontaria, istituita in data 18.12.2007 ai n. 77924/20258 in forza di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. ...omissis... del 30.11.2007 rep. n. 48331/23327, a favore di ...omissis..., con sede a ...omissis..., codice fiscale ...omissis..., domicilio ipotecario eletto in ...omissis..., contro ...omissis..., con sede in ...omissis..., codice fiscale ...omissis..., a garanzia della somma di Euro 2.400.000,00.

Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo il 03.05.2018 ai n. 20482/14315 in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Bergamo in data 12.04.2018 rep. 3168 a favore di ...omissis..., con sede a ...omissis..., codice fiscale ...omissis..., contro ...omissis... generalizzata.

Si allegano le visure ipotecarie (Allegati n. 09-10).

Altri oneri: nessuno.



Quesito n° 9 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI:

A) Fabbricati identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 5 particella n. 3762 sub. 1 e sub. 2

Il Piano di Governo del Territorio vigente classifica l'immobile in zona "Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione (aree dismesse o da riqualificare)" normata dall'articolo 18 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

L'area ricade in "Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale" quindi la riqualificazione deve comprendere solo le destinazioni ammesse dall'art. 13 delle N.T.A. del piano delle regole che qui si riporta integralmente:

Art. 13 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale:

1. Negli interventi in zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.
2. La prevalenza viene valutata in percentuale sulla superficie residenziale complessiva dell'edificio e non può essere inferiore al 51% di questa salvo per le destinazioni di cui ai punti c, d, f.
3. La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.
4. In essi potranno essere consentite anche le seguenti destinazioni:
 - a - negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi;
 - b - banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive;
 - c - alberghi e ristoranti (anche in edifici autonomi);
 - d - teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi);
 - e - locali per il divertimento e lo svago ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a mq. 300;
 - f - sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere (anche in edifici autonomi);

g - attività artigianali di piccola entità e di servizio e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzate con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;

h - autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.

5. Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.

6. La quantità delle aree scoperte da destinare a parcheggio sarà comunque riferita ai disposti di cui alla L.R. 51/75 e alla Legge 122/89, fatte salve successive modifiche e integrazioni.

7. Sono vietate le seguenti destinazioni:

a) attività commerciali di media distribuzione, nelle aree a bassa densità edilizia ($< 1,00$ mc/mq);

b) attività commerciali di grande distribuzione;

c) attività produttive non di servizio quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque qualora superino una s.l.p. complessiva di mq.150;

d) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.



Norma urbanistica e modalità di attuazione

Per questa zona definita nella planimetria di piano delle regole con apposita campitura grafica sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica che potranno essere effettuati previa disposizione di Piano Attuativo o di permesso di Costruire Convenzionato.

Nel caso di interventi mediante Piano Attuativo è previsto il convenzionamento con il Comune per la cessione e realizzazione gratuita di area standard che dovranno essere definite in sede di atto.

Alla base del rilascio del permesso di costruire vi è una convenzione nella quale sono specificati gli obblighi di cui il soggetto attuatore si fa carico per soddisfare l'interesse pubblico.

Sono soggetti alla stipula di convenzione: la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; la realizzazione di opere di urbanizzazione; le caratteristiche morfologiche degli interventi; la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

Il permesso di costruire convenzionato è uno strumento attuativo che da possibilità di stabilire in un contratto tra Comune e operatore le caratteristiche dell'intervento e, soprattutto, la quantità, la qualità e la gestione delle opere di urbanizzazione collegate alle volumetrie provate da edificare o riqualificare evitando la formazione degli strumenti urbanistici attuativi (piano di lottizzazione).

È un titolo edilizio convenzionato che manifesta la sua efficacia con procedura assai semplificata per il suo rilascio.

Alla base del rilascio del permesso di costruire vi è una convenzione nella quale sono specificati gli obblighi di cui il soggetto attuatore si fa carico per soddisfare l'interesse pubblico.

Sono soggetti alla stipula di convenzione: la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; la realizzazione di opere di urbanizzazione; le caratteristiche morfologiche degli interventi; la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

L'art. 18 delle N.T.A ha previsto per il Permesso di costruire Convenzionato i seguenti parametri urbanistici:

Rapporto di utilizzazione: 0,5 mq./mq.

Rapporto di copertura: 30%

Altezza massima: ml. 8,50.

Tenuto conto che la zona interessata è già urbanizzata si ipotizza che gli obblighi che potrebbero essere previsti dalla Convenzione e richiesti dall'Amministrazione Comunale siano la realizzazione del parcheggio e la cessione della relativa area antistante l'ingresso del compendio immobiliare, come individuata nella tav. n. 3 "Progetto dei servizi" del Piano dei Servizi per una superficie di circa mq. 100, fatta salva la possibilità di monetizzare tali oneri e cessioni.

METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Nell'apprestarsi ad individuare il più probabile valore di mercato del bene preso in esame, sono da considerare alcuni elementi quali la destinazione dell'area prevista dal Piano del Governo del territorio (zona residenziale), la tipologia costruttiva degli edifici, le dimensioni dell'attuale volumetria, il suo posizionamento sul territorio comunale, la non ammissibilità del P.G.T. di mantenere la destinazione produttiva dell'immobile per le attività cessate, l'epoca di costruzione di alcuni dei fabbricati facenti parte del compendio immobiliare, nonché il tipo di impiantistica presente e le rifiniture che portano a ritenere che l'attuale situazione del mercato possa privilegiare la destinazione residenziale dell'area piuttosto che il complesso immobiliare attuale a destinazione produttivo.

Inoltre un'eventuale demolizione della volumetria esistente, con costruzione di nuova volumetria residenziale, con sfruttamento totale dell'indice previsto dallo strumento urbanistico, può risultare appetibile per l'imprenditore ordinario. Pertanto qualora sia possibile effettuare un cambio di destinazione d'uso con prodotto finale ad alta commerciabilità, quale per esempio la conversione in un complesso immobiliare di unità residenziali del tipo prima casa, è conveniente applicare il metodo basato sul valore di trasformazione.

Il criterio di stima a "valore di trasformazione" corrisponde al più probabile valore di mercato del prodotto finito da cui sono dedotti tutti i costi da sostenere per la trasformazione. La suddetta somma algebrica va rapportata cronologicamente, il che equivale a scontare all'attualità, attraverso il coefficiente di attualizzazione, i ricavi e i costi che maturano in futuro.

A tal fine, prese in considerazione le previsioni urbanistiche allo stato vigenti, si ritiene di determinare il valore degli immobili procedendo alla valutazione dell'area edificabile priva degli edifici esistenti che saranno demoliti.

In particolare il procedimento sopracitato si riconduce alla seguente espressione.

$$V_a = \frac{V_m - (\Sigma K + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

V_a = identifica il valore attuale dell'area correlato alla costruzioni su di essa realizzabili

V_m = valore complessivo del prodotto edilizio finito

ΣK = sommatoria dei costi diretti e indiretti di realizzazione (costo tecnico di trasformazione costituito dal costo tecnico di costruzione delle opere edili del fabbricato comprensivo delle spese di demolizione e smaltimento, delle spese generali e utile impresa, oneri professionali, oneri concessori, interessi passivi sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse sulle prime rate ABI)

P = profitto di un ordinario imprenditore (remunerazione della sua capacità imprenditoriale e del rischio nell'investimento)

r = saggio di interesse sul debito nel settore edilizio (2,06%)



n= anticipazione del valore dell'area, assunto in misura pari agli anni occorrenti per la trasformazione, comprese le procedure urbanistiche ed edilizie necessarie cioè il tempo intercorrente tra l'acquisizione dell'area e l'alienazione del prodotto finito (anni 6).



Si riportano di seguito le caratteristiche del lotto:

Mappali n. 3762

Superficie mq. 3000

ZONA URBANISTICA P.G.T: Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione (aree dismesse o da riqualificare)

If = mq./mq. 0,50

Rap. copertura = 30%

Sup. coperta = mq. 900 consentita - Attuabile mq. 900

SLP = mq. 1500 consentita - Realizzabile mq. 2.000 (compreso autorimesse interrata)

N. piani consentiti = 2/3 + interrato

CONSIDERAZIONI TECNICHE SUL CASO SPECIFICO

Al fine di poter effettuare la valutazione del valore di trasformazione lo scrivente ha predisposto una propria previsione progettuale di massima che tiene conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché del tessuto sociale e produttivo-commerciale della zona che di seguito viene schematicamente descritta. In base all'applicazione puntuale delle previsioni urbanistiche del Piano del Governo del Territorio è ipotizzabile la realizzazione di un intervento edilizio che prevede la costruzione di un edificio distribuito su 3 piani, di cui uno interrato adibito ad autorimessa pertinenziale e due fuori terra destinati alla residenza.

La volumetria massima è pari a mc 5.250.

La previsione progettuale così sinteticamente descritta determinerebbe pertanto la realizzazione di un edificio a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da 20 alloggi di taglio medio (mq 75) serviti da uno/due corpi scala.

L'unità immobiliare tipo presenta le seguenti caratteristiche:

- tipologia edilizia avente caratteristiche civili medie;
- caratteristiche architettoniche normali e finiture di tipo medio degli spazi comuni; consistenza media (doppi servizi, cucina/soggiorno, 2 camere, balconi).

Il piano interrato avrà destinazione interamente non residenziale (autorimesse, cantine).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VENDIBILE

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità all'area del lotto deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile (autorimesse, balconi, terrazzi, ecc.). Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile.

Inoltre al fine di tenere conto delle superfici adibite a corridoi, vani scale e locali di uso comune si applicano i coefficienti riduttivi.

Per esperienze analoghe e tipologia costruttiva ipotizzata, per le abitazioni la superficie deve essere aumentata del 5% per tener conto delle superfici dei balconi, terrazzi e deve essere ridotta della quota

relativa alle parti comuni e accessorie applicando un coefficiente di 0.95 per le abitazioni e 0.90 per le autorimesse. A quest'ultime in funzione della loro destinazione si applica il coefficiente di ragguglio pari a 0.60.

Superficie lorda vendibile:

- Superficie alloggi mq. $1.500,00 \times 0,95 \times 1,05$ = mq. 1.496,25

- Superficie autorimesse mq. $900,00 \times 0,90 \times 0,60$ = mq. 486,00

Totale superficie lorda vendibile = mq. 1.982,25 (arrotondata a 2.000,00 mq.)

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Il valore venale assunto nella presente stima è quello medio dell'intervallo prendendo in considerazione le quotazioni pubblicate dalla Camera di Commercio.

Sul listino prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia relativi all'anno 2018, quelle pubblicate dall'Ape e Confedilizia:

Valore medio : €./mq. 1.650,00

VALORE DI MERCATO DEL BENE DOPO LA TRASFORMAZIONE (VM)

Applicando il valore di mercato rilevato e descritto in precedenza alla tabella di cui sopra si ottiene il valore di mercato (VM) del prodotto edilizio ottenibile dopo la trasformazione.

VM (valore di mercato)

Mq. 2.000,00 x €. 1.650,00 = €. 3.300.00000

Totale ricavi = €. 3.300.000,00



LA TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE

Al fine dell'attualizzazione dei valori del bene trasformato e dei costi per la sua trasformazione è necessario determinare la tempistica dell'operazione.

Sulla base di operazioni simili si è constatato che il tempo necessario consta delle seguenti fasi:

n1 = fase preliminare che nel caso specifico risulta costituita dal tempo necessario alla redazione e approvazione del progetto esecutivo corredato dai necessari visti ed autorizzazioni nonché della convenzione urbanistica, stimabile in mesi 24;

n2 = fase di costruzione è il tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine lavori di costruzione. Per determinare tale durata nel caso in esame si considerano i tempi medi di realizzazione rilevati presso studi professionali della città ovvero presso imprenditori locali. In particolare si rileva che per interventi di edilizia residenziale multipiano la tempistica media è di mesi 28 cui si aggiungono 4 mesi per le sistemazioni esterne a giardino/viabilità e mesi 4 per sovrapposizioni lavori e collaudi, per un totale fase di costruzione di mesi 36;

n3 = fase di commercializzazione e vendita. In genere le fasi di commercializzazione sono contestuali alla costruzione; tuttavia vi è quasi sempre un tempo residuo intercorrente tra le date di fine dei lavori di costruzione e quella dell'ultima vendita, la cui durata dipende non solo dall'appetibilità commerciale dell'intervento ma anche e soprattutto dal trend del mercato edilizio. Nel nostro caso si ipotizza una durata di tale tempo residuo in mesi 12

La durata complessiva dell'operazione che ne deriva è perciò: $n = n1 + n2 + n3$ = mesi 72.

In sintesi:

| <i>Tempistica dell'operazione</i> | |
|--|----------------------------|
| Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare | Momento iniziale |
| Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione | n1 = mesi 24 |
| Durata dei lavori fino alla consegna | n2 = mesi 36 |
| Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile | n3 = mesi 12 |
| Durata totale dell'operazione | n = n1 + n2 + n3 = mesi 72 |

COSTO TECNICO DI TRAFORMAZIONE (CT)

Il costo della trasformazione è la somma di tutti i costi dell'operazione:

$$CT = CTC + CDS + OU + OP + SG + SC + OFT + UP + OTI + OFA$$

dove:

- CTC = costo tecnico di costruzione delle opere edili del fabbricato
- CDS = costo di demolizione e smaltimento
- OU = oneri di urbanizzazione
- OP = oneri professionali
- SG = spese generali del promotore e oneri di allacciamento ai pubblici servizi SC = costi di commercializzazione
- OFT = oneri finanziari sui costi di trasformazione UP = utili del promotore
- OTI = oneri di trasferimento immobile
- OFA = oneri finanziari sui costi di acquisto e trasferimento immobile
- Il costo di costruzione delle opere edili (CSC) è costituito dai costi di costruzione del nuovo fabbricato e dai costi di demolizione dei fabbricati esistenti.



COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE (CTC)

- Il costo tecnico di costruzione ai sensi dell'art. 22 della legge 27.7.1978 n. 392 riferito all'ultimo periodo considerato (dic. 1997) è pari a €. 748,86, che maggiorato del 50,5% (variazione ISTAT al 31.11.2018) risulta pari a €. 1.127,03.
- Ai sensi dell'art. 2 del D.M gli elementi costitutivi del costo base di costruzione di cui all'art. 22 della legge 27-7-1978, n. 392, incidono sul costo medesimo nelle seguenti percentuali:
 - a) 81% per il costo tecnico di costruzione di cui al comma 2, lett a), dell'art. 22 della legge 27-7-1978, n. 392 (comprensivo delle spese generali, utile impresa);
 - b) 7% per il contributo di concessione di cui al comma 2, lettera b), del citato art. 22;
 - c) 12% per il costo dell'area di cui al comma 2, lettera c), del medesimo art. 22.Gli elementi b) e c) non verranno presi in considerazione in quanto b) è un valore desunto dalle delibere consiliari e quindi noto e c) è il dato oggetto della ricerca, per cui il costo tecnico di costruzione da applicarsi sarà quello corrispondente a: €. 1.127,03 x 81% = €. 912,89.

Superficie vendibile mq. 2.000 x €. 912,89 = €. 1.825.780,00

Totale costo tecnico di costruzione = €. 1.825.780,00

COSTO DI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO (CDS)

Questo parametro comprende il costo di tutte le operazioni necessarie all'eliminazione dei volumi esistenti comprensivi di noleggi mezzi speciali, trasporto e smaltimento dei materiali di risulta.

La volumetria delle macerie derivanti dalla demolizione è stata valutata in base ad un calcolo sommario ed esperienze analoghe pari al 20% della volumetria esistente: $8900 \times 25\% = mc\ 2225$.

Per la sola voce di demolizione compreso il carico e trasporto il Prezziario delle Opere Edili della Camera di Commercio di Bergamo prevede un costo pari ad €/mc 15,42 mentre per la quota di costo relativa allo smaltimento del materiale di risulta il Prezziario stima un costo di €/tonn. 9,60

Costo di demolizione mc. 2225,00 x €/mc. 15,42 = €. 34.309,50

Costo di smaltimento ton 1876,00 x €/ton 9,60 = €. 18.009,60

Costo di smaltimento amianto

Superficie da smaltire mq. 820,00 x €/mq. 18,96 = €. 15.547,20

Totale costo di demolizione e smaltimento amianto = €. 67.866,30



TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE OPERE EDILI

€. 1.825.780,00 +€. 67.866,30 = €. 1.893.646,30

ONERI URBANIZZAZIONE E COSTO COSTRUZIONE (L. 10/77):

Gli oneri di urbanizzazione in vigore dal 01.01.2016 riferiti alle zone residenziali - ambiti di trasformazione residenziale sono pari a €/mc. 12,59 per la primaria e secondaria e ammontano quindi:

Volume mc. 5.250,00 x €. 12,59 = €. 66.097,50

L'incidenza del costo di costruzione previsto dagli art. 3 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 - Delibera Cons. Reg. Lombardia del 28 luglio 1977 - DGR n. 5/53844 del 31/05/1994) è stata valutata in base ad un calcolo sommario ed esperienze analoghe in circa €/mq. 35,00.

Il costo di costruzione sarà applicato solo alle superfici residenziali come identificate nel paragrafo precedente (*determinazione superficie lorda vendibile al netto della superficie delle autorimesse*) e più precisamente in:

Superficie lorda vendibile mq. 1496,00 x €. 35,00 = €. 52.360,00

ONERI PROFESSIONALI (OP)

Gli oneri professionali (OP) per un intervento edilizio delle dimensioni e caratteristiche sopra indicate comprendono i costi relativi alla progettazione architettonica esecutiva, progettazione delle strutture in cemento armato, perizia geologica, progettazione della sicurezza, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, progettazione impianti, progettazione acustica e termica, pratiche catastali, collaudi etc.

Per il caso specifico gli oneri professionali si assumono pari al 5% dei costi diretti previsti.

Per cui : CTC x 5% = €. 1.893.646,30 x 5% = €. 94.682,31

Le spese generali del promotore e oneri di allacciamento ai pubblici servizi (SG) si assumono pari complessivamente al 2% dei costi diretti, in quanto sia la custodia che gli ammortamenti sono compresi nei costi diretti di costruzione così come l'utile di impresa e le spese generali.

Per cui: $CTC \times 2\% = \text{€} 1.893.646,30 \times 2\% = \text{€} 37.872,93$

COSTI DI COMMERCIALIZZAZIONE (SC)

I costi di commercializzazione (SC), a beneficio delle Agenzie Immobiliari ammontano in genere al 3% del prezzo del prodotto finito, ma considerata la congiuntura economica attuale e l'ingente portafoglio di immobili da vendere in rapporto alla località in cui saranno ubicati, può far valere una forte leva contrattuale e ottenere una tariffa più favorevole che si assume pari al 1,5% del valore commerciale.

Si ipotizza che la fase di commercializzazione coincida con l'ultimazione dei lavori intendendo compensato il tempo necessario alla vendita del prodotto finito dopo tale data con quello relativo alle vendite in corso di costruzione, per cui i relativi costi si ipotizzano erogati all'ultimazione dei lavori che almeno il 50% dell'attività di vendita venga effettuata direttamente dall'operato economico.

Per cui: $3.300.000,00 \times 1,5\% \times 50\% = \text{€} 24.750,00$

ONERI FINANZIARI SUI COSTI DI TRASFORMAZIONE FINANZIATI DA CAPITALE DI DEBITO (OFT)

Ipotizzando il ricorso al credito per il 60% e al capitale proprio per il restante 40%, gli oneri finanziari saranno determinati tenendo conto che preferenzialmente gli operatori del settore si avvalgono del credito fondiario-edilizio, con costo del denaro inferiore al credito ordinario, il saggio di interesse sul debito si costruisce con riferimento a un dato di mercato medio di periodo, rappresentato dall'EURIBOR incrementato dello spread e delle spese. Si rileva che l'EURIBOR a 6 mesi è al -0,24% e lo spread applicato dagli istituti bancari ha una media del 2,3%. Pertanto si applica:

$$r = -0,24\% + 2,3\% = 2,06\%$$

Gli oneri finanziari saranno quindi calcolati in base alla formula:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

$$q = (1 + r)$$

C = somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione

d = quota di indebitamento

n = tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti



La tempistica ipotizzata in precedenza è la seguente:

| <i>Tempistica dell'operazione</i> | |
|--|----------------------------|
| Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare | Momento iniziale |
| Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione | n1 = mesi 24 |
| Durata dei lavori fino alla consegna | n2 = mesi 36 |
| Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile | n3 = mesi 12 |
| Durata totale dell'operazione | n = n1 + n2 + n3 = mesi 72 |

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo il seguente andamento temporale:

| Dettaglio voci | Tempo di erogazione | | Durata debito | |
|--|---------------------|---------|-------------------|---------|
| Costo area e relativi oneri di trasferimento | Momento iniziale | 0 | $n_1 + n_2 + n_3$ | mesi 72 |
| 30% del costo tecnico di trasformazione | n_1 | mesi 24 | $n_2 + n_3$ | mesi 48 |
| 70% del costo tecnico di trasformazione | $n_1 + () n_2$ | mesi 48 | $n_2 + n_3$ | mesi 24 |
| oneri di urbanizzazione | $n_1 + n_2/3$ | mesi 36 | $n_2 + n_3$ | mesi 36 |
| 30% dei costi di gestione della trasformazione | n_1 | mesi 24 | $n_2 + n_3$ | mesi 48 |
| 70% dei costi di gestione della trasformazione | $n_1 + () n_2$ | mesi 48 | $n_2 + n_3$ | mesi 24 |

Sinteticamente è riassunto in forma tabellare l'esito dei calcoli (costo x [(1+0,045) - 1] x % costo x % debito), che rappresenta l'accumulazione finale degli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito a fine periodo:

| Oneri finanziari | | Tasso r % | Tempi (mesi) | Costi Euro | Quota costi % | Quota debito d % | Oneri finanziari Euro |
|--|-----|--------------|-----------------|---------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|
| Sul costo tecnico di costruzione (CTC+ CDS) | 30% | 2,06 | 48 | 1.893.646 | 30 | 60 | 28.966 |
| | 70% | 2,06 | 24 | 1.893.646 | 70 | 60 | 33.105 |
| Sugli oneri di urbanizzazione | | 2,06 | 36 | 118.457 | 100 | 60 | 4.483 |
| Sui costi di gestione (OP + SG + SC) | 30% | 2,06 | 48 | 157.305 | 30 | 60 | 2.406 |
| | 70% | 2,06 | 24 | 157.305 | 70 | 60 | 2.750 |
| Totale oneri finanziari (OFT) | | | | | | | 71.710 |

Per cui l'ammontare degli oneri finanziari (OFT) relativi alla realizzazione delle opere edili è pari a € 71.710,00.



UTILE DEL PROMOTORE (UP)

L'utile del promotore in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato che in oggi è mediamente compreso tra il 10% ed 12%.

Tale percentuale nel caso in esame, considerato il rischio dell'operazione legato ai seguenti fattori:

- condizioni economiche generali (fase recessiva) settore di intervento (residenziale)
- andamento locale del mercato (riduzione del volume delle vendite)
- tipologia di operazione immobiliare (localizzazione, dimensioni, destinazione)

ritiene possa essere valutata pari al 11 %. Pertanto l'utile del promotore è così determinato:

$$UP = p \times VM = 11\% \times 3.300.000,00 = € 363.000,00$$

ONERI DI TRASFERIMENTO IMMOBILE (OTI)

Gli oneri di trasferimento dell'immobile (contestuali alla stipula notarile), nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro, con aliquota 9% + €. 50,00 ipotecaria + €. 50,00 catastale e che i

compensi notarili e le spese accessorie ammontano al 3% del valore, si determinano come espressione della seguente formula:

$$OTI = 12\% \times VT$$

Gli oneri finanziari (OFA) sulla quota del debito "d" (60%) del valore dell'immobile e dei relativi oneri di trasferimento, si determinano sulla base del saggio già calcolato in precedenza (2,06%) come:

$$\begin{aligned} OFA &= (VT + OTI) \times d \times (q - 1) \\ OFA &= (VT + OTI) \times d \times [(1 + r) - 1] \\ OFA &= (1 + 12\%) \times 60\% \times (1.0206^6 - 1) \times VT \\ OFA &= 0,60 \times 1,12 \times 0,13014 \times VT \\ OFA &= 8,83 \times VT \end{aligned}$$



Valore di mercato del bene all'attualità (VT)

Il Valore di Mercato del bene all'attualità (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato (VM) e la somma dei costi per la sua trasformazione (CT).

Il procedimento d'anticipazione all'attualità di entrambi i suddetti parametri, comprende anche gli oneri finanziari maturati fino alla data d'ultimazione dei lavori di costruzione alla quale si sono assunti concentrati i ricavi da vendite; vanno assoggettati anche gli oneri finanziari gravanti sul fattore area a decorrere dalla data dell'acquisto e della connessa corresponsione del prezzo e dei costi accessori tipici, data che si considera coincidente con quella di riferimento della stima (attualità).

Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro.

Il tasso da utilizzare sarà quindi pari a quello dei titoli a rischio nullo relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata. Nel nostro caso si adotta perciò il tasso dei titoli di Stato a 5 anni : Asta del 30.01.2019 (1,49% lordo, netto dalle tasse 1,30): posto $r = 1,30\%$ e $q = 1 + r$, il coefficiente di sconto f è dato da: $f = 1/q$ con espresso in anni

$$\begin{aligned} f &= 1 / (1 + 0,013)^6 \\ f &= 1 : 1,080579 \\ f &= 0,9254298 \end{aligned}$$

Raggruppando in forma tabellare gli esiti numerici dei calcoli fin qui effettuati si può procedere all'attualizzazione di ciascun componente.

| Dettaglio voci | Valore all'erogazione | Mesi | f | Valore attualizzato |
|--|-----------------------|------|-----------|-----------------------|
| Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (VM) | 3.300.000 | 72 | 0,9254298 | 3.053.918,34 |
| Valore di mercato attualizzato del bene trasformato (VM) | | | | € 3.053.918,34 |
| Costo tecnico di costruzione (CTT) = CSC + CDS | 1.893.646 | 72 | 0,9254298 | 1.752.436,44 |
| Oneri di urbanizzazione | 118.457 | 72 | 0,9254298 | 109.623,64 |
| Costi di gestione (CG) = OP + SG + SC | 157.305 | 72 | 0,9254298 | 145.574,73 |
| Oneri finanziari sul 60% del costo tecnico di costruzione e relativi oneri/costi indiretti (OFT) | 71.710 | 72 | 0,9254298 | 66.362,57 |
| Utile del promotore (UP) | 363.000 | 72 | 0,9254298 | 335.931,01 |
| Costi di trasformazione attualizzati = CTT + OU + CG + OFT + UP | | | | € 2.409.928,39 |

| | | | | |
|--|------------|----|-----------|------------------|
| Oneri indiretti di acquisto (OTI) | 12% x VT | 72 | 0,9254298 | 11,10% VT |
| Oneri finanziari relativi al capitale acquisto immobile (OFA) | 8,83% x VT | 72 | 0,9254298 | 8,17% VT |
| Oneri sul capitale immobile attualizzati [(OTI + OFA) ÷ VT x (a/q)] | | | | 19,27% VT |

Dall'equazione $VT = (VM - CT - a VT) / q$

dove:

VM = valore di mercato del bene trasformato a = % di VT

CT= costo della trasformazione

raggruppando si ricava il valore di trasformazione $VT (1 + a / q) = (VM - CT) / q$

Sostituendo i termini noti si perviene così al valore dell'unica incognita VT:

$$VT = \frac{VM / q - CT / q}{1 + a / q} =$$

$$VT = \frac{3.053.918,34 - 2.409.928,39}{1 + a / q} =$$

$$VT = \frac{3.053.918,34 - 2.409.928,39}{1,1927}$$

$$VT = 539.942,94$$



Valore commerciale dell'immobile (corrispondente al valore dell'area) nello stato di fatto in cui si trovano

€. 540.000,00

Valore unitario riferito al valore dell'area nuda = €. 540.000/3000= €. 180,00/mq.

B) Area Urbana identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 5 particella n. 3763

Come già descritto precedentemente si tratta di un'area antistante l'ingresso del complesso produttivo; una porzione è utilizzata come parcheggio, la restante costituisce la parte terminale a fondo cieco della Via G. Pascoli.

L'area è classificata sia dal Piano del Governo del Territorio che dal Piano dei Servizi del Comune di Canonica d'Adda in parte a parcheggio e in parte a strada; come previsto nell'ipotesi progettuale l'area verrà considerata come standard urbanistico da cedere gratuitamente al Comune mediante convenzionamento nel Permesso di Costruire Convenzionato, quale strumento attuativo dell'intervento. Pertanto il valore di tale area è paragonabile al valore stabilito da ogni Comune per la monetizzazione delle aree a standard.

Il valore di monetizzazione delle aree a standard è inteso, ai sensi dell'art. 46 comma 2 lettera a) ultimo periodo della L.R. n. 12/2005, come una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree; tale valore deve essere commisurato (quindi pari) all'utilità economica conseguita dal privato attuatore per

effetto della mancata cessione, ovvero al valore di mercato delle aree che, grazie alla monetizzazione, restano di disponibilità del soggetto attuatore.

Il Comune di Canonica d'Adda non ha stabilito alcun valore a tale riguardo e come riferito dal Responsabile dell'Area Tecnica viene fissato al momento della trattativa.

Trattandosi di un'area destinata prevalentemente a parcheggio, privata della capacità edificatoria, l'utilità economica per la mancata cessione è pari al valore dell'area nuda di pertinenza, che in casi analoghi è stimata pari al 10% del valore di mercato dell'area.

Valutando inoltre che il costo della monetizzazione è comprensivo del costo di realizzazione di conseguenza si può stimare:

- Valore area nuda = 10% di €. 180/mq. = €. 18/mq.
- Costo unitario parametrico per la realizzazione di strada/parcheggio = €. 60/mq.

Il valore da assegnare all'are urbana è quindi pari a €. 78/mq.:

mq. 158 x €. 78 = €. 12.324,00

Valore commerciale dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova €. 12.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI

€. 540.000, 00+ €. 12.000,00

= €. 552.000,00



Quesito n° 11 ACCERTAMENTO COMODA DIVISIBILITÀ DEI BENI

Lotto n°1

La destinazione urbanistica del bene non consente attualmente la previsione di una comoda divisibilità del lotto che potrà essere considerata in sede di progettazione.

Quesito n° 12 STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Attualmente il complesso risulta produttivamente inattivo.

Non esistono contratti di locazione né vincoli connessi alla capacità edificatoria o connessi al carattere storico – artistico (Allegato n. 11).

Quesito n° 13 ACCERTAMENTO DEI BENI PIGNORATI SE SOGGETTI A PROCEDURA ESPROPRIATIVA:

Da un accertamento presso gli uffici comunali di Canonica d'Adda è emerso che i beni non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n° 14 PLANIMETRIE E FOTO

Si allegano estratto mappa (Allegato n. 12), estratto ortofoto (Allegato n. 13), planimetria dei locali (Allegato n. 14) e fotografie dettagliate di interni ed esterni (Allegato n. 15).

Quesito n° 15 VOLTURA CATASTALE

Gli immobili sono di proprietà dell'esecutato, non sono stati venduti pertanto non è necessario presentare la nota di voltura catastale.

Quesito n° 16 SUCCINTA RELAZIONE DI VENDITA DEL LOTTO

Il sottoscritto allega copia della descrizione del lotto che verrà presentata separatamente contestualmente alla perizia.

Costa Volpino, 14.02.2019

Il C.T.U.



Allegati:

14 Planimetrie

15 Fotografie

Geom. Gelinda Cerea
24062 Costa Volpino (Bg) – via L.M. Wortley n° 25 – Tel. / Fax 035/988492
e-mail: gelinda.cerea@alice.it

**TRIBUNALE DI BERGAMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

NELLA CAUSA n. 363/2018 Reg. Es. Imm.

Giudice Dott.ssa GELATO ELENA

Esecuzione Immobiliare

Promossa da

Contro

Beni in CANONICA D'ADDA (BG) Via Giovanni Pascoli n. 7

Prossima udienza 30.09.2019 ore 12.00

INTEGRAZIONE PERIZIA

Sommario:

10. FORMAZIONE DI LOTTI OMOGENEI



A integrazione della perizia depositata in data 14 febbraio 2019 relativa all'esecuzione immobiliare nella causa n. 363/2018 Reg. Es. Imm. Giudice Dott. ssa Gelato Elena promossa da

- contro ;

si precisa che per mera dimenticanza è stato omesso il quesito n. 10 qui di seguito descritto:

Quesito n°10 FORMAZIONE DI LOTTI OMOGENEI

Il sottoscritto CTU verificata la situazione degli immobili ritiene di formare un lotto unico e indivisibile costituito dal capannone, dalla palazzina uffici e servizi, dall'area pertinenziale, dalla cabina elettrica e dall'area urbana (allegato 14).

Lotto n°1:

| Immobile fg. 5 particella 3762 sub. 1 | | Superf. mq. | Confine | VALORE commerciale dell'immobile |
|--|--|--------------------|--|----------------------------------|
| A | Capannone | 385,00 | Libero su un lato con affaccio sull'area pertinenziale | |
| B | Capannone piano terra | 290,00 | Confinante con altra proprietà | |
| | Capannone piano primo | 42,00 | Confinante con altra proprietà | |
| C | Officina (non sanabile) | 145,00 | Libera su un lato con affaccio sull'area pertinenziale | |
| | Tettoia (non sanabile) | 44,00 | Libera su due lati con affaccio sull'area pertinenziale e altra proprietà | |
| D | Capannone | 735,00 | Libero su due lati con affaccio sull'area pertinenziale | |
| E | Palazzina uffici e servizi piano terra | 128,40 | Libera su tre lati con affaccio sull'area pertinenziale | |
| | Palazzina uffici e servizi piano interrato | 128,40 | Piano interrato | |
| G | Area pertinenziale | 1080,00 | Altre proprietà | |
| Immobile fg. 5 particella 3762 sub. 1 | | Superf. mq. | Confine | |
| F | Cabina elettrica | 17,00 | Libera su tutti i lati con affaccio sull'area pertinenziale | |
| | | | Valore commerciale degli immobili calcolato in base al valore di trasformazione (intervento di conversione) | €. 540.000,00 |
| Immobile fg.5 particella 3763 | | Superf. mq. | Confine | |
| H | Area urbana | 158,00 | Confinante con particella 3762 sub. 1 e altra proprietà | €. 12.000,00 |
| Valore commerciale degli immobili | | | | €. 552.000,00 |

PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI €. 552.000,00.



Si specifica inoltre che il terreno identificato al CT fg. 5 particella n. 3762 di sup. 28,42 Are riportato nell'atto di pignoramento non trova corrispondenza (non esiste) come terreno al Catasto Terreni, probabilmente si è trattato di un mero errore materiale di trascrizione.

Il terreno su cui è sorto il fabbricato è identificato al Catasto Terreni come ENTE URBANO al fg. 9 del Comune di Canonica d'Adda con la particella 3762 di Are 28,42, mentre al Catasto Fabbricati al fg. 5 particella n. 3762 sub. 1, il tutto come meglio descritto al quesito n. 1 della perizia "Identificazione del Bene".

L'ente urbano (e.u.) sta ad indicare che su di un determinato terreno (o vicino ad esso) è stato edificato un fabbricato; non è mai volturabile. Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato.

La visura al catasto terreni di un Ente Urbano identifica solamente la superficie dell'intero lotto.

Come ente urbano, il terreno perde la sua qualità ed il reddito.

Pertanto si conferma la correttezza dell'identificazione catastale dei beni da sottoporre all'incanto come lotto unico ed indivisibile che qui di seguito si riporta:

Lotto unico: Proprietà di , **quota 1/1** Comune di Canonica d'Adda, Via Giovanni Pascoli n. 7 – Capannone industriale disposto al piano interrato, terra e primo; cabina elettrica disposta al piano terra; area urbana. L'ingresso pedonale e carrabile avviene da Via Giovanni Pascoli n. 7. Gli immobili risultano al Catasto Fabbricati così censiti:

- foglio 5 mappale n. 3762 sub. 1, Via Giovanni Pascoli n. 7, categoria D7, rendita Euro 11.313,60;
- foglio 5 mappale n. 3762 sub. 2, Via Giovanni Pascoli n. 7, categoria D1, rendita Euro 92,96;
- foglio 5 mappale n. 3763, Via Giovanni Pascoli n. 7, categoria area urbana, consistenza 158 mq.

Costa Volpino 11/07/2019

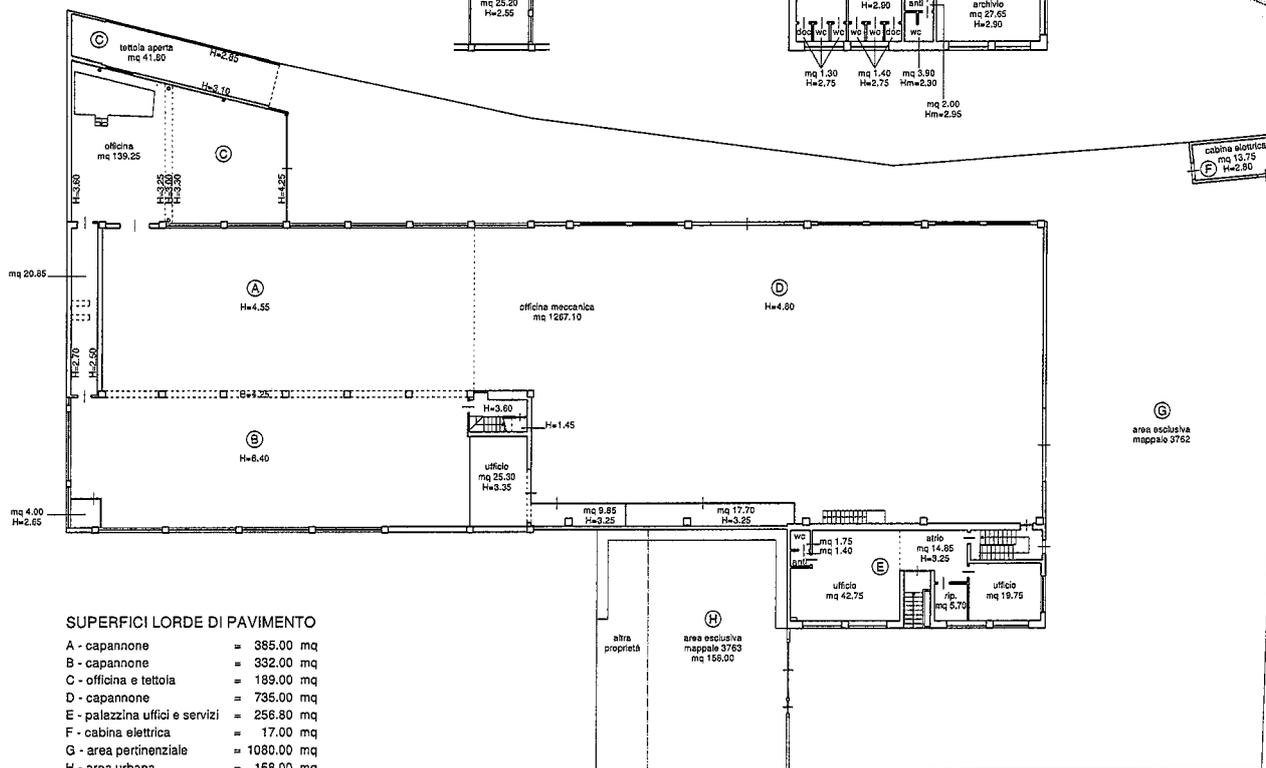
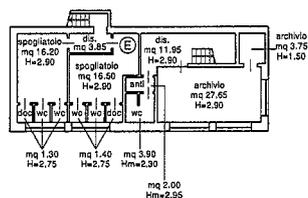
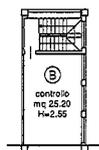
IL C.T.U.
Cerea Gelinda



PIANO TERRA
scala 1:250

PIANO PRIMO
scala 1:250

PIANO SEMINTERRATO
scala 1:250



SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO

| | | |
|--------------------------------|---|------------|
| A - capannone | = | 385.00 mq |
| B - capannone | = | 332.00 mq |
| C - officina e tettoia | = | 189.00 mq |
| D - capannone | = | 735.00 mq |
| E - palazzina uffici e servizi | = | 256.80 mq |
| F - cabina elettrica | = | 17.00 mq |
| G - area pertinenziale | = | 1080.00 mq |
| H - area urbana | = | 158.00 mq |

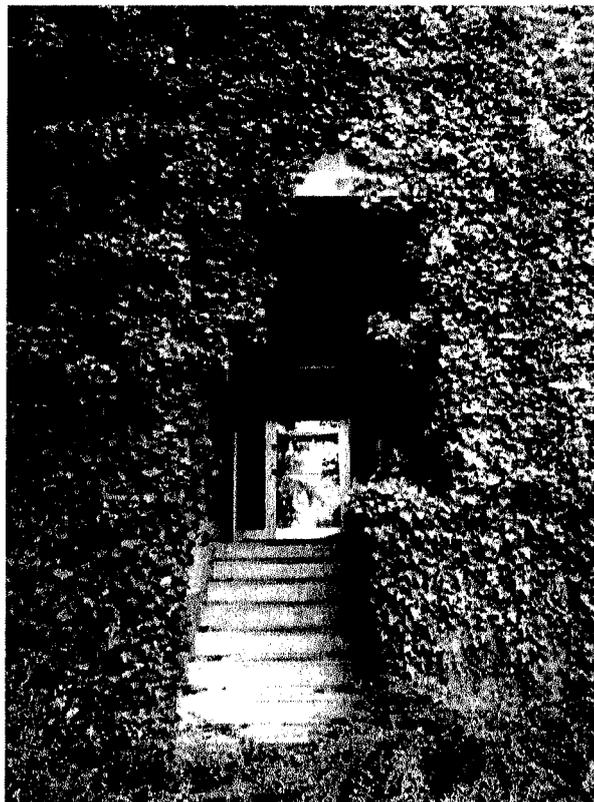
FOTOGRAFIA N. 1

Vista del prospetto Nord dell'edificio



FOTOGRAFIA N. 2

Vista dell'ingresso dell'edificio posto a Nord



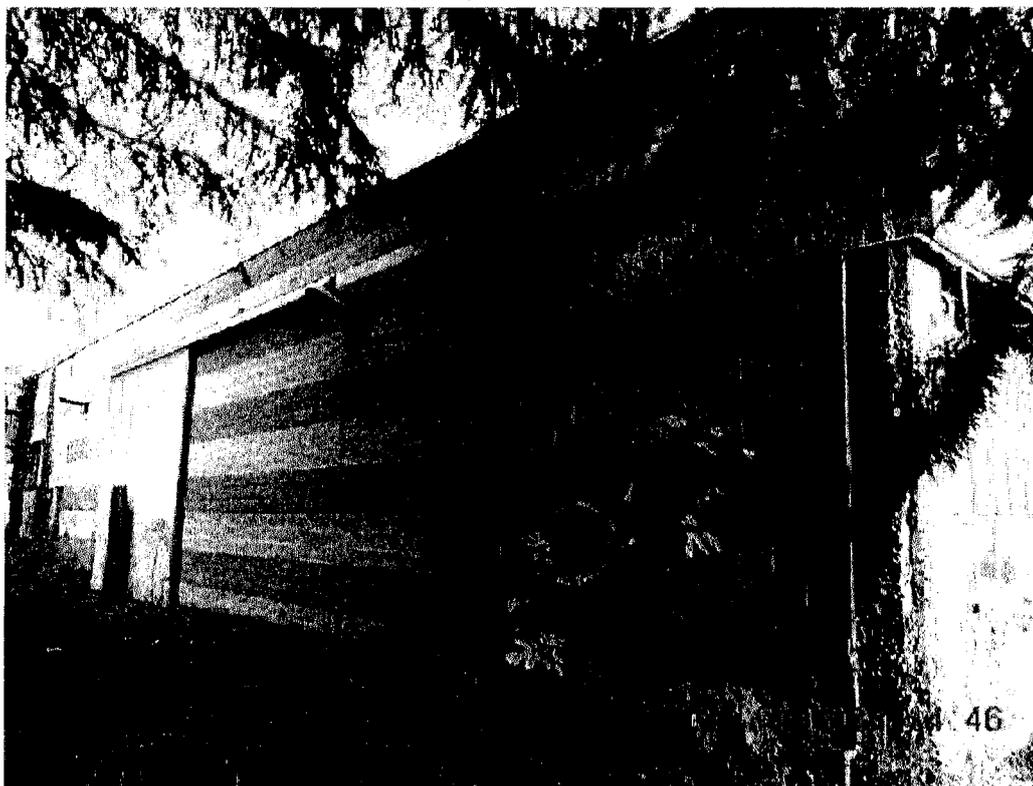
FOTOGRAFIA N. 3

Vista del prospetto Ovest dell'edificio



FOTOGRAFIA N. 4

Vista del prospetto Ovest dell'edificio



FOTOGRAFIA N. 5

Vista del prospetto Sud dell'edificio



FOTOGRAFIA N. 6

Vista dell'ingresso carrabile posto a Sud della proprietà



FOTOGRAFIA N. 7

Vista dell'officina



FOTOGRAFIA N. 8

Vista della tettoia



FOTOGRAFIA N. 9

Vista dell'area esclusiva (mappale 3763) e dell'edificio da Via G. Pascoli



FOTOGRAFIA N. 10

Vista dell'ingresso principale da Via G. Pascoli



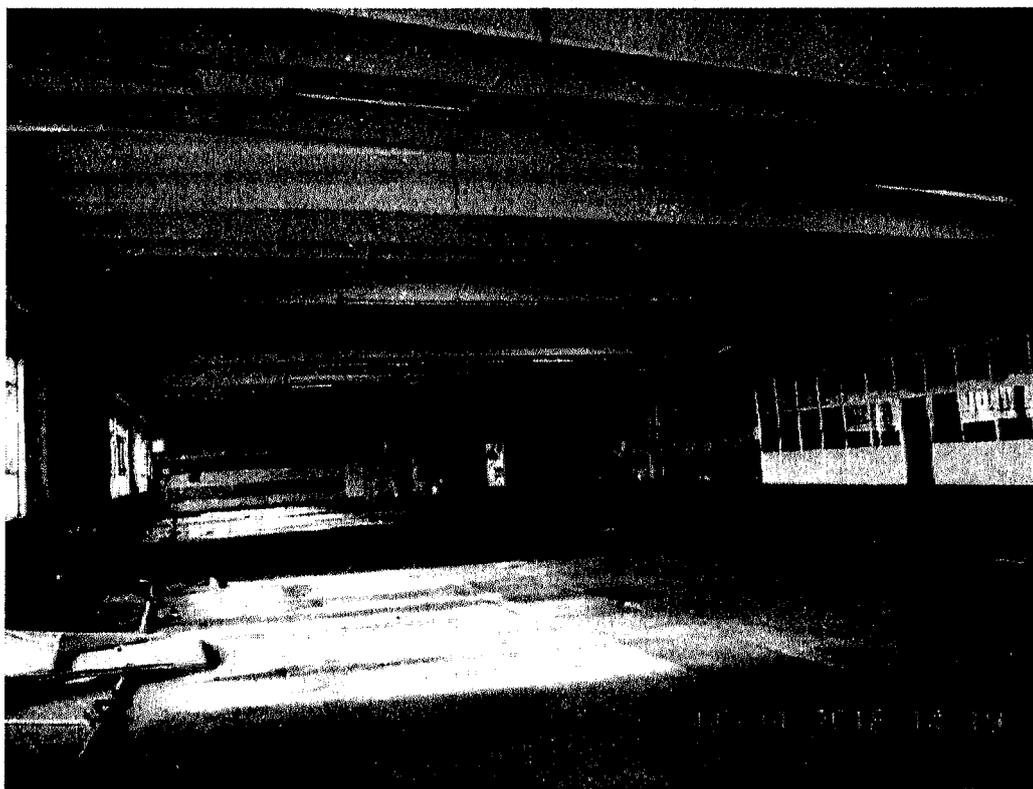
FOTOGRAFIA N. 11

Vista interna del capannone (D)



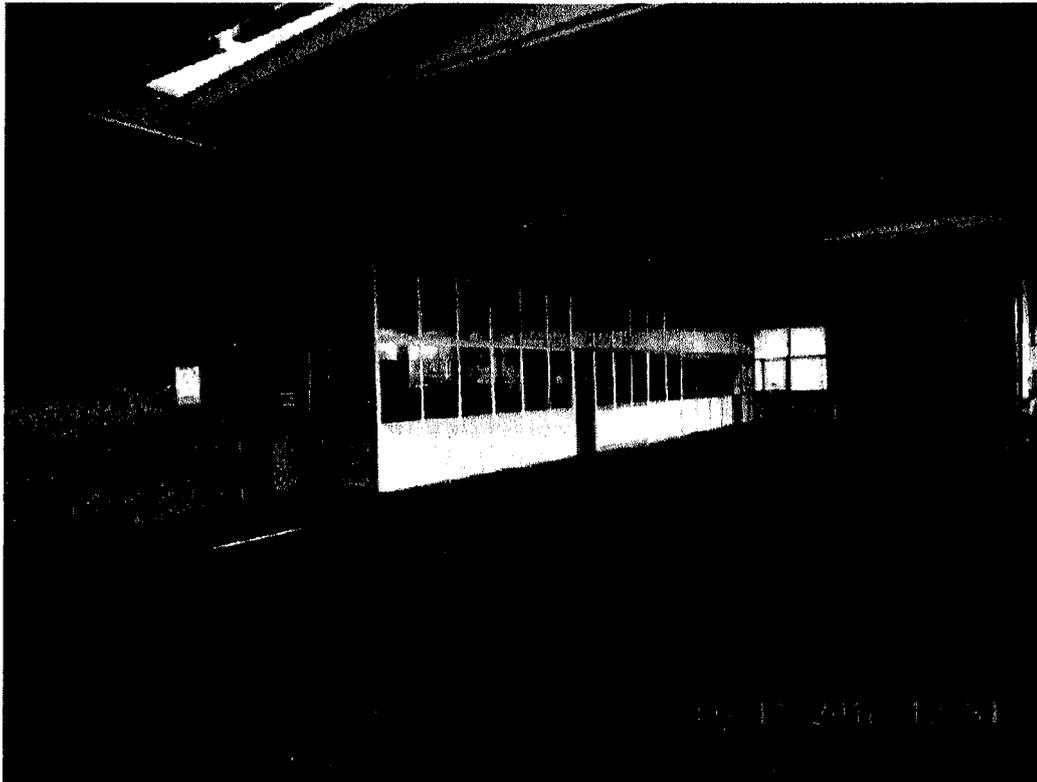
FOTOGRAFIA N. 12

Vista interna del capannone (D)



FOTOGRAFIA N. 13

Vista interna del capannone (D)



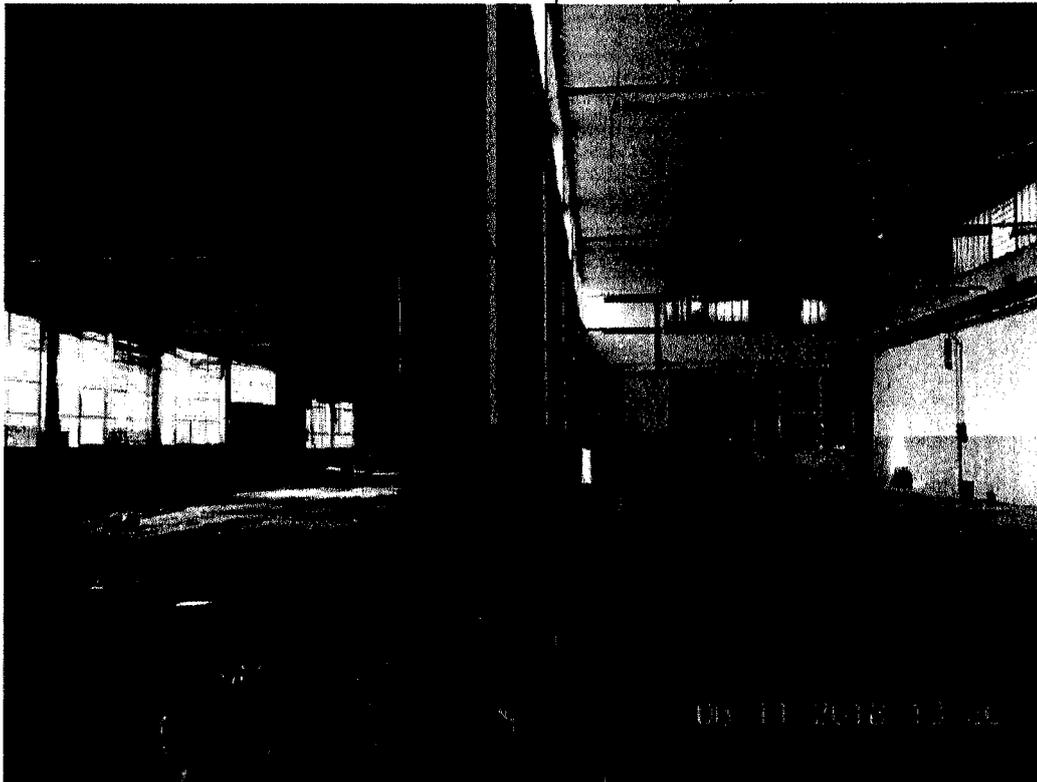
FOTOGRAFIA N. 14

Vista interna del capannone (A)



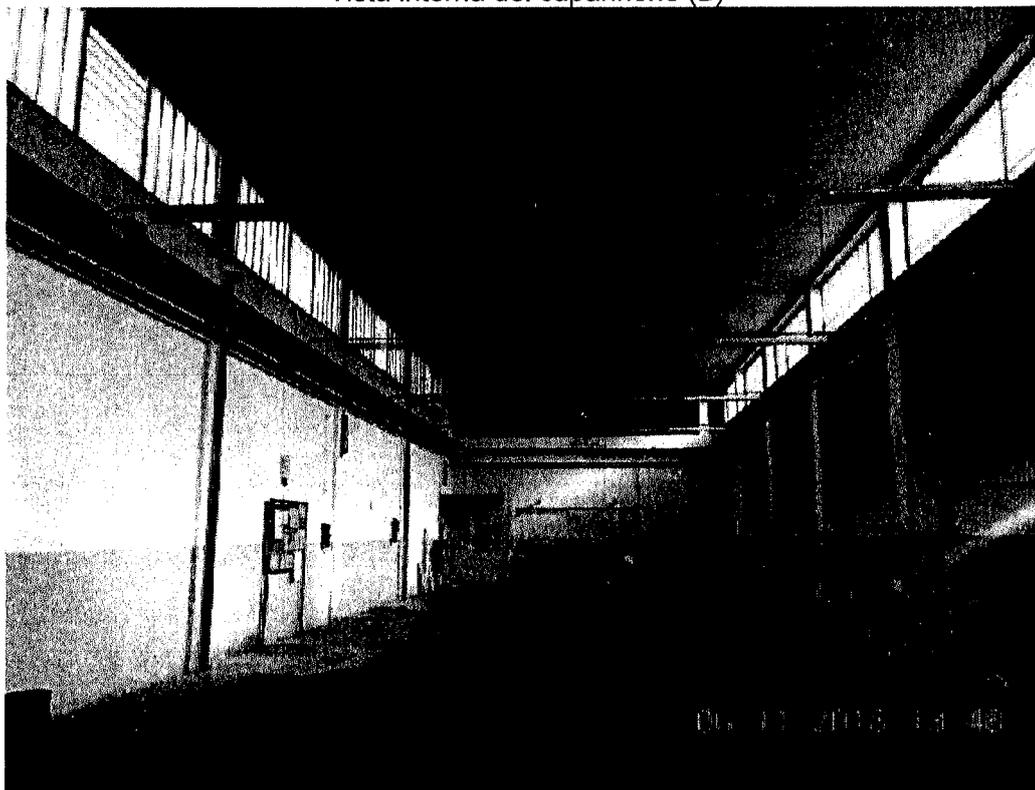
FOTOGRAFIA N. 15

Vista interna del capannone (A-B)



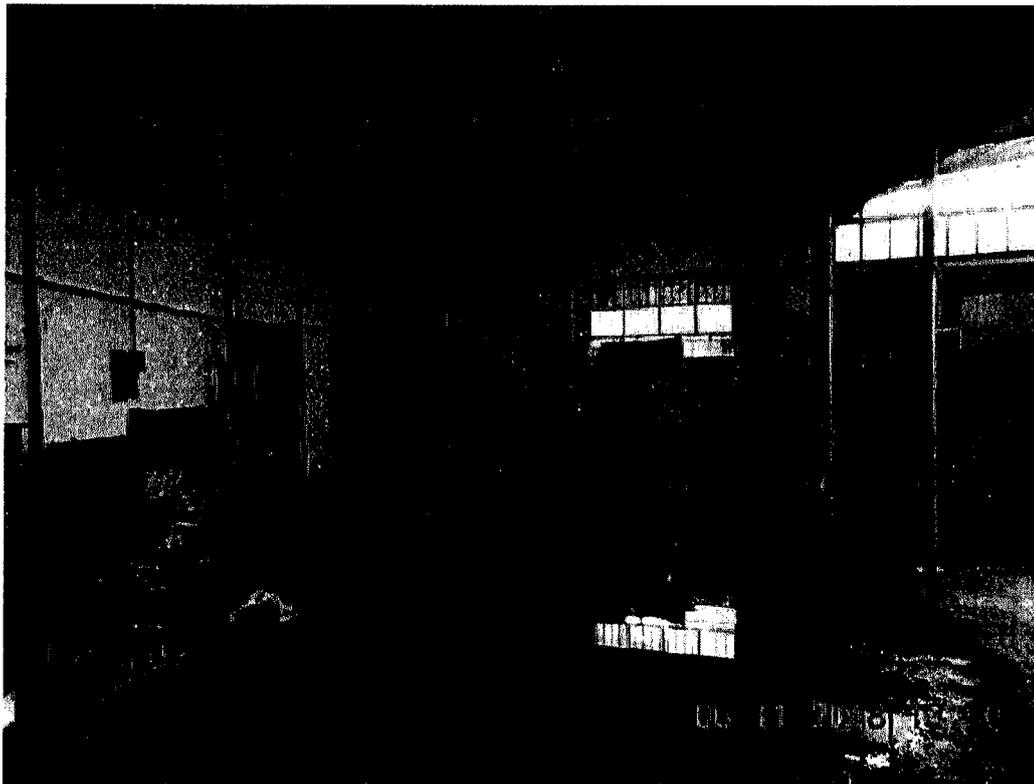
FOTOGRAFIA N. 16

Vista interna del capannone (B)



FOTOGRAFIA N. 17

Vista interna dell'officina



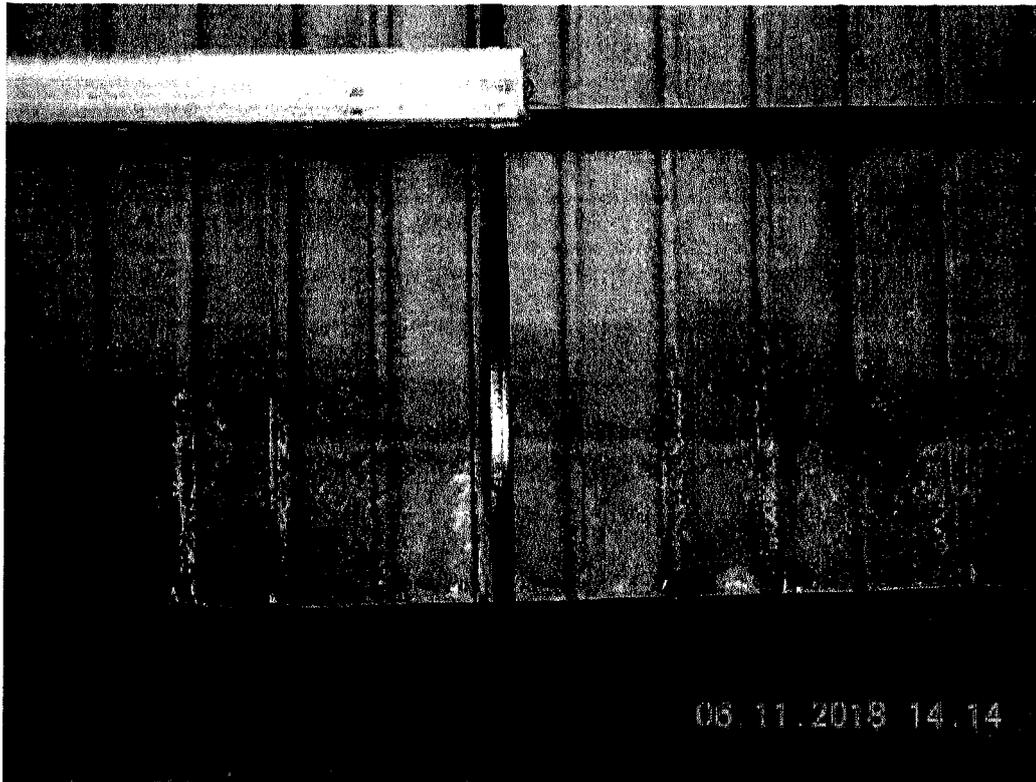
FOTOGRAFIA N. 18

Vista interna dell'officina



FOTOGRAFIA N. 19

Vista di dettaglio della copertura dell'officina in eternit



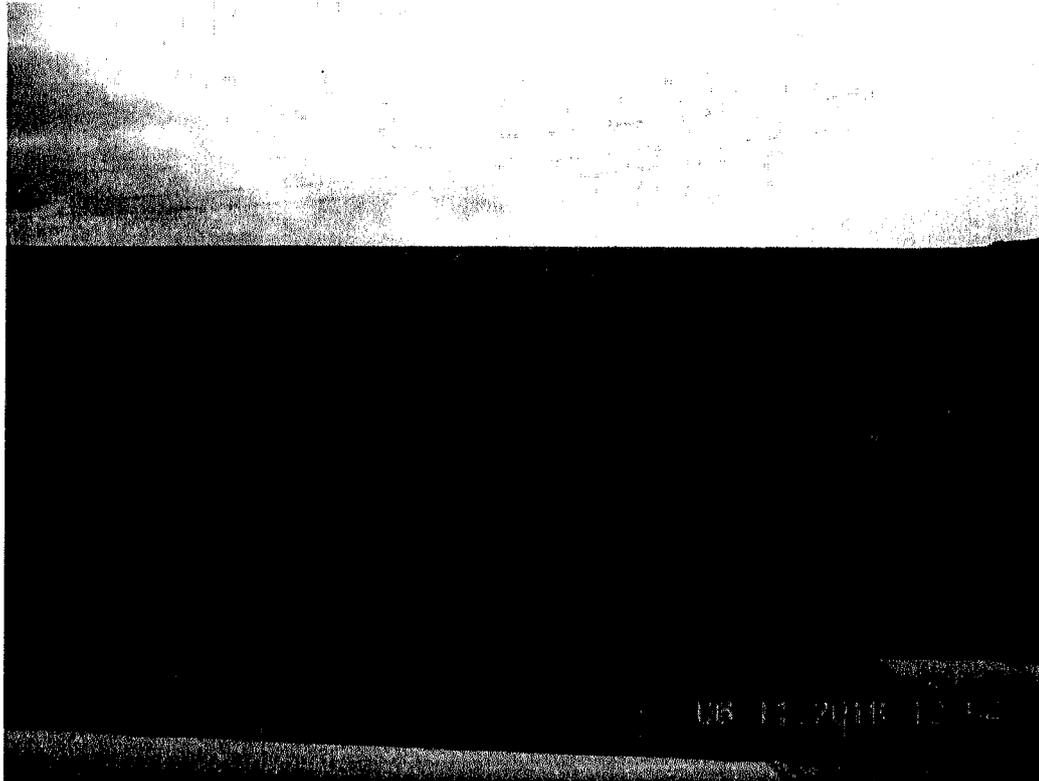
FOTOGRAFIA N. 20

Vista di dettaglio della copertura dell'officina in eternit



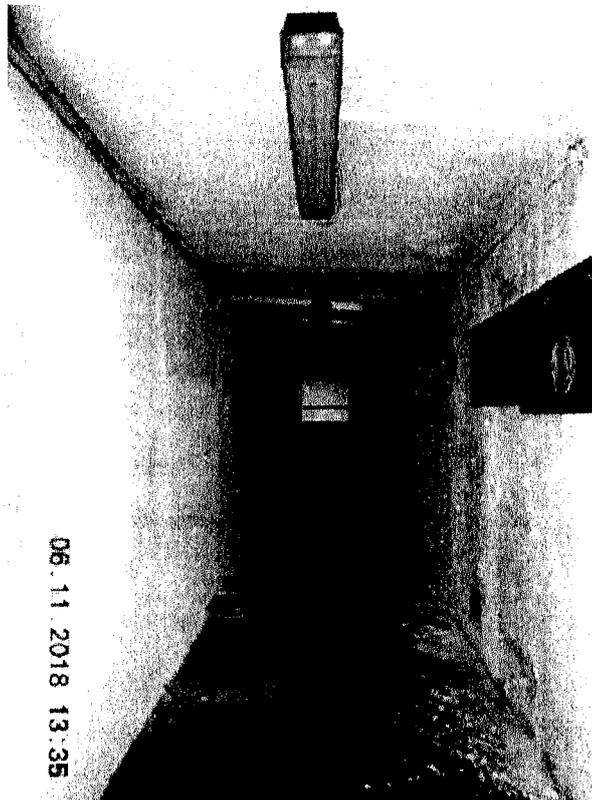
FOTOGRAFIA N. 21

Vista di dettaglio della copertura del capannone in eternit



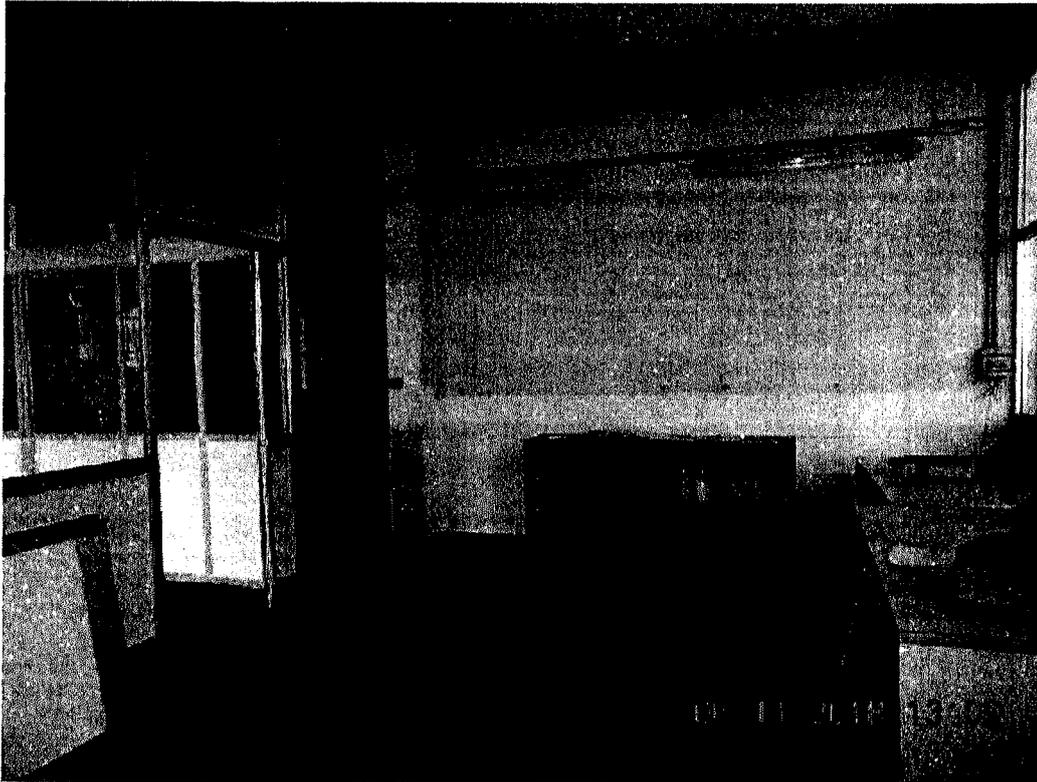
FOTOGRAFIA N. 22

Vista interna del ripostiglio (di collegamento tra capannone e officina)



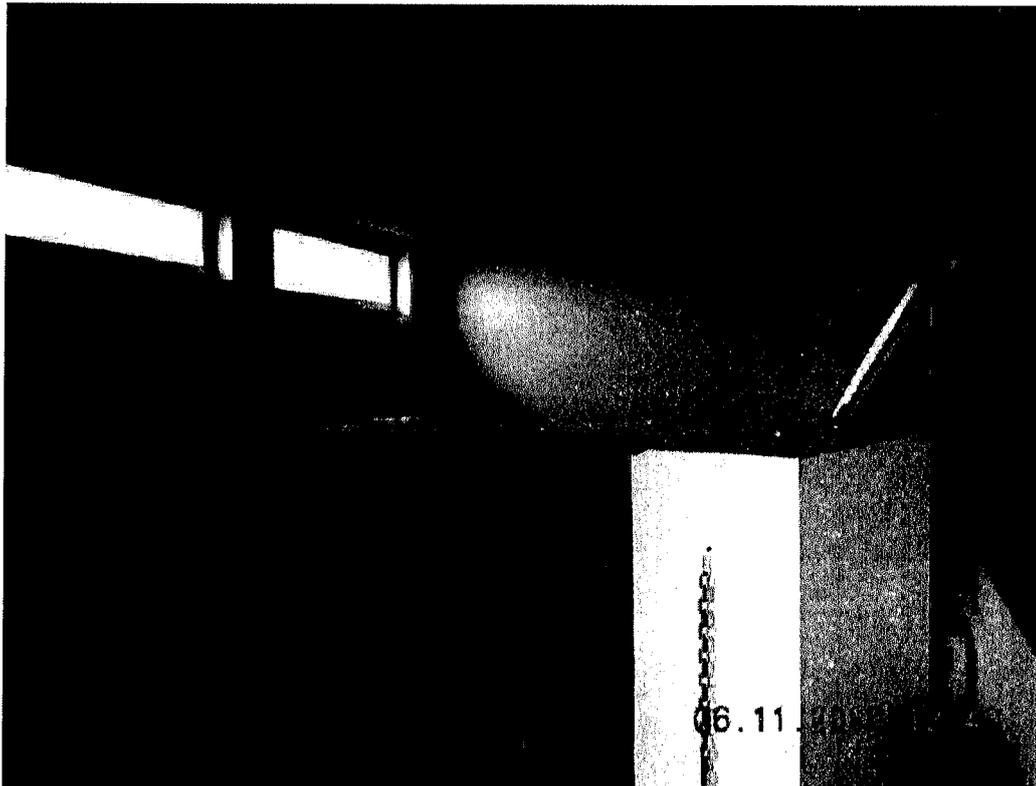
FOTOGRAFIA N. 23

Vista dell'ufficio interno al capannone (piano terra)



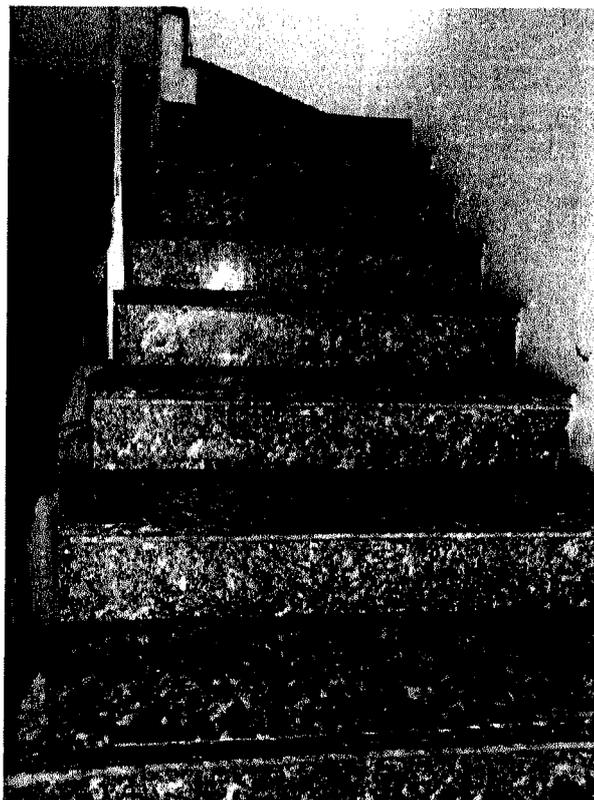
FOTOGRAFIA N. 24

Vista della sala controllo interna al capannone (piano primo)



FOTOGRAFIA N. 25

Vista interna della scala di collegamento tra piano terra e sala controllo al piano primo



FOTOGRAFIA N. 26

Vista interna di un ufficio al piano terra



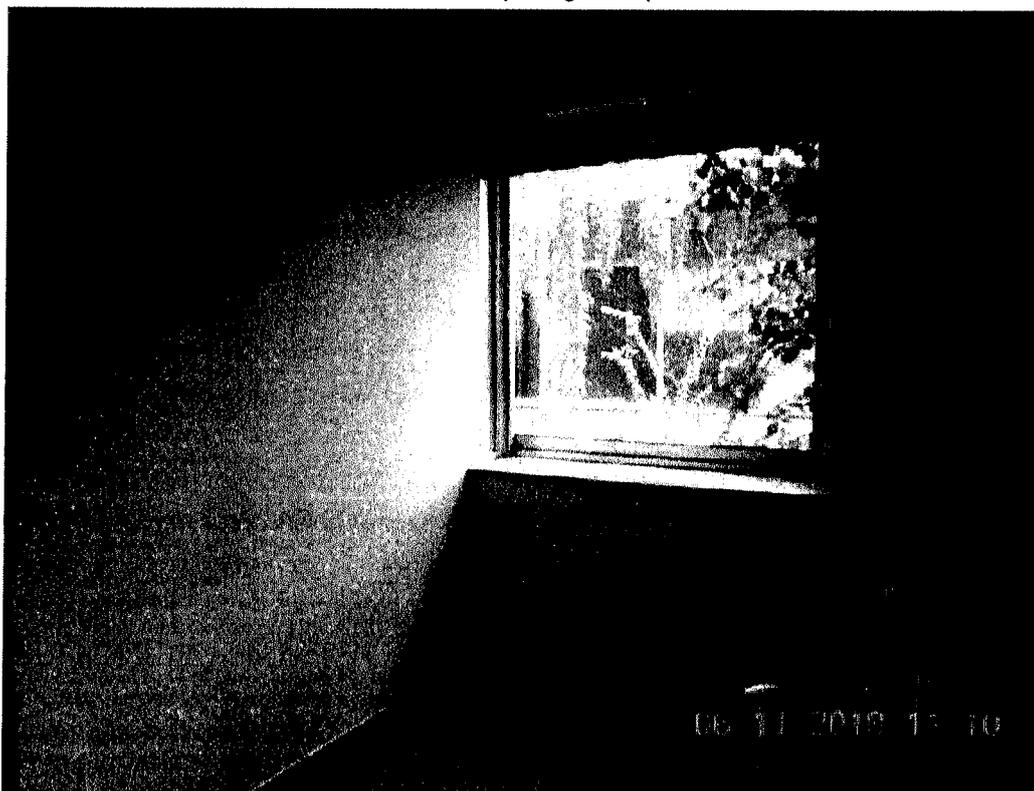
FOTOGRAFIA N. 27

Vista interna di un ufficio al piano terra



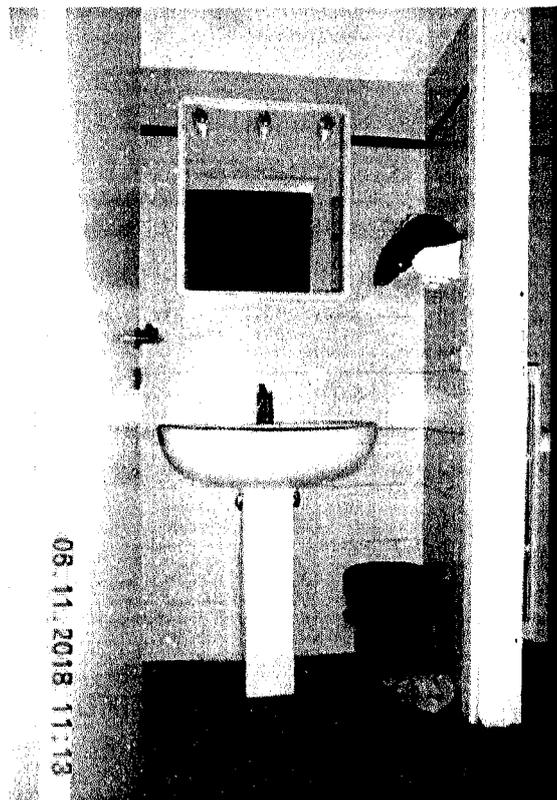
FOTOGRAFIA N. 28

Vista interna del ripostiglio al piano terra



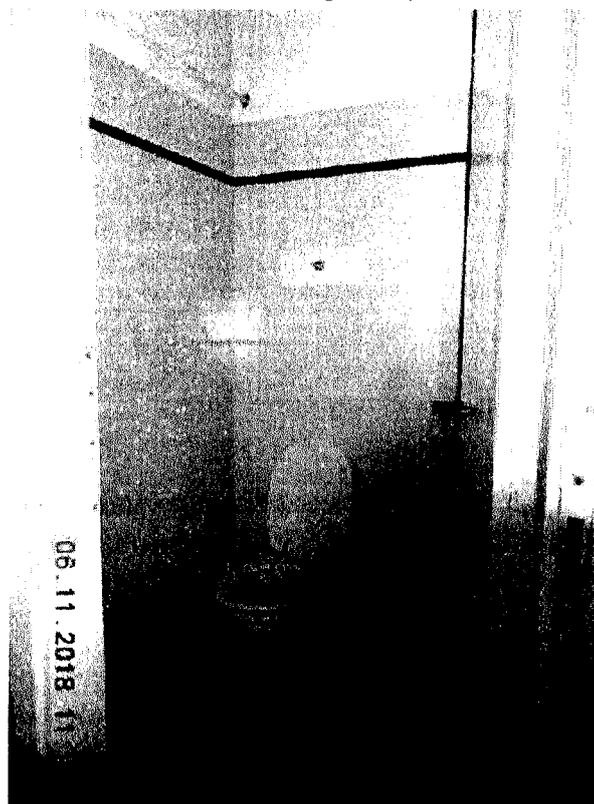
FOTOGRAFIA N. 29

Vista interna dell'anti bagno al piano terra

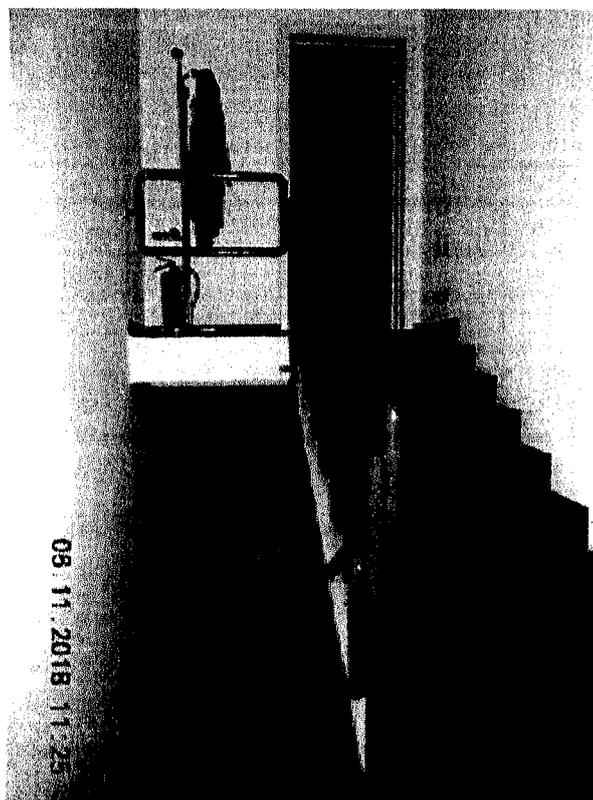


FOTOGRAFIA N. 30

Vista interna del bagno al piano terra



FOTOGRAFIA N. 31
Vista della scala interna



FOTOGRAFIA N. 32
Vista interna di un archivio al piano seminterrato



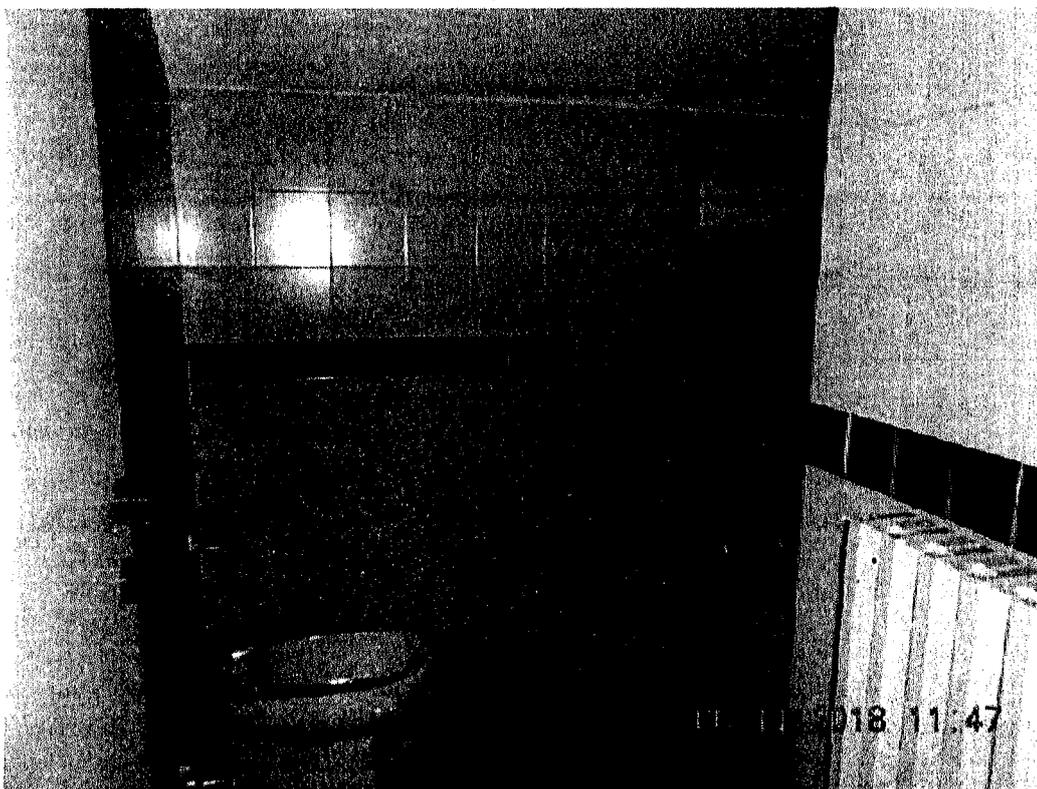
FOTOGRAFIA N. 33

Vista interna dell'archivio sotto scala al piano seminterrato



FOTOGRAFIA N. 34

Vista interna del bagno al piano seminterrato



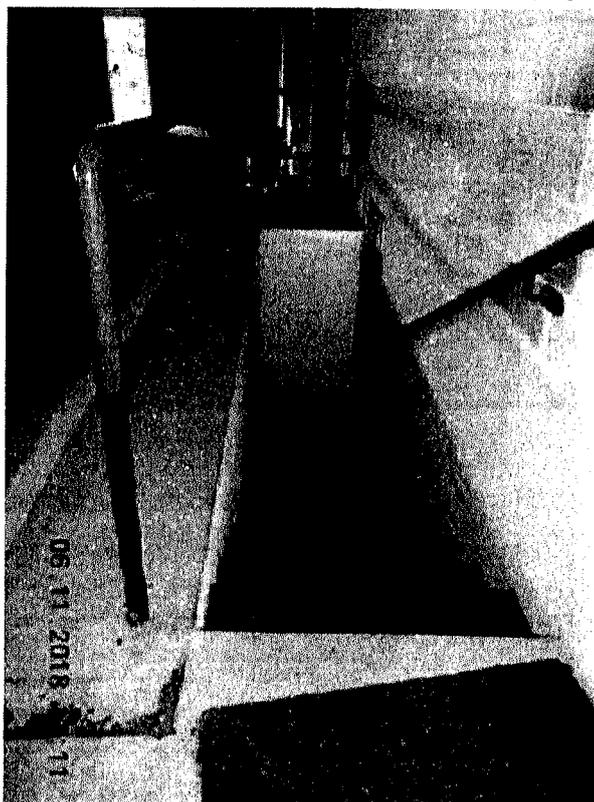
FOTOGRAFIA N. 35

Vista interna dell'anti bagno al piano seminterrato



FOTOGRAFIA N. 36

Vista della scala di collegamento tra capannone e spogliatoi/servizi



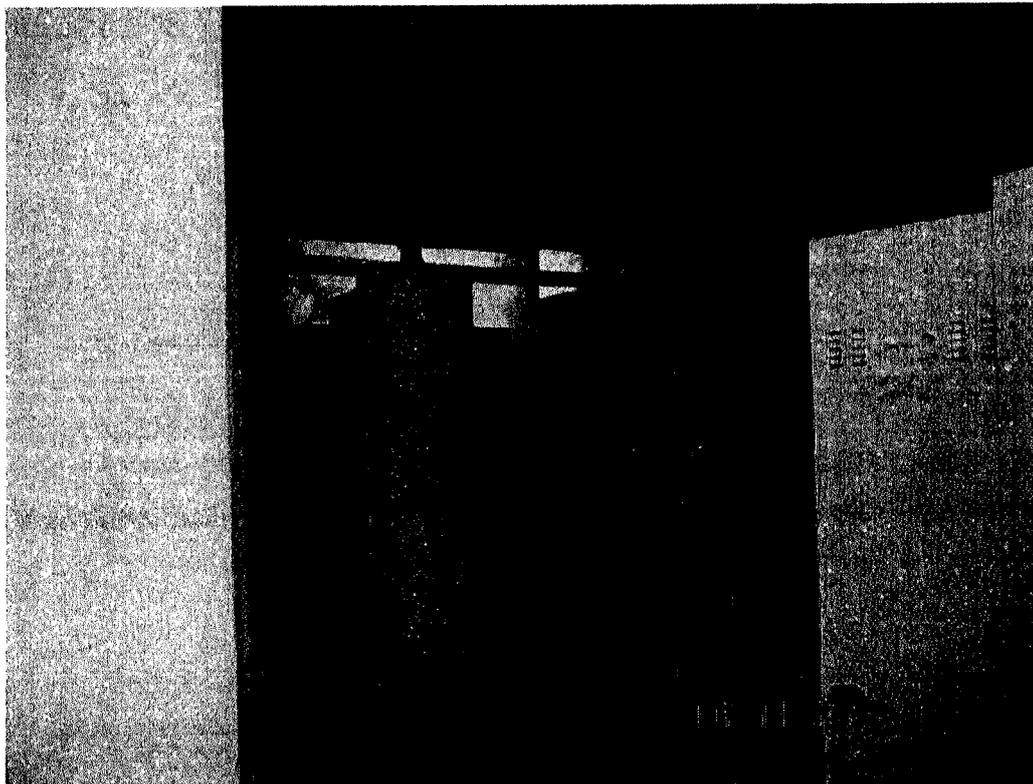
FOTOGRAFIA N. 37

Vista interna degli spogliatoi/servizi al piano seminterrato



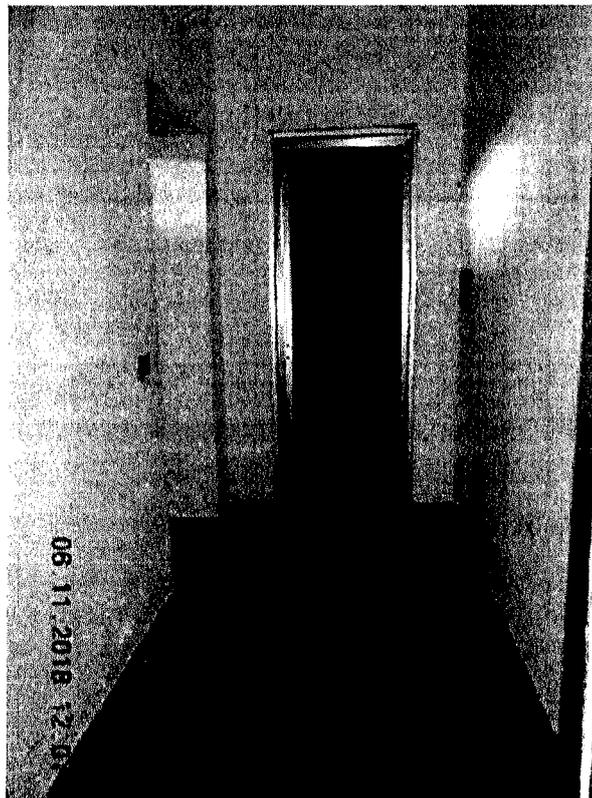
FOTOGRAFIA N. 38

Vista interna degli spogliatoi/servizi al piano seminterrato



FOTOGRAFIA N. 39

Vista interna del disimpegno al piano seminterrato



FOTOGRAFIA N. 40

Vista della cabina elettrica

