



*** **

Relazione tecnica estimativa del valore di mercato di due unità immobiliari di proprietà della Società I.P.A. Precast s.r.l. (già s.p.a.) in liquidazione ed in Concordato preventivo, con sede in Calcinante (Bg), Via Provinciale per Trescore snc, C.F. e P.I 01789600168.

*** **

Il sottoscritto, **Geom. Ettore Farina**, con studio in Bergamo, Via Daniele Piccinini, civico n° 2, iscritto al Collegio Dei Geometri della Provincia di Bergamo al n° 2620, in adempimento all'incarico conferitogli in data 19 giugno 2021 dalla **Dr.ssa Maria Rachele Vigani**, con studio in Bergamo, Via Angelo Maj, n. 16/b, codice fiscale VGNMRC55D68A794N, nella sua qualità di Liquidatore Giudiziale dei beni del CP della Società I.P.A. Precast s.r.l. in liquidazione, (incarico a Lei conferito con sentenza del Tribunale di Bergamo, del giorno 12 maggio 2011, depositata in Cancelleria il giorno 17 maggio 2011, di omologa del concordato preventivo della società Ipa Precast s.p.a.), ha provveduto a redigere la presente perizia tecnica di stima che si articola nei seguenti argomenti:

- 1) Premesse;
- 2) Ubicazione degli immobili;
- 3) Svolgimento e sopralluogo;
- 4) Situazione urbanistica - edilizia - dati catastali;
- 5) Descrizione degli immobili;
- 6) Criterio di stima;
- 7) Dati tecnici;

8) Valutazione;

1) PREMESSE

Oggetto della presente consulenza tecnica è la stima del valore di mercato di due unità immobiliari a destinazione residenziale, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, posto in Comune di Calcinate (Bg), in Località Palazzina Vecchia, civico n. 5.

Si precisa che base del reperimento degli elementi tecnici e descrittivi contenuti nella presente perizia è la documentazione fornita dal Liquidatore Giudiziale quali atti, documentazione catastale e planimetrie, nonché il sopralluogo ed i rilievi effettuati direttamente in loco dal sottoscritto e la documentazione reperita presso il Comune di Calcinate.

2) UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente accennato le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un vecchio fabbricato, collocato in Località Cassinone, in via Palazzina Vecchia, n. 5, in una zona esterna ed isolata del Paese di Calcinate, prospiciente la strada statale 498, a destinazione mista per la presenza di residenze e vari capannoni industriali.

3) SVOLGIMENTO E SOPRALLUOGO

In data 2 luglio 2021 è stato effettuato il primo sopralluogo da parte del sottoscritto, il quale ha preso visione delle unità immobiliari oggetto di stima, nonché dell'intero complesso immobiliare ove sono poste.

Il giorno 29 settembre 2021, il sottoscritto, a seguito di istanza al Comune di Calcinate (Bg) di accesso agli atti, si recava presso l'Ufficio Tecnico del predetto Comune, visionava e ritirava, in copia, parte della documentazione relativa ai fabbricati in oggetto.

In data 4 ottobre 2021, il sottoscritto si recava per un ulteriore sopralluogo presso gli immobili in oggetto al fine di verificare la corrispondenza della documentazione in possesso con l'effettivo stato di fatto e di consistenza.

4) SITUAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA - DATI CATASTALI

L'originale costruzione dell'intero edificio cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta essere iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente è stata presentata in data 14 maggio 2008, presso il Comune di Calcinate D.I.A. protocollo n. 0003188 – P.E. 35/08, e che in data 14 novembre 2008 è stato rilasciato, sempre dal Comune di Calcinate, certificato di agibilità protocollo n. 7514, il tutto come riportato sugli atti di compravendita in data 30 giugno 2009 (rep. 58.797 e rep. 58.798) a firma Avv. Andrea Ciniglia, Notaio in Dalmine (Bg).

Catastralmente, le unità immobiliari in oggetto vengono identificate al Vigente Catasto Urbano come segue:

- Fg 1 – Mapp. 1411 – Sub 704 – Cat. A/3 – Cl. 1 – Cons. 4,5 – Sup. Cat.

83,00= mq. – Rendita Catastale € 195,22=;

- Fg 1 – Mapp. 1411 – Sub 705 – Cat. A/3 – Cl. 1 – Cons. 4,5 – Sup. Cat.

92,00= mq. – Rendita Catastale € 195,22=;

Dagli accertamenti effettuati in loco si rileva che lo stato di consistenza descritto nella documentazione edilizia e nelle planimetrie catastali corrisponde allo stato dei luoghi.

Si fa presente altresì, che lo stato di conservazione e di manutenzione, sia delle singole unità immobiliari, sia dell'intero fabbricato condominiale, risulta essere precario ed in pessime condizioni, con evidente degrado dello stato dei luoghi, il tutto come meglio descritto ed evidenziato nell'articolo 5)

**5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Come precedente accennato l'intero fabbricato risulta essere un immobile di antica costruzione con interventi di sistemazioni effettuati in epoche non recenti (vedi situazione edilizia).

L'intero fabbricato si compone di tre piani fuori terra con la presenza di un appartamento per piano e l'accesso ai due appartamenti, oggetto della presente valutazione, avviene attraverso la scala condominiale, che attualmente si presenta al "rustico", con opere non completate, ed in uno stato di degrado e di disordine abbastanza evidente.

Anche l'area esterna condominiale risulta essere non finita e gestita in maniera caotica ed indistinta.

Le due unità immobiliari, a destinazione residenziale, attualmente si trovano libere da persone e cose, ma in uno stato di evidente abbandono, con finiture interne ormai vetuste, oltre che di scarsa qualità ed impianti ancora da completare. I serramenti esterni e gli antoni sono in legno, alcuni ancora da montare, di caratteristiche non più idonee alle esigenze prestazionali attuali, mentre le porte interne in compensato impiallacciato. Le pavimentazioni ed i rivestimenti in piastrelle di ceramica dell'epoca della ristrutturazione, come anche l'impiantistica.

La disposizione interna di entrambi gli appartamenti è costituita da ingresso disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio e sono privi di terrazzi.

Solo all'appartamento del secondo piano compete un loggiato di proprietà all'ingresso dell'unità immobiliare.

Da ultimo si precisa che, per poter normalmente usufruire delle unità immobiliari in oggetto, risulta necessario effettuare una serie di opere e di innovazioni al fine di rendere le unità stesse agibili, abitabili e con gli impianti a norma di Legge.

6) CRITERIO DI STIMA

Con riferimento agli elementi raccolti dalle indagini effettuate, lo scrivente, valutati i processi che regolano il mercato immobiliare, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritiene che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico.

Il metodo sintetico si estrinseca nella comparazione di vendite effettuate di immobili i cui prezzi sono certi ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione.

Si fa presente altresì che si è fatto riferimento anche al "Listino dei prezzi degli immobili" di Bergamo e Provincia, (listino in vigore anno 2020), patrocinato da Amministrazioni Pubbliche e da Associazioni di categoria, che riporta prezzi unitari al metro quadrato oscillanti tra €. 400,00= ed €. 600,00= al metro quadrato per immobili simili.

7) DATI TECNICI

Seguendo le consuetudini del mercato ai fini valutativi l'elemento tecnico a cui viene fatto riferimento è il "metro quadrato commerciale" comprensivo dei muri perimetrali di competenza ove previsto. Nel caso in esame risulta evidente che il valore economico delle diverse unità immobiliari oggetto della stima viene determinato dalla consistenza di ogni singola unità immobiliare, la quale viene rilevata dalla "superficie catastale" che, in sede di elaborazione della pratica, ha già tenuto conto dei vari coefficienti



correttivi relativamente alle parti accessorie, il tutto come di seguito esposto:

- Mapp. 1411 – Sub 704: Superficie rilevata mq. 83,00=

- Mapp. 1411 – Sub 705: Superficie rilevata mq. 92,00=

8) VALUTAZIONE

Lo scrivente effettuate le opportune indagini e comparazioni, tenuto in debito conto dell'andamento del mercato immobiliare del luogo, che ad oggi risulta essere quasi inesistente, della consistenza e delle condizioni di manutenzione e conservazione sopra descritte, del livello di esposizione degli appartamenti e, soprattutto, delle mancate opere di completamento dei lavori sia per le unità immobiliari, sia sulle parti comuni e dei lavori necessari al fine di rendere le stesse completate, ritiene che il valore medio da attribuire all'immobile precedentemente descritto, alla data della presente relazione possa oscillare da un minimo di 400,00= Euro al mq. ad un massimo di 500,00= Euro al mq. per le unità immobiliari adibite a residenza; Per il carattere prudenziale della presente relazione e per quanto sopra esposto si fissa il seguente valore:

- Mapp. 1411 – Sub 704: Mq. 83,00= x €/mq. 450,00 = €. 37.350,00=

..... che si arrotonda ad €. 37.000,00=

- Mapp. 1411 – Sub 705: Mq. 92,00= x €/mq. 450,00 = €. 41.400,00=

..... che si arrotonda ad €. 41.000,00=

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto Perito

DETERMINA

Il valore di mercato dell'intero compendio immobiliare in oggetto per un totale di €. 78.000,00= (diconsi Euro settantottomila/00=)

*** **

Ritenendo di avere assolto esaurientemente l'incarico ricevuto lo scrivente

Consulente Tecnico resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

*** **

La presente perizia di stima è costituita da n. 7 pagine.

Bergamo, 12 ottobre 2021

Geometra Ettore Farina

