

TRIBUNALE DI BERGAMO

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. **1014 / 2015**. Rg.
Es. Imm. dott.sa Golinelli Giovanna

promossa da:

CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO S.c., con
l'Avv. Ermanno Masseroni di Bergamo ;

contro:

C.T.U. Arch. SIMONE PANIZZOLI

UDIENZA DI GIURAMENTO : 04 Maggio 2016

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Nel corso dell'udienza del 04.01.2016, la Dr.ssa Giovanna Golinelli nominava C.T.U.
l'Arch. Simone Panizzoli, al quale conferiva il seguente incarico :

PROVVEDERE

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

- 1) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene;
- 3) per le costruzioni iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della legge n.47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;

- 4) per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento ; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 comma L. 477/1985 ovvero dall'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) per i terreni alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;
- 8) all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
- 10) alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

- 11) all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
- 12) all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 13) all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;
- 14) all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;
- 16) al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell' esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

PREMESSA

All' udienza del 04 Gennaio 2016, il sottoscritto architetto Panizzoli Simone, con studio in Romano di Lombardia, via San Francesco d'Assisi, 36 , iscritto all'Ordine degli Architetti di Bergamo con il n. 1618 - tel.0363.910286, veniva nominato C.T.U. per la valutazione degli immobili di proprietà dell'esecutato ;

il sottoscritto, accettando l'incarico, si impegnava a rispondere ai singoli punti del quesito.

Il complesso immobiliare in oggetto , si trova a Treviglio nella frazione denominata "Geromina" ed è risalente alla fine del XIX secolo .

La frazione Geromina nacque per volere dell'imprenditore tessile Giovanni Marzio, e fu strutturata sui modelli di New Lanark, il villaggio industriale modello realizzato in Scozia dall'utopista Robert Owen e della più vicina Crespi d'Adda

Prima abitata da semplici comunità rurali, divenne così un piccolo villaggio industriale alla fine del XIX secolo grazie all'opera di imprenditori tessili quali i Marzio, i Fabris, i Muradelli ed infine i Riva.

Le fabbriche sono state riadattate e ospitano oggi mobili d'arte e stabilimenti oleotecnici.

L'ingresso caratteristico risale al 1908 e pur avendo cambiato molti proprietari, è rimasto sempre lo stesso d'inizio XX secolo.

RELAZIONE PERITALE

- A - UNITA' AD USO PRODUTTIVO** sito in Comune di **Treviglio** (Bg),
Via Geromina, 6 , Fgl. 14 - Part. 5634 - Sub. 704 ;
- B - UNITA' RESIDENZIALE** sita in Comune di **Treviglio** (Bg),
Via Geromina, 6 , Fgl. 14 - Part. 5634 - Sub. 705
- C - UNITA' RESIDENZIALE** sita in Comune di **Treviglio** (Bg),
Via Geromina, 6 , Fgl. 14 - Part. 5634 - Sub. 706.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

a) **UNITA' AD USO PRODUTTIVO**

- Dati Catastali : NCEU - Comune di **BERGAMO (BG)**
- **Fgl. 14 - Part. 5634 - Sub. 704**
 - **Cat. D/7** -
 - **Rendita € 6.542.00.**
 - **via Geromina, 6 - piano S1.T.1**

Confini :

- a Nord : Unità immobiliare di altra proprietà ;
- a Est : Cortile Comune ;
- a Sud : Via Geromina ;

a Ovest : cortile altra proprietà.

B) UNITA' RESIDENZIALE

- Dati Catastali : NCEU - Comune di **BERGAMO (BG)**
- **Fgl. . 14 - Part. 5634 - Sub. 705**
 - **Cat. A/3 - Classe 1 - 10,5 vani mq. 271**
 - **Rendita € 732.08**
 - **via Geromina, 6 - piano T.1**

Confini:

- a Nord : fg. 14 part. 5634 ,sub. 704 – stessa ditta ;
- a Est : cortile comune ;
- a Sud : via Geromina ;
- a Ovest : cortile altra proprietà.

C) UNITA' RESIDENZIALE

- Dati Catastali : NCEU - Comune di **BERGAMO (BG)**
- **Fgl. . 14 - Part. 5634 - Sub. 706**
 - **Cat. A/3 - Classe 1 - 7 vani mq. 206**
 - **Rendita € 488.05**
 - **via Geromina, 6 - piano 1**

Confini unità residenziale:

- a Nord : Unità immobiliare di altra proprietà ;

- a Est : cortile comune ;
- a Sud : fg. 14 part. 5634 ,sub. 704 – stessa ditta
- a Ovest : cortile altra proprietà.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Il fabbricato in oggetto , si trova a Treviglio nella frazione denominata “Geromina” ed è risalente alla fine del XIX secolo. Era sede della fabbrica di mobili .

E' costituito da un edificio con cortile esterno che si sviluppa longitudinalmente in direzione nord-sud. Oltre a due piani fuori terra, vi è un piano interrato.

Le caratteristiche architettoniche sono tipiche dell'edificio industriale di fine XIX° secolo, con struttura in muratura, tetto e solai in legno, finestre e aperture interne ad arco , gronde in mattoni a vista.

Oltre alla funzione produttiva che caratterizzava gran parte dello stabile, come da tradizione era presente il cosiddetto alloggio padronale ed un altro spazio residenziale per le maestranze.

Attualmente, sono individuati tre subalterni catastali , il primo, per larga parte in stato di semi abbandono, con destinazione ad uso laboratorio e magazzini, e gli altri due con destinazione residenziale.

La posizione del complesso è da considerarsi periferica rispetto a Treviglio, mentre centrale, rispetto ai servizi della frazione.

Discreti sono i collegamenti garantiti dai mezzi pubblici con i principali servizi della città.

Per quanto riguarda, invece, più specificamente le caratteristiche delle singole unità immobiliari oggetto di perizia :

A) UNITA' PRODUTTIVA : occupa i piani interrato, rialzato e primo.

Al piano interrato, in stato di semiabbandono, vi sono ampi locali, con altezza di oltre 3,50 metri, destinati a deposito e cantine per l'attività produttiva.

Al piano rialzato, sono presenti gli uffici ed i saloni ad uso laboratorio e deposito, oltre alle scale per i collegamenti verticali .

Al piano primo abbiamo un grande locale ad uso deposito confinante sui lati nord e sud con le unità abitative dei lotti seguenti. I controsoffitti sono ammalorati a causa di infiltrazioni dal tetto e lo stato di conservazione generale è da considerarsi mediocre.

FINITURE INTERNE UNITA' PRODUTTIVA :

Pavimenti: In parte dei locali vi sono delle marmette di cemento e in altri del battuto di cemento.

Intonaci: Intonaco con stabilitura di calce idrata.

Zoccolini: non presenti.

Serramenti interni ed esterni : Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono anch'essi in legno, con vetro semplice. Al piano primo sono presenti delle ante oscuranti in legno.

Impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico: l'impianto elettrico è presente così come quello idrosanitario ed antincendio. Non sembrano essere funzionanti e comunque non a norma con le normative vigenti.

B) L'UNITA' RESIDENZIALE

Occupava la parte a sud dell'immobile ed è posta principalmente al primo piano . Si possono distinguere due corpi principali collegati fra loro da una grande terrazza . La parte più a sud, prospiciente con la via Geromina , è costituita da un' unità residenziale su due livelli, a forma quadrata, con la zona giorno a piano terra e quella notte più i servizi igienici al piano primo.

La parte rimanente, posta al piano primo con accesso attraverso una scala comune con l'unità produttiva, è un alloggio di grande dimensioni composto da quattro camere, un grande bagno ed un locale ad uso soggiorno e cucina. Il grado di conservazione è da ritenersi discreto, pur necessitando di interventi manutentivi . interessanti sono le caratteristiche finiture tipiche di alloggi padronali dell'inizio del XX secolo.

FINITURE INTERNE ABITAZIONE :

Pavimenti: In alcuni locali come la zona giorno-cucina sono state conservate le caratteristiche marmette in cemento o graniglia, formato cm 20x20 e 30x30, mentre in altri, come corridoio , camere da letto e alloggio a sud, sono state applicate più recentemente piastrelle in monocottura ceramica . Sulla terrazza sono posate delle piastrelle in gres ceramico.

Rivestimenti: Realizzati in bicottura ceramica nel bagno e nella cucina.

Intonaci : Intonaco con stabilitura di calce idrata.

Zoccolini : In legno in alcuni ambienti, in materiale ceramico in altri ed infine definiti da apposita vernice marrone su scale e camminamenti.

Risultano mancanti ove vi sono le piastrellature di rivestimento quindi nel bagno, e in alcune pareti della cucina.

Serramenti interni ed esterni : Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono anch'essi in legno. Al piano primo sono presenti delle ante oscuranti in legno.

Impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico: l'unità residenziale è dotata di impianto elettrico così come di quello idrosanitario.

L'impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa è presente nel corpo centrale, mentre nella parte su due livelli a sud è presente una stufa. Gli impianti non sembrano conformi alle normative vigenti.

C) UNITA' RESIDENZIALE

Tattasi di porzione di fabbricato posta al piano primo , nella parte a sud dell'immobile, con destinazione residenziale . Nel corso degli anni gli spazi sono stati adibiti ad attività connesse con la produzione aziendale e pertanto la situazione distributiva interna non rispecchia le caratteristiche di un un'unità residenziale.. E' presente una terrazza nella parte nord .

Si accede all'unità attraverso una scala comune con l'unità produttiva. Attualmente sono presenti due grandi locali con un corpo ad uso montacarichi collegante gli altri piani.

I controsoffitti sono ammalorati a causa di infiltrazioni dal tetto e lo stato di conservazione generale è da considerarsi mediocre.

FINITURE INTERNE :

Pavimenti: In parte dei locali vi sono delle marmette di cemento e in altri del battuto di cemento.

Intonaci: Intonaco con stabilitura di calce idrata.

Zoccolini: non presenti.

Serramenti interni ed esterni : Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono anch'essi in legno, con vetro semplice. Al piano primo sono presenti delle ante oscuranti in legno.

Impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico: l'impianto elettrico è presente così come quello idrosanitario ed antincendio. Non sembrano essere funzionanti e comunque non a norma con le normative vigenti

3) DATA DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE (SE ANTECEDENTE AL 01/09/1967)

L'immobile è risalente alla fine del XIX secolo.

- 4) ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA ED ELENCAZIONE DELLE EVENTUALI DIFFORMITA' DELLA STESSA (PER COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3)

L'immobile di antica edificazione, è rimasto sostanzialmente invariato per quanto riguarda la parte esterna.

Le variazioni interne, sono state regolarizzate con permesso di costruire in sanatoria prot. A 2010/0023369 del 29/04/2010.

- 5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO A NORMA ART. 18 LEGGE 47/1985

Non richiesto, in quanto trattasi di edifici residenziali.

- 6) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE E ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Le schede catastali dell'unità abitativa e dell'autorimessa, compilate e presentate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Bergamo in data 29/10/1992, riportano i dati indicati nell'atto di Pignoramento, che pertanto risulta correttamente redatto .

A - UNITA' PRODUTTIVA

Dati Catastali : NCEU - Comune di **BERGAMO (BG)**
- **Fgl. 14 - Part. 5634 - Sub. 704**
- **Cat. D/7 -**
- **Rendita € 6.542.00.**
- **via Geromina, 6 - piano S1.T.1**

B - UNITA' RESIDENZIALE

Dati Catastali : NCEU - Comune di **BERGAMO (BG)**
- **Fgl. . 14 - Part. 5634 - Sub. 705**
- **Cat. A/3 - Classe 1 - 10,5 vani mq. 271**

- **Rendita € 732.08**
- **via Geromina, 6 - piano T.1**

C - UNITA' RESIDENZIALE

- Dati Catastali : NCEU - Comune di **BERGAMO (BG)**
- **Fgl. . 14 - Part. 5634 - Sub. 706**
 - **Cat. A/3 - Classe 1 - 7 vani mq. 206**
 - **Rendita € 488.05**
 - **via Geromina, 6 - piano 1**

Le quote di proprietà indicate nella visura catastale risultano corrette in quanto risulta essere l'unico intestatario dei beni.

Le quote indicate nell'Atto di Pignoramento risultano anch'esse corrette.

Relativamente alla rispondenza delle schede allo stato dei luoghi, anch'esse risultano conformi.

7) ACCERTAMENTO DELLA TITOLARITA' DEL BENE IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

In base alla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, il debitore esecutato risulta proprietario degli immobili in oggetto.

8) PROVENIENZA DEL BENE, RICOSTRUZIONE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, VERIFICA ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE

Atti di provenienza:

I beni vennero acquistati dall'esecutato sig. _____ con i seguenti Atti di vendita:
- scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. Leonardo Ferrara, Notaio in Treviglio (Bg) in data 18 Giugno 1971 ai n.ri 11.508/9.552 dalla società "Immobiliare F.A.R.P.A.L. s.r.l." con sede in Milano (Mi) per la quota di ½ di piena proprietà.

- divisione per scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. Augusto Zancanti, notaio in Treviglio, in data 31 Gennaio 1975 rep. N. 32.508 e trascritta a Bergamo in data 14 Febbraio 1975 ai n.ri 2.745/2.477 dal sig. Ermini Alberto nato a Milano (Mi) il 3 Settembre 1939 per la quota di ½ di piena proprietà.

Risulta corretta l'attuale intestazione degli immobili all' esecutato, come anche da visure catastali in allegato alla presente perizia tecnica estimativa.

Iscrizioni ipotecarie:

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari sono state oggetto delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 26 Settembre 1997 ai n.ri 30.046/6.660, a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Treviglio e Gera d'Adda s.c.r.l." c.f. 00255130163 con atto a rogito dott. Alberto Pezzoli in data 24 Settembre 1997 rep. 113.378 somma iscritta Lire 640.000.000, somma capitale Lire 320.000.000. scadenza anni 5 . Per il sig. venne indicata la quota di 8/12 di piena proprietà. Con atto modificativo di mutuo 4. Luglio 2008, n. 43.677/9726 di durata e ammortamento mutuo mediante 95 rate mensili scadenti dal 24 Novembre 2002 al 24 Settembre 2010;

- ipoteca volontaria iscritta a Bergamo, in data 7 Aprile 2005 ai n.ri 17.916/4581,

a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Treviglio e Gera d'Adda s.c.r.l." c.f. 00255130163 con atto a rogito dott. Alberto Pezzoli in data 4 Aprile 2005 rep. N. 226.562, somma iscritta €. 150.000,00. Somma capitale €. 100.000,00. Per apertura di credito in conto corrente;

- ipoteca volontaria iscritta a Bergamo, in data 7 Agosto 2006 ai n.ri 52.943/13.094 , a favore della "Cassa Rurale - Banca di Credito Cooperativo di Treviglio società cooperativa " c.f. 00255130163 con atto a rogito dott. Alberto Pezzoli in data 26 Luglio 2006 rep. N. 243.751, somma iscritta €. 700.000,00. Somma capitale €. 350.000,00. , scadenza anni 15;

- ipoteca volontaria iscritta a Bergamo, in data 12 Novembre 2009 ai n.ri 74.403/11.971 , a favore della "Cassa Rurale - Banca di Credito Cooperativo di Treviglio società cooperativa " c.f. 00255130163 con atto a rogito dott. Antonio Cavallo in data 29 Ottobre 2009 rep. N. 79.268, somma iscritta €. 520.000,00. Somma capitale €. 400.000,00. , scadenza anni 15;

- ipoteca volontaria iscritta a Bergamo, in data 24 Dicembre 2010 ai n.ri 68.269/14.038 , a favore della "Cassa Rurale - Banca di Credito Cooperativo di Treviglio società cooperativa " c.f. 00255130163 con atto a rogito dott. Antonio Cavallo in data 21 Dicembre 2010 rep. N. 80.745, somma iscritta €. 78.000,00. Somma capitale €. 60.000,00. , scadenza anni 5, grava limitatamente in capo sugli originari mappali 5.634 sub. 2 , 3 , 4 , 5;

- ipoteca legali iscritta a Bergamo in data 3 Gennaio 2013 ai n. 282750 a favore di " Equitalia nord s.p.a." con sede a Milano, c.f. 0724473961 in forza di atto emesso da Equitalia Nord s.p.a. in data 17 Dicembre 2012 rep. N. 403, somma iscritta €. 226.785,44, somma capitale Euro 113.39272;

- pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo in data 10 Novembre 2015 ai N.ri 44.768/31.104, a favore "Cassa Rurale - Banca di Credito Cooperativo di Treviglio società cooperativa " c.f. 00255130163 con atto giudiziario emesso dal tribunale di Bergamo in data 3 Novembre 2015 rep. N. 11.899.

9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la stima delle unità immobiliari sia quelle ad uso abitativo che per la parte ad uso produttivo, si è determinato il valore unitario al mq.

Per i beni si sono analizzati i valori medi tabulari forniti dall'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Bergamo e attraverso l'analisi in loco degli attuali prezzi medi per immobili simili.

L'agglomerato urbano è in zona periferica ma risulta essere ben collegato con i principali servizi della città ; la zona è da considerarsi mediamente interessante dal punto di vista commerciale.

Al fine della valutazione, si è tenuto presente anche lo stato di conservazione, oltre che la tipologia delle finiture interne.

Pur essendo un classico esempio di archeologia industriale, lo stabile è complessivamente in mediocre stato di conservazione, pur essendo le 2 unità abitative sufficientemente conservate.

Oltre a questi elementi, si è considerata la situazione attuale del mercato immobiliare come da indicazioni fornite da agenzie immobiliari della zona.

Per quanto riguarda la valutazione delle singole unità:

- A) PORZIONE DI FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO;

La superficie commerciale è stata determinata come di seguito :

Superficie commerciale unità produttiva p.r. mq 693,34 x 1 = mq 693,34.

Superficie commerciale unità produttiva p.1. mq 188,50 x 1 = mq 188,50.

Sup. cantine depositi loc.tecnici p.i. mq. 487,12 x ¼ = mq. 121,78

Totale mq. 1003,62 .

Arrotondato a mq. 1.000,00.

La porzione in oggetto, pur essendo inserita in un edificio di pregevole qualità architettonica, è però commercialmente da valutarsi al netto delle numerose opere di risanamento e rimessa a norma necessarie.

I valori medi di compravendita per edifici simili possono considerarsi compresi fra €. 400,00./mq. ed €. 800,00. /mq.

Si è optato, per un valore unitario di € 500,00 / mq. (cinquecento,00).

mq. 1.000,00. x 500,00. = €. 500.000,00.

Arrotondato a € 500.000,00.

B) ABITAZIONE PIANO RIALZATO – PRIMO CON TERRAZZO

I valori immobiliari per immobili residenziali simili in località Geromina, si aggira intorno ad un minimo di €. 500,00/mq ad un massimo di €. 900,00 /mq: Si è optato, riguardo all'unità abitativa b , per un valore unitario di € 700,00 / mq. (settecento,00).

Superficie commerciale unità abitativa mq 270,33 x 1 = mq. 270,43.

Sup. Balcone mq. 2,00 x 0,33 = mq. 0,66.

Terrazza scoperta mq 95,42 x 0,20 = mq 19,08.

Totale mq. 290,17 .

Arrotondato a mq. 290,00.

mq 290,00. x 700,00. = €. 203.000,00.

Arrotondato a €. 200.000,00.

C) PORZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE – PIANO PRIMO CON TERRAZZO

L'unità in oggetto, pur essendo a destinazione residenziale, presenta le caratteristiche di un semplice magazzino deposito, privo dei necessari impianti e requisiti per renderlo abitabile.

Si è pertanto optato per un valore minimo rispetto a quelli indicati al punto precedente.

Superficie commerciale mq 212,41 x 1 = mq. 212,41.

Terrazza scoperta mq 91,60 x 0,20 = mq 18,32.

Totale mq. 230,73 .

Arrotondato a mq. 230,00.

mq 230,00. x 500,00. = €. 115.000,00.

Valore stimato €. 115.000,00.

A seguito di quanto calcolato, il valore complessivo del lotto ammonta a:

A) Porzione di fabbricato ad uso produttivo posto ai piani S1 , R , 1, identificato al N.C.E.U. di Bergamo al foglio 14 mappale n. 5634 sub.704 ;

- valore: **€. 500.000,00.**

B) Unità residenziale posta ai piani rialzato e 1°, identificata al N.C.E.U. di Bergamo al foglio 14 mappale n. 5634 sub.705 ;

- valore: **€. 200.000,00.**

C) Porzione di fabbricato con destinazione residenziale posta al piano 1°, identificata al N.C.E.U. di Bergamo al foglio 14 mappale n. 5634 sub.706 ;

- valore: **€. 115.000,00.**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO **€. 815.000,00.**

10) FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI

Il compendio immobiliare è allo stato di fatto costituito da una unità “artigianale” e da due porzioni residenziali, come correttamente indicato anche dalla subalternazione catastale. E’ inoltre verosimile un futuro ed ulteriore frazionamento per la costituzione di piu’ unità abitative.

Allo stato attuale però, si ritiene che una comoda divisibilità del bene sia possibile solo dopo una unitaria opera di ristrutturazione e di redistribuzione delle parti comuni.

Si è perciò ritenuto di proporre un unico lotto di vendita.

11) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA’ DEI BENI

Vedasi quanto riportato al punto 10).

12) ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento della redazione della presente relazione , la parte produttiva non risulta occupata, così come la parte a destinazione residenziale lettera c). L’unità residenziale alla lettera b) , come dichiarato dal proprietario, risulta provvisoriamente occupata da membri della famiglia, a titolo gratuito.

13) PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER P.U.

Come da informazioni assunte presso il comune di Bergamo, il bene in oggetto non è sottoposto a procedure espropriative per pubblica utilità.

14) PLANIMETRIE IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si producono in allegato.

15) REDAZIONE E PRESENTAZIONE DI NOTA DI VOLTURA CATASTALE

Verrà prodotta in caso di vendita dell'immobile.

16) DEPOSITO DI SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

Si produce in allegato.

.....

Ritengo di aver evaso l'incarico ricevuto; resto a disposizione dell'Ill.mo signor G.E. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Romano di Lombardia, 31/10/2016

Il C.T.U.

Dott. Arch. Simone Panizzoli