

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Architetto Oscar Mazzucotelli, nato a Delemont (Svizzera) il 07.11.1965, con Studio di Architettura in Mapello (BG), Via Dante Alighieri n. 11, C.F.: MZZSCR65S07Z133I, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bergamo con il n.1496, in adempimento all'incarico conferitomi dalla Società **T STAMPA** S.r.l. in liquidazione, con sede in Caprino Bergamasco (BG), Via Cà Ferrario n. 12, proprietaria unica dei sottodescritti immobili, dei quali lo scrivente ne ha già preso visione durante i sopralluoghi effettuati in data 25.01.2013 per gli immobili in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (OT) e in Comune di Olbia (OT), e in data 01.02.2013 per gli immobili in Comune di Caprino Bergamasco (BG), ed esperito tutte le necessarie visure catastali e ipotecarie, sulla base dei documenti forniti da detta Società, redige la seguente perizia tecnico-estimativa per determinare il più probabile valore di mercato, degli immobili sotto descritti e così distinti:

LOTTO 1 – Appartamento in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (OT), Località Costa Paradiso.

LOTTO 2 – Autorimessa in Comune di Olbia (OT), Zona Aeroporto, Via Caduti sul Lavoro.

LOTTO 3 – Capannone con uffici e relative pertinenze, in Comune di Caprino Bergamasco (BG), Via Cà Ferrario n. 12.

LOTTO 4 – Area ad uso parcheggio privato in Comune di Caprino Bergamasco (BG), Via Cà Ferrario.

LOTTO 1

1.1 Oggetto della perizia.

ho ritenuto opportuno prendere in esame il valore medio di mercato di immobili simili, e rapportarlo alle caratteristiche dell'immobile opportunamente valutate, determinando il valore dell'autorimessa in oggetto nelle reali condizioni di fatto esistenti alla data di stima.

Il valore determinato comprende la quota di proprietà proporzionale sulle parti comuni dell'intero complesso.

2.8 Conclusioni.

Sulla base degli accertamenti eseguiti e delle informazioni di varia natura che sono riuscito a raccogliere, tenuto conto delle caratteristiche di mercato peculiari della zona e dell'immobile in esame, in risposta al quesito postomi, ritengo di poter quantificare il valore dell'immobile oggetto della presente stima, in € **25.000,00=** (Euro Venticinquemila/00).

LOTTO 3

3.1 Oggetto della perizia.

L'immobile oggetto di stima consiste in un capannone industriale con autorimessa e magazzino localizzati in un fabbricato staccato e area esclusiva circostante di pertinenza, situato nel Comune di Caprino Bergamasco, in Provincia di Bergamo.

3.2 Riferimenti catastali.

Come da visura effettuata il 06.02.2013 all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo, Territorio – Servizi Catastali, il suddetto bene con relativi annessi e pertinenze comuni, risulta così identificato:

Comune di Caprino Bergamasco (BG), Catasto dei Fabbricati, Foglio 2,

- Particella 767, Sub. 7, categoria D/8, rendita euro 14.811,98;

- Particella 1194, Sub. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 72 mq, rendita euro 92,96;

- Particella 1194, Sub. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq, rendita euro 42,30;

3.3 Regolarità edilizia.

L'immobile in oggetto è stato realizzato in conformità alle concessioni edilizie n. 127/77 del 19.09.1977, n. 11/79 del 02.08.1979, n. 31/82 del 06.09.1982, n.49/84 del 18.06.1984, e successive varianti n. 7/85 del 25.03.1985, n. 7/86 del 23.03.1986, n. 23/87 del 31.05.1987 per quanto riguarda il capannone industriale, mentre il corpo di fabbrica adibito a autorimessa e magazzino è stato realizzato in conformità alle concessioni edilizie n. 22/85 del 07.07.1985 e successiva variante n. 37/85 del 23.09.1985.

3.4 Destinazione urbanistica.

Sulla base delle verifiche effettuate l'immobile ricade nel Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio adottato dal Comune di Caprino Bergamasco in Sistemi degli insediamenti per le attività economiche – Ambiti/Edifici a destinazione produttiva confermati e di completamento, come descritti negli artt. 38-39-40-41-42-44 del Titolo III - Disciplina Urbanistica degli Interventi del Piano delle Regole.

3.5 Descrizione.

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Caprino Bergamasco (BG), in Via Cà Ferrario n. 12, via a fondo chiuso che serve un complesso di capannoni per attività artigianali-industriali realizzati a fine anni '70 inizi anni '80, nella parte sud-ovest del territorio del Comune, in prossimità del confine territoriale con il Comune di Cisano Bergamasco (BG).

L'immobile è composto da un capannone industriale in struttura prefabbricata su un unico piano, con annessa palazzina servizi/uffici su due piani realizzata sempre in struttura prefabbricata. Un corpo di fabbrica staccato e parzialmente interrato, a causa del terreno in declivio in corrispondenza dei confini nord-ovest e nord-est, dove sono localizzati un'autorimessa e un magazzino.

Al capannone principale di forma regolare e pressoché quadrata, sono uniti sul lato a nord-ovest la palazzina su due piani, avente al piano terra spogliatoi-servizi igienici e al piano primo uffici, e la centrale termica realizzata in muratura; sul lato nord-est un piccolo corpo di fabbrica con w.c. e disimpegno, oltre ad "armadi" in muratura. Il lato sud-est confina per intero con un capannone di altra proprietà, con il quale si divide il muro di separazione.

La copertura del capannone e della palazzina è piana, costituita da elementi strutturali prefabbricati con idonea impermeabilizzazione, e con l'inserimento di lucernari in materiale traslucido. I serramenti esterni sono in ferro per quanto riguarda il capannone, mentre sono in alluminio quelli della palazzina.

Internamente il capannone è suddiviso quasi esclusivamente con pareti mobili in alluminio e vetro, sia per la parte destinata ad uffici, sia per la parte destinata a laboratorio di stampa. Il pavimento è sopraelevato, realizzato in quadrotti con finitura in laminato; i locali presentano una controsoffittatura in doghe metalliche, tranne la parte a nord-est, dove è presente un soppalco in struttura metallica; pur essendo regolarmente autorizzato la parte superiore presenta un'altezza inferiore ai regolamenti

edilizi per un utilizzo funzionale, è quindi utilizzata come archivio. Il piano primo della palazzina destinato ad uffici presenta finitura standard.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione invernale ed estiva con sistema a fan coil.

E' presente un impianto anti-incendio costituito da idranti interni a muro e una colonnina esterna sul fronte strada.

L'area di pertinenza circostante è per i due terzi asfaltata, tranne per le parti in declivio sopra citate; è presente una piccola piazzola con container per rifiuti.

Nell'insieme l'immobile presenta un buono stato di conservazione.

3.6 Consistenza.

Le superfici espresse in metri quadrati (mq.) sono state calcolate sulla base di planimetrie fornite dalla proprietà, verificate sul posto durante il sopralluogo.

La consistenza dell'immobile in oggetto è stata determinata sulla base del metro quadrato di superficie lorda di pavimento (S.L.P.) dell'immobile, che nel caso di destinazioni diverse dal residenziale corrisponde al metro quadrato di superficie lorda commerciale (S.L.C).

In considerazione delle destinazioni d'uso presenti, si elencano le seguenti superfici:

- Superficie totale dell'immobile = mq. 2.904,96
- Superficie coperta = mq. 1.440,42
- S.L.P. Capannone = mq. 1.336,02
- S.L.P. Autorimessa/Magazzino = mq. 104,40
- S.L.P. Uffici piano 1° = mq. 100,00

- Superficie area esclusiva di pertinenza = mq. 1.464,54

3.7 Criterio di stima.

In considerazione dei differenti caratteri architettonico-funzionali dei fabbricati (capannone, palazzina, ecc.) che costituiscono l'immobile oggetto di stima, tenendo conto delle caratteristiche costruttive e tipologiche, e considerando che l'età negli immobili industriali è ininfluenta ai fini del valore, a patto che non pregiudichi la fruibilità e lo stabile non necessiti di interventi strutturali, ho ritenuto corretto analizzare il prezzo medio di mercato di immobili simili a quello in esame, differenziando in un criterio di stima comparativa il "valore di mercato", secondo le destinazioni e funzioni dei fabbricati come sopra specificato.

In tal senso, da una personale indagine di mercato, ho rilevato i valori di capannoni industriali, magazzini e uffici caratterizzanti il mercato immobiliare della zona.

Per l'area esclusiva di pertinenza, ho ritenuto corretto moltiplicare il valore di mercato del capannone per la superficie reale sopra determinata, e applicare un coefficiente di riduzione.

Pertanto, al fine di poter determinare il "probabile valore di mercato" dell'immobile in oggetto, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, ho ritenuto opportuno prendere valori unitari al metro quadrato differenti che, moltiplicati per la superficie lorda commerciale distinta per destinazione d'uso, determina il valore dell'immobile in oggetto nel suo complesso e nelle reali condizioni di fatto esistenti alla data di stima.

3.8 Calcolo di stima.

Dati di riferimento e parametri estimativi utilizzati:

Prezzo di vendita per capannoni = €/mq. 780,00

Prezzo di vendita per magazzini = €/mq. 580,00

Prezzo di vendita per uffici = €/mq. 1.150,00

Coefficiente area di pertinenza = 0,10

Determinazione valore attuale dell'immobile:

Capannone: mq. 1.336,02 x 780,00 €/mq. = € 1.042.095,60

Autorimessa/Magazzino: mq. 104,40 x 580,00 €/mq. = € 60.552,00

Uffici piano 1°: mq. 100,00 x 1.150,00 €/mq. = € 115.000,00

Area di pertinenza: mq. 1.464,54 x 780,00 €/mq. x 0,10 = € 114.231,00

Valore attuale immobile LOTTO 3 = € 1.331.878,60

3.9 Conclusioni.

Sulla base degli accertamenti eseguiti e delle informazioni di varia natura che sono riuscito a raccogliere, tenuto conto delle caratteristiche urbanistico, di mercato della zona e dell'immobile in esame, in risposta al quesito postomi, ritengo di poter quantificare il valore dell'immobile oggetto della presente stima, con un leggero arrotondamento in eccesso dell'importo sopra determinato, in € **1.332.000,00=** (Euro Unmilionetrecentotrentaduemila/00).

LOTTO 4

4.1 Oggetto della perizia.

L'immobile oggetto di stima consiste in un'area destinata a parcheggio privato situata in Via Cà Ferrario, nel Comune di Caprino Bergamasco, in Provincia di Bergamo.

4.2 Riferimenti catastali.

Come da visura effettuata il 06.02.2013 all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo, Territorio – Servizi Catastali, il suddetto bene risulta così identificato:

Comune di Caprino Bergamasco (BG), Catasto dei Terreni, Foglio 1,

- Particella 1154, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 275 mq, reddito dominicale euro 1,35, reddito agrario euro 1,49;

- Particella 1155, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 270 mq, reddito dominicale euro 1,32, reddito agrario euro 1,46;

- Particella 1156, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 45 mq, reddito dominicale euro 0,22, reddito agrario euro 0,24;

4.3 Regolarità edilizia.

L'area a parcheggio in oggetto è stata realizzata in conformità alla concessione edilizia n. 127/77 del 19.09.1977 rilasciata dal Comune di Caprino Bergamasco, ed inoltre asservita con vincolo di inedificabilità a favore della residua contigua proprietà (F.lli Bonsaglia Luigi e Alberto - mappale 126/a).

4.4 Destinazione urbanistica.

Sulla base delle verifiche effettuate l'area oggetto di stima risulta inedificabile in quanto da adibirsi a parcheggio privato a servizio dei capannoni edificati sul mappale 767, come da concessione edilizia n. 127/77 rilasciata dal Comune di Caprino Bergamasco, e espressamente asservita con vincolo di inedificabilità.

Inoltre con atto n. 34714 di Repertorio del 27.11.1984 notaio Attilio Nossa di Calusco d'Adda (BG), la Società acquirente Impresa Moioli S.n.c., successivamente venditrice all'attuale proprietà, vincolava a favore del

Comune di Caprino Bergamasco l'intera superficie acquistata per parcheggio di uso privato.

Nel Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio adottato dal Comune di Caprino Bergamasco l'area ricade in Sistemi degli insediamenti per le attività economiche – Ambiti/Edifici a destinazione produttiva confermati e di completamento, come descritti negli artt. 38-39-40-41-42-44 del Titolo III - Disciplina Urbanistica degli Interventi del Piano delle Regole.

4.5 Descrizione.

L'area oggetto di stima, adiacente alla Via Cà Ferrario, è formata catastalmente da tre mappali tra di loro contigui. L'area risulta quasi completamente asfaltata, tranne per una piccola parte in declivio sul lato destro in ingresso dalla via. In funzione della destinazione d'uso a parcheggio privato, presenta un sistema di automazione formato da una sbarra per regolare l'accesso da Via Cà Ferrario. L'area è sprovvista di impianto di illuminazione.

4.6 Consistenza.

La superficie dell'area espressa in metri quadrati (mq.) è stata calcolata con misure effettuate sul posto durante il sopralluogo.

La consistenza dell'area oggetto di stima risulta quindi essere data dalla superficie reale rispetto a quella catastale, e precisamente:

Superficie area a parcheggio = mq. 565,67

4.7 Criterio di stima.

L'area in oggetto è da intendersi ad uso parcheggio privato non solo per il capannone descritto nel LOTTO 3 della medesima proprietà, ma anche per gli altri capannoni costruiti sul mappale 767, come ben specificato nell'atto

citato al punto 4.4, ed invece omesso nell'atto di acquisto dell'attuale proprietà (Atto n. 42481 di Repertorio del 08.07.1987 notaio Attilio Nossa di Calusco d'Adda).

A fronte di quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio adottato, ritengo corretto valutare l'area in funzione degli effettivi vincoli esistenti e non rispetto alle previsioni del Piano delle Regole del PGT per gli ambiti/edifici a destinazione produttiva confermati e di completamento.

E' altresì corretto considerare l'importanza della destinazione a parcheggio privato, in funzione della sua localizzazione in prossimità di attività artigianali/industriali esistenti e in funzione del ridotto calibro della Via Cà Ferrario, peraltro via a fondo chiuso.

Pertanto, al fine di poter determinare l'attuale valore venale o cosiddetto "probabile valore di mercato" dell'area in oggetto, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, e tenendo conto delle considerazioni di cui sopra, ho ritenuto corretto analizzare il valore di mercato dell'area, non per comparazione con valori di aree simili, che tengono conto del valore del terreno agricolo maggiorato del costo per le opere di urbanizzazione necessarie per la realizzazione del parcheggio, ma bensì come un'area di pertinenza dei capannoni limitrofi, quindi al valore di mercato del capannone come definito al punto 3.8, moltiplicato per la superficie reale sopra determinata, e applicato un coefficiente opportunamente valutato inerente le caratteristiche dell'area nelle reali condizioni di fatto esistenti alla data di stima.

4.8 Calcolo di stima.

Dati di riferimento e parametri estimativi utilizzati:

Prezzo medio di vendita per capannoni = €/mq. 780,00

Coefficiente di riduzione per vincoli esistenti = 0,10

Determinazione valore attuale dell'area:

Superficie mq. 565,67 x 780,00 €/mq. x 0,10 = € 44.122,26

Valore attuale area a parcheggio LOTTO 4 = € 44.122,26

4.9 Conclusioni.

Sulla base degli accertamenti eseguiti e delle informazioni di varia natura che sono riuscito a raccogliere, tenuto conto delle caratteristiche urbanistiche, di mercato della zona e dell'immobile in esame, in risposta al quesito postomi, ritengo di poter quantificare il valore dell'immobile oggetto della presente stima, con un leggero arrotondamento in eccesso dell'importo sopra determinato, in € **44.150,00=** (Euro Quarantaquattromilacentocinquanta/00).

Mapello, 11.03.2013

In Fede

(Arch. Oscar Mazzucotelli)

UNIONE EUROPEA – REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI BERGAMO

GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

VERBALE DI ASSEVERAZIONE N° _____ modello 44 cronologico anno 2013

Oggi 14 marzo 2013, avanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario, è personalmente comparso l'Arch. Oscar Mazzucotelli, nato a Delemont (Svizzera) il 07/11/1965, residente in Mapello (BG) alla Via Dante Alighieri n.11, identificato con Carta d'Identità N° AR2471693, il quale esibisce la relazione peritale che precede e chiede di poterla asseverare per conto di T STAMPA S.r.l. in liquidazione, con sede in Caprino Bergamasco (BG), Via Cà Ferrario n. 12.

Ammonito ai sensi di Legge sull'importanza morale del giuramento, sulle pene comminate dalla legge contro i falsi e i reticenti, stando in piedi ed a capo scoperto ha giurato nella formula di rito ripetendo:

“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE MANSIONI CHE MI SONO STATE AFFIDATE AL SOLO SCOPO DI FAR CONSCERE LA VERITA”.

Letto, confermato e sottoscritto nella cancelleria del Tribunale di Bergamo il 14 marzo 2013.

Il Perito

Il Funzionario Giudiziario