



Parere di stima sommario

oggetto

quota indivisa pari a 1.316/100.000 delle parti comuni presenti all'interno del Residence Le Betulle Fiorite, posto in Comune di Brembate di Sopra (Bg), Via Guglielmo Marconi n. 6

redatta da

geometra Nadia Lorenzi

studio in Comune di Torre Boldone (Bg) – Via Alcide de Gasperi n. 4
iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3292
iscritta nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 204
valutatore immobiliare UNI 11558:2014 certificato n. IMQ-VI-1609008
telefono + 39 035 4175105
geom.nadialorenzi@gmail.com

Il presente Parere di stima è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con il soggetto committente, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione

Estremi del parere di stima

data incarico	10 Aprile e 28 Maggio 2024
data sopralluogo	04 Giugno 2024
data valutazione	11 Luglio 2024

Estremi della procedura

liquidazione controllata del patrimonio	sentenza n. 237/2023 di apertura della liquidazione controllata del patrimonio del signor Gandini Luca – R.G. 90/2023
giudice delegato	dr. Bruno Conca
liquidatore	dr. Nicola Ascari

Estremi del debitore

nominativo	Gandini Luca nato a Genova il 19 Ottobre 1966 codice fiscale GNDLCU66R19D969R
------------	---

Localizzazione dei beni

provincia	Bergamo
indirizzo	Comune di Brembate di Sopra, Via Guglielmo Marconi n .6

Oggetto dell'incarico

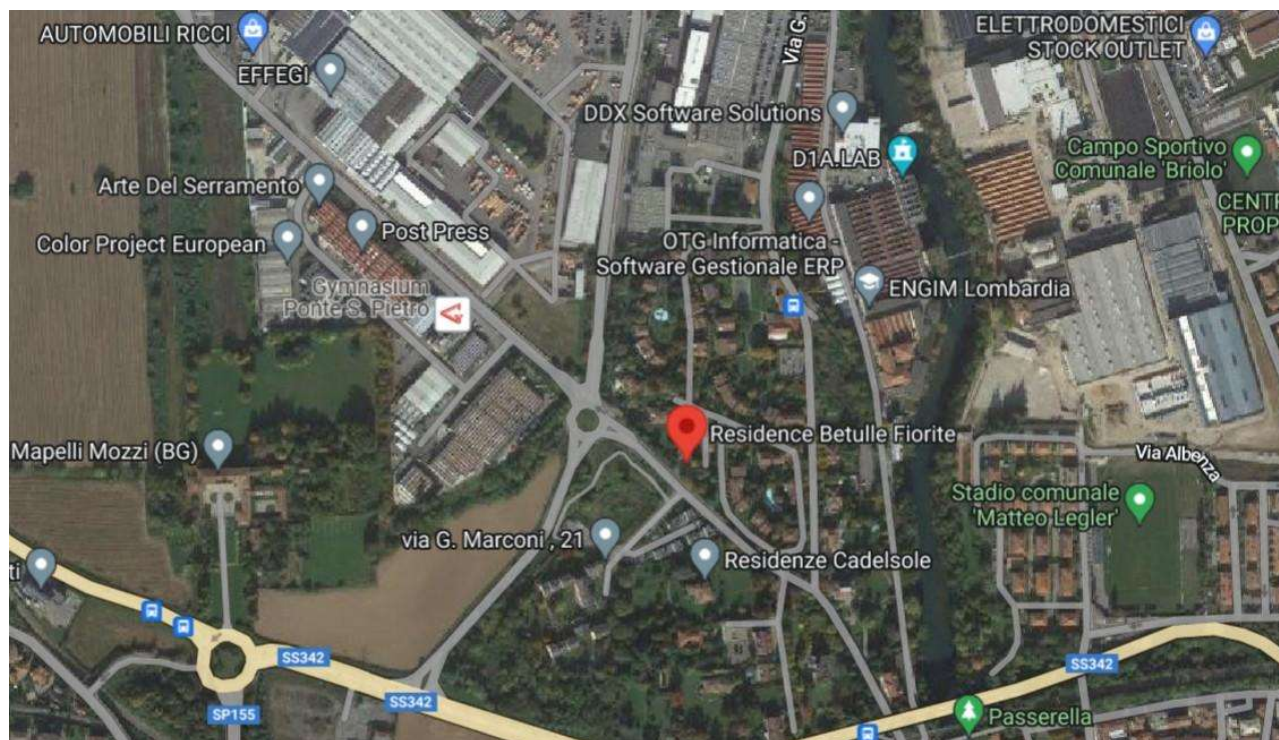
L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Parere di stima sommario relativo alla quota indivisa pari a 1.316/100.000 delle parti comuni presenti all'interno del Residence Le Betulle Fiorite, posto in Comune di Brembate di Sopra (Bg), Via Guglielmo Marconi n. 6, di proprietà del signor Gandini Luca.

Nell'analisi ho contemplato gli accertamenti che seguono, con espresso riferimento al sopralluogo effettuato, ai colloqui sostenuti con la committenza e alla documentazione reperita a mia cura:

- identificazione catastale
- descrizione del bene immobile
- analisi della titolarità e dei gravami
- determinazione delle superfici commerciali
- determinazione del valore venale di mercato
- determinazione del valore di liquidazione giudiziale

La presente relazione è stata sviluppata nel rispetto degli IVS – International Valuation Standards e delle linee guida ABI.

La documentazione richiamata nello sviluppo dei paragrafi d'accertamento è allegata al presente Rapporto di Valutazione, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalato.



Accertamenti effettuati

Per la predisposizione del Parere di stima sommario sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- sopralluogo presso il residence con riprese fotografiche
- ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto di mappa, degli elaborati planimetrici con elenchi subalterni, delle planimetrie catastali e della visura per soggetto
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Gandini Luca, con data di statuizione al 10 Luglio 2024
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna
- determinazione del valore di liquidazione giudiziale

Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- rilievo topografico del bene immobile
- verifica della corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali
- accertamento di carattere tecnico – urbanistico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Brembate di Sopra (Bg), mirato alla verifica e reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica per l'individuazione delle eventuali difformità

Caratteristiche di zona e collegamenti

centrale	semiperiferica, verso il territorio di Ponte San Pietro
caratteristiche di zona	residenziale nelle vicinanze di una zona produttiva
distanza	2 km. circa dal centro del Brembate di Sopra 9 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada provinciale n. 342 Briantea, nonché con i mezzi pubblici delle linee extraurbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	- infrastrutture primarie e servizi pubblici presenti nel centro abitato - discreta presenza di parcheggi pubblici

Descrizione

Trattasi della quota indivisa pari a 1.316/100.000 delle parti comuni presenti all'interno del Residence Le Betulle Fiorite posto in Comune di Brembate di Sopra (Bg), Via Guglielmo Marconi n. 6.

Le porzioni immobiliare visitate sono così descrivibili con espresso riferimento al sopralluogo effettuato e alle planimetrie catastali:

- **mappale n. 3974/2**, individua lo spazio di manovra posto al piano interrato situato davanti al locale cantina e al box auto della villa singola di cui al mappale n. 3974 di altra proprietà;
- **mappale n. 3985/1**, individua lo spazio di manovra posto al piano interrato situato davanti ai locali cantina e ai box auto di due abitazioni di cui al mappale n. 3985 di altra proprietà, oltre ad area urbana posta al piano terra avente una superficie pari a mq. 100 circa;
- **mappale n. 3987/2**, individua lo spazio di manovra posto al piano interrato situato davanti ai locali cantina e ai box auto di tre abitazioni di cui al mappale n. 3987 di altra proprietà, oltre a due porticati e tre aree esclusive poste al piano terra;
- **mappale n. 4108/25**, individua la cabina elettrica posta al piano interrato ad avere accesso dal corsello carraio comune;
- **mappale n. 4108/766**, individua un edificio disposto su di un piano fuori terra, occupato da sala polivalente, piscina coperta, palestra e campo da squash, oltre a zona spogliatoi e servizi igienici.

Di pertinenza di tale edificio vi è un corpo di fabbrica interrato occupato da centrale termica e locale pompe, oltre a due campi da tennis, un campo polivalente, uno spazio giochi per bambini e un'area mantenuta a giardino;

Segue ...

... continua

- **mappale n. 4108/860**, individua l'edificio residenziale posto in corrispondenza dell'ingresso al residence dove ha sede la portineria e l'alloggio per il custode, oltre ad individuare l'intera area scoperta di pertinenza dei singoli corpi di fabbrica che compongono il residence di maggiori dimensioni.

Tale area è interessata dai vialetti pedonali a servizio delle unità abitative; inoltre la porzione di area limitrofa ai singoli corpi di fabbrica è soggetta ad uso esclusivo dagli appartamenti posti al piano terra al fine di garantirne la privacy.

L'edificio si sviluppa su tre piani di cui uno interrato, così composti:

- piano interrato, occupato da un locale cantina con accesso da una scala esterna;
- piano terra, occupato da guardiola con ripostiglio, oltre a soggiorno con angolo cottura e bagno con disimpegno;
- piano primo – sottotetto, occupato da disimpegno notte, due camere da letto, bagno e balcone

I due piani fuori terra sono tra loro collegati mediante una scala interna;

- **mappale n. 4108/863**, individua un locale polivalente con bagno, posto al piano terra, quale ampliamento della sala polivalente di cui al mappale n. 4108/766.

Identificazione Catasto Fabbricati

numero		dati anagrafici					diritti e oneri reali		quota			
01		Gandini Luca					proprietà		1.316/100.000			
02		altri soggetti							98.684/100.000			
comune:		Brembate di Sopra (Bg)					data visura:		03 Luglio 2024			
n.	dati identificativi					dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €	
indirizzo:		Via Guglielmo Marconi n. 6										
01	---	8	4108 4260	766 ---	---	C/4	2	S1	mq. 595	mq. 1.442	1.935,94	
02	---	8	4108	860	---	A/2	2	S1 – T – 1	vani 7,5	mq. 179	658,48	
indirizzo:		Via Guglielmo Marconi s.n.										
03	---	8	3974	2	---	F/1	---	S1	mq. 18,78	---	---	
04	---	8	3985	1	---	F/1	---	S1 – T	mq. 108	---	---	
05	---	8	3987	2	---	C/7	U	S1 – T	mq. 65	mq. 68	104,07	
06	---	8	4108	25	---	D/1	---	S1	---	---	36,15	
indirizzo:		Via Gaetano Donizetti s.n.										
07	---	8	4108	863	---	C/4	2	T	mq. 30	mq. 32	97,61	

Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a nominativo Gandini Luca con data di statuizione al 10 Luglio 2024, ho accertato che la quota indivisa pari a 1.316/100.000 è di proprietà del signor Gandini Luca in forza del seguente titolo:

a favore	Gandini Luca e altri
contro	
titolo	vendita in data 12 Gennaio 2011, repertorio e raccolta nn. 175156/55393 in autentica del notaio Jean – Pierre Farhat di Bergamo
registrazione	Bergamo 1, il 14 Gennaio 2011 al n. 559 Serie 1T
trascrizione	Bergamo, in data 19 Gennaio 2011 ai nn. 2886/1577

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a nominativo Gandini Luca con data di statuizione al 10 Luglio 2024, ho accertato che sulla quota indivisa pari a 1.316/100.000 di proprietà del signor Gandini Luca insiste la seguente formalità pregiudizievoli:

primo titolo

a favore	Banco Popolare società cooperativa con sede a Verona
contro	Gandini Luca
titolo	ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo in data 19 Luglio 2016, repertorio n. 3364 emesso dal Tribunale di Bergamo
iscrizione	Bergamo, in data 27 Luglio 2016 ai nn. 34367/5869
somme	capitale.....: € 164.275,38 iscritta.....: € 168.514,57

Tale formalità è stata oggetto di tre annotamenti che non hanno interessato i mappali oggetto della presente valutazione.

Segue ...

... continua

secondo titolo

a favore	Deutsche Bank S.p.A. con sede a Milano
contro	Gandini Luca
titolo	ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo in data 21 Luglio 2016, repertorio n. 3412 emesso dal Tribunale di Bergamo
iscrizione	Bergamo, in data 14 Settembre 2016 ai nn. 40482/6933
somme	capitale.....: € 20.000,00 iscritta.....: € 20.000,00

Tale formalità è stata oggetto di tre annotamenti che non hanno interessato i mappali oggetto della presente valutazione.

terzo titolo

a favore	Veneto Banca S.p.A. con sede a Montebelluna (Tv)
contro	Gandini Luca
titolo	ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo in data 07 Settembre 2016, repertorio n. 4015 emesso dal Tribunale di Bergamo
iscrizione	Bergamo, in data 28 Ottobre 2016 ai nn. 47987/8277
somme	capitale.....: € 38.788,53 iscritta.....: € 45.000,00

Tale formalità è stata oggetto di tre annotamenti che non hanno interessato i mappali oggetto della presente valutazione.

quarto titolo

a favore	Intesa Sanpaolo S.p.A con sede a Torino
contro	Gandini Luca
titolo	ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo in data 13 Luglio 2021, repertorio n. 2311/2021 emesso dal Tribunale di Bergamo
iscrizione	Bergamo, in data 18 Ottobre 2021 ai nn. 58781/9087
somme	capitale.....: € 250.000,00 iscritta.....: € 250.000,00

Situazione condominiale

La gestione condominiale è in capo alla società E.M.A. Amministrazione Immobili S.a.s. con sede in Comune di Ponte San Pietro (Bg) Via Ugo Foscolo n. 1, tel. 035.611645, mail info@studioema.it.

Nota del valutatore

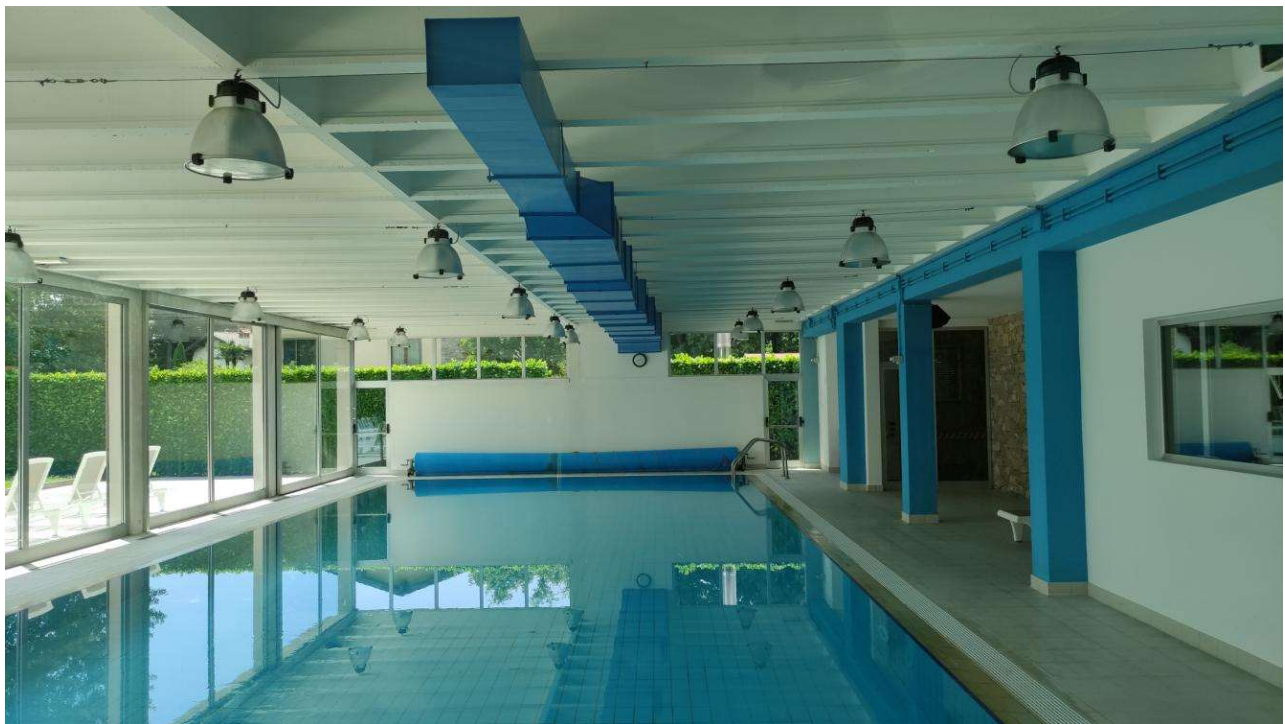
La quota indivisa pari a 1.316/100.000 delle parti comuni presenti all'interno del Residence Le Betulle Fiorite è stata acquistata in data 12 Gennaio 2011 dal signor Luca Gandini, quando all'epoca era anche proprietario di un'unità abitativa e di due box auto individuati con il mappale n. 4108 subalterni nn. 834, 752 e 764.

La quota sulle parti comuni permette al singolo condomino del Residence Le Betulle Fiorite di usufruire di quanto descritto nel paragrafo "Descrizione", in particolare l'impianto sportivo con piscina scoperta e campi da gioco.

L'appartamento e i due box auto del signor Luca Gandini sono stati venduti nell'anno 2020 nel contesto di una procedura esecutiva tramite un decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Bergamo; la quota indivisa di cui all'oggetto, non essendo stata originariamente ipotecata, non è stata trasferita all'aggiudicatario.

Nell'atto di compravendita del 12 Gennaio 2011, il signor Gandini Luca aveva acquistato la quota indivisa previo versamento di € 20.658,28.

La commerciabilità della quota indivisa è praticamente nulla, se non abbinata a porzioni abitative presenti nel Residence.



Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.

semestre 02-2010

riferimento data atto di compravendita 12.01.2011

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: BREMBATE DI SOPRA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO, QUARTIERE S. GIUSEPPE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1650	L	6,3	8,2	N
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1300	L	5,9	6,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1150	L	4,2	5,7	N
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1100	1450	L	5,5	7,2	N
Box	NORMALE	610	780	L	2,6	3,4	N
Posti auto scoperti	NORMALE	305	390	L	1,3	1,7	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1450	L	6,5	7,2	N
Ville e Villini	Ottimo	1450	1900	L	7,2	9,3	N

semestre 02-2023

riferimento odierno 03.07.2024

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: BREMBATE DI SOPRA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1750	L	6,1	7,9	N
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1450	L	5,7	6,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1250	L	4,1	5,5	N
Box	NORMALE	560	720	L	2,5	3,3	N
Posti auto scoperti	NORMALE	285	360	L	1,3	1,7	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1500	L	6	7	N
Ville e Villini	Ottimo	1700	1900	L	7	9	N

Valore di mercato

Non disponendo di dati comparabili per quote indivise di parti comuni, al fine di determinare l'attuale valore di mercato mi baso sul valore di acquisto pari a € 20.658,28 alla data del 12 Gennaio 2011.

Analizzando le quotazioni medie espresse dall'Agenzia delle Entrate, con riferimento ad abitazioni civili di stato ottimo, tra la data dell'atto di acquisto e la data odierna, si rileva un aumento del 8,5% circa.

- semestre 2-2010: € 1.300,00 - € 1.650,00 = quotazione media € 1.475,00
- semestre 2-2023: € 1.450,00 - € 1.750,00 = quotazione media € 1.600,00

Pertanto il valore di acquisto dell'anno 2011 viene aggiornato ad € 22.414,23.

In parallelo va anche tenuto conto che l'edificio occupato dagli impianti sportivi comuni è stato ristrutturato nell'anno 1997 e pertanto ha una vetustà di 27 anni.

L'articolo 20 della Legge Equo Canone (Legge 27 luglio 1978, n. 392 – Disciplina delle locazioni di immobili urbani) recita quanto segue: “ ... in relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni”.

Pertanto l'incidenza della vetustà da applicare al valore di mercato odierno è pari al 18,5%, così determinata:

- dal 1997 al 2002 (5 anni)– vetustà 0%
- dal 2002 al 2017 (15 anni) – vetustà 15%
- dal 2017 al 2024 (7 anni) – vetustà 3,5%

Pertanto il valore di mercato attuale, tenuto con anche della svalutazione per vetustà, è pari a € 18.000,00 circa.

destinazione	valore di mercato €
quota indivisa pari a 1.316/100.000 delle parti comuni presenti all'interno del Residence Le Betulle Fiorite	18.267,60
valore venale di mercato arrotondato	18.000,00

Valore di liquidazione giudiziale

Il valore sopra determinato è da intendersi quale stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.

In considerazione della necessità da parte della procedura di alienare in tempi brevi la quota indivisa pari a 1.316/100.000 delle parti comuni presenti all'interno del Residence Le Betulle Fiorite, nonché della scarsa commerciabilità se non limitata ad altri condomini, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione giudiziale.

destinazione	valore venale di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di liquidazione fallimentare €
quota indivisa pari a 1.316/100.000 delle parti comuni presenti all'interno del Residence Le Betulle Fiorite	18.000,00	– 50%	9.000,00
valore di liquidazione			9.000,00

Torre Boldone (Bg) 11 Luglio 2024

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

