

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
UNITÀ IMMOBILIARI IN COMUN NUOVO (BG) VIA ZANICA 18**

**FALLIMENTO R.G. n. 25/2024
RITORT-TEX snc di BOTTANI e MISTRI**

Il sottoscritto architetto ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, con studio in ~~XXXXXXXXXX~~ (BG) via ~~XXXXXXXXXX~~, cf. ~~XXXXXXXXXX~~, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Bergamo al n. ~~XXXX~~, a seguito dell'incarico conferito dal dott. CARLO SCALVEDI in qualità di Curatore del Fallimento R.G. n. 25/2024 - RITORT-TEX snc di BOTTANI e MISTRI e dei Soci illimitatamente responsabili sigg. Mistri Gian Paolo e Mistri Mauro Benvenuto, redige la presente Perizia di stima allo scopo di determinare il valore dei beni immobili siti in Comun Nuovo (BG) via Zanica 18, identificati in Catasto Fabbricati al foglio 4 - particella 1417 - subb 7 e 8.

La Perizia si compone dei seguenti paragrafi:

1. Localizzazione e descrizione sintetica dei beni
2. Identificazione catastale
3. Provenienza dei beni
4. Formalità pregiudizievoli
5. Classificazione urbanistica
6. Vincoli sovraordinati
7. Provvedimenti edilizi abilitativi
8. Conformità edilizio-urbanistica
9. Determinazione del valore dei beni
10. Allegati a corredo.

**1. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
(rif. allegati 1.1 - 1.2 - 1.3)**

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di Perizia si trova in via Zanica 18 nel Comune di Comun Nuovo.

L'ambito urbano di riferimento rappresenta l'espansione verso est del nucleo storico comunale, avvenuta a cavallo degli anni 60/70 del secolo scorso.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1962 con originaria funzione produttiva.

Di forma sostanzialmente rettangolare, con il lato corto verso via Zanica, in origine era costituito da una porzione antistante - destinata a uffici, spogliatoi, servizi e abitazione del custode - e da un capannone retrostante destinato alla produzione; il tutto su un unico piano fuori terra.

Nella seconda metà degli anni 80 la porzione antistante viene trasformata; in particolare, vengono ridefiniti gli spazi residenziali e terziari del piano terra e creati due nuovi alloggi al primo piano, realizzato sopralzando il piano terra.

Le unità immobiliari in narrativa sono entrambe collocate al piano terra della palazzina e disimpegnate da un ingresso/vano scala che dà accesso anche agli alloggi del primo piano.

Le due unità sono:

- un appartamento (sub 7) costituito da: ingresso, soggiorno-cucina, camera da letto, bagno; la superficie lorda commerciale è di mq 59,55;
- due vani magazzino con annessi bagno e lavanderia (sub 8), tutti direttamente disimpegnati dal vano scala comune; la superficie lorda complessiva è di mq 65,77.

Non sono presenti aree esterne a uso esclusivo, né autorimesse di pertinenza.

Le finiture sono rappresentative dell'epoca della ristrutturazione del piano terra: i pavimenti in piastrelle di ceramica, con l'esclusione della camera da letto che è in parquet; i rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica; i serramenti esterni in legno mordenzato a riquadri, con vetrocamera, e antoni ciechi di chiusura; le porte e gli zoccolini interni in legno mordenzato; gli intonaci delle pareti e dei soffitti a gesso e tinteggiati.

Le unità sono riscaldate da un'unica caldaia a gas metano, collocata nel primo magazzino del sub 8, con elementi radianti in ghisa. L'appartamento è altresì dotato, nella zona giorno e nella camera da letto, di condizionatori a split con unità ventilante esterna.

Le unità, in disuso da diversi anni, sono utilizzate per il deposito di vecchi mobili.

Lo stato attuale delle dotazioni impiantistiche e delle finiture denota la necessità di un intervento complessivo di manutenzione, almeno ordinaria.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (rif. allegati 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5)

Si riportano di seguito le risultanze dell'indagine effettuata nel febbraio 2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo - Servizi catastali.

CATASTO FABBRICATI							
foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	superficie catastale (mq)	rendita (€)
4	1417	5	BCNC	-	-	-	-
4	1417	6	BCNC	-	-	-	-
4	1417	7	A/3	2	3 vani	58	210,42
4	1417	8	C/2	2	38 mq	65	66,73

Al riguardo è da rilevare che:

- i subb. 5 e 6, Beni comuni non censiti, individuano le porzioni a cortile poste tra il fabbricato e via Zanica; sono di proprietà in ragione dei relativi diritti e quote;
- i subb. 7 e 8 risultano intestati a:
 - MISTRI GIAMPAOLO, nato a [redacted] il [redacted] (cf [redacted]), per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;
 - MISTRI BENVENUTO, nato a [redacted] il [redacted] (cf [redacted]), per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

Le unità immobiliari derivano catastalmente da:

- denuncia di nuova costruzione presentata all'UTE di Bergamo il 2 ottobre 1985 n. 692 di prot. Mod. 97;
- denunce di variazione del 6 novembre 1990 n. C/325 e C/326 di protocollo variazione dell'originale mappale del foglio 6 del NCEU n. 1417 sub da 1 al 4 (ambo inclusi);
- denuncia di cambiamento modello 3/SPC n. 39248, presentata in data 15 maggio 1990 all'UTE di Bergamo riguardante la particella censita al NCT con il mappale 1417 di ha 0.24.80, ottenuta con tipo di frazionamento n. 649/90;
- variazione d'ufficio per allineamento mappe del 22 dicembre 2021, variazione per riordino fondiario che ha modificato il foglio di mappa del catasto terreni e fabbricati attribuendo il

foglio numero 4 e aggiornando la consistenza a catasto terreni pari a ha 0.24.08.

Dal confronto tra lo stato attuale rilevato delle unità (*all. 1.2*) e le schede depositate in Catasto nel 1990 (*all. 2.3 - 2.4*) emergono modeste difformità.

Andrà conseguentemente effettuato puntuale riallineamento catastale, anche a seguito della sanatoria urbanistico/edilizia descritta al successivo paragrafo 8.

3. PROVENIENZA DEI BENI (rif. allegato 3.1)

Prima del ventennio le unità immobiliari risultavano di proprietà della società RITORT-TEX snc di Remondina e Toppia acquistati con atto del notaio Luciano Colombo di Bergamo del 16 novembre 1962 rep. n. 18923, registrato a Bergamo il 5 dicembre 1962 al n. 2110 Mod. 71/M1 e trascritto a Bergamo il 12 dicembre 1962 al n. 17583/15097.

Con atto del notaio Antonio Parimbelli del 7 settembre 1984 rep. n. 45746 registrato il 17 settembre 1984 n. 7853 Volume 71/M e trascritto a Bergamo il 4 ottobre 1984 al n. 24560/20497 la società RITORT-TEX snc di Remondina e Toppia cede le quote e modifica la ragione sociale con l'adozione della nuova denominazione "RITORT-TEX snc di Bottani e Mistri" iscrizione nel Registro delle Imprese - sezione ordinaria - di Bergamo 00264650169 e iscritta al REA di Bergamo al n. 100459, p.i. 00264650169.

Con atto di cessione a titolo oneroso di immobili ai soci ai sensi dell'articolo 29 della legge 27 dicembre 1997 n. 449, come modificato dall'articolo 13 della legge 18 febbraio 1999 n. 28 e ai sensi dell'articolo 3 commi 7 e seguenti della legge 28 dicembre 2001 n. 448 nonché ai sensi dell'articolo 4 comma 3 bis del DL 24 settembre 2002 n. 209 convertito, con modificazioni, nella legge 22 novembre 2002 n. 265 del notaio Luosi Elio di Caravaggio del 30 novembre 2002 rep. n. 46205/17669 atto registrato a Treviglio il 3 dicembre 2002 al n. 642s 1t atti privati trascritto a Bergamo il 5 dicembre 2002 al n. 53604/38342 e n. 53603/38341:

- 1° Luogo: la società RITORT-TEX snc di Bottani e Mistri cede e vende al socio MISTRI MAURO BENVENUTO, nato a il , cf. la quota di metà della piena proprietà delle unità immobiliari censite in Comune di Comun Nuovo al foglio 6 con i mappali n. 1417 sub 7 e sub 8;

- 2° *Luogo*: la società RITORT-TEX snc di Bottani e Mistri cede e vende al socio MISTRI GIAN PAOLO o GIAMPAOLO, nato a [REDACTED] il [REDACTED], cf [REDACTED], la quota di metà della piena proprietà delle unità immobiliari censite in Comune di Comun Nuovo al foglio 6 con i mappali n. 1417 sub 7 e sub 8.

4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le unità immobiliari oggetto di Perizia risultano gravate di:

- trascrizione del 19 aprile 1986 n. 11338 Reg. Gen. per vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Comun Nuovo;
- trascrizione del 26 maggio 1990 n. 17089/12740 per servitù di passaggio pedonale e carrale a favore del mappale n. 1547;
- iscrizione contro in data 22 marzo 2003 n. 14983/3917 a favore Banca Popolare di Bergamo spa contro Mistri Mauro Benvenuto - Atto notaio Luosi Elio in data 19 marzo 2003 rep. n. 47936 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Capitale € 60.000,00 Tasso interesse annuo 4,2% spese € 30.000,00 Totale € 90.000,00 Durata 15 anni. Grava sugli immobili siti in Comun Nuovo (BG): foglio 6 mappale 1417 sub 7 e sub 8;
- iscrizione contro in data 25 marzo 2003 n. 15286/4010 a favore Banca Popolare di Bergamo spa c/o MAJOR SPV srl via V. Alfieri, 1 31015 Conegliano contro Mistri Gian Paolo - Atto notaio Luosi Elio in data 20 marzo 2003 rep. n. 47967 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Capitale € 60.000,00 Tasso interesse annuo 4,2% Spese € 30.000,00 Totale € 90.000,00 Durata 15 anni. Rinnovata con iscrizione in data 5 gennaio 2023 n. 901/150. Grava sugli immobili siti in Comun Nuovo (BG): foglio 6 mappale 1417 sub 7 e sub 8;
- trascrizione contro in data 17 febbraio 2011 n. 8128/4330 a favore Banca Popolare di Bergamo spa contro Mistri Mauro Benvenuto e contro Mistri Gian Paolo. Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio 3108 del 29 dicembre 2010 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in Comun Nuovo (BG). Il credito per cui si procede ammonta a precettati € 42.405,09 quanto a Mistri Mauro Benvenuto e ad € 45.113,19 quanto

[REDACTED]

a Mistri Gian Paolo, oltre interessi legali dal 10 settembre 2010 al saldo ed alle spese di procedura. Grava sugli immobili siti in Comun Nuovo (BG): foglio 6 mappale 1417 sub 7 e sub 8;

- iscrizione contro in data 24 febbraio 2014 n. 6988/953 a favore Banca della Bergamasca Credito Coop sc c/o avv. Marco Tucci contro Mistri Mauro Benvenuto e contro Mistri Gian Paolo. Pubblico ufficiale Tribunale Bergamo Repertorio 805/2014 del 15 febbraio 2014 - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. Capitale € 10.267,31 Interessi € 3.157,00

Spese € 4.075,69 Totale € 17.500,00. Si precisa che gli interessi dovuti in forza del decreto ingiuntivo sono calcolati al tasso contrattuale, pari al 10,25% sull'importo di € 10.267,31. Grava sugli immobili siti in Comun Nuovo (BG): foglio 6 mappale 1417 sub 7 e sub 8;

- iscrizione contro in data 20 novembre 2019 n. 58365/9687 a favore Cattaneo Letizia Cristina c/o studio legale avv. Luca Pizzigoni e Andrea Pesenti contro Mistri Mauro Benvenuto e contro Mistri Gian Paolo. Pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo Repertorio 2/2019 del 18 gennaio 2019 Ipoteca giudiziale derivante da verbale di conciliazione omologato. Capitale € 33.173,00 Interessi € 1.667,06 Spese € 559,63 Totale € 34.840,06 (con verbale di conciliazione n. 2/2019 omologato e reso esecutivo dal Tribunale di Bergamo il 18 gennaio 2019 si

obbliga la RITORT-TEX snc di Bottani e Mistri al pagamento alla parte ricorrente della somma di € 33.173,00 oltre alle spese di lite, interessi e rivalutazione monetaria). Grava sugli immobili siti in Comun Nuovo (BG): foglio 6 mappale 1417 sub 7 e sub 8;

- iscrizione contro in data 1 settembre 2020 n. 36076/5670 a favore di Daminelli Marzia c/o studio legale avv. Luca Pizzigoni e Andrea Pesenti contro Mistri Mauro Benvenuto e contro Mistri Gian Paolo. Pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo Repertorio 571/2016 del 29 marzo 2016 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Capitale € 49.482,61 Tasso interesse annuo 0,3% Interessi € 792,27 Spese € 3.006,00 Totale € 53.280,88 (con decreto ingiuntivo n. 286/2016 R.G. 571/2016 si obbligano il sig. Mistri Gian Paolo e il sig. Mistri

Mauro Benvenuto al pagamento alla parte ricorrente della somma di € 49.482,61 oltre alle spese di lite, interessi legali e rivalutazione monetaria). Grava sugli Immobili siti in Comun Nuovo (BG): foglio 6 mappale 1417 sub 7 e sub 8;

- trascrizione contro del 19 marzo 2024 n. 14285/10362 a favore Massa dei creditori della procedura di liquidazione giudiziale della società RITORT-TEX snc di Bottani e Mistri contro Mistri Mauro Benvenuto e contro Mistri Gian Paolo. Pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo Repertorio 41/2024 del 29 febbraio 2024 - Atto giudiziario - Dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale. Visto ed applicato l'art.49 ccii, dichiara l'apertura della liquidazione giudiziale di RITORT-TEX snc di Bottani e Mistri (cf/pi 00264650196) con sede legale in Comun Nuovo, in persona dei legali rappresentanti nonché soci Mistri Gian Paolo e Mistri Mauro Benvenuto. Grava sugli Immobili siti in Comun Nuovo (BG): foglio 4 mappale 1417 sub 7 e sub 8.

5. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA (rif. allegati 5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.5)

Il Comune di Comun Nuovo è dotato di:

- Piano di governo del territorio, approvato con delibera del Consiglio comunale n. 59 del 22 dicembre 2008, vigente a seguito della pubblicazione sul BURL del 15 aprile 2009;
- Variante generale al PGT, adottata con delibera del Consiglio comunale n. 19 del 30 luglio 2024.

Come risulta dall'allegato Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Comun Nuovo il 12 febbraio 2025 (all. 3.5), tra i due strumenti richiamati sono state approvate 3 Varianti parziali al PGT, che però non hanno riguardato l'ambito urbano di riferimento.

5.1 IL PGT VIGENTE

Le unità immobiliari oggetto di Perizia sono classificate dal Piano delle Regole del PGT vigente nel *Tessuto residenziale consolidato*, disciplinato dall'art. 17 delle relative Norme tecniche di attuazione.

Ferma restando la destinazione residenziale prevalente, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 3.1, commi: a (manutenzione ordinaria), b (manutenzione straordinaria), c (restauro e risanamento conservativo), d (ristrutturazione edilizia) del DPR 380/2001.

5.2 LA VARIANTE GENERALE AL PGT ADOTTATA

La Variante generale al PGT adottata è in attesa dell'approvazione definitiva da parte del Consiglio comunale.

A oggi risulta completata la fase di raccolta delle osservazioni, che peraltro non sono ancora state né controdedotte, né discusse dal Consiglio comunale.

Il Piano delle Regole della Variante generale classifica i beni in *Zona R2: residenziale esistente*, regolamentata dall'art. 52 delle relative Norme tecniche di attuazione.

La disciplina urbanistica di riferimento conferma, analogamente al PGT vigente, la destinazione d'uso prevalentemente residenziale e la possibilità di tutti gli interventi edilizi determinati dall'art. 3.1 del DPR 380/2001, lettere a-b-c-d, compresa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

5.3 IL REGIME ATTUALE

Fino all'intervenuta approvazione definitiva della Variante generale, vige il *regime di salvaguardia*.

Gli eventuali interventi edilizi devono pertanto risultare assentibili a termine di entrambi gli strumenti urbanistici; in difetto, vanno applicate le norme che risultano essere maggiormente restrittive.

Con l'approvazione definitiva da parte del Consiglio comunale, e la relativa pubblicazione sul BURL, la Variante generale al PGT diviene pienamente efficace e il PGT attuale decade.

6. VINCOLI SOVRAORDINATI

L'immobile in cui sono ubicate le unità qui trattate non risulta gravato da alcun vincolo di tipo: culturale, paesaggistico, architettonico; amministrativo (distanza dalle strade, ...); sanitario (rispetto cimiteriale, ...); infrastrutturale (presenza di linee elettriche, ...).

Risulta peraltro ricompreso, come rilevabile dall'*all. 3.3*, tra le *Aree di salvaguardia delle captazioni a uso idropotabile: fascia di rispetto (200 m)*, nell'ambito delle quali non sono ammesse le attività previste dall'art. 94.4 del DLgs 152/2006 (dispersione di fanghi e acque reflue, accumulo e dispersione di concimi chimici fertilizzanti o pesticidi, aree cimiteriali, gestione rifiuti, ...).

7. PROVVEDIMENTI EDILIZI ABILITATIVI (rif. allegati 7.1 - 7.2 - 7.3 - 7.4 - 7.5)

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Comun Nuovo il 27 febbraio 2025 è risultato che, relativamente al fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto di Perizia, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi abilitativi:

- Licenza edilizia n. 35 del 17 novembre 1962, intestata alla RITORT-TEX di Remondina e Toppia, per la nuova costruzione dell'intero fabbricato a destinazione produttiva con alloggio del custode;
- Concessione edilizia n. 850 del 7 marzo 1986, intestata alla RITORT-TEX snc, relativa a parziali modifiche interne del piano terra della palazzina fronte via Zanica e al sopralzo della stessa di un piano per ricavare 2 ulteriori abitazioni;
- Concessione edilizia n. 1001 del 17 luglio 1989, di Variante alla CE n. 850/1986, intestata alla RITORT-TEX snc, relativa a modifiche interne ai piani terra e primo della palazzina antistante il capannone produttivo.

Agli atti risulta altresì l'*Autorizzazione di Abitabilità di casa* relativa all'intero immobile, rilasciata il 2 maggio 1963, mentre non risultano omologhi documenti relativi alle CE n. 850/1986 e n. 1001/1989.

8. CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

È da premettere che la verifica di conformità edilizio-urbanistica effettuata si riferisce esclusivamente alle due unità immobiliari oggetto di Perizia; in particolare al confronto tra il relativo stato attuale, appositamente rilevato (*all. 3.1*), e quanto desumibile dagli elaborati di progetto approvati dal Comune con la Concessione edilizia n. 1001/1989 (*all. 7.4*).

Al riguardo vanno rilevate le seguenti difformità non sostanziali:

- le distanze del fabbricato rispetto a via Zanica e ai confini laterali non è conforme a quanto previsto dal progetto approvato, soprattutto in relazione al distacco verso il confine est;
- la distribuzione dei tavolati interni e la posizione/dimensione delle aperture in facciata non coincidono con gli elaborati del progetto approvato.

Le parziali difformità riscontrate sono sanabili a termine del DPR 380/2001, come integrato con la L 105/2024 di conversione del DL 69/2024 (Decreto salva casa).

In particolare:

- le differenti distanze del fabbricato dai confini di proprietà sono da considerare "tolleranze costruttive", ai sensi dell'art. 34-bis comma 1-bis;
- le diverse posizioni dei tavolati e delle aperture sono considerate parziali difformità, ai sensi dell'art. 36-bis.

Al riguardo, da approfondimenti intercorsi con l'Ufficio tecnico comunale, è emerso che per la regolarizzazione delle difformità riscontrate occorre procedere al perfezionamento di specifica SCIA in sanatoria, con il contestuale pagamento di € 1.032,00 a titolo di oblazione.

Ciò anche in relazione al fatto che è dimostrabile il regime della doppia conformità: edilizia, al momento della realizzazione delle opere difformi; urbanistica, a oggi.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

9.1 CRITERIO DI STIMA

Per addivenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di Perizia si è ritenuto di procedere utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

Sommando le esperienze professionali in materia di estimo ad approfondimenti disciplinari specifici, sono stati considerati:

- gli elementi tradizionali di stima, quali: le risultanze catastali, l'analisi delle previsioni/prescrizioni urbanistiche, l'ubicazione, l'accessibilità, la consistenza dei beni, ... ;
- gli elementi specifici che, per qualunque motivo, si discostano dalle caratteristiche oggettive, quali ad esempio l'appetibilità e la commerciabilità dei beni;
- gli elementi noti o ricostruibili, quali le quotazioni di mercato o altri riferimenti estimativi prodotti da enti/soggetti istituzionali o comunque attendibili.

È doveroso far rilevare che nella determinazione del valore di un bene immobiliare sussiste, sempre e comunque, un margine d'opinabilità intrinseco alla disciplina estimativa.

Dovere del professionista è quello di contenere al massimo tale margine, costruendo un metodo

almeno ordinaria, ma meglio straordinaria;

- l'unità a magazzino (sub 8) necessiterebbe altresì di un ripensamento dell'organizzazione distributiva, al fine di rendere razionale un eventuale riuso anche in termini residenziali (fermo restando, nel caso, il perfezionamento del dovuto provvedimento edilizio abilitativo);
- l'appetibilità sul mercato delle unità è certamente bassa, stante l'interferenza esistente tra la destinazione residenziale e l'attività produttiva in essere nel retrostante capannone (rumore, traffico generato, ...);
- entrambe le unità non sono dotate, né dotabili, di aree da destinare a pertinenza privata esterna; non sono inoltre dotate di autorimessa o posto auto pertinenziali, ancorché l'ampio cortile comune antistante il fabbricato consenta lo stallo delle vetture;
- per conseguire la conformità urbanistica-edilizia dei beni necessita la presentazione di un provvedimento abilitativo in sanatoria, come descritto al precedente paragrafo 8.

Tenuto conto delle considerazioni formulate, si ritiene che il valore unitario di riferimento non possa che essere quello più basso (€/mq 640,00) tra quelli riportati nella tabelle precedente.

9.3 VALORE DI MERCATO DEI BENI

Tenuti presenti: la consistenza delle unità immobiliari riportata al paragrafo 1 e il valore unitario di stima come individuato al paragrafo 9.2 si determina, con la tabella che segue, il più probabile valore di mercato.

UNITÀ IMMOBILIARE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE mq	VALORE UNITARIO €/mq	COEFFICIENTE ADEGUAMENTO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA mq	VALORE TOTALE €
SUB 7	residenza	59,55	640,00	1,00	59,55	38.112,00
SUB 8	magazzino	65,77	640,00	0,60	39,46	25.254,40
TOTALE	-	125,32	-	-	99,01	63.366,40

Si è ritenuto di utilizzare come coefficiente di adeguamento dell'unità a magazzino l'abbattimento percentuale di norma considerato, ai fini del calcolo del costo di costruzione, relativamente alle superfici non residenziali (snr). Ciò in considerazione del fatto che i locali di riferimento, pur costituendo un'unità immobiliare autonoma, rappresentano con evidenza caratteristiche di pertinenzialità con l'unità a destinazione residenziale.

9.4 CONCLUSIONE

Si rassegna la presente Perizia di stima, asseverando che il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in via Zanica 18 nel Comune di Comun Nuovo (BG), identificate catastalmente al foglio 4 mappale 1417 subb 7 e 8, è determinato in € 63.366,40 (euro sessantatremila-trecentosessantasei/40), di cui € 38.112,00 (euro trentottomilacentododici/00) riferiti all'unità residenziale (sub 7) ed € 25.254,40 (euro venticinquemiladuecentocinquantaquattro/40) riferiti all'unità a magazzino (sub 8). Il valore espresso non tiene conto della sanzione per sanatoria edilizia, di cui al precedente paragrafo 8.

In relazione alla presente Perizia si evidenzia che:

- ai fini valutativi non sono stati considerati i costi, compresi quelli fiscali e l'IVA, potenzialmente emergenti in sede di compravendita;
- gli allegati in calce (paragrafo 10) sono da ritenersi mero ausilio, finalizzato alla miglior rappresentazione dei beni e del contesto territoriale in cui si collocano.

10. ALLEGATI A CORREDO

Illustrano i contenuti della presente Perizia di stima immobiliare i seguenti allegati:

- all. 1.1 Inquadramento territoriale: ortofoto
- all. 1.2 Stato attuale: pianta piano terra
- all. 1.3 Stato attuale: documentazione fotografica
- all. 2.1 Mappa catastale: estratto
- all. 2.2 Catasto Fabbricati: elaborato planimetrico mapp 1417
- all. 2.3 Catasto Fabbricati: scheda mapp 1417 sub 7
- all. 2.4 Catasto Fabbricati: scheda mapp 1417 sub 8
- all. 2.5 Catasto Fabbricati: visura
- all. 3.1 Atto notaio Luosi 30.11.2002 rep. n. 46205
- all. 5.1 PGT vigente: Disciplina del Piano delle Regole - estratto Tav. T01
- all. 5.2 PGT vigente: Norme tecniche di attuazione - PdR art. 17





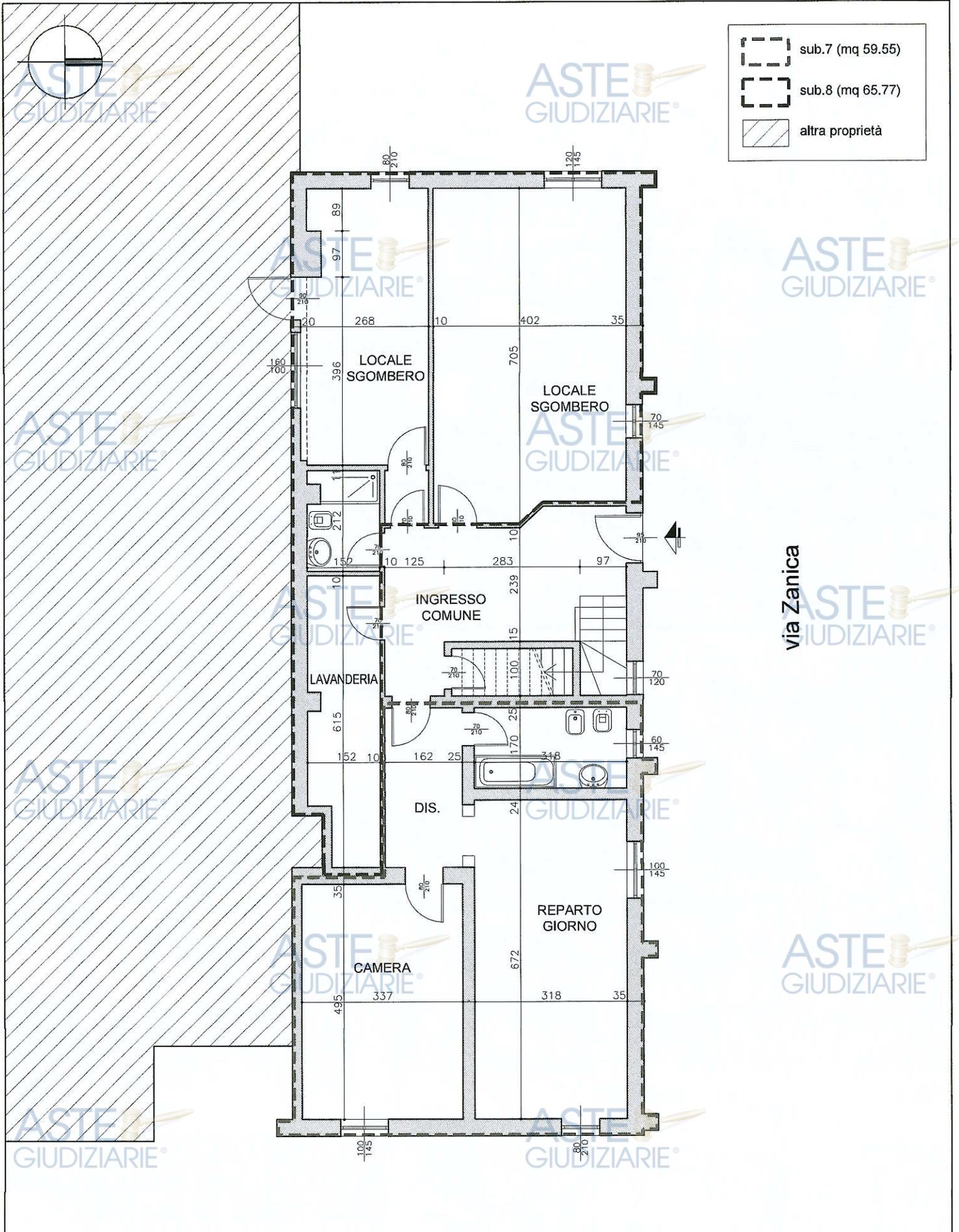
 porzione di fabbricato oggetto di perizia (piano terra)

ALLEGATO "1.1"
INQUADRAMENTO TERRITORIALE: ORTOFOTO

ASTE GIUDIZIARIE fuori scala
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

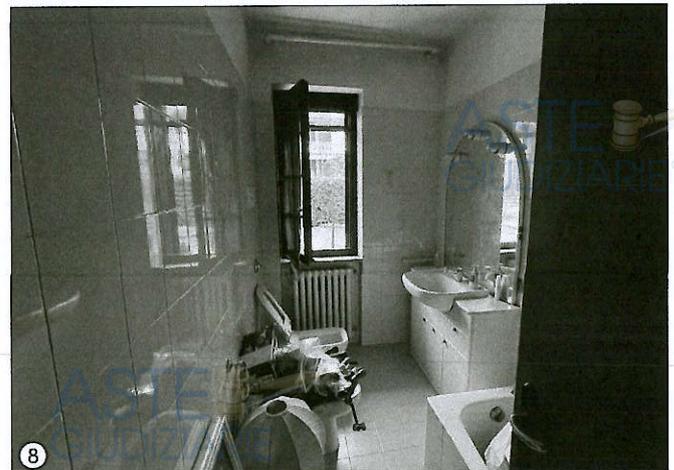
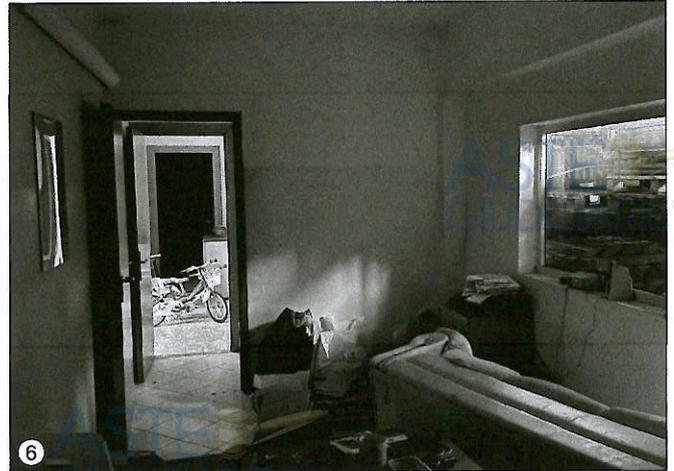
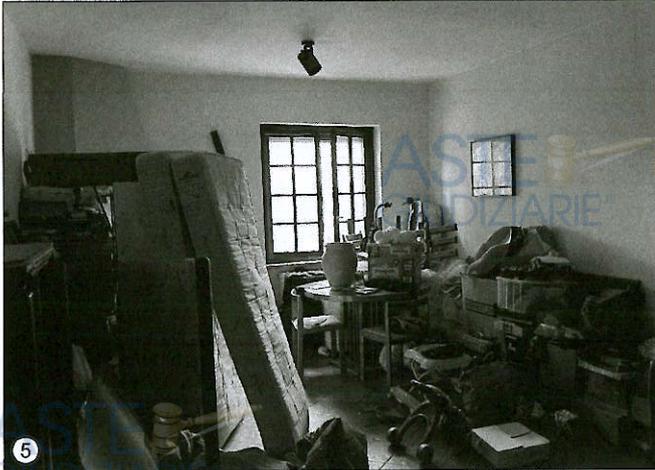
ASTE GIUDIZIARIE®



ALLEGATO "1.2"

STATO ATTUALE: PIANTA PIANO TERRA

scala 1:100



ASTE GIUDIZIARIE
MOD. A4 (CE)
LINEA 400
018

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1938, n. 882)
Pianimetria di u.u. in Comune di **CAMLIANO NUOVO** via **ZANICA**

SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA IER.
FUSIONE a DIVISIONE DEL
FOLIO N° 6
PARTICELLA N° 1417
Sub N° 2-3-4

ASSURE IL NUOVO IDENTIFICATIVO
FOLIO N° 6
PARTICELLA N° 1417
Sub N° 8

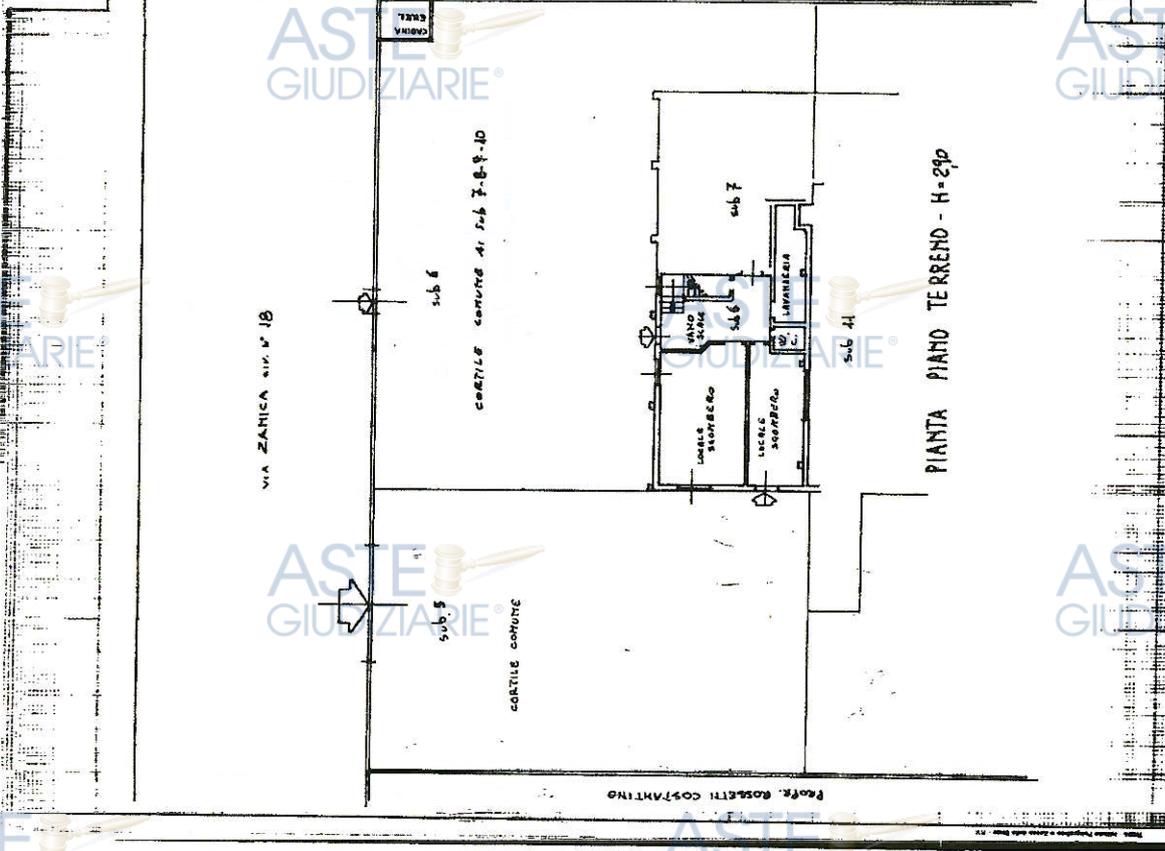
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ORIENTAMENTO
SEGNALE DI F. 200
RISERVATO ALL'UFFICIO

COMPILATA DA
SCOMETRA
ANTONIO
Incarico di u.u. di **SCOMETRA**
della provincia di **BOLOGNA** n. **1417**
del **10.01.1990** Firma **Scometra**

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
 Dichiarazione di variazione
 Interventivi consuntivi
F. **6**
n. **1417**
CATASTO DEI FABBRICATI - Situazione al 06/02/2025 - Comune di **CAMLIANO NUOVO** (04927) - Foglio **6** - Particella **1417** - Subalterno **8**



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/11/1990 - Data: 06/02/2025 - n. T230250 - Richiedente: ██████████

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO "2.3"

CATASTO FABBRICATI: scheda mapp.1417 sub.7

fuori scala

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

MOD. AM 10
MSE
490
civ. 118

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 662)
Planimetria di u.i.u. in Comune di CORVINO NUOVO, via ZARLICA

SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA PER
FUSIONE E DIVISIONE DEL
FOGLIO N° 6
PARTICELLA N° 1417
SUB N° 2-3-4
ASSUNTE IL NUOVO IDENTIFICATIVO
FOGLIO N° 6
PARTICELLA N° 1417
SUB N° 7

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500
RISERVATO ALL'UFFICIO

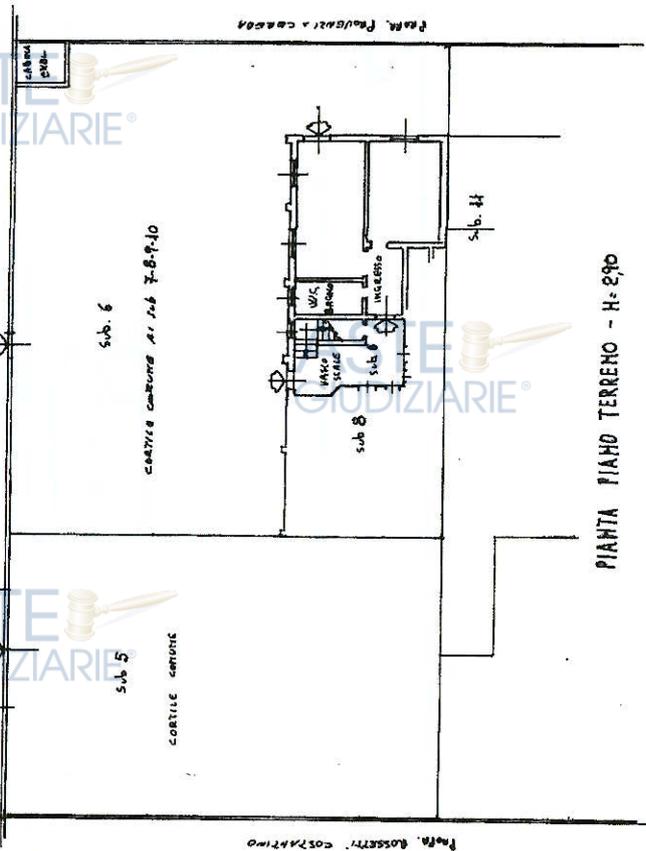
5/25/5
C/325/5

Completata dal GEOMETRA ANTONIO PIATTONI
iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della provincia di BENEVENTO n. 1111
alla AP. CR. 1110 Firm. Antonio Piattoni

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
 modificativi catastali
F. 1417/8
n. 1417/8
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2025 - Comune di CORVINO NUOVO (82025) - Foglio 4 - Particella 1417 - Subalterno 7



VIA ZARLICA ex 118



PIANTA PIAHO TERRENO - H. 290

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/11/1990 - Data: 06/02/2025 - n. T230249 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO "2.4"

CATASTO FABBRICATI: scheda mapp.1417 sub.8

fuori scala

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE