

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sez. Fallimentare - 2^a Civile

FALL.N.93/2019

– FALLIMENTO IMMOBILIARE CIVICO 5 srl in liquidazione –

con Sede in Cisano Bergamasco (BG)

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Maria Magri

ELABORATO TECNICO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giampietro Gavazzeni
Iscritto all'Albo della Provincia di Bergamo al n°1027
Iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo
C.F. GVZ GPT 60D26 A794F – P.I. 02078150162

Con studio in Bergamo V.le Papa Giovanni XXIII° n°30
Telefono: 035/24.08.84
email: arch.gavazzeni@libero.it
PEC. giampietro.gavazzeni@archiworldpec.it

RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI RELATIVE AI BENI IMMOBILI E MOBILI

A) Immobili di proprietà FALLIMENTO IMMOBILIARE CIVICO 5 S.r.l.

in liquidazione

Comune di Cisano Bergamasco (BG) via Torchio 5

Lotto 01

Part.le 6264 sub. 3/4/5/6 - 6371 - 3296	=	€ 3.187.864,00
TOTALE		€ 3.187.864,00

B) Beni mobili proprietà FALLIMENTO IMMOBILARE CIVICO 5 S.r.l.

in liquidazione

Beni depositati presso la sede di Cisano Bergamasco (BG) via Torchio 5

Lotto 01: MOBILI e MACCHINE D'UFFICIO	€	28.590,00
Lotto 02: ATTREZZATURE VARIE	€	3.200,00
Lotto 03: IMPIANTI E MACCHINARI	€	14.000,00
Lotto 04: AUTOVEICOLI	€	8.000,00
TOTALE	€	53.790,00

. INCARICO

Il sottoscritto Architetto Giampietro Gavazzeni, nato a Bergamo il 26/04/1960, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bergamo al n°1027, veniva nominato, in data 06 giugno 2019 dal Curatore Fallimentare Rag. Massimo Seminati, a seguito dell'autorizzazione del Giudice Delegato del 05 giugno 2019, quale perito della procedura per la valutazione dei beni immobili e mobili di proprietà del **Fallimento Immobiliare Civico 5 Srl in liquidazione**, di seguito lo scrivente procederà, in primo luogo, all'analisi ed alla valutazione dei beni immobili a cui farà seguito la valutazione dei beni mobili.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Trattasi di un capannone industriale con palazzina uffici ed aree di pertinenza, il tutto ubicato in Cisano Bergamasco (BG) via Torchio 5

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Agenzia delle Entrate

Direzione Provinciale di Bergamo- Territorio

Servizi Catastali -

Unità immobiliari site nel Comune di Cisano Bergamasco (Codice C728)

Catasto dei Fabbricati

IMMOBILIARE 5 SRL con sede in Cisano Bergamasco (BG)	Proprietà 1/1
Fgl. 12 Part. 6264 sub. 3 Cat. D/8	R.C. € 16.550,00
Fgl. 12 Part. 6264 sub. 4 Cat. A/2 Cls. 2 Con. 3 vani Sup. mq. 56	R.C. € 309,87
Fgl. 12 Part. 6264 sub. 5 Cat. A/2 Cls. 2 Con. 6,5 vani Sup. mq. 142	R.C. € 671,39
Fgl. 12 Part. 6264 sub. 6 Cat. C/2 Cls. 2 Con. mq.88 Sup. mq. 97	R.C. € 163,61
Fgl. 12 Part. 6371 Cat. D/7	R.C. € 13.627,80

Catasto dei Terreni

Fgl. **9** Part. **3296** Qualità **SEMIN ARBOR** Sup. **mq. 200** R.D. € **1,24** R.A. € **1,14**

N.B. Dalla documentazione reperita, lo stato di fatto dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali, ad eccezione del piano secondo della palazzina uffici identificata catastalmente alla part. 6264 sub 3, dove attualmente si trovano ubicati solo due appartamenti speculari e non due appartamenti e una zona uffici con servizi igienici come riportato nell'allegata scheda n. 1.

Per avere la conformità catastale, si dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale, previa l'avvenuta autorizzazione in sanatoria urbanistica.

Si precisa che la particella n. 3296 inserita al catasto terreni, non è altro che una porzione dell'area di pertinenza del capannone.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono costituite da una palazzina uffici, da un capannone industriale e da un'area di pertinenza, nello specifico:

- 1) Palazzina uffici identificata catastalmente alla particella n. 6264 sub. 3-4-5-6, composta da due piani interrati e tre piani fuori terra con solaio accessibile ma non abitabile, in particolare:
 - piano secondo interrato costituito da autorimessa, vano scala con ascensore (bene comune sub. 1), locale pompe antincendio, locale contatori;
al piano si accede carralmente da proprietà confinante con regolare servitù di passo (vedi atto Notaio Mangili)
 - piano primo interrato costituito da autorimessa, archivio, vano scala con ascensore, centrale Termica e locale macchine per climatizzazione;
al piano si accede carralmente da rampa di pertinenza
 - piano terra costituito da ingresso, reception, n. 5 uffici, una sala riunioni, ufficio bolle, due ripostigli, due servizi con antibagno e vano scala con ascensore
 - piano primo costituito da n. 8 uffici, un archivio, un ripostiglio, due servizi con antibagno e vano scala con ascensore

- piano secondo costituito da n.2 appartamenti speculari identificati ai sub. 4 e 5
Composti da ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 bagni, un ripostiglio,
un disimpegno, n. 3 camere, n. 4 balconi e vano scala con ascensore
- piano terzo (sottotetto) costituito da un solaio, un locale tecnico dove sono
ubicate le caldaie degli appartamenti, due lastrici solari e vano scala.

2) Capannone industriale identificato catastalmente alla particella n. 6371 composto da un piano fuori terra parzialmente frazionato con due piani ammezzati, nello specifico:

- piano terra costituito da autorimessa mezzi pesanti con h. 4,70, deposito con h. 9,00, spogliatoi con servizi igienici e infermeria h. 2,70
- piano primo ammezzato costituito da sala riunioni con h. 3,15 e vano scala comune
- piano secondo ammezzato costituito da depositi con h. 2,60 e h. 3,66 e vano scala comune.

3. PROVENIENZA

Compravendita del 24 GIUGNO 1997, Notaio Attilio Nossa, rep. N. 61536 racc. 19447; registrato a Ponte San Pietro in data 11 luglio 1997 al n. 549, trascritto a Bergamo in data 4 luglio 1997 ai n.ri 21697/16705

4. UBICAZIONE

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono ubicate in zona periferica, del Comune di Cisano Bergamasco, denominata "Torchio" con destinazione prettamente industriale/artigianale inserita nel PGT del Comune in "ambiti a destinazione produttiva"; ben servita dalla rete viaria si trova presso la strada provinciale n. 639 Bergamo – Lecco.

5. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dalla documentazione fornita e dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cisano Bergamasco (BG), gli immobili sono stati realizzati in forza dei seguenti permessi edilizi:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE** con contributo n° 141/2003 del registro Costruzioni (n° 11775 prot. generale) del 08 set. 2003 rilasciato alla Soc. FUMAGALLI SPA per :

5

NUOVA COSTRUZIONE AD USO INDUSTRIALE - ARTIGIANALE
DEMOLIZIONE CAPANNONE ESISTENTE e COSTRUZIONE nuovo CAPANNONE
INDUSTRIALE con PALAZZINA UFFICI ED ALLOGGI residenziali di pertinenza

I° VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE n.141/03

- **PERMESSO DI COSTRUIRE** con contributo n° **201/2004** del registro Costruzioni (n° 1124 prot. generale) del 26 gen. 2005 rilasciato alla Soc. FUMAGALLI SPA per :

NUOVA COSTRUZIONE AD USO INDUSTRIALE - ARTIGIANALE
DEMOLIZIONE CAPANNONE ESISTENTE e COSTRUZIONE nuovo CAPANNONE
INDUSTRIALE con PALAZZINA UFFICI ed ALLOGGI RESIDENZIALI di pertinenza

II° VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE n.141/03

- **PERMESSO DI COSTRUIRE** con contributo n°**144/2005** del registro Costruzioni (n° 12091 prot. generale) del 23 ago. 2005 rilasciato alla Soc. FUMAGALLI SPA per :

NUOVA COSTRUZIONE AD USO INDUSTRIALE - ARTIGIANALE
DEMOLIZIONE CAPANNONE ESISTENTE e COSTRUZIONE nuovo CAPANNONE
INDUSTRIALE con PALAZZINA UFFICI ed ALLOGGI RESIDENZIALI di pertinenza

III° VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE n.141/03

- **PERMESSO DI COSTRUIRE** con contributo n°**179/2005** del registro Costruzioni (n° 16202 prot. generale) del 16 nov. 2005 rilasciato alla Soc. FUMAGALLI SPA per :

NUOVA COSTRUZIONE AD USO INDUSTRIALE - ARTIGIANALE
DEMOLIZIONE CAPANNONE ESISTENTE e COSTRUZIONE nuovo CAPANNONE
INDUSTRIALE con PALAZZINA UFFICI ed ALLOGGI RESIDENZIALI di pertinenza

IV° VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE n.141/03

- **PERMESSO DI COSTRUIRE** con contributo n°**141/2003 – V4** del registro Costruzioni (n° 15638 prot. generale) del 28 nov. 2006 rilasciato alla Soc. FUMAGALLI SPA per :

NUOVA COSTRUZIONE AD USO INDUSTRIALE - ARTIGIANALE
DEMOLIZIONE CAPANNONE ESISTENTE e COSTRUZIONE nuovo CAPANNONE
INDUSTRIALE con PALAZZINA UFFICI ed ALLOGGI RESIDENZIALI di pertinenza

COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI prot. n. 5446 del 23 apr. 2007

V° VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE n.141/03

- **PERMESSO DI COSTRUIRE** con contributo **n°141/2003 – V5** del registro Costruzioni (n° 2632 prot. generale) del 2feb. 2007 rilasciato alla Soc. FUMAGALLI SPA per :

NUOVA COSTRUZIONE AD USO INDUSTRIALE - ARTIGIANALE
DEMOLIZIONE CAPANNONE ESISTENTE e COSTRUZIONE nuovo CAPANNONE
INDUSTRIALE con PALAZZINA UFFICI ed ALLOGGI RESIDENZIALI di pertinenza.

VI° VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE n.141/03

- **PERMESSO DI COSTRUIRE** con contributo **n°154/2007** registro Costruzioni (n° 864 prot. generale) del 23 gen. 2008 rilasciato alla Soc. FUMAGALLI SPA per :

OPERE DI COMPLETAMENTO, CON AMPLIAMENTO di SLP,
ex Permesso di Costruire n. 141/2003 per DEMOLIZIONE CAPANNONE ESISTENTE e
COSTRUZIONE nuovo CAPANNONE INDUSTRIALE con PALAZZINA UFFICI ed ALLOGGI
RESIDENZIALI di pertinenza.

N.B. Dalla documentazione reperita, lo stato di fatto dei luoghi è conforme agli elaborati grafici allegati ai Permessi di Costruire ad eccezione del piano secondo della palazzina uffici identificata catastalmente alla part. 6264 sub 3, dove attualmente si trovano ubicati solo due appartamenti speculari e non due appartamenti e una zona uffici con servizi igienici come riportato nelle planimetrie di progetto.

Per avere la conformità urbanistica si dovrà procedere alla richiesta di un Permesso di Costruire in Sanatoria.

**DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA'
ECONOMICHE prot. n. 6632 del 12 giu. 2009**

6 . VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dagli elaborati grafici allegati ai permessi edilizi e dalle ispezioni ipotecarie risulta la seguente servitù attiva:

- Servitù di passaggio carrale, passaggio interrato di fognatura, tombinatura sulla porzione di area di m. 20,69 x 10,00 facente parte del mappale 3140 di proprietà di

la servitù di passo suddetta è funzionale all'accesso all'autorimessa interrata livello 2;

inoltre viene stabilita servitù di passaggio pedonale ed uscita sul piazzale compreso nell'area al mappale 3140, al fine di garantire le vie di fuga in caso di incendio, delle autorimesse poste ai piani primo e secondo.

Il tutto come da atto notaio Mangili dott. Giuseppe del 02/12/2003 n. rep. 50744, di proprietà di _____ a favore della Fumagalli S.p.a. ora Fallimento Immobiliare Civico 5 S.r.l. (vedi cap. 7 lettera f)

- Vi sono in essere n. 3 contratti di affitto relativi agli appartamenti ed ad una porzione di capannone, più precisamente:

1. CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Registrato presso Agenzia delle Entrate di ponte San Pietro il 21 luglio 2011 al n. 2566

Stipulato in data 14/07/2011 tra la società **FUMAGALLI SPA** e _____

Oggetto della locazione:

. appartamento ubicato in Cisano Bergamasco (BG) via Torchio 5 piano secondo;

identificato catastalmente alla **particella n. 6264 sub. 4;**

pertinenze :

. n. 2 posti auto nell'autorimessa al piano primo interrato (mq. 15 circa) particella

n. 6264 sub. 3

. sottotetto non abitabile (mq. 20 circa) particella n. 6264 sub. 3

. uso delle parti comuni particelle n. 6264 sub. 1 e 2.

Durata della locazione:

la durata della locazione è di 10 anni a partire dal 31/07/2011 con scadenza il 30/07/2011.

Canone:

il canone annuo è di _____ che rimane fisso per tutta la durata della locazione.

" Il locatore concede, per sé o aventi causa, il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della Legge 27 luglio 19/8, n. 392"

2. CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Registrato presso Agenzia delle Entrate di ponte San Pietro il 21 luglio 2011 al n. 2566

Stipulato in data 14/07/2011 tra la società **FUMAGALLI SPA** e

Oggetto della locazione:

. appartamento ubicato in Cisano Bergamasco (BG) via Torchio 5 piano secondo;
identificato catastalmente alla **particella n. 6264 sub. 5;**

pertinenze :

- . n. 2 posti auto nell'autorimessa al piano primo interrato (mq. 15 circa) particella n. 6264 sub. 3
- . sottotetto non abitabile (mq. 20 circa) particella n. 6264 sub. 3
- . uso delle parti comuni particelle n. 6264 sub. 1 e 2.

Durata della locazione:

la durata della locazione è di 10 anni a partire dal 31/07/2011 con scadenza il 30/07/2011.

Canone:

il canone annuo è di _____ che rimane fisso per tutta la durata della locazione.

" Il locatore concede, per sé o aventi causa, il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della Legge 27 luglio 19/8, n. 392"

3. CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO AD USO MAGAZZINO/UFFICI
registrato presso Agenzia delle Entrate di ponte San Pietro il 01 giugno 2017 al n.1706013546251705 – 000001 di registrazione telematica.

Stipulato in data 14/07/2011 tra la società **FUMAGALLI SRL** e

Oggetto della locazione:

. autorimessa e deposito al secondo piano interrato ubicato in Cisano Bergamasco (BG) via Torchio 5 composto da autorimessa e area deposito/magazzino;
identificato catastalmente alla **particella n. 6264 sub. 3 piano - 2 e particella 6264 sub. 6 piano - 2;**

pertinenze :

- . uffici ammobiliati **part. 6264 sub. 3** al piano terra (mq. 35 circa) e al piano primo (mq. 35 circa);

. deposito di mq. 100 **part. 6371 (dalle schede catastali n. 4 deposito di mq. 668)**
al piano secondo ammezzato accessibile da passerella sospesa e da scala antincendio
esterna.

Oltre all'uso delle parti comuni, sale riunioni, spogliatoi, wc, servizi ed area esterna

Durata della locazione:

la durata della locazione è di 10 anni a partire dal 04/05/2017 con scadenza il
05/05/2027.

Canone:

il canone annuo è di _____ che rimane fisso per tutta la durata della locazione.

“ Il locatore concede, per sé o aventi causa, il diritto di prelazione al conduttore in caso di
vendita dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della Legge 27 luglio
19/8, n. 392”.

N.B. Si precisa che per quanto attiene gli spazi dati in affitto a piano terra questi non
sono evidenziabili.

7. ISPEZIONE IPOTECARIA

a. Nota di Trascrizione del 04/07/1997 nn° 21697/16705

Notaio Nossa Attilio Rep. 61536 del 24/06/1997

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA –

Capannoni e Terreni

b. Nota di Trascrizione del 04/07/1997 nn° 21698/4826

Notaio Nossa attilio Rep. 61537 del 24/06/1997

IPOTECA VOLONTARIA

IMPRESA FUMAGALLI SRL

c. Atto catastale (tipo di frazionamento)

Rep. 950364 del 27/09/1999

Soppressi i mappali 3139 e 3298 e costituiti i mappali 5472,5473,5474 e 5475

d. Nota di Trascrizione del 23/02/2000 nn° 6523/4712

Notaio Dr. Giuseppe Mangili Rep. 33389 del 27/01/2000

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

IMPRESA FUMAGALLI SRL

e. Cambio di denominazione (NOTA NON REPERITA)

Notaio Dr. Francesco Boni Rep. 14631 del 22/01/2002

CAMBIO DI DENOMINAZIONE

FUMAGALLI SPA

- f.** Nota di Trascrizione del 24/12/2003 nn° 67313/41926
Notaio Dr. Giuseppe Mangili Rep. 50744 del 02/12/2003
ATTO TRA VIVI – DIRITTO DI PASSO CARRALE E PEDONALE
FUMAGALLI SPA
- g.** Nota di Trascrizione del 29/12/2004 nn° 72213/19671
Notaio Dr. Francesco Boni Rep. 26498/7402 del 24/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA –
FUMAGALLI SPA
- h.** Atto catastale (tipo mappale)
Rep. 3958 del 08/01/2007
Sopresi i mappali 5476,5471,5474 e 2935 e costituiti i mappali 6264 e 6371 – ENTE
URBANO
- i.** Nota di Trascrizione del 14/05/2008 nn° 31641/6100
Notaio Dr. Francesco Boni Rep.35096/10845 del 09/5/2008
IPOTECA VOLONTARIA –
FUMAGALLI SPA
- l.** Nota di Trascrizione del 12/11/2009 nn° 74627/11997
Notaio Dr. Francesco Boni Rep.37597/12068 del 09/11/2009
IPOTECA VOLONTARIA –
FUMAGALLI SPA
- m.** Nota di Trascrizione del 03/11/2014 nn° 39604/28123
Notaio Dr. Giuseppe Mangili Rep.87626/36127 del 25/10/2014
ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
FUMAGALLI SRL
- n.** Nota di Trascrizione del 31/12/2015 nn° 54264/8832
Tribunale Rep. 805 del 12/11/2015
IPOTRECA GIUDIZIALE
FUMAGALLI SPA
- o.** Cambio di destinazione (NOTA NON REPERITA)
Rep. 51536 del 17/102018

Notaio Dr. Francesco Boni Rep. 51536 del 17/102018

CAMBIO DI DENOMINAZIONE

p. Nota di Trascrizione del 29/05/2019 nn° 26456/17487

Tribunale Rep. 106/19 del 23/04/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

IMMOBILIARE CIVICO 5 SRL

8. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella tabella di seguito riportata viene calcolata la superficie lorda vendibile delle singole unità oggetto di valutazione;

la superficie commerciale è composta dall'intera superficie lorda dei locali principali, compreso i muri perimetrali misurati al 100% e i muri di divisione al 50%, per i locali accessori si adottano le seguenti percentuali:

- balconi il 30% della superficie netta calpestabile
- locali accessori (locali tecnici, archivi, solai, etc.) il 40% della slp
- sala riunioni capannone industriale il 60% della slp
- superficie di pertinenza palazzina uffici il 7%
- superficie di pertinenza capannone il 10%

N.B. per il capannone industriale la superficie di pertinenza ha un'incidenza maggiore in quanto, essendo completamente pavimentata, oltre ad essere un'area di manovra e parcheggio è anche sfruttabile come deposito a cielo aperto.

PART.	sub.	DESTINAZ.	PIANO	Sup. Lorda mq.	coeff.	Sup. virtuale mq.
PALAZZINA UFFICI						
6264	3	uffici	terra	422,00	1,00	422,00
		area di pert.	terra	1.380,00	0,07	96,60
		uffici	primo	389,00	1,00	389,00
		solai/vano caldaie	terzo	58,00	0,40	23,20
		archivio	I° interrato	60,00	0,40	24,00
		loc. tecnici	I° interrato	100,00	0,40	40,00
		loc. tecnici	II° interrato	34,00	0,40	13,60
6264	6	deposito	II° interrato	104,00	0,40	41,60
				TOTALE		1.050,00
		autorimessa	I° interrato	650,00	1,00	650,00
		autorimessa	II° interrato	710,00	1,00	710,00
				TOTALE		1.360,00
6264	4	residenziale	secondo	136,00	1,00	136,00
		balconi	secondo	11,60	0,30	3,48
6264	5	residenziale	secondo	136,00	1,00	136,00
		balconi	secondo	11,60	0,30	3,48
				TOTALE		278,96
6371	CAPANNONE INDUSTRIALE					
		autorimessa h. 4,70	terra	686,00	1,00	686,00
		deposito h. 9,00	terra	510,00	1,00	510,00
		inf./spogl./serv.	terra	130,00	1,00	130,00
		area di pert.	terra	2.140,00	0,10	214,00
		sala riun. + serv.	I° ammez.	130,00	0,60	78,00
		depositi	II° ammez.	640,00	0,40	256,00
				TOTALE		1.874,00

NB: le misure sono state dedotte graficamente sulla scorta degli elaborati grafici catastali

9. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

I due edifici oggetto di perizia sono stati realizzati tra gli anni 2003 e 2007, presentano struttura portante e fondazioni in c.a. parte prefabbricata, parte gettata in opera e parte in muratura di mattoni o blocchi in cls, i solai in laterocemento del tipo predalles, copertura in tegoli per il capannone e tetto piano con lastrico solare per la palazzina uffici.

Murature interne di separazione tra depositi, aree a parcheggio interrato e a piano terra, centrale termica, archivio etc. in blocchi di cls REI, per la palazzina uffici tavolati interni realizzati in mattoni forati, vano scale ed ascensore in c.a. gettato in opera.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

Palazzina uffici

facciata ventilata con rivestimento in lastre di granito rosa sardo e nero africa, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera, parapetti in acciaio, pavimenti interni del tipo galleggiante con finitura in piastrelle di gres porcellanato ad esclusione della reception e delle scale interne dove troviamo un granito, pavimentazione autorimesse interrate in liscia di cemento del tipo industriale.

Bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne a battente in alluminio.

L'edificio si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, ed attualmente parte degli uffici e i due appartamenti sono occupati (vedi contratti di locazione)

Capannone industriale

Facciata ad elementi prefabbricati con finitura in ghiaietto policromo, serramenti in alluminio con vetrocamera, portoni sezionali automatizzati ditta Hormann, pavimentazione interna in liscia di cemento del tipo industriale, scala interna ed esterna (di sicurezza) in ferro zincato, pavimenti e rivestimenti infermeria, spogliatoio e servizi igienici in ceramica.

Lo stato di conservazione e manutenzione del capannone sono buone, si precisa che parte della superficie coperta e scoperta è occupata da mezzi ed attrezzature di altra società (vedi contratto d'affitto)

9.1 IMPIANTI

Gli impianti sono dotati dei seguenti impianti:

Palazzina uffici

- . impianto elettrico
- . impianto citofonico, telefonico, tv e antintrusione
- . impianto di riscaldamento con termoconvettori ad aria, alimentati dalla caldaia Centralizzata
- . impianto di climatizzazione per i piani fuori terra
- . impianto antincendio con vasca dedicata
- . impianto per la produzione di acqua calda tramite caldaiette a metano

Capannone industriale

- . impianto elettrico
- . impianto di riscaldamento zona deposito, mensa, spogliatoi e servizi igienici
- . impianto di videosorveglianza

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Il valore dei beni è stato individuato mediante l'analisi del valore di libero mercato relativo a unità immobiliari similari ubicate nella zona, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra descritte e della particolare situazione del mercato immobiliare.

In particolare sono state prese in esame le seguenti caratteristiche:

- * ubicazione degli immobili in relazione alle principali vie di comunicazione esistenti
- * condizioni di manutenzione e conservazione sia delle unità immobiliari in esame, sia dei fabbricati di cui esse fanno parte;
- * regolarità urbanistica e catastale
- * utilizzazione ed occupazione dei beni;
- * dimensioni e superfici di vendita commerciali disponibili;
- * presenza di parti comuni condominiali indivise servitù di fatto apparenti e non;
- * situazione attuale di mercato,

10.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Bergamo (Osservatorio del Mercato Immobiliare), agenzie immobiliari della zona, pubblicazioni di settore quali "Case e Terreni, osservatorio immobiliare, indice dei

prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia anno 2019”, operatori immobiliari della zona.

10.2 VALUTAZIONE

La scelta dei criteri di valutazione dipende dal fine per cui la stima è formulata, nel caso di una valorizzazione per un’eventuale compravendita, il criterio utilizzato è quello comparativo per valori tipici.

Si precisa che la valutazione viene eseguita in regime di libero mercato, senza alcun vincolo, con gli immobili stimati liberi da persone e cose.

Punto di partenza ai fini della stima è stato l’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle entrate che, per i beni ubicati a Cisano Bergamasco ricadenti in fascia periferica/ zona Suburbana/AREA INDUSTRIALE: TORCHIO, per i capannoni industriali suggerisce i seguenti valori unitari di riferimento (aggiornati al secondo semestre 2018):
Capannoni industriali in stato di manutenzione normale

Min. €/mq. 500,00 Max. €/mq. 720,00

Mentre per le abitazioni civili in stato di conservazione normale da i seguenti valori:

Min. €/mq. 1.000,00 Max. €/mq. 1.300,00

Per gli uffici, nella zona, l’OMI non da alcuna valutazione

Secondo l’OMI il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenuto conto della ubicazione, della vetustà, dello stato di manutenzione e conservazione.

Da CASE & TRRENI osservatorio immobiliare, Indice dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia riferito al primo quadrimestre del 2019 per i capannoni in zona periferica si sono riscontrati i seguenti valori:

Minimo €/mq. 700,00 Massimo €/mq. 800,00.

Mentre per le abitazioni recenti (5 – 15 anni) da i seguenti valori:

Minimo €/mq. 1.350,00 Massimo €/mq. 1.650,00.

Per gli uffici da i seguenti valori:

Minimo €/mq. 1.800,00 Massimo €/mq. 2.000,00

I valori unitari usati per determinare il valore commerciale dei beni in oggetto sono scaturiti dall’analisi di quanto sopra descritto in virtù dell’andamento attuale del mercato immobiliare della zona, tenendo in debito conto che, gli uffici e i due appartamenti sono da considerarsi pertinenze effettive all’attività artigianale/industriale e non possono essere disgiunte da essa, inoltre la non conformità sia urbanistica che catastale del piano

secondo della palazzina uffici, richiede una regolarizzazione dello stato di fatto dei luoghi con richiesta di sanatoria ed aggiornamento catastale, da cui seguenti valori unitari :

capannone	€/mq. 700,00 ;
uffici	€/mq. 900,00 ;
appartamenti	€/mq. 900,00 ;
autorimesse interrato	€/mq. 500,00;

Di seguito lo scrivente, dopo attento esame di quanto sopra evidenziato, ritiene che il più probabile valore di mercato della proprietà in oggetto sia:

FABBRICATO	Destinazione	PART.	sub.	Sup. virt.mq.	valore unitario €/mq.	Valore Commerciale €
Palazzina uffici	uffici	6264	3 6	1.050,00	900,00	945.000,00
	archivi/ loc.tecnici/ depositi					
	autorimesse	6264	6	1.360,00	500,00	680.000,00
abitazione	residenziale	6264	4 5	278,96	900,00	251.064,00
Capannone Industriale	deposito/ autorimessa/in f./spogl./ serv. area di pert. sala riun. + serv. depositi.	6371		1.874,00	700,00	1.311.800,00
SOMMANO						3.187.864,00

10.3 NOTE

Si precisa che non è stato prodotto il Certificato Energetico relativo agli appartamenti, agli uffici ed ai locali riscaldati del capannone industriale (infermeria, spogliatoi, locali di servizio etc.)