Tribunale di PAVIA

PROCEDURA FALLIMENTARE
N° 67/2021 R.F.
dichiarato con sentenza n° OMISSIS del OMISSIS
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. SSA LISA MARTINELLI

CURATORE: DOTT MASSIMO VALDATA



AGGIORNAMENTO
PERIZIA DI STIMA DEL 06/10/2020

Esperto alla stima: Arch. Silvia Bonalumi
Codice fiscale: BNLSLV66T69A794B
Partita IVA: 02316900162
Studio in: Via Carlo Vigliani 9 - 24121 Bergamo
Email: silvia.bonalumi.bg@gmail.com
Pec: silvia.bonalumi@archiworldpec.it

CONCLUSIONI

01. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE
Il bene immobiliare oggetto della presente stima costituisce un lotto unico e la quota di proprietà dell'intestatario è di 1/1 per il diritto di proprietà.

02. REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
L'esecutato è una Società.

03. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
Vedi perizia di stima del 06/10/2020

04. STATO DI POSSESSO DEL BENE
Vedi perizia di stima del 06/10/2020 e successiva evoluzione.
In detta perizia l'immobile è stato considerato libero da contratti di locazione.

05. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI **€ 2.839.960,00**

VALORE COMPLESSIVO STIMATO DEL LOTTO ALLA DATA ATTUALE

- riduzione del valore per assenza di garanzia e vizi e difetti già considerata nella determinazione del valore unitario €/mq	- €	0,00
- spese tecniche di regolarizzazione edilizia /urbanistica: si richiama l'importo stimato dall'Esperto nella perizia del 06/10/2020 come meglio specificato al cap. 9 e si evidenzia che detta la cifra determinata nel 2020 potrebbe subire delle variazioni anche di una certa consistenza.	- €	70.000,00

VALORE IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA € 2.769.960,00

06. CRITICITA' VARIE

- in detta perizia in merito alla regolarizzazione edilizia/urbanistica si prende atto di quanto rilevato e dei costi stimati dall'Esperto nel 2020, in quanto in detta sede e con i dati disponibili è impossibile entrare nel merito della questione. Nel caso specifico la situazione è molto complessa ed articolata e siccome detta regolarizzazione edilizia/urbanistica coinvolge altri molteplici aspetti (igienico sanitari, catastali, strutturali, di settore, impiantistici, economici, ecc…) le cui specifiche normative sono in continuo aggiornamento per determinare con maggior precisione le difformità esistenti, le opere edilizie da eseguire ed i relativi costi ed oneri è indispensabile fare tutte le valutazioni necessarie che però richiedono maggior tempo. Dato quanto sopra si evidenzia che detta la cifra determinata nel 2020 potrebbe subire delle variazioni anche di una certa consistenza.

INDICE

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE 5
2. INFORMAZIONI GENERALI SULL'INCARICO 5
3. UBICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE IMMOBILIARE 5
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI 6
5. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI 7
6. CONFORMITA' CATASTALE.....8
7. PROPRIETA' 8
8. INQUADRAMENTO URBANISTICO 9
9. CONFORMITA' EDILIZIA 10
10. CONSISTENZA DEL LOTTO 11
11. CRITERI DI STIMA 11
12. STIMA E COMPARAZIONE VALORI PERIZIA 06/10/2020 ED ATTUALI 12
13. VALORE STIMATO COMPLESSIVO DEL LOTTO 19
14. ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA 19
15. VALORE STIMATO DEL LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI E NELLO STATO IN CUI SI TROVA 19
16. CRITICITA' VARIE 19
ALLEGATI

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Premesso che:

- in data 16/06/2026 la sottoscritta riceveva incarico di eseguire "l'aggiornamento della perizia di stima del 06/10/2020" con lo scopo di attualizzare il "valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova" del compendio immobiliare a destinazione prevalentemente produttiva sito al civ 29 di viale Fratelli Kennedy a Pedrengo (BG) già oggetto di perizia di stima redatta dall'Arch. OMISSIS in sede della procedura esecutiva immobiliare iscritta presso il Tribunale di OMISSIS REG ES. IMM. N OMISSIS e di determinare il più probabile valore di mercato di detto compendio immobiliare ai fini della vendita;
- l'Esperto sopra nominato, dopo aver provveduto all'aggiornamento catastale del bene ne determinava il più probabile valore di mercato che alla data del 06/10/2020 era pari a € 4.149.729,10, secondo i contenuti e le valutazioni riportate nella relativa perizia di stima corredata degli elaborati allegati, a cui si fa espresso riferimento per ogni ulteriore dettaglio;
- il FALLIMENTO OMISSIS n° 67/2021 è stato dichiarato presso il Tribunale di OMISSIS con sentenza n OMISSIS del OMISSIS pertanto successivamente alla data del 06/10/2020 di redazione della perizia di stima di riferimento;

la sottoscritta ha proceduto allo svolgimento dell'attività di cui l'incarico in oggetto secondo quanto specificato nei capitolo successivi in cui sono riportati sia informazioni e dati già contenuti nella perizia di stima del 06/10/2020 in quanto ritenuti significativi e utili e sia altre questioni ed aspetti emersi durante la disamina della documentazione già disponibile e nel corso del sopralluogo nonché nelle indagini di mercato.

2. INFORMAZIONI GENERALI SULL'INCARICO

Data nomina da Curatore: 16/06/2026

Cronologia operazioni peritali:

- analisi della documentazione agli atti
- ispezioni telematiche presso Agenzia delle Entrate – Catasto e Conservatoria Registri Immobiliari di Bergamo
- sopralluogo presso il compendio immobiliare in data 17/06/2026 per la presa visione dei luoghi, per la constatazione della consistenza e dello stato di fatto delle unità immobiliari sulla base delle planimetrie già disponibili e svolgimento riprese fotografiche
- svolgimento dell'attività necessaria all'adempimento dell'incarico e valutazioni
- redazione elaborato peritale

3. UBICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE IMMOBILIARE

Il bene immobiliare oggetto della presente perizia è sito nel comune di Pedrengo che è situato alla distanza di Km 7,00 ca ad est di Bergamo, è ben servito da strade statali ed extraurbane ed ha un buon trasporto pubblico; è posto alla distanza di Km 8,00 ca dal casello autostradale di Bergamo e di Km 7,00 dal casello autostradale di Seriate sulla A/4 ed alla distanza di Km 9,00 ca dall'aeroporto di Orio al Serio.

Nello specifico detto immobile è posto nella zona ad est del viale Fratelli kennedy in cui si sono insediate e sviluppate aziende ed attività a prevalente destinazione produttiva, con compresenza di attività commerciali ed altre compatibili nei limiti dello strumento urbanistico, in minor quota di unità residenziali, che ne hanno definito il tessuto urbano caratterizzato da insediamenti tipologicamente eterogenei. Detto lotto inoltre è posto anche nelle immediate vicinanze del centro storico di Pedrengo.

L'ingresso principale avviene dal civ 29 del viale Fratelli Kennedy che una strada provinciale ad alto scorrimento ed attraversamento del Comune di Pedrengo, mentre gli ingressi posteriori avvengono dalla via Giosuè Carducci che è una strada classificata locale e che rappresenta l'elemento di separazione della zona urbanizzata dagli ambiti agricoli di elevato valore naturalistico-ambientale posti ad est.

Detta costruzione è identificata e conosciuta con la denominazione "OMISSIS" storicamente nota come bar-pasticceria, azienda di produzione e vendita al dettaglio e all'ingrosso di prodotti di pasticceria, dolciari e salati, aperta anche in orari serali e notturni.

Premesso che la destinazione prevalente del lotto è connessa alle funzioni produttive (laboratori/depositi, ecc) vi è la compresenza di locali a destinazione commerciale (bar-pasticceria) e di due unità immobiliari a destinazione residenziale (appartamenti/abitazione del titolare).

Pertanto, seppur la costruzione presenti una conformazione planivolumetrica compatta, la stessa sostanzialmente è costituita da da tre corpi di fabbrica connessi tra loro: quello di tre piani fuori terra in cui al piano terra vi è il bar-pasticceria ed ai due piani superiori (primo e secondo) vi sono i due appartamenti, il "capannone" di un piano

fuori terra con piano interrato in cui vi sono i laboratori produttivi ed i depositi ed il corpo addossato a sud-ovest, di un piano fuori terra, di passaggio/collegamento, con piano interrato a deposito (ex autorimessa).
Detta costruzione insiste sul relativo lotto di pertinenza che comprende anche le aree esterne costituite da quella antistante e di ingresso dal viale Kennedy, di manovra e di parcheggio, da quelle laterali, da quella posteriore di accesso dalla via Giosuè Carducci e di sosta degli addetti, fornitori, ecc nonché dalla rampa carrale di accesso al piano interrato sottostante il capannone ed il corpo sud-ovest.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il complesso edilizio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Pedrengo, Fg 6, con il **mappale 1343** e l'immobile che insiste sul corrispondente lotto di terreno di superficie catastale di mq 3.930,00 è costituito da più unità immobiliari.
Premesso che la suddivisione della proprietà in oggetto nei vari subalterni ha subito varie modifiche nel corso del tempo riporto di seguito la composizione e consistenza catastale dell'immobile a seguito dell'aggiornamento del 07/07/2020 recepito nella perizia del 06/10/2020 e successivo del 09/04/2021.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE U.I. DAL 07/07/2020 AL 08/04/2021, conseguente alla VARIAZIONE CATASTALE DEL 06/07/2020 PRATICA N BG0053972 IN ATTI DAL 07/07/2020 DI DIVISIONE–FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n 15165.1/2020) – DOCFA, schede catastali ed elaborato planimetrico presentati il 07/07/2020 prot BG005392 redatte dall'Esperto Stimatore ai fini della redazione della perizia del 06/10/2020.
SUB 712 – BCNC ai sub 718 e 719 (vano scala e disimpegno), piani S1-T-1-2
SUB 713 - BCNC ai sub 716, 718 e 719 (passaggio), piano T
SUB 714 – BCNC ai sub 716 e 717 (ascensore), piano T-S1
SUB 715 – categoria C/1, piano T, rendita € 5.943,75
SUB 716 – categoria D/8, piano T-S1, rendita € 13.860,00
SUB 717 – categoria D/8, piano S1, rendita € 7.070,00
SUB 718 – categoria A/7, piano 1-S1 classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 834,08
SUB 719 - categoria A/7, piano 2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 490,63

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE U.I. DAL 09/04/2021 ED ATTUALE, conseguente la VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 09/04/2021 apportata d'ufficio e notificata dall'Agenzia delle Entrate con modifica delle categorie e rendite dei sub 715, 716, 717, 718 e 719.
SUB 712 – BCNC ai sub 718 e 719 (vano scala e disimpegno), piano S1-T-1-2
SUB 713 – BCNC ai sub 716, 718 e 719 (passaggio), piano T
SUB 714 – BCNC ai sub 716 e 717 (ascensore), piano T-S1
SUB 715 – categoria D/8, piano T, rendita € 3.470,00
SUB 716 – categoria D/7, piano T-S1, rendita € 14.200,00
SUB 717 – categoria D/7, piano S1, rendita € 7.320,00
SUB 718 – categoria A/2, piano 1-S1 classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie totale mq 243, superficie totale escluse aree scoperte mq 211, rendita € 877,98
SUB 719 - categoria A/2, piano 2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie totale mq 130, superficie totale escluse aree scoperte mq 125, rendita € 516,46

L'immobile di cui al mappale 1343 pertanto sia alla data attuale e sia alla data degli atti del procedimento fallimentare era costituito da tutti detti subalterni e pertanto vi è corrispondenza dei dati catastali attuali del bene a quelli indicati negli atti del fallimento, precisando che i BCNC individuati con i sub 712, sub 713 e sub 714, pur non risultando intestati, fanno parte della medesima proprietà, sono inglobati all'interno del compendio immobiliare in oggetto e non hanno autonomia funzionale e reddituale.

Per completezza ed a maggior chiarimento preciso che tutti detti subalterni che oggi compongono l'immobile derivano, a seguito dalle variazioni di cui sopra del 2020 e del 2021, dai predecessori
SUB 706 – categoria A/7, piano 1-S1, classe 2, consistenza 10 vani, superficie totale mq 234, rendita Lire 1.900.000
SUB 707 - categoria A/7, piano 2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale mq 126, rendita Lire 1.045.000
SUB 708 - BCNC ai subalterni 709 e 710 (montacarichi, locale filtro, disimpegno d'ingresso), piani S1-T
SUB 709 – categoria D/8, piano T, rendita € 13.900,00

SUB 710 – categoria D/8, piano S1-T, rendita € 12.900,00
SUB 711 – BCNC a tutti i subalterni (vano scale da piano S1 a piano 2), piani S1-T-1-2
I SUB 708 BCNC, 709, 710, 711 BCNC derivano per VARIAZIONE DEL 02/03/2016 PRATICA BG0026857 DI DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.6827.1/2016) dai SUB 703 BCNC, 704, 705. VEDI ELABORATO PLANIMETRICO DEL 02/03/2016 rif TIPO MAPPALE DEL 20/01/2016 N 7102

I SUB 703 BCNC, 704, 705, 706, 707 derivano per VARIAZIONE DEL 22/10/2001 PRATICA N 330916 DI DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 11424.1/2001) dagli originari sub 2, 3, 4, 701 e 702. VEDI ELABORATO PLANIMETRICO DEL 22/10/2001 rif TIPO MAPPALE DEL 31/08/2001 N 249356

I SUB 701 e 702 derivano per VARIAZIONE del 03/12/1999 di DIVISIONE FUSIONE (n. F06731.1/1999) del sub 1 e del mapp 3555 ed i **SUB 2, 3, 4** derivano per VARIAZIONE del 03/03/1999 DI DIVISIONE FUSIONE (n. D01102.1/1999) delle u.i. denuncia protocollo Anno 1981 Numero 8379, Numero 8380 e Numero 8381. VEDI ELABORATO PLANIMETRICO DEL 03/12/1999 rif TIPO MAPPALE DEL 15/11/1999 N 502078

5. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI
Al fine di consentire una migliore comprensione delle valutazioni esposte in seguito, seguendo lo schema della perizia di riferimento, elenco qui le unità immobiliari/corpi ed i BCNC che compongono l'immobile:
SUB 715 - 1) CORPO 1 - BAR PASTICCERIA CON CORTILE AD USO PARCHEGGIO DI PERTINENZA: è costituito dai locali ad uso bar-pasticceria che occupano il piano terra del corpo edilizio di tre piani fuori terra e dall'area esterna 1 antistante di accesso dal viale Kennedy e parcheggio.
SUB 716 - 2) CORPO 2 - LABORATORIO-PASTICCERIA A PIANO TERRA + INTERRATO CON UFFICI DI REPARTO E PARCHEGGIO ESCLUSIVO IN LATO EST: è costituito dai laboratori, dai locali, uffici ed accessori di tutto il piano terra del capannone e del corpo sud-ovest (in cui è "ritagliato" il sub 713) compresi quelli nella zona di connessione con il bar-pasticceria e dal laboratorio al piano interrato. Internamente i due livelli terra e interrato di detto subalterno non sono collegati tra loro ma dal piano terra servendosi dell'ascensore sub 714 che scende al piano interrato del sub 717 ed attraversandolo si può raggiungere il laboratorio sub 716.
SUB 717- 3) CORPO 3 - MAGAZZINO A PIANO INTERRATO: è costituito da tutto il piano interrato del capannone, escluso il laboratorio sub 716, e del corpo sud-ovest nonché dall'area "smistamento merci" in fondo alla rampa carrale di accesso facente parte il sub 716. Detto piano interrato sub 717 è collegato al piano primo sub 716 tramite l'ascensore sub 714.
SUB 718 - 5) CORPO 5 - ABITAZIONE AL 1° PIANO E CANTINE A PIANO INTERRATO: è costituito dall'appartamento posto al primo piano del corpo edilizio di tre piani fuori terra con annessi cantina e magazzino interrati. Detta unità abitativa è accessibile servendosi delle rampe delle scale sub 712 (comuni con il 719), prive di ascensore, il cui ingresso è raggiungibile dalla strada attraversando l'area esterna/parcheggio sub 715 ed il disimpegno di passaggio sub 713 (comune ai sub 716, 718 e719) ricavato all'interno del corpo edilizio sud-ovest facente parte il sub 716.
SUB 719 - 6) CORPO 6 - ABITAZIONE AL 2° PIANO: é costituito dall'appartamento posto al secondo piano del corpo edilizio di tre piani fuori terra che, come per l'appartamento precedente, è accessibile servendosi delle rampe delle scale sub 712 (comuni con il 718), prive di ascensore, il cui ingresso è raggiungibile dalla strada attraversando l'area esterna/parcheggio sub 715 ed il disimpegno di passaggio sub 713 (comune ai sub 716, 718 e719) ricavato all'interno del corpo edilizio sud-ovest facente parte il sub 716.
SUB 712 – BCNC ai sub 718 e 719 (vano scala e disimpegno): è costituito dal disimpegno al piano terra e dal vano scala di accesso agli appartamenti che va dal piano interrato al secondo. Come già detto l'accesso a detto vano scala dalla strada avviene attraverso l'area esterna/parcheggio sub 715 ed il disimpegno di passaggio sub 713.
SUB 713 – BCNC ai sub 716, 718 e 719 (passaggio): è costituito dal disimpegno di passaggio tra l'area esterna/parcheggio sub 715, il vano scala residenziale sub 712 ed il laboratorio sub 716.
SUB 714 – BCNC ai sub 716 e 717 (ascensore), piano T-S1: è costituito dall'ascensore di collegamento tra i piani terra del sub 716 ed il piano interrato del sub 717.

Ai fini della valutazione immobiliare che segue detto compendio in esame, seppur sia catastalmente suddiviso in più subalterni, è da intendersi quale lotto unico confermando il giudizio espresso dall'Esperto Stimatore nella perizia del 2020 per cui "per tipologia, le U.I. in specie sono da ritenersi indivisibili e da alienare a corpo ed identificate come "Lotto 1".

Ciò anche in quanto ho constatato che seppur la costruzione sia composta da diverse unità immobiliari/subalterni accatastati autonomamente ciascuna con una specifica destinazione funzionale e sia formata dall'accorpamento di tre diverse porzioni/strutture edilizie con proprie caratteristiche, allo stato di fatto, all'interno del lotto, non vi è una netta separazione tra le zone con diversa destinazione funzionale o in cui si svolgono specifiche attività ne l'individuazione di accessi e percorsi dedicati tant'è che vi sono zone in cui vi è la compresenza di attività/funzioni diverse ed altre in cui è necessario "passare" per raggiungere specifici locali. Ciò vale anche per quanto riguarda gli ingressi, i percorsi all'interno del lotto l'uso delle aree libere.
Detta unitarietà è motivata anche con riguardo agli aspetti impiantistici che, in generale e per quanto appreso e visionato, non sono ben separati ed autonomi per ciascuna delle diverse attività/destinazioni, alcuni sono dislocati e/o "passano/attraversano" in varie parti del lotto, inoltre tra gli impianti presenti oltre a quelli funzionanti vi sono impianti e/o parti di impianti non accertati, obsoleti e non funzionanti.

6. CONFORMITA' CATASTALE

Come già premesso al cap 4, la consistenza catastale del complesso immobiliare in esame e la suddivisione in subalterni alla data attuale è corrispondente a quella alla data degli atti del procedimento fallimentare e pertanto il lotto è di unica proprietà; lo stesso è identificato al Catasto Fabbricati fg 6 con il mappale 1343 ed è composto dalle unità immobiliari SUB 715 (cat D/8), SUB 716 (cat D/7), SUB 717 (cat D/7), SUB 718 (cat A/2 vani 8,5) e SUB 719 (cat A/2 vani 5) e dai BCNC costituiti dai SUB 712 (vano scala e disimpegno comune ai sub 718 e 719), SUB 713 (passaggio al PT comune ai sub 716, 718 e 719) e SUB 714 (ascensore PT-P1 comune ai sub 716 e 717).
Tutti detti subalterni derivano a seguito della VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 09/04/2021 dei sub 715, 716, 717, 718 e 719 e della VARIAZIONE CATASTALE DEL MAPP 1343 del 06/07/2020 PRATICA n BG0053972 dai predecessori SUB 706 (cat A/7 vani 10), SUB 707 (cat A/7 vani 5,5), SUB 709 (cat D/8), SUB 710 (cat D/8) e SUB 708 (BCNC montacarichi, locale filtro, disimpegno di ingresso comune si sub 709 e 710) e SUB 711 (BCNC vano scale da piano S1 a piano 2 comune a tutti i subalterni).
La VARIAZIONE CATASTALE DEL 06/07/2020 PRATICA n BG0053972 (vedi cap 4) è stata redatta dall'Esperto Stimatore ai fini della valutazione di cui la perizia del 06/10/2020 e della vendita all'asta dell'immobile all'epoca oggetto di procedura esecutiva iscritta presso il Tribunale di Bergamo REG ES IMM OMISSIS avendo lo stesso riscontrato degli errori ed irregolarità tant'è che nel capitolo relativo alla conformità catastale del bene è riportato che "tutte le difformità sono state regolarizzate mediante proced. Docfa del 07/07/2020 prot n BG0053972".
Pertanto in merito alla conformità catastale dell'immobile il riferimento è all'elaborato planimetrico ed alle schede catastali allegate al Docfa del 07/07/2020 che l'Esperto in perizia ha dichiarato essere conformi allo stato di fatto esistente a detta data.
Ritengo altresì necessario precisare che sebbene allo stato attuale la situazione planivolumetrica dell'immobile sia, come dichiarato dall'Esperto Stimatore, corrispondente a quella illustrata nelle planimetrie catastali e pertanto l'immobile è da ritenersi conforme catastalmente lo stesso non si verifica per quanto riguarda gli aspetti edilizi/urbanistici (vedi cap 9 conformità edilizia) per cui la stessa situazione planimetrica non è conforme a quella autorizzata dalle varie pratiche edilizie inoltrate. Dalla documentazione allegata alla perizia del 2020 si deduce che le variazioni catastali apportate non sono correlate e/o svolte a seguito di specifiche pratiche amministrative/edilizie e di cambio di destinazioni d'uso e ciò comporta che se in sede di regolarizzazione edilizia dell'immobile sarà necessario fare delle modifiche e/variazioni edilizie di alcuni locali e/o parti di immobile e/o della loro destinazione d'uso che incidono sui dati e planimetrie catastali questi dovranno essere necessariamente e ulteriormente aggiornati/variati con esborso di relativi costi ed oneri professionali.

7. PROPRIETA'

Il lotto in esame contraddistinto catastalmente con il mappale 1343 è di unica proprietà.
Dalle visure catastali tutte le unità immobiliari che lo compongono risultano essere intestate alla OMISSIS in virtù di un atto di scissione societaria con trasferimento immobiliare che non essendo stato trascritto è inefficace; detti beni dagli atti di compravendita e di provenienza trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo risultano di proprietà di OMISSIS

Dalla visura catastale:
- Intestatario dal 29/11/2018 ed attuale intestatario: OMISSIS (cf OMISSIS) con sede in OMISSIS, per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà in forza di atto NOT. OMISSIS in data OMISSIS rep OMISSIS, racc OMISSIS di SCISSIONE DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA MEDIANTE TRASFERIMENTO DI PARTE DEL PATRIMONIO AD UNA NUOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", non trascritto presso i registri immobiliari; nota di voltura n OMISSIS del OMISSIS prot n OMISSIS presentata presso l'Agenzia delle Entrate, Dir. Prov. di Bergamo-Ufficio Provinciale-Territorio.

Dai Registri Immobiliari della Conservatoria di Bergamo:
- Proprietario dal 12/10/2017 ed attuale proprietario: OMISSIS (cf OMISSIS) con sede in OMISSIS, per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, in forza di atto NOT. OMISSIS in data OMISSIS rep OMISSIS, racc OMISSIS, di "MODIFICA DELLA DENOMINAZIONE SOCIALE DA "OMISSIS" a "OMISSIS" E TRASFERIMENTO DELLA SEDE SOCIALE IN OMISSIS " non trascritto presso i Registri Immobiliari; nota di voltura n OMISSIS del OMISSIS prot n OMISSIS presentata presso l'Agenzia delle Entrate, Dir. Prov. di Bergamo-Ufficio Provinciale-Territorio.

Ai fini della ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene oggetto di stima segue l'elencazione degli atti di cui è stata reperita la sola nota di trascrizione
- Proprietario dal 02/12/2005 al 11/10/2017: OMISSIS (cf OMISSIS) per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, in forza di atto NOT. OMISSIS in data OMISSIS rep OMISSIS, racc OMISSIS di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE – TRASFORMAZIONE SOCIETARIA (solo forma giuridica) da OMISSIS (c.f. OMISSIS) a OMISSIS (cf OMISSIS) trascritto a Bergamo il OMISSIS ai n Reg Gen OMISSIS, Reg Part OMISSIS; nota di voltura n OMISSIS del OMISSIS presentata presso l'Agenzia delle Entrate, Dir. Prov. di Bergamo-Ufficio Provinciale-Territorio;
- Proprietario dal 22/12/1999 al 10/10/2017: OMISSIS per la quota di 1/1 per il diritto di prorpietà in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS ai n Reg Gen OMISSIS, Reg Part OMISSIS, voltura n OMISSIS in atti dal OMISSIS; precedenti proprietari i Sigg.ri OMISSIS (c.f. OMISSIS) e OMISSIS (c.f. OMISSIS)
- Proprietario dal 22/12/1999 al 10/10/2017: OMISSIS per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS ai n Reg Gen OMISSIS Reg Part OMISSIS, voltura n OMISSIS in atti dal OMISSIS precedente proprietario OMISSIS (cf OMISSIS).
Note: evidenzio che nella nota di trascrizione di detti atti del 1999 è altresì citato l'atto di vincolo a favore del Comune di OMISSIS del NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS ai n Reg Gen OMISSIS, Reg Part OMISSIS, mai menzionato nella perizia del 2020 ed il cui contenuto dovrà essere necessariamente approfondito ai fini della verifica della conformità edilizia/urbanistica del bene immobiliare di cui ai capitoli 8 e 9 successivi.

8. INQUADRAMENTO URBANISTICO
Lo strumento urbanistico vigente all'epoca della redazione della perizia di stima del 2020 era il PGT-VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO approvato con delibera di Consiglio Comunale n 17 del 04/07/2018 e pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n 43 del 24/10/2018 a cui hanno fatto seguito la RETTIFICA ALLE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 13 COMMA 14 BIS DALLA L.R.12/20025 approvata con delibera di Consiglio Comunale n 5 del 15/03/2021 e pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n 15 del 14/04/20221 e l'approvazione del Piano di Governo del Territorio vigente PGT- VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE IN ADEGUAMENTO AL NUOVO P.T.C.P. con Delibera Di Consiglio Comunale n 13 del 19/04/2024 pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n 33 del 14/08/2024.
In generale, dall'analisi della documentazione del PGT vigente, non emergono differenze significative **ad esclusione del parametro SL = superficie lorda (v. NTA-PDR par. 3.20) a cui sono state apportate delle variazioni** e da cui dipende la determinazione della residua capacità del lotto e per cui sulla base dei calcoli svolti e date le superfici lorde già realizzate in aumento o variate nella destinazione d'uso senza alcun titolo autorizzativo ritengo che allo stato attuale il lotto non abbia residua capacità edificatoria e che detto dato potrà essere verificato con maggior esattezza solo in sede di regolarizzazione edilizia/urbanistica. Inoltre, avendo riscontrato che nella perizia di stima del 2020 non vi è alcun cenno all'atto di vincolo a favore del Comune di OMISSIS del NOT. OMISSIS del OMISSIS

rep OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS ai n Reg Gen OMISSIS, Reg Part OMISSIS citato negli atti di compravendita del bene, evidenzio che ai fini della regolarizzazione edilizia/urbanistica del bene è indispensabile conoscerne ed approfondirne i contenuti.
In sintesi il lotto in esame è compreso nell'AMBITO PRODUTTIVO DI VIA KENNEDY: PROD2 che è "caratterizzato da insediamenti eterogenei, dove la destinazione produttiva è affiancata alla destinazione commerciale e da una quota residenziale, con tipologie edilizie fra loro molto differenti formatosi prevalentemente in correlazione con via Kennedy. Il piano prevede la "riconfigurazione di via Kennedy", caratterizzata dalla presenza di attività produttive e commerciali, spazi privati e pubblici finalizzata alla sua valorizzazione.
Il lotto medesimo è ricompreso in zona TERRITORIALE OVE NON E' PREVEDIBILE RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA - TERRITORI URBANIZZATI – TERRITORI DELLA PRODUZIONE ARTIGIANALE E MANIFATTURIERA di cui l'art 12 NTA – PDR: TESSUTO DELLA PRODUZIONE ossia quelle aree ove lo sviluppo di aziende ad attività produttiva ha costruito un tessuto urbano vocato a questo genere di attività.
L'edificio è contraddistinto RP = fabbricati caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile ed alle funzioni produttive, dove la destinazione d'uso prevalente è quella produttiva e di cui vedasi le prescrizioni particolari di cui all'art 12.21 delle NTA-PDR.
L'edificio è destinato prevalentemente all'insediamento di attività produttive, artigianali, manifatturiere, depositi e magazzini e di altre attività (commerciali, professionali…) compatibili e complementari, nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.G.T e pertanto tutte le eventuali ed ulteriori verifiche in merito alle destinazioni d'uso già autorizzate e/o a nuove da insediare dovranno essere estese alla totalità dell'immobile e delle aree libere.

9. CONFORMITA' EDILIZIA

Nella perizia del 2020 l'Esperto segnala e documenta la presenta di difformità ed irregolarità edilizie di varia natura ed entità estese a tutto il lotto, di cui se ne prende atto in quanto in detto caso le pratiche edilizie/amministrative sono molteplici, la ricostruzione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del complesso è alquanto complicata e richiederebbe lo svolgimento di ulteriori attività e valutazioni con l'impiego di molto tempo.
Tra le difformità più rilevanti che l'Esperto elenca vi sono aumenti di superfici lorde, cambi di destinazione d'uso, locali e/o zone prive di agibilità, a cui si aggiunge la mancanza dei necessari adempimenti inerenti la prevenzione incendi e relativi alla conformità e sicurezza degli impianti.
In detta sede e con i dati disponibili mi è impossibile entrare nel merito di tutte le difformità riscontrate, indicare con precisione gli adempimenti amministrativi necessari per la loro regolarizzazione che comporta la richiesta ed il rilascio del permesso di costruire in sanatoria e dell'agibilità parziale, l'individuazione ed il calcolo dei relativi oneri concessori e l'oblazione, i costi professionali, nonché quelli per gli adeguamenti edilizi e impiantistici che si rendessero necessari in quanto ciò nel caso specifico richiederebbe ulteriore tempo per lo sviluppo di progetti e valutazioni estese a tutto il lotto. Inoltre in questo caso la regolarizzazione edilizia/urbanistica del bene coinvolge molteplici aspetti (igienico sanitari, strutturali, di settore, ecc…) tra cui quelli catastali come già anticipato al cap. 6.
Inoltre si deve tener in considerazione le più recenti normative in materia di regolarizzazione edilizia/fiscalizzazione nonché ulteriori specifiche normative di settore che sono in continuo aggiornamento nonché che il nuovo intestatario potrebbe valutare soluzioni diverse e/o anche economicamente più vantaggiose e di immediata realizzazione in funzione dell'attività insediata e/o da insediare.
Detto quanto sopra in questa perizia viene tenuto in considerazione l'importo stimato dall'Esperto nella perizia del 2020 di € 70.000,00 che come dallo stesso specificato riguarda la "sanatoria difformità tra l'autorizzato e l'esistente che apparirebbero fattibili, ma pur sempre subordinata alla ratifica e ricalcolo oneri da parte del Resp. Uff. Tec. Com. di Pedrengo nonché - per gli accessi carrali - le spese per opere edilizie perché non sanabili e di adeguamento alle norme edilizie ed in ultimo le prestazioni professionali per l'approntamento delle istanze", che pertanto oggi non possono essere determinate e che potrebbero subire delle variazioni anche di una certa consistenza.
Pertanto riguardo agli aspetti inerenti la conformità edilizia del bene immobiliare non posso che fare riferimento ai contenuti della perizia di stima del 2020 ed agli specifici elaborati redatti a suo tempo dall'esperto Stimatore che riporto in allegato.

10. CONSISTENZA DEL LOTTO

Relativamente alla consistenza del lotto e della sua composizione riporto alcuni dati ritenuti utili, riferendo che i valori delle superfici lorde fanno riferimento alla documentazione ed agli elaborati grafici allegati alla perizia del 06/10/2020 ed a conteggi da me svolti finalizzati alla presente valutazione immobiliare.

DATI GENERALI

N°	SUB		sup mq
a	MAPP 1343	Superficie catastale	3.930,00
b	MAPP 1343	Superficie delimitata da recinzioni	3.763,00
	MAPP 1343	Superficie coperta edifici	1.957,00
	MAPP 1343	Aree esterne 1, 2 e 3	1.621,00
	MAPP 1343	Rampa carrale 3	165,00

CONSISTENZA DELLA COSTRUZIONE

piano	SUB		sup mq
P T	715	Bar-Pasticceria	248,00
	716	Laboratorio (compr ascensore sub 714)	1.662,00
	712	Ingresso e vano scale appartamenti	25,00
	713	Passaggio comune laboratorio e app	22,00
		TOTALE	**1.957,00**

piano	SUB		sup mq
P INT	716	Laboratorio	443,00
	717	Depositi (compr ascensore sub 714)	1.310,00
	717	Scala est/infernotto	14,00
	717	Smistamento merci	50,00
	712	Vano scale appartamenti	19,00
	718	Cantine app	64,00
		TOTALE	**1.900,00**

piano	SUB		sup mq
P 1	712	Vano scala app	19,00
	718	App piano primo	196,39
		Terrazzo	23,40
		Terrazzo a livello/cop capannone	244,70
		TOTALE	**483,49**

piano	SUB		sup mq
P 2	712	Vano scala app	19,00
	719	App piano secondo	126,97
		Terrazzo coperto e a pozzo	17,10
		TOTALE	**163,07**

11. CRITERI DI STIMA

Con la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del compendio edilizio in oggetto, esaminata la perizia di stima del 2020, assunte le debite informazioni, svolte le indagini di mercato, ho ritenuto appropriato utilizzare il procedimento di stima comparativo – diretto di raffronto con beni omologhi ubicati nella stessa zona o in quella limitrofa, analoghi per tipologia e destinazione.

In detta valutazione ho tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto nel suo complesso e dei corpi che lo compongono, delle consistenze e destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, dello stato attuale e delle condizioni di conservazione in cui si trovano.

Trattandosi di valutazione immobiliare detta stima prende in considerazione solo la componente immobiliare

comprese le componenti impiantistiche presenti che contribuiscono ad assicurarne l'autonomia funzionale ed essenziali e pertanto non vengono valutati gli arredi, gli elementi e le strutture mobili nonché impianti, macchinari ed attrezzature speciali funzionali a specifici processi produttivi.
Con riferimento al mercato immobiliare italiano ed ai criteri adottati a livello nazionale ed europeo, e secondo le prassi utilizzate, la misura di riferimento della consistenza delle unità e/o complessi immobiliari è la superficie commerciale a cui sono stati opportunamente applicati criteri e coefficienti di ponderazione in funzione delle peculiari caratteristiche del bene e/o delle unità immobiliari in esame.
Pubblicazioni di settore riportano che il mercato non residenziale è tornato a crescere nel 2025 ma la richiesta si è concentrata in modo particolare su immobili moderni, logistici o dotati di elevata efficienza energetica pertanto penalizzando quelli più datati.
Pertanto di seguito elenco sinteticamente i principali aspetti tenuti in considerazione nel procedimento di valutazione del compendio immobiliare in esame:
- la localizzazione ed in particolare l'ubicazione a Pedrengo nell'ambito commerciale/produttivo/terziario di viale Kennedy
- l'unitarietà della proprietà quale lotto unico comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono e delle aree libere presenti
- la destinazione prevalente produttiva con compresenza di destinazione commerciale e residenziale
- la consistenza e le specifiche caratteristiche edilizie dei corpi che lo costituiscono, lo stato attuale e le condizioni di conservazione nonché la situazione impiantistica, in materia di prevenzione incendi e di efficienza energetica
- il grado di appetibilità
In detta valutazione l'immobile viene considerato libero da contratti di locazione.

12. STIMA E COMPARAZIONE VALORI PERIZIA 06/10/2020 E ATTUALI

In detto capitolo riporto, seguendo lo schema della perizia di riferimento e la suddivisione dei subalterni, l'estratto delle valutazioni risalenti al 2020 in cui sono evidenziati i dati oggetto di mie note ed la valutazione da me ritenuta maggiormente rispondente ai valori di mercato.

VALUTAZIONI PERIZIA DI STIMA 06/10/2020

SUB 715 **Identificativo corpo:** 1 - Bar / Pasticceria a p.Terra con cortile ad uso parcheggio di pertinenza

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
al riguardo è stato effettuato specifico rilievo i cui dati metrici sono riportati nell'elab. (Doc.3). Effettuate le opportune ricerche di mercato per stabilirne il prezzo unitario come indicato nel Doc.9

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Bar - Pasticceria con retro e 2 locali ufficio in uso anche al laboratorio	sup lorda di pavimento	340,00	1,00	340,00
parcheggio esterno	sup lorda di pavimento	820,00	0,14	118,00
		1.160,00		**458,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.053.400,00.

Si è ritenuto opportuno integrare il prezzo OMI del 40% ca ed in arr. € 2.300 stante le rifiniture dei pavimenti, infissi esterni ed interni e soprattutto per gli impianti elettrici e di riscaldamento nonchè degli split di raffrescamento.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Bar - Pasticceria con retro e 2 locali ufficio in uso anche al laboratorio	340,00	€ 2.300,00	€ 782.000,00
parcheggio esterno	118,00	€ 2.300,00	€ 271.400,00

NOTE CONSISTENZA: l'unità sub 715 bar-pasticceria è di superficie lorda di mq 248,00 e nella perizia del 2020 gli è stata accorpata ulteriore superficie di mq 92,00 facente parte il sub 716 di cui al capitolo successivo, nonché è stata annessa tutta l'area esterna 1.
NOTE VALORE UNITARIO: il valore €/mq attribuito non è ritenuto attuale.

SUB 716 **Identificativo corpo:** 2 - Labor.-pasticc. a p.t.+interr. con uffici di reparto e parcheggio escl. in lato est

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
si è proceduto al rilievo con strumento gps per determinare la superf.coperta dell'intero complesso, risultato leggermente superiore di mq 27 rispetto all'autorizzato ma comunque tollerabile perchè inferiore al 2%. Si è proceduto al rilievo metrico della consistenza e distribuzione degli ambienti a p.t. ed interr. risultati leggermente difformi rispetto all'autorizzato e come raffigurato nell'elab.grafico (Doc.5)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
laboratorio pasticceria a p.t. ed interr.	sup lorda di pavimento	1.924,00	1,00	1.924,00
		1.924,00		**1.924,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.924.000,00.

Si è ritenuto opportuno integrare il prezzo OMI del 50% ca ed in arr. € 1000 stante le rifiniture dei pavimenti, infissi automatici a separazione ambienti, gli impianti elettrici e di riscaldamento, estrattori per ricambio aria viziata e soprattutto per l'ampio locale di "spaccio" per la vendita dei prodotti di pasticceria anche in orari notturni (configurabile come negozio)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
laboratorio pasticceria a p.t. ed interr.	1.924,00	€ 1.000,00	€ 1.924.000,00

NOTE CONSISTENZA: il valore indicato della superficie lorda corrisponde a quello della superficie equivalente in quanto come dedotto dagli elaborati grafici detta unità immobiliare è così composta: laboratorio al piano terra di slp di mq 1.591,00 (già esclusi mq 92,00 ca annessi al sub 715 bar-pasticceria) con coeff 1, laboratorio al piano interrato di slp di mq 443,00 con coeff 0,60, ed aree esterne 2 e 3 di totali mq 966,00 con coeff 0,10.
NOTE VALORE UNITARIO: il valore €/mq attribuito non è ritenuto attuale

SUB 717 **Identificativo corpo:** 3 - Magazzino a p.Interrato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
si è proceduto al rilievo con strumento gps per determinare la superf.coperta dell'intero complesso, risultato leggermente superiore di mq 27 rispetto all'autorizzato ma comunque tollerabile perchè inferiore al 2%. Si è proceduto al rilievo metrico della consistenza e distribuzione degli ambienti a p.interr. risultati leggermente difformi rispetto all'autorizzato e come raffigurato nell'elab.grafico (Doc.5)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino merci	sup lorda di pavimento	1.393,00	1,00	1.393,00
		1.393,00		**1.393,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.114.400,00.

Si è ritenuto opportuno integrare il prezzo OMI del 30% ca ed in arr. € 800 stante le rifiniture dei pavimenti, infissi a separazione ambienti e soprattutto per gli impianti elettrici e di riscaldamento nonchè per gli impianti di carico / scarico delle farine installati in apposito locale.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Magazzino merci	1.393,00	€ 800,00	€ 1.114.400,00

NOTE CONSISTENZA: il valore indicato della superficie lorda corrisponde a quello della superficie equivalente in quanto come dedotto dagli elaborati grafici detta unità immobiliare è così composta: depositi e locali accessori al piano interrato di mq 1.382,00 e soppalco+ripostiglio di mq 35,18 con coeff 0,30.
NOTE VALORE UNITARIO:il valore €/mq attribuito non è ritenuto attuale

SUB 718 **Identificativo corpo:** 5 - Abitazione al p.1° e cantine a p.Interrato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
in occasione dei soprall. è stato effettuato il puntale rilievo dei locali e delle sue pertinenze i cui dati metrici sono annotati nell'elab.grafico (doc.3)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	196,39	1,00	196,39
terrazzo coperto	sup lorda di pavimento	23,40	0,35	8,19
terrazzo scoperto	sup lorda di pavimento	244,70	0,20	48,94
cantina e magazzino	sup lorda di pavimento	64,72	0,25	16,18
quota 2/3 vano scala comune	sup lorda di pavimento	55,60	0,50	27,80
varie	sup lorda di pavimento	0,76	1,00	0,76
		585,57		**298,26**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 342.999,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	196,39	€ 1.150,00	€ 225.848,50
terrazzo coperto	8,19	€ 1.150,00	€ 9.418,50
terrazzo scoperto	48,94	€ 1.150,00	€ 56.281,00
cantina e magazzino	16,18	€ 1.150,00	€ 18.607,00
quota 2/3 vano scala comune	27,80	€ 1.150,00	€ 31.970,00
varie	0,76	€ 1.150,00	€ 874,00

NOTE CONSISTENZA: il terrazzo scoperto in realtà è la copertura dei locali sottostanti e non è valutabile come un terrazzo a livello "godibile" inoltre il vano scala è stato computato 4 volte la sua superficie anziché 1 volta sola come da prassi.
NOTE VALORE UNITARIO: il valore €/mq attribuito non è ritenuto attuale

SUB 719 **Identificativo corpo:** 6 - Abitazione a p.2°

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
in occasione dei soprall. è stato effettuato il puntale rilievo dei locali e delle sue pertinenze i cui dati metrici sono annotati nell'elab.grafico (doc.3)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	126,97	1,00	126,97
balconi	sup lorda di pavimento	17,10	0,30	5,13
quota 1/3 vano scala comune	sup lorda di pavimento	27,80	0,50	13,90
varie	sup lorda di pavimento	-0,80	1,00	-0,80
		171,07		**145,20**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.200,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	126,97	€ 1.000,00	€ 126.970,00
balconi	5,13	€ 1.000,00	€ 5.130,00
quota 1/3 vano scala comune	13,90	€ 1.000,00	€ 13.900,00
varie	-0,80	€ 1.000,00	€ -800,00

NOTE CONSISTENZA: il vano scala è stato computato 4 volte la sua superficie anziché 1 volta sola come da prassi.
NOTE VALORE UNITARIO: il valore €/mq attribuito non è ritenuto attuale

Identificativo corpo: 4 - Residua capacità edificatoria intero compendio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
in occasione dei soprall. è stato effettuato il puntale rilievo dei locali e delle sue pertinenze i cui dati metrici sono annotati nell'elab.grafico (doc.3). Per quanto attiene la verifica urbanistica richiamo i conteggi (doc.8) ed i calcoli di slp esistente e disponibile dell'elab.grafico doc.6

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residua capacità edificatoria	sup lorda di pavimento	342,00	1,00	342,00
		342,00		**342,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.700,00.

si dà atto che il Com.di Pedrengo non ha diritti edificatori da poter trasferire sul sedime in esame come lo prevede il vigente PGT.
Al prezzo attribuito al bar pasticc. di € 2.300/mq viene attribuita la consueta incidenza dell'area sull'edificato nel 15% ed ottenendo così il prezzo di € 350/mq attribuito all'edificabile

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residua capacità edificatoria	342,00	€ 350,00	€ 119.700,00

NOTE: vedasi l'avvertenza riportata in perizia "calcoli sempre subordinati alla condivisione e ratifica del DIRIGENTE EDILIZIA PRIVATA COMUNE DI PEDRENGO che si dovrà esprimere in sede di deposito della SCIA in sanatoria"

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 469.969,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Sanatoria difformità tra l'autorizzato e l'esistente che apparirebbero fattibili, ma pur sempre subordinata alla ratifica e ricalcolo oneri da parte del Resp.Uff.Tec. Com.di Pedrengo nonchè -per gli accessi carrali- le spese per opere edilizie perchè non sanabili e di adeguamento alle norme edilizie ed in ultimo le prestazioni professionali per l'approntamento delle istanze (Doc.0 ter)	€ -70.000,00

VALORE DEL LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONE NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA - PERIZIA DI STIMA € 06/10/2020 € 4.159.729,10

NOTE al fine di poter consentire il confronto con le valutazioni che seguono risulterebbe
VALORE DEL LOTTO ALLA DATA DEL 06/10/2020 € 4.040.029,10
VALORE RESIDUA CAPACITA' EDIFICATORIA € 119.700,00

VALUTAZIONE ATTUALE - RITENUTA RISPONDENTE AI VALORI DI MERCATO

SUB 715 – BAR PASTICCERIA

U.I.	DEST D'USO	Sup lorda	coef	Sup Equiv	€/mq	VALORE COMPL
Sub 715 P T	Bar-Pasticceria	248,00	1,00	248,00		
	TOTALE	**248,00**		**248,00**	**1.500,00**	**€ 372.400,00**

NOTE CONSISTENZA: il sub 715 bar-pasticceria occupa una superficie lorda di mq 248,00 e per quanto attiene le aree esterne vedasi in seguito in quanto non valutabile di pertinenza esclusiva dell'attività.
NOTE VALORE UNITARIO: il valore €/mq attribuito tiene in considerazione le caratteristiche edilizie della porzione di edificio che occupa la cui costruzione è risalente agli anni 1978-1980 ed è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento negli anni 2000 e 2015, la specifica conformazione planivolumetrica e l'inserimento nel contesto produttivo e la dipendenza da esso.
Nel corso del sopralluogo effettuato il 17/06/2026 ho constatato lo stato attuale e le condizioni di conservazione dell'immobile che ritengo essere "normali-ordinari" con riferimento sia ai materiali/finiture e sia agli impianti ivi presenti che, tra l'altro, è emerso essere privi dei relativi certificati di conformità e/o di rispondenza alle normative vigenti e che, come risulta dalla documentazione agli atti, detta unità e il laboratorio sono in classe energetica "E". Il valore indicato tiene già in considerazione la riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.
Assunte le debite informazioni, consultati i valori OMI ed i listini immobiliari di settore, nonché svolte le indagini di mercato a livello locale è emerso che le quotazioni per i locali commerciali/negozi hanno valori di mercato che oscillano tra €/mq 1.200,00-1.900,00.

SUB 716 – LABORATORIO PASTICCERIA PT - INT

U.I.	DEST D'USO	Sup lorda	coef	Sup Equiv	€/mq	VALORE COMPL
Sub 716 P T	Laboratorio/pasticceria	1.684,00				
	(compreso ascensore sub 714 e 713)					
	Laboratorio	1.370,00	1,00	1.370,00		
	Locali tra capannone e pasticceria	128,00	0,80	102,40		
	Deposito,disimpegno,passaggio 713	186,00	0,50	93,80		
Sub 716 P INT	Laboratorio/pasticceria	443,00	0,80	354,40		
	TOTALE	**2.127,00**		**1.920,60**	**750,00**	**€ 1.440.000,00**

NOTE CONSISTENZA: detta unità immobiliare è di superficie complessiva di totali mq 1.684,00 ed è composta dal laboratorio che occupa tutto il piano terra del capannone, dai locali, uffici e accessori posti nella zona tra il capannone e il bar-pasticceria, dal deposito nel corpo corpo edilizio addossato a sud-ovest, nella cui superficie si intende compreso il sub 713, nonché dal laboratorio al piano interrato. Per quanto attiene le aree esterne vedasi in seguito in quanto non valutabili di pertinenza esclusiva dell'attività.
NOTE VALORE UNITARIO: il valore €/mq attribuito tiene in considerazione le caratteristiche edilizie proprie del "capannone", dei locali tra il capannone e la pasticceria ed il corpo sud-ovest nonché del laboratorio al piano interrato, la cui costruzione risale agli anni 2000-2002 e sono stati oggetto di successivi ma circoscritti interventi edilizi di manutenzione ed adeguamento.
Nel corso del sopralluogo effettuato il 17/06/2026 ho constatato lo stato attuale e le condizioni di conservazione dell'immobile che ritengo essere "normali-ordinari" con riferimento sia ai materiali/finiture e sia agli impianti generici ivi presenti che, tra l'altro, è emerso essere privi dei relativi certificati di conformità e/o di rispondenza alle normative vigenti. Per quanto riguarda gli impianti si fa riferimento a quelli presenti che contribuiscono ad assicurarne l'autonomia funzionale ed essenziali e pertanto non sono considerati gli impianti, macchinari ed attrezzature speciali funzionali agli specifici processi produttivi, nonché gli arredi, gli elementi e le strutture mobili.
Come risulta dalla documentazione agli atti, detta unità ed il bar-pasticceria sono in classe energetica "E" e come segnalato in perizia "la copertura è in eternit che abbisogna di idonea manutenzione".
Il valore indicato tiene già in considerazione la riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.
Assunte le debite informazioni, consultati i valori OMI ed i listini immobiliari di settore, nonché svolte le indagini di mercato a livello locale è emerso che le quotazioni per capannoni/costruzioni a destinazione produttiva hanno valori di mercato che oscillano tra €/mq 500,00-900,00.

SUB 717 – DEPOSITI E LOC ACC P INT

U.I.		DEST D'USO	Sup lorda	coef	Sup Equiv	€/mq	VALORE COMPL
Sub 717	P INT	Deposito e locali accessori	1.360,00				
		(compreso ascensore sub 714)					
		Depositi p int capannone	1.000,00	1,00	1.000,00		
		Deposito (ex autorimessa)	310,00	1,00	310,00		
		Smistamento merci	50,00	1,00	50,00		
		TOTALE	**1.360,00**		**1.360,00**	**350,00**	**€ 476.000,00**

NOTE CONSISTENZA: detta unità immobiliare a unità immobiliare è di superficie complessiva di totali mq 1.360,00 ed è costituita da depositi e locali accessori al p interrato del capannone di mq 1.000,00 e dal deposito (ex autorimessa) sottostante il corpo edilizio sud-ovest di mq 310,00 oltre all'area smistamento merci di mq 50,00.
NOTE VALORE UNITARIO: il valore €/mq attribuito tiene in considerazione le caratteristiche edilizie proprie del piano interrato del "capannone" e della porzione sottostante il corpo edilizio a sud-ovest (ex autorimessa), la cui costruzione risale agli anni 2000-2002 ed è stato oggetto di successivi ma circoscritti interventi edilizi di manutenzione ed adeguamento. Nel corso del sopralluogo effettuato il 17/06/2026 ho constatato lo stato attuale e le condizioni di conservazione dell'immobile che ritengo essere "normali-ordinari" con riferimento sia ai materiali/finiture e sia agli impianti ivi presenti che, tra l'altro, sono risultati essere privi dei relativi certificati di conformità e/o di rispondenza alle normative vigenti. Per quanto riguarda gli impianti si fa riferimento a quelli presenti che contribuiscono ad assicurarne l'autonomia funzionale ed essenziali e pertanto non vengono considerati gli impianti, macchinari ed attrezzature speciali funzionali agli specifici processi produttivi, nonché gli arredi, gli elementi e le strutture mobili. Come risulta dalla documentazione agli atti, detta unità è in classe energetica "G".
Il valore indicato tiene già in considerazione la riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.
Assunte le debite informazioni, consultati i valori OMI ed i listini immobiliari di settore, nonché svolte le indagini di mercato a livello locale è emerso che le quotazioni per depositi/magazzini a piani interrati hanno valori di mercato che oscillano tra €/mq 250,00-400,00.

SUB 718 – APPARTAMENTO P 1

U.I.		DEST D'USO	Sup lorda	coef	Sup Equiv	€/mq	VALORE COMPL
Sub 718	P 1	Appartamento	196,39	1,00	196,39		
		Terrazzo coperto	23,40	0,35	8,19		
		Terrazzo a livello/copertura p t	244,70	0,05	12,24		
	P INT	Cantina e Magazzino	64,72	0,25	16,18		
Sub 712		Quota 1/ 2 vano scala proiez p.t	12,50	0,50	6,25		
		TOTALE	**541,71**		**239,25**	**800,00**	**€ 191.400,00**

NOTE CONSISTENZA: detto appartamento ha superficie lorda di mq 196,39 ca con un terrazzo coperto di mq 23,40 ca ed una area qui distinta quale terrazzo a livello che in realtà è la copertura dei locali al piano terra di mq 244,70 oltre a cantina e magazzini al piano interrato di complessivi mq 64,72; a detto appartamento è stata annessa quota parte della superficie del p.t del vano scala di uso comune con l'appartamento posto al secondo piano.
Ritengo che detto "terrazzo a livello/copertura p t" non abbia le caratteristiche proprie dei terrazzi a livello residenziali dato il contesto, le finiture e l'effettivo godimento.

SUB 719 – APPARTAMENTO P 2

U.I.		DEST D'USO	Sup lorda	coef	Sup Equiv	€/mq	VALORE COMPL
Sub 719	P 2	Appartamento	126,97	1,00	126,97		
		Balcone	17,10	0,30	5,13		
Sub 712		Quota 1/ 2 vano scala proiez p.t	12,50	0,50	6,25		
		TOTALE	**156,57**		**138,35**	**800,00**	**€ 110.680,00**

NOTE CONSISTENZA: detto appartamento ha superficie lorda di mq 126,97 ca con un balcone di mq 17,10 e gli è stata annessa la quota parte di metà della superficie del p.t del vano scala di uso comune con l'appartamento posto al primo piano.
NOTE VALORE UNITARIO: il valore €/mq attribuito tiene in considerazione le caratteristiche edilizie di ciascuna di dette unità immobiliari la cui costruzione è risalente agli anni 1978-1980 ed oggetto, come riportato nella perizia del 2020, di "successive piccole integrazioni".
Nel corso del sopralluogo effettuato il 17/06/2026 ho constatato lo stato attuale e le condizioni di conservazione di dette unità immobiliari che ritengo essere "normali-ordinari" e comunque datati/non recenti con riferimento sia ai materiali/finiture e sia agli impianti ivi presenti che, tra l'altro, è emerso essere privi dei relativi certificati di conformità e/o di rispondenza alle normative vigenti. Dette unità immobiliari, come risulta dalla documentazione agli atti, sono in classe energetica "G". A mio parere, dette unità immobiliari sono di interesse inferiore all'ordinarietà e praticamente fuori mercato in quanto sono inserite ed integrate nel complesso produttivo/commerciale, non hanno autonomia funzionale ed impiantistica ed accesso autonomo inoltre sono prive di aree/posti auto pertinenziali.
Il valore indicato tiene già in considerazione la riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.
Assunte le debite informazioni, consultati i valori OMI ed i listini immobiliari di settore, nonché svolte le indagini di mercato a livello locale è emerso che le quotazioni per abitazioni residenziali non recenti hanno valori di mercato che oscillano tra €/mq 600,00-1.000,00.

AREE ESTERNE 1 ,2 e 3

U.I.	DEST D'USO	Sup	coef	Sup Equiv	€/mq	VALORE COMPL
Sub 715	Area esterna 1	820,00	0,14	114,80	**1.500,00**	172.200,00
Sub 716	Area esterna 2	164,00	0,10	16,40	**800,00**	13.120,00
Sub 716	Area esterna 3	637,00	0,10	63,70	**800,00**	50.960,00
Sub 716	Rampa carrale di accesso al P INT	165,00	0,10	16,50	**800,00**	13.200,00
	TOTALE	**1.786,00**		**178,60**		**249.480,00**

NOTE: trattasi delle aree esterne e della rampa di acceso al piano interrato comprese nel lotto che nella a seguito della variazione catastale sono state annesse ai vari subalterni ma che nella realtà sono a servizio di tutto il complesso immobiliare come a suo tempo individuate indistintamente come aree di ingresso, di manovra e parcheggio per le attività commerciali e produttive e per la residenza, ben sapendo che ciascuna di queste "necessita di proprie aree a parcheggio". E' prassi valutare le aree scoperte a servizio degli edifici produttivi al 10% ma viene riconosciuto un maggior valore all'area antistante il complesso verso la via Kennedy.

RESIDUA CAPACITA' EDIFICATORIA INTERO COMPENDIO
Come già precisato al cap 8 relativo all'inquadramento urbanistico ed al fine della verifica circa la residua capacità edificatoria del lotto, premesso che il PGT attualmente vigente é una VARIANTE del PGT vigente all'epoca della redazione della perizia di stima del 2020 che è stato aggiornato vedi TAB 1-Disciplina Ambiti di regolazione, Tessuto della produzione, Ambito PROD2 – Ambito produttivo di via Kennedy e che sono state introdotte delle variazioni nel parametro della SLP ora SL = superficie lorda (v. NTA-PDR par. 3.20), nonché sono già state realizzate in aumento superfici lorde senza alcun titolo autorizzativo, ritengo, a seguito dei calcoli svolti, che allo stato attuale il lotto non abbia residua capacità edificatoria. Dato che potrà essere verificato con maggior esattezza solo in sede di regolarizzazione edilizia/urbanistica.

13. VALORE COMPLESSIVO STIMATO DEL LOTTO
VALORE COMPLESSIVO STIMATO DEL LOTTO ALLA DATA ATTUALE € 2.839.960,00

14. ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA
- riduzione del valore per assenza di garanzia e vizi e difetti - € 0,00
già considerata nella determinazione del valore unitario €/mq
- spese tecniche di regolarizzazione edilizia /urbanistica: - € 70.000,00
si richiama l'importo stimato dall'Esperto nella perizia del 06/10/2020 come meglio specificato al cap. 9 e si evidenzia che detta la cifra determinata nel 2020 potrebbe subire delle variazioni anche di una certa consistenza.

15. VALORE DEL LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA

VALORE DEL LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA ALLA DATA ATTUALE € 2.769.960,00

16. CRITICITA' E VARIE

- in detta perizia in merito alla regolarizzazione edilizia/urbanistica si prende atto di quanto rilevato e dei costi stimati dall'Esperto nel 2020, in quanto in detta sede e con i dati disponibili è impossibile entrare nel merito della questione. Nel caso specifico la situazione è molto complessa ed articolata e siccome detta regolarizzazione edilizia/urbanistica coinvolge altri molteplici aspetti (igienico sanitari, catastali, strutturali, di settore, impiantistici, economici, ecc…) le cui specifiche normative sono in continuo aggiornamento per determinare con maggior precisione le difformità esistenti, le opere edilizie da eseguire ed i relativi costi ed oneri è indispensabile fare tutte le valutazioni necessarie che però richiedono maggior tempo. Dato quanto sopra si evidenzia che detta la cifra determinata nel 2020 potrebbe subire delle variazioni anche di una certa consistenza.

ALLEGATI
ALL 1 - ESTRATTO MAPPA
ALL 2 – ELENCO SUBALTERNI MAPP 1343
ALL 3 – ELABORATO PLANIMETRICO ANTE 07/07/2020
ALL 4 – ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE
ALL 5 - VISURA CATASTALE MAPP 1343 SUB 712
ALL 6 - VISURA CATASTALE MAPP 1343 SUB 713
ALL 7 - VISURA CATASTALE MAPP 1343 SUB 714
ALL 8 - VISURA CATASTALE MAPP 1343 SUB 715
ALL 9 - VISURA CATASTALE MAPP 1343 SUB 716
ALL 10 - VISURA CATASTALE MAPP 1343 SUB 717
ALL 11 - VISURA CATASTALE MAPP 1343 SUB 718
ALL 12 - VISURA CATASTALE MAPP 1343 SUB 719
ALL 13 – ESTRATTO PGT VIGENTE
ALL 14 – PRATICHE EDILIZIE E DIFFORMITA' - ALL. PERIZIA 06/10/2020
ALL 15 – STIMA ONERI SANATORIA – ALL. PERIZIA 06/10/2020
ALL 16 – TAV 5 – RAFFRONTO RILIEVO -IST EDILIZIE – ALL. PERIZIA 06/10/2020
ALL 17 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Bergamo, lì 21/09/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Silvia Bonalumi