

ING RICCARDO MACCARIO
Ordine degli Ingegneri di Bergamo n° 2898

Via Johann Sebastian Bach n°5 – 24129 Bergamo
Tel 035.45.17.038 Fax 035. 45.17.038

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento della società

Proc. 1/2012

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri

**PERIZIA DI STIMA PROPRIETA' IMMOBILIARI
DELLA SOCIETA'**

**Volume n° B
BENI IN BORGHETTO DI VARA (SP)**

Bergamo, li 30/06/2015

**Beni in Borghetto di Vara (SP) Via Nazionale
Lotto B01**

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Borghetto di Vara (SP) nelle adiacenze del torrente Pogliaschino e della Strada Provinciale denominata via Nazionale all'altezza circa del civico 37.

Il terreno si presenta libero da costruzioni, pianeggiante, risulta recintato con rete metallica per il tratto di confine con il mappale 50, non è attraversato da corsi d'acqua ed era coperto da sterpaglie, che sono state sradicate dall'alluvione dell'ottobre 2011.

Secondo le mappe catastali sviluppa una superficie lorda di circa mq. **790**.

Identificato al catasto terreni:

- partita

, foglio 19, **mappale 42**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 790, reddito dominicale Euro 3,06, reddito agrario Euro 3,06.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 39, 40, 47, 50, 264, 265, 41 e 89.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Borghetto di Vara (SP) nelle adiacenze del torrente Pogliaschino e della Strada Provinciale denominata via Nazionale all'altezza circa del civico 37.

Il terreno si presenta libero da costruzioni, pianeggiante, risulta recintato con rete metallica per il tratto di confine con il mappale 50 e la strada provinciale, non è attraversato da corsi d'acqua e le sterpaglie presenti precedentemente, sono state sradicate dall'alluvione dell'ottobre 2011. E' presente un cavo elettrico aereo, probabilmente di bassa tensione, che attraversa l'appezzamento da Ovest ad Est nella zona Nord.

Secondo le mappe catastali sviluppa una superficie lorda di circa mq. **560**.

Identificato al catasto terreni:

- partita

, foglio 19, **mappale 264**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 560, reddito dominicale Euro 2,17, reddito agrario Euro 2,17.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 42, 50, SP denominata Nazionale, mappale 265.

- C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Borghetto di Vara (SP) nelle adiacenze del torrente Pogliaschino e della Strada Provinciale denominata via Nazionale all'altezza circa del civico 37.

Il terreno si presenta libero da costruzioni, pianeggiante, risulta recintato con rete metallica per il tratto di confine con il mappale 41 e la strada provinciale, non è attraversato da corsi d'acqua e le sterpaglie presenti precedentemente, sono state sradicate dall'alluvione dell'ottobre 2011. E' presente un cavo elettrico aereo, probabilmente di bassa tensione, che attraversa l'appezzamento da Ovest ad Est nella zona Nord.

Secondo le mappe catastali sviluppa una superficie lorda di circa mq. **630**.

Identificato al catasto terreni:

- partita

, foglio 19, **mappale 265**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 630, reddito dominicale Euro 2,44, reddito agrario Euro 2,44.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 42, 264, SP denominata Nazionale, mappale 41.

- D.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Borghetto di Vara (SP) nelle adiacenze del torrente Pogliaschino e della Strada Provinciale denominata via Nazionale all'altezza circa del civico 37.

Il terreno si presenta libero da costruzioni, pianeggiante, risulta non recintato, non è attraversato da corsi d'acqua, ma adiacente al torrente Pogliaschino che durante l'alluvione dell'ottobre 2011 è straripato coprendo interamente il terreno estirpando ogni tipo di vegetazione ed asportando parte del terreno, tanto che una parte di esso rientra attualmente nell'alveo del torrente. Secondo le mappe catastali sviluppa una superficie lorda di circa mq. **180**.

Identificato al catasto terreni:

- partita

, foglio 19, **mappale 102**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale mq 630, reddito dominicale Euro 2,44, reddito agrario Euro 2,44.

Coerenze da Nord in senso orario: SP denominata Nazionale, terreno identificato con il mappale 103, torrente Pogliaschino.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
Servizi della zona: la zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Trascrizioni pregiudizievoli da annotare nel decreto di trasferimento

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.1. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Il terreno identificato alle lettere A, B e C risulta attualmente occupato in parte da attrezzature e materiali edili, per i quali è stata emessa Ordinanza n°681 del 12/07/2010 di demolizione e riduzione in pristino da parte del Comune di Borghetto di Vara (SP).

- Durante l'alluvione del 26/10/2011 il mappale 102 è stato completamente sommerso dal torrente Pogliaschino, mentre i mappali 42, 264 e 265 sono stati interessati da smottamenti del terreno soprastante, che ha trovato in corrispondenza di quelle aree un compluvio di sfogo alle anomale precipitazioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Borghetto di Vara (SP) nelle adiacenze del torrente Pogliaschino e della Strada Provinciale denominata via Nazionale all'altezza circa del civico 37.

Il terreno si presenta libero da costruzioni, pianeggiante, risulta recintato con rete metallica per il tratto di confine con il mappale 50, non è attraversato da corsi d'acqua ed era coperto da sterpaglie, che sono state sradicate dall'alluvione dell'ottobre 2011.

Secondo le mappe catastali sviluppa una superficie lorda di circa mq. **790**.

Identificato al catasto terreni con partita

, foglio 19, **mappale 42**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 790, reddito dominicale Euro 3,06, reddito agrario Euro 3,06.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 39, 40, 47, 50, 264, 265, 41 e 89.

Destinazione urbanistica:

Nel **Piano Regolatore Generale** vigente: in forza di Delibera Giunta Regionale Ligure n. 5 del 25/01/2001 ed accettato integralmente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 19/02/2001, il terreno è classificato in:

- zona agricola produttiva

Tali zone sono destinate all'attività agricola, zootecnica, silvo-pastorale ed a colture specializzate. In essa sono consentite le seguenti realizzazioni:

- 1.1 fabbricati residenziali e produttivi connessi al fondo agricolo
- 1.2 strutture ad uso agricolo, destinate al ricovero di bestiame, alla conservazione e lavorazione dei prodotti agricoli e ad ulteriori attività di tipo agricolo;
- 1.3 ristrutturazioni ed ampliamenti di costruzioni esistenti;
- 1.4 costruzione di strade interpoderali, piste di esbosco e/o penetrazione, strade tagliafuoco.

In tali zone è inoltre consentita la realizzazione di attrezzature per l'agricoltura, vincolate ad un rapporto di copertura massima pari a 1/35 della superficie del lotto d'intervento, per una superficie coperta massima di 100 mq e per i manufatti contigui alla residenza, con altezza massima interna di m. 2,40.

Sulle costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti per esigenze igieniche, strutturali e funzionali non superiori al 20% del volume, anche mediante sopraelevazione.

E' consentita l'installazione di serre secondo l'art. 4 della L.R. n°17 del 01/06/1976 e s.m.i. I nuovi interventi devono essere condotti nel rispetto delle presistenze ambientali ed uniformarsi ai caratteri tipologici dell'edilizia e della tradizione locali.

E' ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreno non contigui, a condizione che il lotto interessato dall'intervento abbia una superficie non inferiore a 1000 mq.

Sono consentiti gli accorpamenti di volumi esistenti in zona agricola sino ad un massimo di 300 mc; i nuovi fabbricati dovranno comunque rispettare i parametri previsti per le nuove costruzioni.

L'assentimento della concessione edilizia per la costruzione di nuovi fabbricati residenziali è subordinata alla disponibilità di un fondo a coltura ed alla condizione che il richiedente si impegni alla conduzione del fondo stesso con apposito atto unilaterale d'obbligo.

Parametri ed indici:

If = indice di fabbricabilità =	0,03 mc/mq
H = altezza massima =	7 mt
Dc = Distanza dai confini =	5 mt
Df = Distanza dai fabbricati =	10 mt
Ds = Distanza dalle strade =	5 mt

Il presente terreno è sottoposto a vincolo sismico, idrogeologico ed ambientale (essendo a distanza inferiore a 150 mt da corsi d'acqua pubblici).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	790,00	1,00	790,00
	Sup. reale lorda	790,00		

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Borghetto di Vara (SP) nelle adiacenze del torrente Pogliaschino e della Strada Provinciale denominata via Nazionale all'altezza circa del civico 37.

Il terreno si presenta libero da costruzioni, pianeggiante, risulta recintato con rete metallica per il tratto di confine con il mappale 50 e la strada provinciale, non è attraversato da corsi d'acqua e le sterpaglie presenti precedentemente, sono state sradicate dall'alluvione dell'ottobre 2011. E' presente un cavo elettrico aereo, probabilmente di bassa tensione, che attraversa l'appezzamento da Ovest ad Est nella zona Nord.

Secondo le mappe catastali sviluppa una superficie lorda di circa mq. **560**.

Identificato al catasto terreni con partita

, foglio 19, **mappale 264**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 560, reddito dominicale Euro 2,17, reddito agrario Euro 2,17.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 42, 50, SP denominata Nazionale, mappale 265.

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Destinazione urbanistica:
Vedasi punto A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	560,00	1,00	560,00
	Sup. reale lorda	560,00		560,00

Descrizione terreno agricolo di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Borghetto di Vara (SP) nelle adiacenze del torrente Pogliaschino e della Strada Provinciale denominata via Nazionale all'altezza circa del civico 37.

Il terreno si presenta libero da costruzioni, pianeggiante, risulta recintato con rete metallica per il tratto di confine con il mappale 41 e la strada provinciale, non è attraversato da corsi d'acqua e le sterpaglie presenti precedentemente, sono state sradicate dall'alluvione dell'ottobre 2011. E' presente un cavo elettrico aereo, probabilmente di bassa tensione, che attraversa l'appezzamento da Ovest ad Est nella zona Nord.

Secondo le mappe catastali sviluppa una superficie lorda di circa mq. **630**.

Identificato al catasto terreni con partita

, foglio 19, **mappale 265**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 630, reddito dominicale Euro 2,44, reddito agrario Euro 2,44.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 42, 264, SP denominata Nazionale, mappale 41.

Destinazione urbanistica:
Vedasi punto A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	630,00	1,00	630,00
	Sup. reale lorda	630,00		630,00

Descrizione terreno agricolo di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Borghetto di Vara (SP) nelle adiacenze del torrente Pogliaschino e della Strada Provinciale denominata via Nazionale all'altezza circa del civico 37.

Il terreno si presenta libero da costruzioni, pianeggiante, risulta non recintato, non è attraversato da corsi d'acqua, ma adiacente al torrente Pogliaschino che durante l'alluvione dell'ottobre 2011 è straripato coprendo interamente il terreno estirpando ogni tipo di vegetazione ed asportando parte del terreno, tanto che una parte di esso rientra attualmente nell'alveo del torrente.

Secondo le mappe catastali sviluppa una superficie lorda di circa mq. **180**.

Identificato al catasto terreni con partita

, foglio 19, **mappale 102**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale mq 630, reddito dominicale Euro 2,44, reddito agrario Euro 2,44.

Coerenze da Nord in senso orario: SP denominata Nazionale, terreno identificato con il mappale 103, torrente Pogliaschino.

Destinazione urbanistica:
Vedasi punto A.

Inoltre rientrando nella Perimetrazione delle aree inondabili di fondovalle T200 è sottoposta all'Autorità di Bacino del Fiuma Magra.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	180,00	1,00	180,00
	Sup. reale lorda	180,00		180,00

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore degli immobili, che quello di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con le aree stesse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso cioè la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa dimensione e destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione degli immobili, posti in zona periferica, e la relativa accessibilità, nonché le loro caratteristiche orografiche. In particolare il mappale 102 nel periodo dell'alluvione dell'ottobre 2011 risultava annesso all'alveo del torrente Pogliaschino (ora è stato restituito dalle acque), mentre i mappali 42, 264 e 265 sono stati interessati dallo smottamento del terreno a monte che ha trovato in corrispondenza di quelle aree un compluvio di sfogo alle anomale precipitazioni, costituendo quindi una via preferenziale in caso di future anomale precipitazioni, se ne deduce quindi che tali aree non siano appetibili commercialmente e si debba far riferimento ai valori di esproprio.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Commissione espropri Provincia di La Spezia: tabella valori agricoli medi dei terreni valevoli per l'anno 2013.

8.3. Valutazione corpi

A. terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mapp. 42	790,00	€ 2,30	€ 1.817,00
	790,00		€ 1.817,00

- Valore corpo:	€ 1.817,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.817,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.817,00

B. terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mapp. 264	560,00	€ 2,30	€ 1.288,00
	560,00		€ 1.288,00

- Valore corpo:	€ 1.288,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.288,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.288,00

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. B pag. 7

C. terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mapp. 265	630,00	€ 2,30	€ 1.449,00
	630,00		€ 1.449,00

- Valore corpo:	€ 1.449,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.449,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.449,00

D. terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mapp. 102	180,00	€ 2,30	€ 414,00
	180,00		€ 414,00

- Valore corpo:	€ 414,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 414,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 414,00

Riepilogo:

ID	Destinazione	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno mapp. 42	790,00	€ 1.817,00	€ 1.817,00
B	Terreno mapp. 264	560,00	€ 1.288,00	€ 1.288,00
C	Terreno mapp. 265	630,00	€ 1.449,00	€ 1.449,00
D	Terreno mapp. 102	180,00	€ 414,00	€ 414,00
			€ 4.968,00	€ 4.968,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'attuale difficile situazione del mercato immobiliare: € 745,20

8.5. Prezzo di stima del lotto

Valore delle aree al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4222,80
 (diconsi Euro quattromiladuecentoventidue/80)

Bergamo, 30 Giugno 2015

il perito
 Ing. Riccardo Maccario



Giudice Delegato: Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario