

**RELAZIONE DI PERIZIA
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI TERRENI E DEI
FABBRICATI**

- CASAZZA (BG)
SEZIONE DI MOLOGNO - CATASTO FABBRICATI
FOGLIO 4 – MAPPALE 1704
- CASAZZA (BG)
SEZIONE DI MOLOGNO - CATASTO TERRENI
FOGLIO 9 – MAPPALI 1703 e 1704

1. Oggetto dell'incarico

La sottoscritta Dott. Arch. Valentina Tagliaferri con recapito in Bergamo presso Studio Arch. Gritti in via A. Maj n. 3, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1881, ha ricevuto l'incarico, nel mese di agosto dell'anno 2012, dalla Dott.ssa Paola Orlandini con studio in Bergamo in via Verdi n. 12, in qualità di curatore del fallimento [REDACTED] snc in Liquidazione – Reg. Fall. n. 146/2010", di determinare il valore venale di più immobili pari a mq. 5.925,00 siti in Comune di Casazza (Bg), distinti al Catasto Fabbricati, sezione censuaria di Mologno, al foglio 4 mappale n. 1704 e al Catasto Terreni, sezione censuaria di Mologno, al foglio 9 mappali n. 1704 (ente urbano) e 1703.

2. Indagini preliminari

In evasione all'incarico ricevuto ottenuta tutta la cartografia reperibile, i dati delle visure e gli atti di proprietà, la sottoscritta si recava sul posto il 16 ottobre nell'anno 2012 per prendere visione dei luoghi, dello stato di fatto del terreno e di tutte le pertinenze, adiacenze e compendi.

Svolgeva quindi, nei giorni successivi, accurate e approfondite indagini personali per individuare tutti quegli elementi utili alla determinazione di valori venali di terreni simili a quelli oggetto di stima, al fine di una possibile equa parametrizzazione.

o p.to 4 e sono censiti

✓ mappale 1
ente urbano - h

✓ mappale 1703

✓ mappale 1704

Comune di Casazza - Sezione di Mologno – Catasto dei Fabbricati - Foglio 4

✓ mappale 1704 sub. 1 - C/2 - classe 2 – 391 mq. – R € 767,35

4. Proprietà

- Mapp i 1703 e 1704

✓ ~~[REDACTED]~~, c/n. ~~[REDACTED]~~ per 1/4; ~~[REDACTED]~~, c/n.
~~[REDACTED]~~ per 1/4; ~~[REDACTED]~~, c/n.
~~[REDACTED]~~
per 1/4.

Zogno il 25.05.1995 al n.

5. Formalità pregiudizievoli

A carico degli immobili oggetto di stima risultano le seguenti formalità:

- ✓ Ipoteca Giudiziale iscritta a Bergamo in data 8.02.2008 ai n.ri 9690/1659 a favore di "Credito Bergamasco S.p.a." con sede in Bergamo, a carico di [REDACTED], oltre ad altri immobili e proprietari, per la somma complessiva di € 190.000//00, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 17.01.2008, rep. n. 4034/2007;
- ✓ Ipoteca Giudiziale iscritta a Bergamo in data 19.01.2009 ai n.ri 3064/403 a favore di "Banco di Brescia San Paolo C.A.B. S.p.a." con sede a Brescia, a carico di [REDACTED], oltre ad altri immobili e proprietari, per la somma complessiva di € 190.000//00, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice Unico Tribunale di Grumello del Monte (Bg) in data 10.07.2008, rep. n. 506;
- ✓ Ipoteca Legale iscritta a Bergamo in data 9.04.2008 ai n.ri 23967/4518 a favore di "Equitalia Esastri S.p.a." con sede a Milano, a carico di [REDACTED], per la somma di € 68.115//46, in forza di Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99 emesso da Equitalia Esastri S.p.A. - Agente della Riscossione di Milano in data 8.04.2008, rep. n. 8612/2008;
- ✓ Ipoteca Legale iscritta a Bergamo in data 25.07.2008 ai n.ri 48143/9828 a favore di "Equitalia Esastri S.p.a." con sede a Milano, a carico di [REDACTED], per la somma di € 146.251//66, in forza di Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99 emesso da Equitalia Esastri S.p.A. - Agente della Riscossione di Milano in data 24.07.2008, rep. n. 13596/2008;
- ✓ Atto esecutivo o Cautelare trascritto a Bergamo in data 31.07.2009 ai n.ri 48386/29776 a favore di "Banco di Brescia San Paolo C.A.B. S.p.a." con sede a Brescia, [REDACTED] ad altri;
- ✓ Pignoramento immobiliare eseguito in data 11.06.2009 e trascritto a Bergamo in data 31.07.2009 ai n.ri 48386/29776 a favore di "Banco di Brescia San Paolo C.A.B. S.p.a." con sede a Brescia, a carico di [REDACTED] altri proprietari.

6. Descrizione e consistenza

Gli immobili, oggetto di stima, sono ubicati nel settore settentrionale del territorio del comune di Casazza, nel cuore del centro cittadino, in prossimità del municipio, della scuola, della chiesa con l'oratorio, del cimitero, dell'impianto sportivo, degli istituti bancari nonché dei tessuti residenziali consolidati, in una zona comoda e facilmente raggiungibile.

Casazza si trova nella zona est della Provincia di Bergamo, all'interno della Val Cavallina, alla destra orografica del fiume Cherio e ai piedi della fascia collinare meridionale delle Prealpi Bergamasche, che interessano il versante nord-ovest, alla quota media di 750 m s.l.m.

I territori maggiormente urbanizzati si sviluppano interamente a ovest del fiume Cherio e della S.S. 42, asse principale di collegamento con il capoluogo provinciale e a est della S.P. 39 di collegamento con la Valle Seriana, ad eccezione del comparto industriale posto a sud ovest del tessuto comunale.

I confini amministrativi del comparto sono:

- a nord con i Comuni di Spinone al Lago e Gaverina Terme;
- a est con il Comune di Monasterolo al Castello;
- a sud con i Comuni di Grone e Vigano San Martino;
- a ovest con il Comune di Gaverina Terme.

Gli immobili consistono in:

- a) un vecchio fabbricato ad uso deposito-magazzino con tettoia aperta (mapp. 1704 sub. 1 e sub. 2);
- b) un'ampia area di pertinenza pianeggiante, per lo più a prato e con spazi pavimentati in prossimità dell'edificio (mapp.i 1703 e 1704).

Si descrivono come di seguito:

- a) l'edificio, a pianta rettangolare realizzato in muratura con copertura a due falde in coppi e serramenti in vetro e ferro, ha una superficie pari a mq. 391.

L'annessa tettoia, la cui copertura a falda unica con struttura lignea è parzialmente in eternit, ha una superficie di mq. 219 ed è sorretta da pilastri in c.a.. Le sue condizioni di conservazione sono complessivamente mediocri.

La costruzione del fabbricato è anteriore alla data del 01.09.1967.

- b) Il terreno su cui insiste il fabbricato, completamente recintato, è ubicato in zona centrale, completa di sottoservizi, tra la via delle Rimembranze (a est) e via Broli (a nord), e ha un superficie complessiva di mq. 5.925.

A ovest e sud confina con terreni di altre proprietà facenti comunque parte del compendio urbanistico soggetto a piano attuativo (vedi successivo punto 7).

Il mappale 1704 è interessato dal passaggio della linea dell'elettrodotto, i cui pali di sostegno della campata si trovano ben al di fuori dell'area, di proprietà della Terna Rete Italia S.p.A., con sede a Roma in viale Galbani n. 70.

Le costruzioni eventualmente previste in prossimità del tracciato dovranno essere compatibili con i disposti del D.M. n. 449 del 23.08.1988, costituente la normativa tecnica relativa alla costruzione e all'esercizio delle linee elettriche aeree esterne.

Si segnala di seguito ulteriore normativa vigente:

- Legge n. 36 del 22.02.2001 - Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. dell' 8.07.2003 recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici di frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti;
- D.M. del 29.05.2008 recante la metodologia di calcolo delle fasce di rispetto degli elettrodotti.

Tale normativa si ripercuote sulla progettazione, in prossimità di linee ed installazioni elettriche, degli ambiente abitativi, scolastici e in generale su tutti gli ambienti adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere nella misura del raggiungimento dell'obiettivo di qualità di 3 microtesla per il valore di induzione magnetica e nell'osservanza delle fasce di rispetto.

A tale proposito, ai sensi dell' art. 6 del sopracitato D.M. del 29.05.2008, e fatte salve le eventuali diverse determinazioni urbanistiche delle Pubbliche Amministrazioni competenti, le distanze di prima approssimazione (Dpa) riferite all'asse di percorrenza della linea (da palo 184 a palo 185) sono:

- Dpa destra: 10 m.
- Dpa sinistra: 11 m.

Si precisa che le Dpa come sopra indicate sono riferite alla porzione di linea in esame (campata) e potrebbero differire da quelle fornite dalla Pubblica Amministrazione in occasione della stesura del P.G.T. che invece attiene ad una porzione di linea maggiore (tratta).

L'eventuale autorizzazione alla costruzione sulla striscia di terreno delimitata dalle distanze di prima approssimazione è di esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione, con l'obbligo di trasmissione dei progetti esecutivi all'ente proprietario, nel qual caso alla Terna Rete Italia.

Relativamente alla servitù di elettrodotto, il mappale risulta essere inserito nel decreto di espropriazione prefettizio trascritto presso l'Ufficio delle Ipotecche di Bergamo il 9.12.1923 al n. 8633 del Reg. Generale, e al n. 7649 del Reg. Particolare.

7. Indagine urbanistica

Nel P.R.G. adottato con Delibera Consigliare n. 11 del 29.04.1999 e approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 8705 in data 9.04.2002 e nella Variante ai sensi della L.R. 23/97 adottata con delibera del n. 22 del 20.05.2006 e approvata con delibera n. 51 del 10.010.2006 del Consiglio Comunale e pubblicata sul B.U.R.L. n. 50 in data 13.12.2006, gli immobili oggetto di stima sono ricompresi in:

- **Zona omogenea C:**
zone di espansione e nuovo impianto.

Tali immobili sono soggetti alla zonizzazione della Tavola 13.1 - Azzonamento Area Nord - e alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui all' art. 24 della suddetta Variante al P.R.G..

L'elaborato grafico 13.1 ricomprende gli immobili in un compendio di differenti proprietà, accorpate con specifica linea di perimetrazione, con potenzialità edificatoria residenziale e commerciale soggetta a pianificazione attuativa.

Il compendio dovrà essere dotato di standards quali parcheggi pubblici, pista ciclabile, pista ciclo-pedonale, verde e percorso viabilistico quale prolungamento di una strada comunale esistente, di tipo "A".

<i>Indici ammessi:</i>	- Ds	= 1,80 mc/mq – Residenziale
		= 0,50 mc/mq – Commerciale
	- Rc	= 40%

- H max = 9,80 ml.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione cita che in questa zona:

- sono ammesse medie struttura di vendita nei limiti del 25% della volumetria totale;
- le aree sono soggette alla obbligatoria formazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intera zona perimetrata, al fine della definizione piani volumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi.

In luogo del Piano Particolareggiato i privati potranno proporre all'Amministrazione Comunale un Piano di Lottizzazione Convenzionato;

- gli edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione se non di modesta entità o di servizio limitatamente ai piani interrati o seminterrati o ai piani terreni, purché realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale di cui all'art. 14 delle presenti Norme;
- le autorimesse dovranno essere realizzate interrate e comunque accorpate all'edificio principale;
- dovranno essere reperiti gli standard minimi di legge per parcheggi, mentre sarà a discrezione dell'Amministrazione Comunale, in fase di convenzionamento, la monetizzazione degli altri standard di legge.

8. Criteri di stima

Il giudizio di stima non può che essere riferito a parametri di mercato con metodi sintetico-comparativo di terreni simili, trattati in epoca recente ed in zone analoghe, con particolare attenzione alle caratteristiche intrinseche caratterizzate anche dallo stato dell'immobile gravato dall'esistenza dell'edificio esistente da demolire, per la trasformazione dell'area come da P.R.G., e soggetto pertanto ad un costo incidente in negativo sul puro valore di mercato della proprietà.

L'attribuzione del valore di demolizione del manufatto esistente è avvenuta mediante l'utilizzo del "Bollettino dei prezzi informativi delle opere edili" della Camera di Commercio di Bergamo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9. Giudizio di stima

Come ampiamente descritto al punto 7 di codesta relazione, l'immobile oggetto di stima occupa una parte di un'area destinata dal vigente strumento urbanistico a servizi e parcheggi di pubblica utilità, legati indissolubilmente all'attuazione di un piano di lottizzazione convenzionato.

Pertanto è inappropriato effettuare una valutazione dell'immobile per le funzionalità di zona, ma è indispensabile valutare la proprietà in funzione della sua potenzialità edificatoria, usufruibile previo piano di lottizzazione convenzionato, con la previsione della demolizione dell'edificio esistente.

Il tutto ripartito in base ai millesimi di proprietà dei singoli lottizzanti.

Nell'attribuzione del valore unitario al volume edificabile si è tenuto conto della crisi del mercato immobiliare attuale, considerando la potenzialità edificatoria attribuita dal P.R.G. alla zona troppo alta e pertanto inattuabile, perché non vendibile, e dell'elevato costo delle opere di urbanizzazione di P.L.

Dopo approfondite verifiche e indagini dei corrispettivi di immobili simili venduti nella zona e/o in zone analoghe e limitrofe, in comune mercato ed in libera contrattazione, tenendo ovviamente conto della difficoltà in cui riversa oggi il mercato immobiliare, e quindi dell'alta capacità edificatoria e dopo aver esaminato attentamente tutte le caratteristiche sopra citate, la sottoscritta consulente ritiene di esprimere il proprio giudizio di stima come di seguito:

A) *Calcolo capacità edificatoria di Piano di Lottizzazione Convenzionato e attribuzione di valore*

✓ Superficie catastale totale		
(di tutte le proprietà comprese nel perimetro di P.L.)		
	mq.	17.730,00
✓ Superficie fondiaria totale		
(di tutte le proprietà comprese nel perimetro di P.L.)		
	mq.	10.909,01
✓ Superficie commerciale	If 0,50	mc. 5.454,50
✓ Superficie residenziale	If 1,80	mc. 19.656,22
✓ Volume totale		mc. 25.090,72

✓ Attribuzione ai mc. 25.090,72 un valore di €/mc 100,00
mc. 25.090,72 x €/mc 100,00 = € 2.509.072,00

B) *Calcolo costo di demolizione e smaltimento fabbricato esistente
(proprietà oggetto di stima e unico edificio esistente all'interno del
perimetro di P.L.)*

a corpo € 25.000,00

C) *Quote di A) e B) di pertinenza della proprietà oggetto di perizia in
base ai millesimi di proprietà dell'area totale soggetta a P.L.*

✓ Superficie catastale di proprietà mq. 5925,00

✓ Millesimi di proprietà ‰ 334,17

✓ Volume di pertinenza

mc. 25.090,72 x ‰ 334,17 = mc. 8.384,57

✓ Attribuzione ai mc. 8.384,57 un valore di €/mc 100,00

mc. 8.384,57 x €/mc 100,00 = € 838.457,00

✓ Costo di demolizione edificio esistente di pertinenza

€ 25.000,00 x ‰ 334,17 = € 8.354,25

D) *Valore attribuito alla proprietà per l'intero*

€ 838.457,00 - € 8.354,25 = € 830.102,75

E) *Valore delle quote di pertinenza del fallimento*

_____ (1/4) € 207.525,68

_____ (3/4) € 207.525,68

€ 415.051,38

10. Conclusioni

A seguito di quanto ampiamente relazionato nei capitoli precedenti e dopo aver esaminato obiettivamente i criteri di indagine e valutazione adottati, si ritiene di poter affermare che alla data del 22 dicembre 2012 il valore degli immobili oggetto di stima di proprietà di [REDACTED] e Patelli Silvia ubicati in Casazza (Bg) e distinti al Catasto Terreni con i mappali 1703 e 1704 e al Catasto Fabbricati con il mappale 1704 sub.1 e sub.2 corrisponda al valore complessivo arrotondato di **Euro 830.000,00**.

Il valore delle quote di proprietà di [REDACTED] ai seguenti valori arrotondati:

[REDACTED]	€	207.500,00
[REDACTED]	€	207.500,00

Ritiene la sottoscritta, rassegnando l'incarico, che detti valori siano congrui e cautelativi per la piena tutela degli interessi di coloro cui la presente perizia è rivolta.

Bergamo, 22 dicembre 2012

Il Consulente Tecnico

Dott. Arch. Valentina Tagliaferri

VALENTINA
TAGLIAFERRI
ORDINE
BERGAMO
ARCHITETTI
ORDINE
N° 1881
ARCHITETTO
Valentina Tagliaferri

Allegati:

- | | |
|--------|--|
| All. A | Ortofoto
- Inquadramento territoriale - |
| All. B | Ortofoto
- mapp. 1703 e 1704 - |
| All. C | Estratto mappa
- mapp. 1703 e 1704 - |
| All. D | Estratto mappa
- inserimento nel P.L. - |
| All. E | Estratto P.R.G. |
| All. F | Certificato di destinazione urbanistica |
| All. G | Documentazione fotografica |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

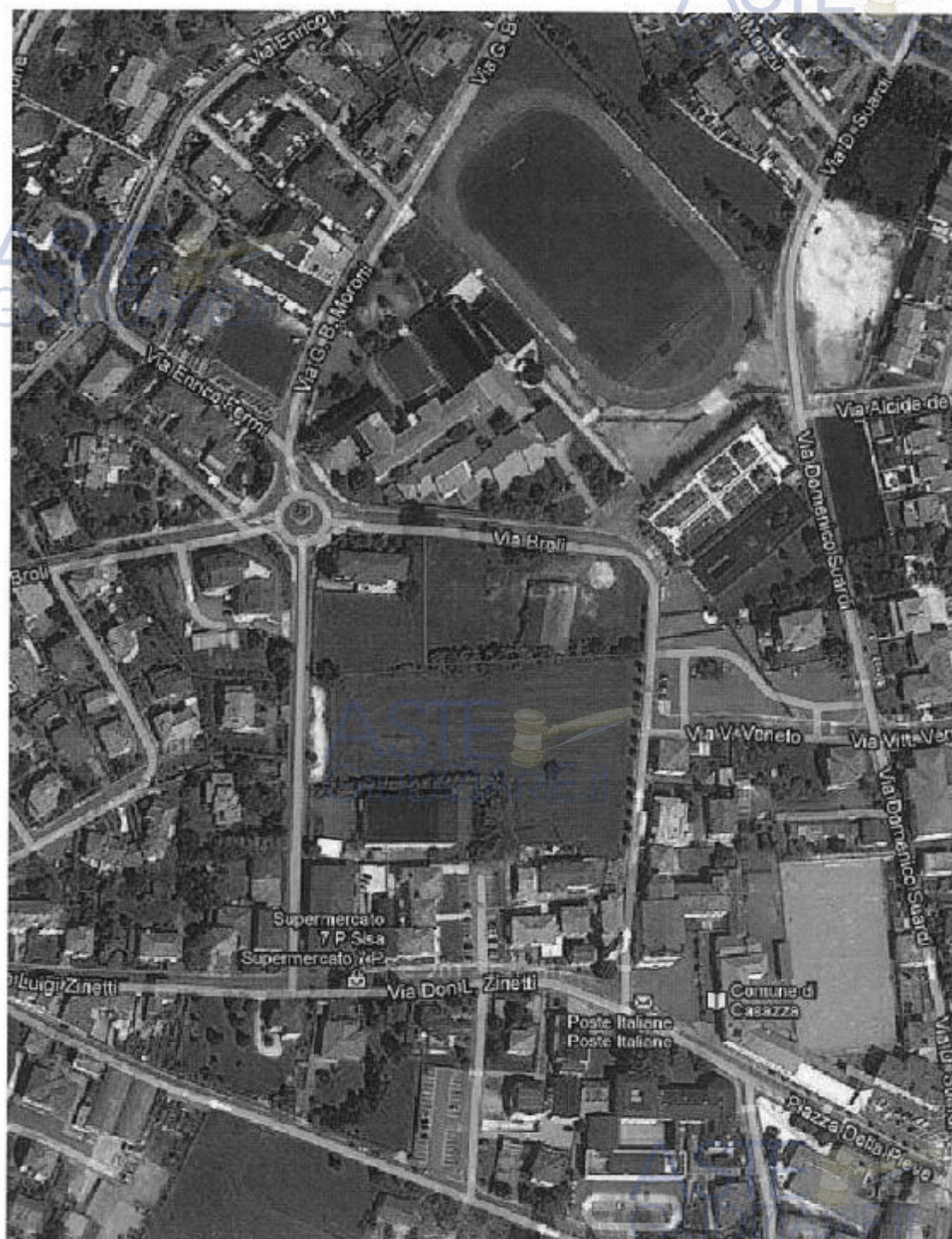
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORTOFOTO - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

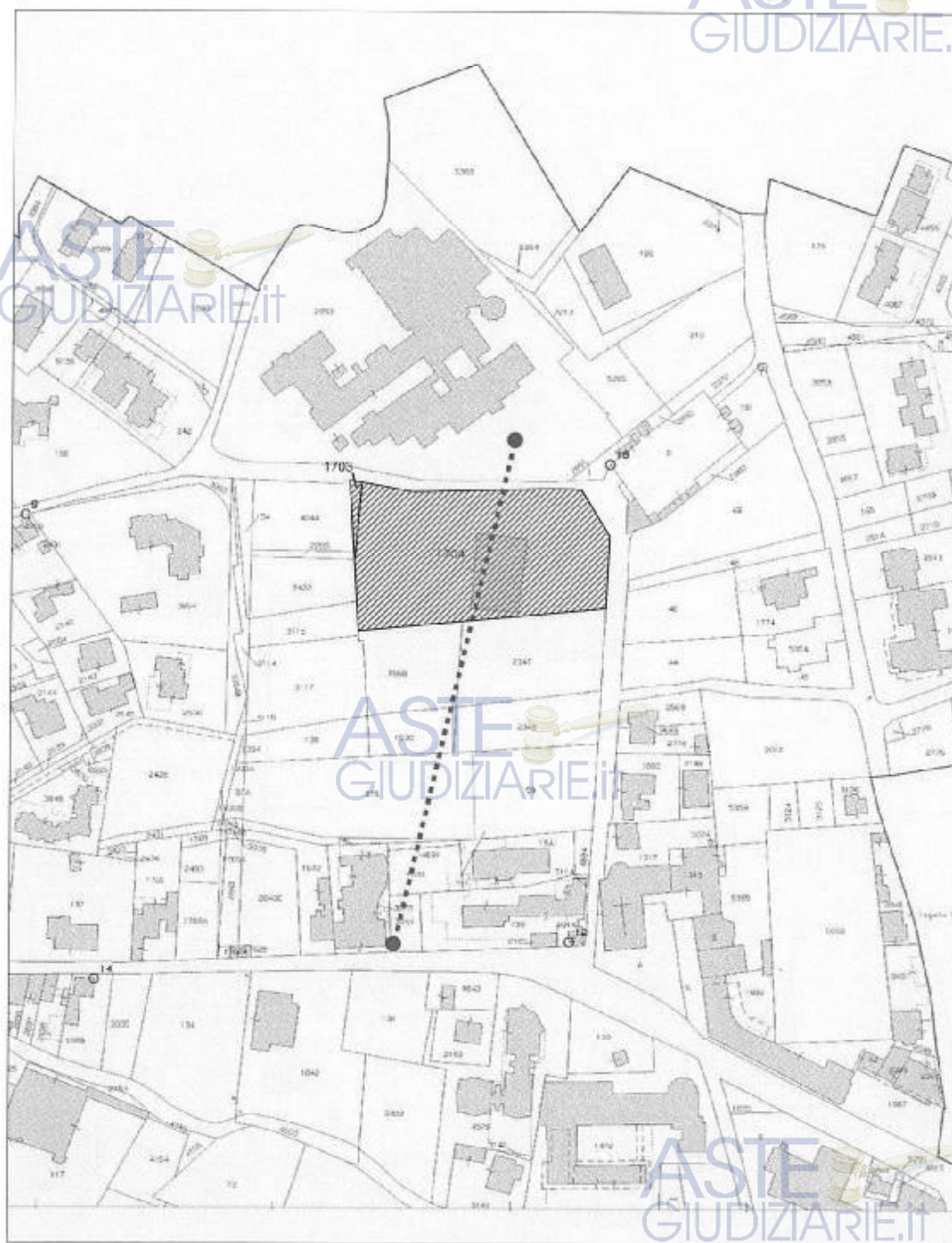


ORTOFOTO
- mapp. 1703 e 1704 -



MAPPALI OGGETTO DI PERIZIA

ESTRATTO MAPPA
- mapp. 1703 e 1704 -

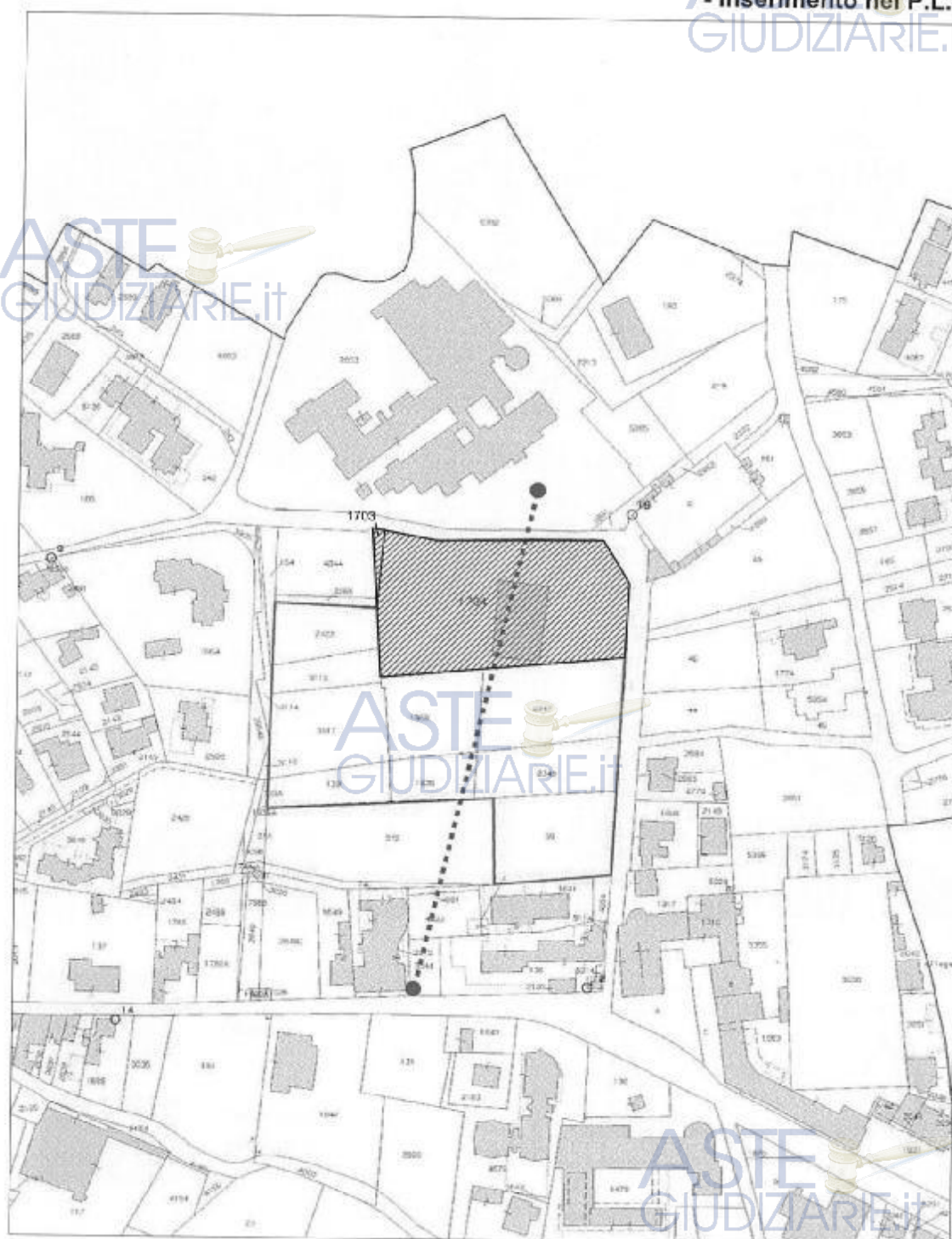


MAPPALI OGGETTO DI PERIZIA



TRACCIATO LINEA ELETTRODO

ESTRATTO MAPPA
- inserimento nel P.L. -
ASTE
GIUDIZIARIE.IT



-  MAPPALI OGGETTO DI PERIZIA
-  PERIMETRO DI P.L.
-  TRACCIATO LINEA ELETTRODO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

COMUNE DI CASAZZA

PROVINCIA DI BERGAMO

g.azzad@comune.casazza.bg
tel. 035 816000 - fax 035 81 26 83 - e-mail: info@comune.casazza.bg
piva 03320549165 - c.f. 8001670167

Casazza, 5 novembre 2012
Prot. n. 2012/000 5809



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

art. 30, c. 2, del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

Vista la domanda presentata in data 16 ottobre 2012, prot. n. 2012/000 5448, dalla dott.ssa Paola Orlandini - C.F. RLN PLA 74856 A794E - con studio a Bergamo in Via G. Verdi n. 12, in qualità di curatore dell'fallimento "Patelli Samuele e Figli s.n.c.";

Vista il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Casazza con Delibera Consiliare n. 11 del 29/04/1999, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 8705 in data 09/04/2002, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 16 del 17/04/2002;

Vista la variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 23/97, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 02 maggio 2006, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 10 ottobre 2006 e pubblicata su B.U.R.L. n. 50 in data 13/12/2006;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Visto il D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, recante il "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia";

Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, "Legge per il governo del territorio";

Vista la Legge 07 agosto 1990, n. 241;

Visto il "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CERTIFICA

ai sensi dell'art. 30, c. 2, del D.P.R. 380/2001, che l'area sita in questo Comune, identificata al N.C.T., sez. cens. di Mologno, f. 4, dal mappale n. 1704, ha la seguente destinazione urbanistica:

Mappale	Destinazione Urbanistica
1704	Zona omogenea C: zone di espansione e nuovo impianto

Quanto sopra fatto salvo:

- migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione in quanto la seguente certificazione è derivata dalla sovrapposizione tra mappa catastale ed Piano Regolatore Generale redatto su base aerofotogrammetrica;
- l'esistenza di eventuali vincoli d'asservimento volumetrico, di non edificazione, di pertinenza o altro, che possano interessare in tutto o in parte l'area oggetto del presente certificato e che possano escludere o limitare l'edificazione dell'area stessa;
- le prescrizioni e le limitazioni del Regolamento Edilizio e delle N.T.A. di P.R.G. vigente.

Si rilascia il presente certificato in bollo per gli usi consentiti dalla legge.



Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Massimiliano geom. Meli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

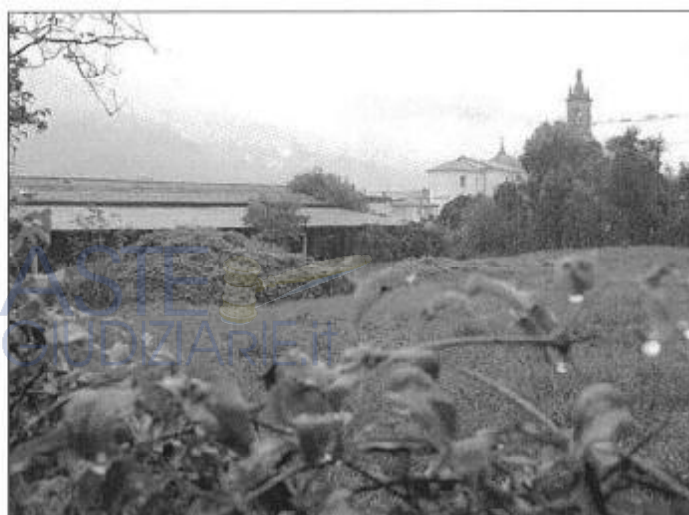
CDU/032/2012
Autore: AL
File: CDU/032-2012 - Orlandini Paola
Data creazione: 05/11/2012 5:43

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista del piazzale e dell'edificio
esistente



Vista da nord-ovest



Vista da nord-est



ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista da via delle Rimembranze

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista da via delle Rimembranze

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista da via Broli

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it