

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ALLEGATO A

Determinazione Valore Beni Immobili siti nei Comuni di Treviglio (BG),
Garlasco (PV), Povoletto (UD) e Venegono Superiore (VA)

FALLIMENTO R.F. 101/2022

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE: AVV. CLAUDIO MARONCELLI

Data Rapporto: novembre 2022



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
RELATIVA AI BENI IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI
TREVIGLIO (BG), GARLASCO (PV), POVOLETTO (UD) E VENEGONO SUPERIORE (VA)
DI PROPRIETA' DELLA DITTA "INTERSEL S.R.L."

* * * * *

Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 22.08.2022 dal Giudice Delegato Dott.ssa Elena Gelato, su indicazione del Curatore Avv. Claudio Maroncelli, di verificare la conformità edilizia ed urbanistica dei beni immobili di proprietà della società Intersel s.r.l. (R.F. 101/2022) e determinarne il valore di mercato in un'ottica di vendita liquidatoria dei beni.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare i beni oggetto di accertamento;
- effettuare i dovuti sopralluoghi eseguendo un rilievo degli immobili;
- verificarne la conformità edilizia/urbanistica e catastale;
- individuare i parametri tecnici ed economici e le analisi utilizzate per la determinazione del valore di mercato del bene;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato la documentazione tecnica agli atti della società, in data 01 e 30 agosto, 14 e 29 settembre, 20 ottobre e 10 novembre, ho esperito una serie di sopralluoghi sui i beni di proprietà della società e ho eseguito l'accesso ai competenti uffici comunali per verificare la conformità della documentazione depositata rispetto a quanto effettivamente realizzato.

Per quanto concerne il reperimento dell'ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari in capo e di proprietà della ditta Intersel s.r.l., per i quali è stata richiesta la seguente perizia, sono così allibrati:

N.C.E.U. del Comune Censuario di Treviglio (BG) – piena proprietà

1. immobile a destinazione produttiva sito in Via Trento n. 38, catastalmente identificato al:

foglio 21 mappale 6273 sub.701 Categoria D/7;

N.C.E.U. del Comune Censuario di Garlasco (PV) – piena proprietà

1. immobile a destinazione residenziale sito in Piazza Piccola n. 4, catastalmente identificato al:

foglio 28 mappale 2615 sub. 3 Categoria A/4;

N.C.E.U. del Comune Censuario di Povoletto (UD) – piena proprietà

1. immobile a destinazione produttiva sito in Via Verdi n. 54, catastalmente identificato al:

foglio 13 mappale 643 Categoria D/7;

N.C.T. del Comune Censuario di Povoletto (UD) – piena proprietà

1. reliquato di terreno a destinazione boschiva, catastalmente identificato al:

foglio 5 mappale 243 bosco ceduo Classe 2;

N.C.E.U. del Comune Censuario di Venegono Superiore (VA) – piena proprietà

1. area urbana sita in Via XXV Aprile n. 9, catastalmente identificato al:

foglio 7 mappale 6271 sub. 35 Categoria F/1;

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro corretta individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.

- 1.1 ubicazione;
- 1.2 accertamenti catastali;
- 1.3 iscrizioni/trascrizioni;
- 1.4 descrizione del bene;
- 1.5 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi;
- 1.6 dati dimensionali e verifica delle superfici;

2) VALUTAZIONI.

- 2.1 criteri e metodologie di stima;
- 2.2 analisi del mercato immobiliare;
- 2.3 determinazione valore del cespite immobiliare.

3) ALLEGATI.

- 3.1 documentazione fotografica;
- 3.2 planimetrie e visure catastali;
- 3.3 trascrizioni/iscrizioni;

Cespite immobiliare n. 2 – Comune di Garlasco (PV), immobile a destinazione residenziale sito in Piazza Piccola n. 4, catastalmente identificato al fg. 28 mappale n. 2615 sub. 3 (ex 470 sub. 3).

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione, avente destinazione residenziale, sorge in Piazza Piccola n. 4 nel cuore del centro storico del Comune di Garlasco.

L'immobile fa parte e costituisce porzione di una corte storica allocata alle spalle del palazzo Municipale e di Piazza della Repubblica; l'ambito storico in cui ricade l'immobile risulta completamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico.

Risulta inoltre prossimo alla principale rete stradale comunale e a quella di interesse sovracomunale.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Garlasco, il bene immobile risulta catastalmente identificato nel seguente modo:

- foglio 28 mappale 2615 sub. 3 Categoria A/4 Rendita €. 7.960,00;

La piena proprietà (quota del 100%) della succitata particella immobiliare, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a Intersel s.r.l. con sede in Roma - C.F. 02675280123.

1.3 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all’elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

1. Trascrizione a favore del 31.10.2007 – Reg. Part. 8289 Reg. Gen. 13773

Atto di compravendita del 24.10.2007 a firma Notaio Dott. Elena Terrenghi – rep. n. 16414/4538, in forza del quale la società Intersel s.r.l. acquistava dalla _____ il bene immobile sito in Piazza Piccola n. 4 - Comune di Garlasco, catastalmente identificato al N.C.E.U. al foglio 28 mappale 470 sub. 3 (oggi 2615 sub. 3).

2. Trascrizione contro del 18.10.2022 – Reg. Part. 6785 Reg. Gen. 9418

Sentenza dichiarativa di fallimento n. 103/2022 pubblicata il 15.07.2022 rep. n. 111

1.4 - Descrizione del bene: il bene immobile oggetto di trattazione è costituito da un’unità immobiliare allocata all’interno di una corte storica situata nel cuore del centro storico del Comune di Garlasco.

L’edificio a corte non è databile in modo certo, ma sussistono testimonianze catastali della sua presenza nel Catasto Storico con riferimento ad alcune planimetrie datate 1865; nell’ambito dell’attuale disciplina edilizia/urbanistica trattasi comunque di immobile antecedente all’anno 1942.

L’unità immobiliare si distribuisce su due piani così composti:

- *piano terra:* ingresso in cui è presente la scala di accesso al piano primo, una camera e una cucina; non accessibile in modo diretto dall’unità immobiliare si trova un’altra camera il cui accesso è possibile da vicolo privato.
- *piano primo:* due camere e un piccolo servizio igienico.

Dal punto di vista strutturale l’edificio è stato realizzato con la tipologia costruttiva dell’epoca con murature portanti interne e perimetrali, solai in legno oggetto di successivi interventi di manutenzione che ne hanno modificato la struttura e tetto con orditura primaria e secondaria in legno con sovrastante assito e manto di copertura in coppi.

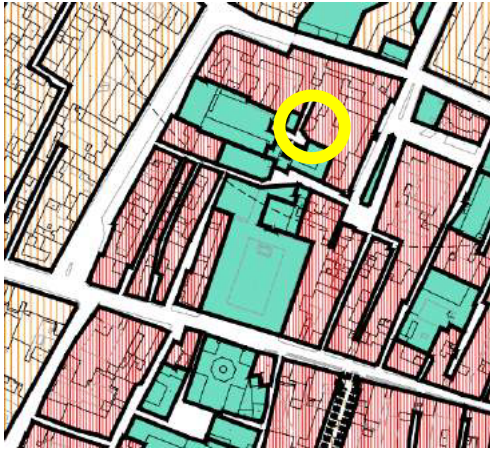
Per quanto attiene alle finiture si segnala che l’immobile necessita di radicale intervento di ristrutturazione edilizia e le finiture risultano ammalorate e in stato di degrado.

L’immobile è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, risulta invece completamente sprovvisto di qualsiasi tipologia di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

Il bene, così come desumibile dall’allegata documentazione fotografica, è in uno scarso stato di manutenzione e conservazione e richiede un urgente intervento di ristrutturazione edilizia al fine del suo recupero funzionale.

Lo scrivente perito segnala che durante il sopralluogo, esperito sulla base degli elaborati grafici allegati ai vari provvedimenti abilitativi, ha potuto rilevare lievi difformità tra la situazione reale e quella autorizzata consistenti nella distribuzione dei tavolati interni; suddette difformità possono essere regolarizzate presentando apposita istanza in sanatoria.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Garlasco, approvato con Delibera di C.C. n. 14 del 11.04.2017, ha individuato e ricompreso l'area su cui sorge il bene immobile nella zona urbanistica definita "Aree dei Nuclei di Antica formazione – edifici su fronti pubblici interventi di ristrutturazione con rispetto allineamento" le cui possibilità di intervento sono evidenziate nell'estratto del Piano delle Regole sotto riportato e dall'art. 32 della Normativa del PdR.

ARTICOLO 32 AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Aree dei Nuclei di antica formazione

Le Aree dei Nuclei di antica formazione comprendono le aree del territorio comunale, appartenenti agli Ambiti di Tessuto urbano consolidato, relative a insediamenti storici e che risultano edificate con sostanziale continuità nella cartografia dell'Istituto Geografico Militare IGM di primo impianto.

Le Aree dei Nuclei di antica formazione sono individuate nell'elaborato "PR04 – Tavola degli interventi nel Centro storico (scala 1:1000)". Esse sono individuate anche attraverso lo shapefile denominato "NUC_ANT.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Inoltre, nell'elaborato "PR04 – Tavola degli interventi nel Centro storico (scala 1:1000)" all'interno delle Aree dei Nuclei di antica formazione sono specificate le seguenti tipologie di edifici e relative aree di pertinenza:

- a. edifici monumentali e relative aree di pertinenza che comprendono gli edifici da salvaguardare ovvero i beni immobili da tutelare, ai sensi dell'articolo 10, commi 4 e 5;*
- b. edifici storici e relative aree di pertinenza che comprendono gli edifici da conservare, non inseriti nel precedente elenco di cui alla lettera "a", ma costituenti edifici di pregio e da valorizzare;*
- c. edifici su fronti pubblici e relative aree di pertinenza non inclusi tra quelli di cui alle precedenti lettere "a" e "b", che comprendono gli edifici da ristrutturare, meritevoli di attenzione e componenti le cortine edilizie lungo la maglia viaria storica;*

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree dei Nuclei di antica formazione sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 25, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali di tipo "Ra";*
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali di tipo "Ca"; tutte le destinazioni d'uso terziarie tranne quelle di tipo "Tg" e "Th"; le destinazioni d'uso turistico-ricettive di tipo "Aa"; tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "Fk" e "Fb" nella fattispecie dei locali per lo spettacolo (quali sale per il divertimento, discoteche, locali da ballo, disco-pub, e similari)*

Nelle Aree dei Nuclei di antica formazione sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'articolo 21.

3. Modalità di intervento

Le Aree dei Nuclei di antica formazione si attuano tramite intervento diretto, con la predisposizione di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, come previsto nell'articolo 24, commi 4 e 5, e come di seguito specificato.

Nelle Aree dei Nuclei di antica formazione per tutti gli edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, nel rispetto dei successivi commi e soprattutto delle prescrizioni particolari del comma 7.

Nel caso degli altri interventi edilizi sull'esistente sono obbligatori:

a. per gli edifici monumentali e relative aree di pertinenza, di cui al precedente comma 1, lettera 'a', gli interventi di restauro e risanamento conservativo, specificati nell'articolo 17, comma 4, fino alla verifica di interesse culturale prevista dal Codice dei Beni culturali e del paesaggio, come evidenziato dall'articolo 10, commi 4 e 5;

b. per gli edifici storici e relative aree di pertinenza, di cui al precedente comma 1, lettera 'b', gli interventi di restauro e risanamento conservativo, specificati nell'articolo 17, comma 4;

c. per gli edifici su fronti pubblici e relative aree di pertinenza, di cui al precedente comma 1, lettera 'c', gli interventi di ristrutturazione edilizia, specificati nell'articolo 17, comma 5, con obbligo di conservazione dell'allineamento lungo le cortine edilizie esistenti.

4. Indici territoriali

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree dei Nuclei di antica formazione devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

a. Indice Fondiario di edificabilità massimo: IF = IF esistente fermo restando quanto ulteriormente precisato come possibilità una tantum nelle prescrizioni generali, di cui al successivo comma 6.

Per gli edifici esistenti, chiusi su almeno tre lati, è ammesso il recupero in deroga agli indici edificatori anche attraverso la creazione di nuovi solai o soppalchi, fermo restando il volume esistente calcolato come volume geometrico.

5. Altri parametri

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree dei Nuclei di antica formazione devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

a. altezza dell'edificio massima: H = H esistente fermo restando la possibilità di aumentare l'altezza in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere favorevole da parte della Commissione del Paesaggio, secondo quanto previsto nell'articolo 20, comma 2, lettere 'a' e 'b'.

6. Prescrizioni generali

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, all'interno delle Aree dei Nuclei di antica formazione devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

a. nel caso di interventi riguardanti gli edifici su fronti pubblici e relative aree di pertinenza, è ammesso un incremento una tantum massimo di 30mq (trenta metri quadrati) al lordo dei muri, ivi compreso gli accessori e le autorimesse, per ogni unità immobiliare ad uso abitativo; l'ampliamento una tantum è soggetto a presentazione di atto da registrarsi e trascriversi nei registri immobiliari della proprietà prima della comunicazione di fine lavori;

b. dove segnalato va sempre rispettato l'allineamento lungo le cortine edilizie esistenti; inoltre deve essere sempre rispettata l'altezza dell'edificio come specificato dal precedente comma 5, lettera 'c'.

7. Prescrizioni particolari

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, ai fini dell'autorizzazione paesaggistica e/o dell'Impatto paesaggistico, secondo quanto previsto nell'articolo 20, comma 2, all'interno delle Aree dei Nuclei di antica formazione, tutti gli interventi edilizi sull'esistente e gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione devono rispettare le modalità compositive, i materiali, i colori, verificati come nei fabbricati del contesto del centro storico, anche in base a quanto precisato nel Regolamento Edilizio comunale.

A tal fine nelle Aree dei Nuclei di antica formazione devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari in relazione agli elementi compositivi dei fabbricati:

a. il manto di copertura deve essere realizzato in coppi in laterizio;

b. le pareti esterne devono essere realizzate con intonaco, ferma restando la possibilità di zoccolature in pietra naturale opaca;

c. i pluviali e canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera preverniciata, con sezione circolare;

d. i parapetti di balconi e terrazzi devono essere realizzati in ferro e non devono essere chiuse o cieche;

e. i sistemi di oscuramento devono essere realizzati tramite persiane in legno;

f. le vetrine e gli ingressi degli esercizi commerciali devono essere realizzati con vetro non riflettente.

Ai fini della tutela e della salvaguardia del paesaggio del Centro storico, secondo quanto precisato nell'articolo 20, comma 2, lettere 'a' e 'b', le disposizioni di cui sopra sono derogabili solo ed esclusivamente previo parere favorevole e motivato da parte della Commissione del Paesaggio.

La disamina della normativa urbanistica vigente, rileva che l'unità immobiliare è assoggetta ad interventi di ristrutturazione con rispetto delle partiture e degli allineamenti delle facciate prospettanti gli spazi pubblici.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Garlasco, non risultano depositate istanze e/o richieste di rilascio di provvedimenti abilitativi; specificando in tal senso che l'immobile è all'interno di una corte storica databile intorno al 1700 e dal punto di vista edilizio considerato un ante 1967.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si sono effettuate misurazioni a campione dei vari locali dell'unità immobiliare; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificata in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Commerciale
2615/3	terra	residenziale	mq. 100,00	1,00	mq. 100,00
	primo	residenziale	mq. 32,00	1,00	mq. 32,00
Totale					mq. 132,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso punto del precedente cespite.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare, nel secondo semestre del 2022, relativamente ai beni immobili a destinazione residenziale di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, registra una buona domanda dovuta alla possibilità di effettuare opere di ristrutturazione e di efficientamento energetico attingendo ai vari benefici fiscali concessi dallo Stato (Ecobonus, Sismabonus, Superbonus 110%, ecc.).

La ricerca effettuata presso operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo anno, nel Comune di Garlasco, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che consente di potere determinare il valore di mercato dell'immobile con il sistema comparativo (MCA Market Comparison Approach).

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo anno, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**; metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle di immobili simili, e si basa sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto di valutazione viene definito "*subject*", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "*comparabili*".

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject al fine di ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando la stessa metodologia a tutte le caratteristiche immobiliari, viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica (rapporto strumentale, ubicazione, livello di piano, condizioni manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, come precedentemente riportato, hanno consentito di rilevare tre recenti compravendite (periodo inferiore a 15 mesi) che hanno portato alla determinazione del prezzo unitario medio a seguito dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione relativi ad ogni singola caratteristica.

I coefficienti di differenziazione sono dei moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si specifica che l'intervallo dei coefficienti di differenziazione per ogni singola caratteristica è ricompreso in un intervallo che va dal minimo di 0,75 al massimo di 1,25.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

ubicazione – il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta pregevole in termini di panoramicità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

livello di piano – il coefficiente riferito al livello di piano è espresso in funzione all'allocatione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione rispetto all'intero edificio; normalmente i piani più alti sono quelli di maggiore pregio e pertanto il coefficiente cresce da un minimo di 0,90 ad un massimo di 1,20 al crescere del livello di piano, ovviamente in presenza di ascensore; nel caso opposto il coefficiente è decrescente.

condizioni di manutenzione – il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi propri dell'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, gli impianti elettrico, idrotermosanitario e di riscaldamento/condizionamento nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale e ascensore, facciate, coperture e parti strutturali.

Di seguito la tabella riportante la determinazione del valore dell'immobile.

Descrizione sintetica	Vicolo del Teatro appartamento da ristrutturare	Via Santa Maria appartamento da ristrutturare	Vicolo della Bella appartamento da ristrutturare	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Piazza Piccola
Prezzo	100.000,00 €	106.000,00 €	110.000,00 €	
Superficie	MQ. 136,00	MQ. 140,00	MQ. 148,00	MQ. 132,00
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	1,00	1,00	1,00	1,00
Ubicazione	centro storico	centro storico	centro storico	centro storico
Coeff.te Ubicazione	1,00	1,00	1,00	1,00
Livello di Piano	terra/primo	primo	terra/primo	terra/primo
Coeff.te Piano	1,00	0,90	1,00	1,00
Condizioni di Manutenzione	scarse	scarse	scarse	scarse
Coeff.te Manutenzione	0,90	0,90	0,90	0,90
Media Coefficienti	0,975	0,950	0,975	0,975
Prezzo Rettificato	97.500,00 €	100.700,00 €	107.250,00 €	
Prezzo unitario	716,91 €	719,29 €	724,66 €	
Prezzo unitario medio	720,29 €			
Differenziale superficiale mq.	-4,00	-8,00	-16,00	
Prezzo parametro superficiale	- 2.881,15 €	- 5.762,29 €	- 11.524,58 €	
Valore corretto	94.618,85 €	94.937,71 €	95.725,42 €	
Valore unitario corretto	695,73 €	678,13 €	646,79 €	
Valore corretto medio arrot.	673,55 €			
Valore immobile	88.908,45 €			
Scarto	5.710,40 €	6.029,25 €	6.816,96 €	
Divergenza percentuale	-5,58			

Il valore dei tre comparabili evidenzia una divergenza percentuale contenuta (48,03%); divergenza che può essere accettata e ritenuta verosimile in considerazione delle tipologie e delle caratteristiche degli edifici presi in considerazione.

Al fine di verificarne l'attendibilità dei dati individuati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "B1", così come di seguito riportati.

Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: GARLASCO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

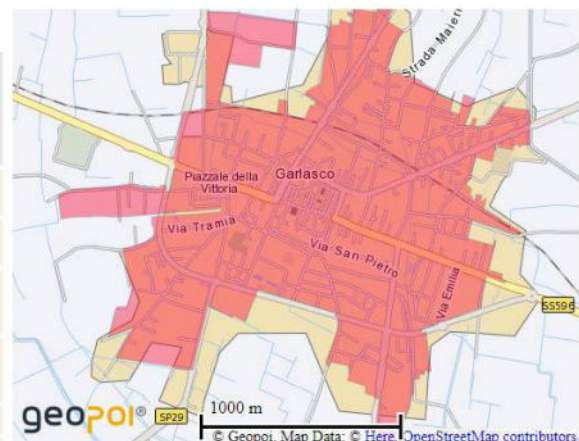
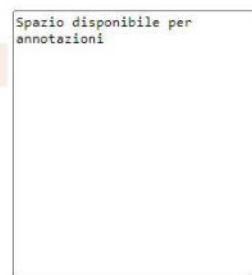
Codice zona: B1

Microzona: 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	1700	L			
Abitazioni civili	Normale	495	1100	L	3,2	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1000	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1450	L			
Box	Normale	690	780	L	2,4	3	L
Posti auto coperti	Normale	280	320	L			
Posti auto scoperti	Normale	90	110	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1450	L			
Ville e Villini	Normale	660	810	L			
Ville e Villini	Scadente	425	550	L			



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valore che va da un minimo di €. 780,00/mq. ad un massimo di €. 1.000,00/mq., con un prezzo medio di €. 890,00/mq., dato che consente di ritenere congruo il valore individuato con il metodo MCA.

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore del presente cespite immobiliare, il valore unitario da utilizzare è determinato in €. 673,55/mq..

Una volta individuati i parametri tecnici ed economici, si provvede a determinare il valore di mercato dei beni immobili, specificando che il valore finale che si otterrà è *da considerarsi a corpo* e non a misura, il tutto così come meglio specificato nelle seguenti tabelle:

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	TOTALE
2615 sub. 3	<i>terra/primo</i>	residenziale	mq. 132,00	€. 673,55/mq.	€. 88.908,45
a detrarre coefficiente 10% per assenza di garanzia per vizi e difetti					€. 8.890,85
a detrarre coefficiente 20% per tipologia di vendita di tipo liquidatorio					€. 17.781,69
Totale					€. 62.235,92
Totale arrotondato					€. 62.000,00

In ragione di quanto premesso, lo scrivente perito determina congruo, per il presente cespite immobiliare, il valore di **€. 62.000,00 (euro sessantaduemila//00)**.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 01 - Vista esterna



Foto 02 – Vista esterna



Foto 03 – Vista esterna



Foto 04 – Vista esterna



Foto 05 – Vista Interna PT Ingresso



Foto 06 – Vista Interna PT Cucina



Foto 07 – Vista Interna scala PT/P1



Foto 08 – Vista Interna P1 Camera1



Foto 09 – Vista interna soffitto Camera1



Foto 10 – Vista interna soffitto Camera2

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2022

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PAVIA
Soggetto individuato	INTERSEL S.R.L. (CF: 02675280123)

1. Immobili siti nel Comune di GARLASCO (Codice D925) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		28	2615	3			A/4	1	5,5 vani Totale: 111 m ² Totale escluse aree scoperte: 111 m ²	Euro 167,59	PIAZZA PICCOLA n. 4 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 28 PLA 470 SUB 3 PER ALLINEAMENTO MAPPE

Totale: vani 5,50 Rendita: Euro 167,59

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	INTERSEL S.R.L.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTERSEL S.R.L.		02675280123	(1) Proprietà' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 17/11/2021 Pubblico ufficiale BARATTIERI ADRIANO Sede MARTINENGO (BG) Repertorio n. 69572 Registrazione Volume 1 n. 62148 registrato in data 21/12/2021 - TRASFERIMENTO DI SEDE Voltura n. 2044.1/2022 - Pratica n. PV0024863 in atti dal 28/03/2022				

Totale Generale: vani 5,50 Rendita: Euro 167,59

Unità immobiliari n. 1

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Lire
150

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1950, N. 663)

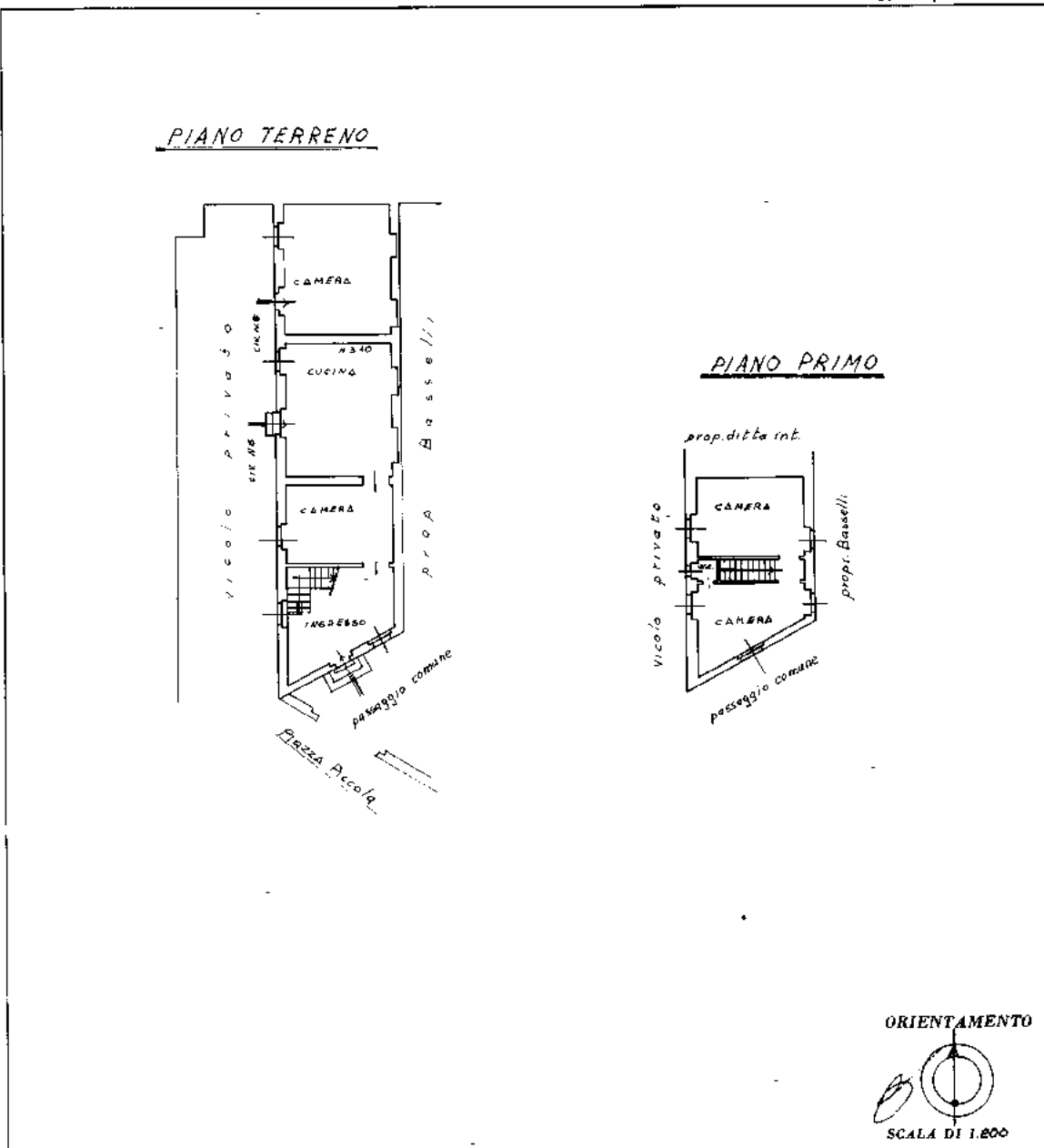
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **GARLASCO**

Via **PIAZZA PICCOLA 4**

Uitta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PAVIA**

Scheda GP 303



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal **Geom. GIACOMO**

PRIMATESTA

Iscritto all'Albo dei **geometri**

della Provincia di **NOVARA**

DATA **23.12.1985**

Firma

Ispezione telematica

n. T1 274730 del 06/10/2022
Inizio ispezione 06/10/2022 15:41:37
Richiedente SLVDNL
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13773
Registro particolare n. 8289
Presentazione n. 21 del 31/10/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data 24/10/2007 Numero di repertorio 16414/4538
Notaio TERRENGHI ELENA Codice fiscale TRR LNE 63B46 F205 E
Sede MILANO (MI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune D925 - GARLASCO (PV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 28 Particella 470 Subalterno 3
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5,5 vani
Indirizzo PIAZZA PICCOLA N. civico 4
Piano T-1

Ispezione telematica

n. T1 274730 del 06/10/2022

Inizio ispezione 06/10/2022 15:41:37

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13773

Registro particolare n. 8289

Presentazione n. 21 del 31/10/2007

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Denominazione o ragione sociale INTERSEL S.R.L.

Sede GALLARATE (VA)

Codice fiscale 02675280123

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

* LA HA VENDUTO ALLA SOCIETA' INTERSEL S.R.L. CHE HA ACCETTATO ED ACQUISTATO, IL SEGUENTE BENE: IN COMUNE DI GARLASCO (PAVIA), VICOLO DEL TORRIONE NN. 4 - 6 - 8 (GIA' PIAZZA PICCOLA N. 4 - CODICE ASSET 84658 - CODICE U.I. 03520) E PRECISAMENTE: - INTERO EDIFICIO AD USO ABITAZIONE DISPOSTO SU DUE PIANI (TERRENO E PRIMO), TRA LORO COLLEGATI DA SCALA INTERNA, AVENTE ACCESSO DA VICOLO DEL TORRIONE (GIA' PIAZZA PICCOLA N. 4 E GIA' VICOLO PRIVATO DEL CASTELLO), COMPOSTO DA INGRESSO, DUE LOCALI ED AMPIA CUCINA AL PIANO TERRA E DA DUE LOCALI OLTRE SERVIZI AL PIANO PRIMO, MEGLIO DESCRITTO AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA. * CONFINI DEI LOCALI AL PIANO TERRA: PROPRIETA' DI TERZI SU DUE LATI; PASSAGGIO COMUNE; VICOLO DEL TORRIONE (GIA' VICOLO PRIVATO DEL CASTELLO), CONFINI DEI LOCALI AL PIANO PRIMO: PROPRIETA' DI TERZI SU DUE LATI; PROSPETTO SU PASSAGGIO COMUNE; PROSPETTO SU VICOLO DEL TORRIONE (GIA' VICOLO PRIVATO DEL CASTELLO).

Ispezione telematica

n. T1 340319 del 02/11/2022

Inizio ispezione 02/11/2022 17:52:03

Richiedente CRNMRA

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9418

Registro particolare n. 6785

Presentazione n. 7 del 18/10/2022

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 13/07/2022
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO
Sede BERGAMO (BG)

Numero di repertorio 111
Codice fiscale 800 250 50164

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente AVV. MARONCELLI CLAUDIO
Codice fiscale MRN CLD 58B07 A794 H
Indirizzo VIA VERDI N.4 - 24121 BERGAMO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D925 - GARLASCO (PV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 28
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
POPOLARE

Particella 2615 Subalterno 3
Consistenza 5,5 vani

Ispezione telematica

n. T1 340319 del 02/11/2022

Inizio ispezione 02/11/2022 17:52:03

Richiedente CRNMRA

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9418

Registro particolare n. 6785

Presentazione n. 7 del 18/10/2022

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO INTERSEL S.R.L.

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale INTERSEL S.R.L.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 02675280123

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

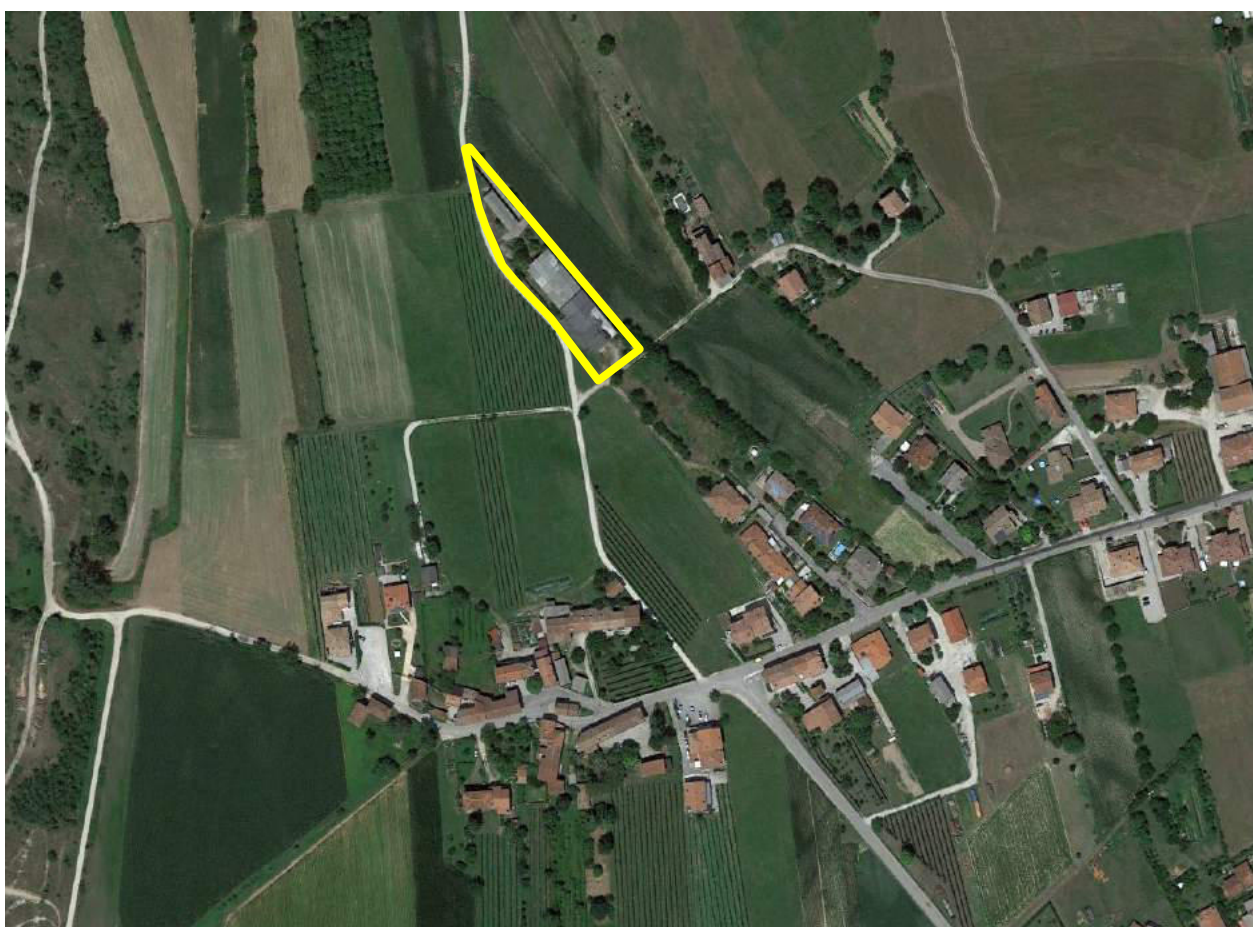
SENTENZA N.103/2022 PUBBL. IL 15/07/2022 - REP. N. 111/2022 DEL 15/07/ 2022

Cespite immobiliare n. 3 – Comune di Povoletto (UD), immobile a destinazione produttiva sito in Via Verdi n. 54, catastalmente identificato al fg. 13 mappale n. 643 – area agricola catastalmente identificato al fg. 5 mappale n. 243.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione, avente destinazione produttiva, sorge nell'estrema periferia a nord/ovest del Comune di Povoletto, in frazione Primalucco.

L'ambito di riferimento in cui è allocato l'immobile è completamente urbanizzato e si connota come zona di frangia tra il tessuto edificato e il tessuto agricolo.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) e al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune censuario di Povoletto, i beni immobiliare risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 13	mappale 643	Categoria D/7	Rendita €.	2.160,00;	
foglio 5	mappale 243	bosco ceduo Classe 2	R.D. €.	0,11 R.A. €.	0,03;

La piena proprietà (quota del 100%) della succitata particella immobiliare, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a Intersel s.r.l. con sede in Roma - C.F. 02675280123.

1.3 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all’elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

1. *Trascrizione a favore del 09.06.2017 – Reg. Part. 9506 Reg. Gen. 13734*

Atto di compravendita del 01.06.2017 a firma Notaio Dott. Adriano Baratteri – rep. n. 60525/19809, in forza del quale la società Intersel s.r.l. acquistava dalla _____ i beni immobili siti in Via Verdi n. 54 – frazione Primalucco - Comune di Povoletto (UD), catastalmente identificati al N.C.E.U. al foglio 13 mappale 643 e al N.C.T. al foglio 5 mappale 243.

2. *Trascrizione contro del 12.10.2022 – Reg. Part. 21098 Reg. Gen. 28370*

Sentenza dichiarativa di fallimento n. 103/2022 pubblicata il 15.07.2022 rep. n. 111

1.4 - Descrizione del bene: il bene immobile oggetto di trattazione è costituito da un complesso di edifici originariamente utilizzati a fini connessi all’esercizio dell’attività agricola.

L’edificio principale realizzato con struttura prefabbricata risulta così composto:

- *piano terra:* deposito/fienile, fienile, due disimpegni, deposito, un servizio igienico, un locale destinato a stalla;
- *piano primo:* deposito e locale pluriuso.

Completano la proprietà due piccoli fabbricati destinati a concimaie, due silos orizzontali, una tettoia/stalla e un piccolo pollaio.

Tutto il complesso immobiliare risulta in stato di completo abbandono, le condizioni dei beni presentano un inizio di degrado anche di tipo strutturale e pertanto necessario effettuare un integrale intervento di ristrutturazione che coinvolga tutti i fabbricati ai fini del loro recupero funzionale.

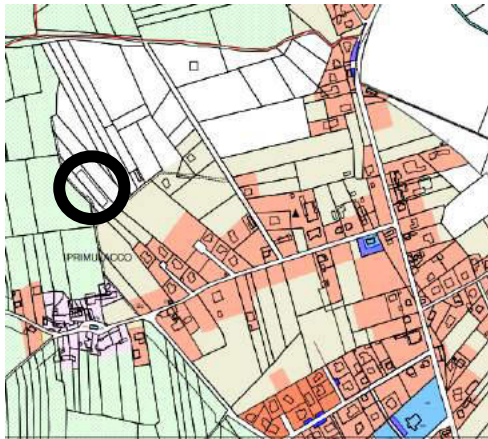
Gli immobili risultano privi di parte impiantistiche e si registra la presenza di coperture con lastre in cemento amianto; specificando in tal senso che la valutazione di questo cespite ha tenuto in considerazione i costi per la rimozione e lo smaltimento dell’amianto presente in copertura.

Lo scrivente perito segnala che durante il sopralluogo, esperito sulla base delle planimetrie catastali, ha potuto rilevare lievi difformità tra la situazione reale e quella catastale, che qualora necessario in ragione degli interventi da effettuare sugli immobili, possono essere regolarizzate presentando apposita planimetria.

Si evidenzia altresì che il cespite oggetto di trattazione è interessato da specifiche ordinanze emesse dal Comune di Povoletto inerenti la rimozione e lo smaltimento di rifiuti e materiali contenenti amianto presenti all’interno dell’immobile e nell’area pertinenziale allo stesso; nello specifico:

- ***Ordinanza n. 60 del 29.09.2017 – inaccessibilità, messa in sicurezza e rimozione/smaltimento rifiuti;***
- ***Ordinanza n. 09 del 06.02.2018 – proroga dell’Ordinanza n. 60/2017.***

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.R.G.C. del Comune di Povoletto, approvato con Delibera di C.C. n. 58 del 17.12.2015, efficace a seguito delle dovute pubblicazioni di legge, ha individuato l'area su cui sorge il bene immobile nella zona urbanistica definita "Zona territoriale omogenea per l'agricoltura – Zona E6.1" le cui possibilità di intervento sono evidenziate nell'estratto del Piano Regolatore Generale Comunale e all'art. 28 della specifica normativa tecnica.

Art. 28.1 - ZONE E6.1 - ZONE AD AGRICOLTURA SPECIALIZZATA

Sono le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di colture intensive, in genere prive di ostacoli fisici e di edificazioni, ove andrà incentivato il mantenimento dell'uso agricolo del suolo e lo sviluppo di una agricoltura meccanizzata anche con l'edificazione di strutture medio-grandi (centri aziendali) al servizio dell'attività agricola.

In tale sottozona saranno ammessi gli interventi di cui ai successivi punti 1-2-3-3bis-4-5-7-8-9-10-11-13 (destinazioni d'uso: agricolo e residenziale-agricolo; artigianale agricolo e commerciale agricolo).

Interventi ammessi (destinazioni d'uso: agricolo e residenziale-agricolo; artigianale agricolo e commerciale agricolo; allevamenti industriali in zona agricola; strutture energetiche).

1. *Edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale.*
2. *Edifici relativi alle strutture produttive aziendali (stalle, magazzini ed annessi rustici).*
3. *Edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché all'assistenza e manutenzione delle macchine agricole.*
- 3 bis *Trasformazione in residenza agricola degli annessi rustici e modifica numero unità immobiliari delle residenze agricole con possibilità di ricavare un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale.*
4. *Adeguamenti "una tantum" dei volumi esistenti che abbiano saturato l'edificabilità consentita o siano considerati in zona impropria.*
5. *Interventi infrastrutturali a servizio dell'attività primaria.*
7. *Interventi di riordino fondiario e di irrigazione.*
8. *Serre.*
9. *edifici relativi alle strutture produttive aziendali (stalle, magazzini, annessi rustici), adiacenti a fabbricati aziendali esistenti (max 600 mc in zona E6.1 e max 300 mc in zona E6.2 mc).*
10. *Attività agrituristiche.*
11. *Strutture energetiche per lo sfruttamento delle biomasse.*
13. *Attività turistiche, didattiche e di fruizione del territorio in zona agricola.*

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Povoletto, risultano depositati:

- * Nulla osta edilizio prot. n. 4461 pratica n. 116/72 del 05.10.1972 (*costruzione manufatti ad uso agricolo*);
- * Nulla osta edilizio di variante pratica n. 113/73 (*variante al nulla osta n. 116/72*);
- * Licenza edilizia prot. n. 1994 pratica n. 122/77 del 14.11.1977 (*lavori edili di completamento*);
- * Concessione edilizia n. 76/82 del 10.05.1982;

* Concessione edilizia n. 107/83 del 19.08.1983 prot. n. 6506 (*ampliamento stalla e costruzione silos scoperto*);

* Concessione edilizia n. 23/88 del 23.02.1988 prot. n. 1561 (*costruzione box per vitelli e silos scoperto*);

* Concessione edilizia in sanatoria n. 1198/s del 05.11.1991 (*costruzione tettoia, box, pollaio e porcile*);

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si sono effettuate misurazioni a campione dei vari fabbricati del complesso immobiliare; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Commerciale
643	<i>terra</i>	deposito/fienile h 5,40	mq. 420,00	1,00	mq. 420,00
	<i>primo</i>	locali pluriuso h. 3,10	mq. 70,00	0,50	mq. 35,00
	<i>terra</i>	stalla h. 3,50	mq. 400,00	1,00	mq. 400,00
	<i>terra</i>	tettoia e box h. 3,00	mq. 90,00	0,20	mq. 18,00
	<i>terra</i>	tettoia/stalla h. 3,60	mq. 100,00	0,20	mq. 20,00
Totale					mq. 893,00
643	<i>terra</i>	area esterna	mq. 1.000,00	1,00	mq. 1.000,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso punto del precedente cespite.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare, nel secondo semestre del 2022, relativamente ai beni immobili a destinazione agricola di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare importanti costrizioni della domanda anche se rispetto ai precedenti semestri presenta una stabilizzazione dei prezzi.

Segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora modesto e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone commerciali strategiche, servite da parcheggi e dalle principali arterie viarie.

La ricerca effettuata presso operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo biennio, nel Comune di Povoletto e nell'ambito territoriale di riferimento, non si sono registrate compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che non consente di potere determinare il valore di mercato dell'immobile con il sistema comparativo (MCA Market Comparison Approach), pertanto in assenza dei parametri comparativi per la valutazione del bene si userà quale metodo di valutazione quello della ricerca del costo di produzione deprezzato (Cost Approach).

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate non hanno consentito di individuare, nel corso dell'ultimo anno, compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione.

Questa circostanza ha reso necessario individuare il valore del bene mediante utilizzo del metodo estimativo della ricerca del costo di produzione deprezzato; tale procedimento risulta così articolato:

* *determinazione del costo di costruzione a nuovo dell'opera*, determinato utilizzando come riferimento i dati riportati nel Bollettino dei prezzi informativi delle opere edili della Provincia di Udine e i costi sintetici espressi dai principali produttori di prefabbricati per utilizzo agricolo/produttivo.

Suddetti costi di costruzione per un prefabbricato con maglia strutturale normale e con finiture di tipo medio, è risultato essere pari ad €. 125,00/mq.; per l'attrezzamento delle aree pertinenziali esterne, è stato individuato un costo pari ad €. 15,00/mq..

* *determinazione delle principali voci di costo*, della vita utile e della vetustà dell'immobile, al fine di ottenere il puro costo di costruzione deprezzato, individuando i seguenti parametri:

destinazione agricola/produttiva strutture 100 anni finiture 30 anni impianti 30 anni

* *determinazione del coefficiente di obsolescenza funzionale*, coefficiente di riduzione del valore a nuovo che esprime il deprezzamento del fabbricato, causato dalla minore razionalità funzionale rispetto all'evoluzione della tecnologia produttiva che definisce la perdita di utilità di un bene in quanto inadatto ad assolvere in modo corretto ed efficace le proprie originali funzioni.

Sulla base di quanto sopra esposto l'indice di obsolescenza funzionale da applicare al compendio immobiliare oggetto di valutazione è pari al **20%**.

* *determinazione oneri accessori*, quali contributo di costruzione, spese tecniche e oneri finanziari.

a) contributo di costruzione - fermo restando che il contributo da corrispondere al Comune è determinato sulla base di apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti abilitativi, si evidenzia che i manufatti utilizzati ai fini agricoli da parte dell'imprenditore agricolo, sono esenti dal pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

b) spese tecnico professionali - in ragione delle professionalità multidisciplinari oggi necessarie per la progettazione e direzione lavori di un immobile a destinazione produttiva, si evidenzia che la percentuale di incidenza media sul costo di costruzione delle spese tecnico professionali è pari al **6,00%**.

c) oneri finanziari, determinati sulla base del tasso di sconto decennale (Irs) incrementato del dovuto guadagno dell'istituto di credito (spread); alla data della redazione del presente documento il tasso di sconto da assumere in misura fissa (tasso fisso) risulta essere il seguente: IRS decennale 3,35% + SPREAD medio su finanziamento decennale applicato a società 2,00% = **5,35%** del Kc.

* *determinazione del valore dell'area*, le indagini di mercato hanno consentito di accertare che il valore di mercato di un'area a destinazione agricola in Comune di Povoletto è mediamente pari ad €. **3,00/mq.**;

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: in ragione di quanto sopra riportato, l'applicazione dei parametri e dei dati individuati ed accertati nel metodo estimativo di determinazione del costo deprezzato, consente di determinare i seguenti valori:

	produttivo/agricolo
Superficie fondiaria lotto	mapp. n. 643
Superficie lorda di pavimento rettificata	mq. 2.300,00
Superficie aree esterne	mq. 893,00
Anno di costruzione edificio	1972-1983
Vetustà edificio alla data della perizia (2022)	45 anni
Vita utile parti strutturali	100 anni
Vita utile finiture	30 anni
Vita utile impianti	30 anni
Obsolescenza funzionale (f)	10%

Articolazione costi immobili destinazione produttiva

% costo strutture su totale costo di costruzione	70
% costo finiture su totale costo di costruzione	20
% costo impianti su totale costo di costruzione	10

• **Determinazione del costo di costruzione (Cc)**

Edificio	Destinazione	Sup. rettificata	Costo Unitario	Totale arrot.
A	produttiva/agricola	mq. 893,00	€. 125,00	€. 111.625,00
area esterna	aree esterne	mq. 1.000,00	€. 15,00	€. 15.000,00
Totale Costo Costruzione (Cc)				€. 126.625,00

• **Determinazione del costo di costruzione deprezzato (Cd)**

Edificio	Descrizione	% su costo costruzione	Vita Utile (n) in anni	Vetustà (t) in anni	Obsolescenza (f)	Costo deprezzato $Cd = Cc \times (1-n/t) \times f$
A	strutture	70	100	45	20	€. 34.380,50
	finiture	20	30	45	20	-----
	impianti	10	30	45	20	-----
area esterna	finiture	100	50	45	0	€. 1.500,00
Totale Costo di Costruzione deprezzato (Cd)						€. 35.880,50

• **Determinazione oneri accessori (Oa)**

Descrizione	% su costo costruzione	Totale
contributo di costruzione - art. 16 D.P.R. 380/2001	-----	-----
spese tecniche progettuali	6,00%	€. 7.597,50
oneri finanziari	5,35%	€. 6.774,44
Totale Oneri accessori (Oa)		€. 14.371,94

• **Determinazione valore dell'area (Va)**

Descrizione	Superficie mq.	Valore Unitario	Totale
superficie lotto	2.300,00	€. 3,00/mq.	€. 6.900,00
Totale Valore dell'area (Va)			€. 6.900,00

In considerazione di quanto sopra esposto, il valore venale di mercato del cespite immobiliare, risulta essere quello qui di seguito riportato:

Valore di mercato immobile $V = Cd + Oa + Va$ in arrotondamento	€. 57.152,44
---	---------------------

• **Determinazione valore di mercato del compendio immobiliare**

In ragione del fatto che la vendita del compendio immobiliare avviene in assenza di garanzie per vizi e difetti costruttivi interessanti sia la parte edile/strutturale che quella impiantistica nonché, dovendo tenere nella dovuta considerazione che l'alienazione dovrà essere effettuata in tempi brevi, lo scrivente ritiene corretto ed opportuno adeguare il valore sopra determinato con appositi coefficienti, così come di seguito meglio specificato.

Descrizione	Valore di mercato
compendio immobiliare – N.C.E.U. mapp. 643	€. 57.152,44
a detrarre costi per smaltimento rifiuti a corpo	€. 20.000,00
a detrarre coefficiente 10% per assenza di garanzia per vizi e difetti	€. 5.715,24
a detrarre coefficiente 20% per tipologia di vendita di tipo liquidatorio	€. 11.430,49
reliquato terreno – N.C.T. mapp. 243 – mq. 100,00 x €. 3,00/mq.	€. 300,00
Totale	€. 20.306,71
Totale in arrotondamento	€. 20.000,00

In ragione di quanto premesso, lo scrivente perito determina congruo, per il presente cespite immobiliare, il valore di **€. 20.000,00 (euro ventimila/00)**.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 01 - Vista esterna Dep-Fienile



Foto 02 – Vista esterna Stalla



Foto 03 – Vista esterna Stalla



Foto 04 – Vista esterna Stalla Dep.Fienile



Foto 05 – Vista Interna Dep.Fienile



Foto 06 – Vista Interna Dep.Fienile



Foto 07 – Vista Interna Stalla



Foto 08 – Vista Interna Stalla



Foto 09 – Vista esterna Tettoia Stalla



Foto 10 – Vista esterna Tettoia Stalla e Silo Orizzontale



Foto 11 – Vista interna Tettoia Stalla



Foto 12 – Vista esterna Tettoia Stalla

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2022

Data: 21/09/2022 Ora: 16.00.54 pag: 1 Segue
Visura n.: T282124/2022

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di UDINE
Soggetto individuato	INTERSEL S.R.L. (CF: 02675280123)

1. Immobili siti nel Comune di POVOLETTO (Codice G949) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		13	643				D/7				Euro 2.160,00	VIA VERDI n. 54 Piano T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2017 Pratica n. UD00027095 in atti dal 06/03/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2519.1/2017)	Notifica Annotazione

Immobile 1: **Notifica:** Notifica effettuata con protocollo n. UD00030152 del 10/03/2017

Annotazione: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 2.160,00

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	INTERSEL S.R.L.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			02675280123	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA				
		MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 17/1/2021 Pubblico ufficiale BARATTERI ADRIANO Repertorio n. 69572 Sede TP4 Registrazione Volume 17 n. 62148 registrato in data 21/1/2021 - MUTAMENTO DI SEDE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 1482.1/2021 - Pratica n. UD0162587 in atti dal 21/1/2021		

2. Immobili siti nel Comune di POVOLETTO (Codice G949) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca		Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	5	243		-	BOSCO CEDUO 02	0	1	20		Dominicale Euro 0,11 Lire 216,00	Agrario Euro 0,03 Lire 60,00	Impianto meccanografico del 02/01/1976

Totale: Superficie 00.01.20 Redditi: Dominicale Euro 0,11 Agrario Euro 0,03

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2022

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTE ONERIEALI
1	INTERSEL S.R.L.	02675280123	(1) Proprietà' 1/1
DATI DERIVANTI DA MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 17/12/2021 Pubblico ufficiale BARATTERI ADRIANO Repertorio n. 69572 Sede TP4 Registrazione Volume 1T n. 62148 registrato in data 21/12/2021 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 1483.1/2021 - Pratica n. UDO162588 in atti dal 21/12/2021			

Totale Generale: Rendita: Euro 2.160,00

Totale Generale: Superficie 00.01.20 Redditi: Dominicale Euro 0,11 Agrario Euro 0,03

Unità immobiliari n. 2

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

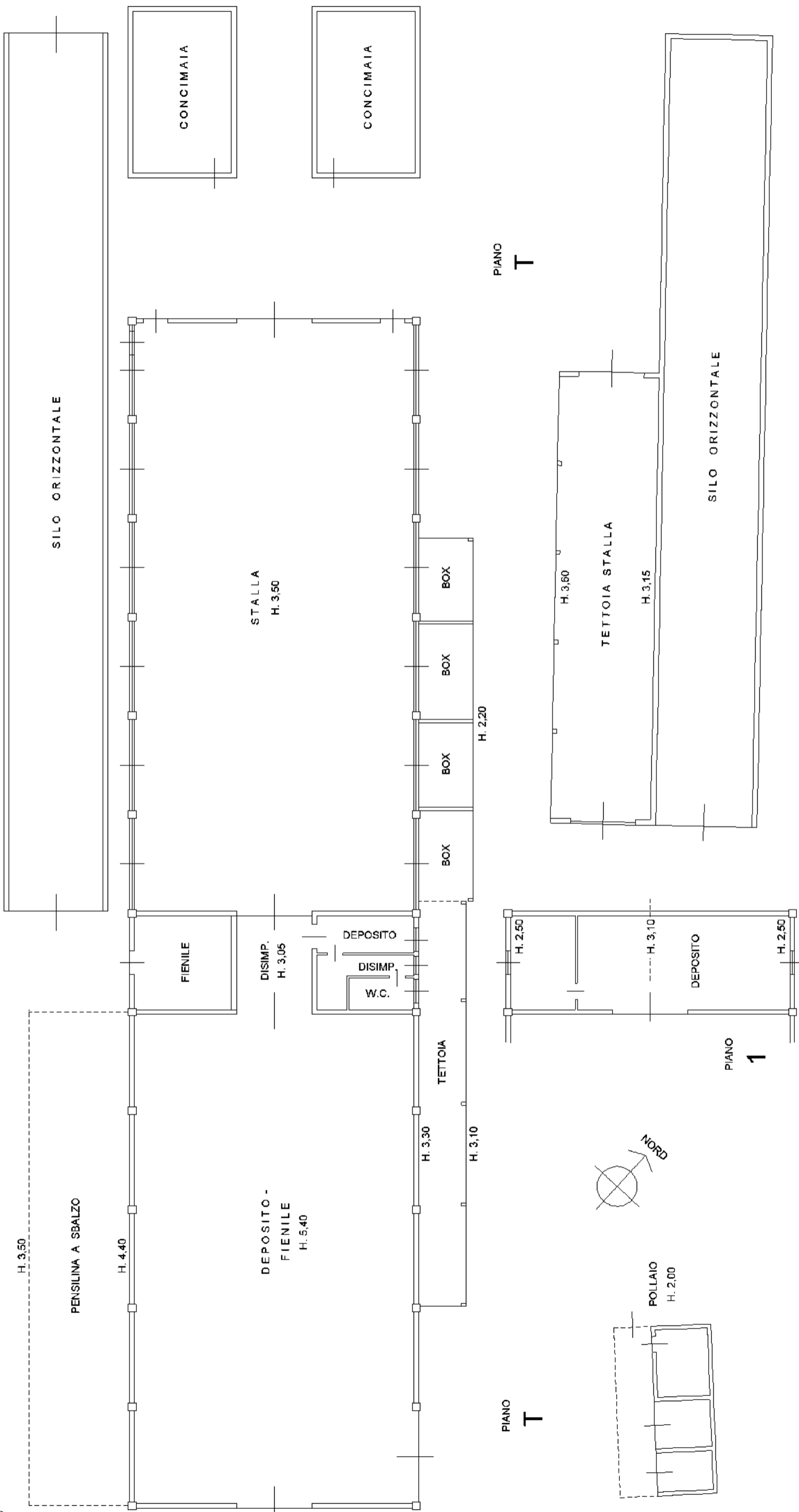
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Udine

Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. UD0075231 del 01/06/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Povoletto
Via Verdi (primulaoco) civ. 54

Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 13
Particella: 643
Subalterno:

Compilata da:
Micelli Roberto
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Udine N. 01156



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Udine

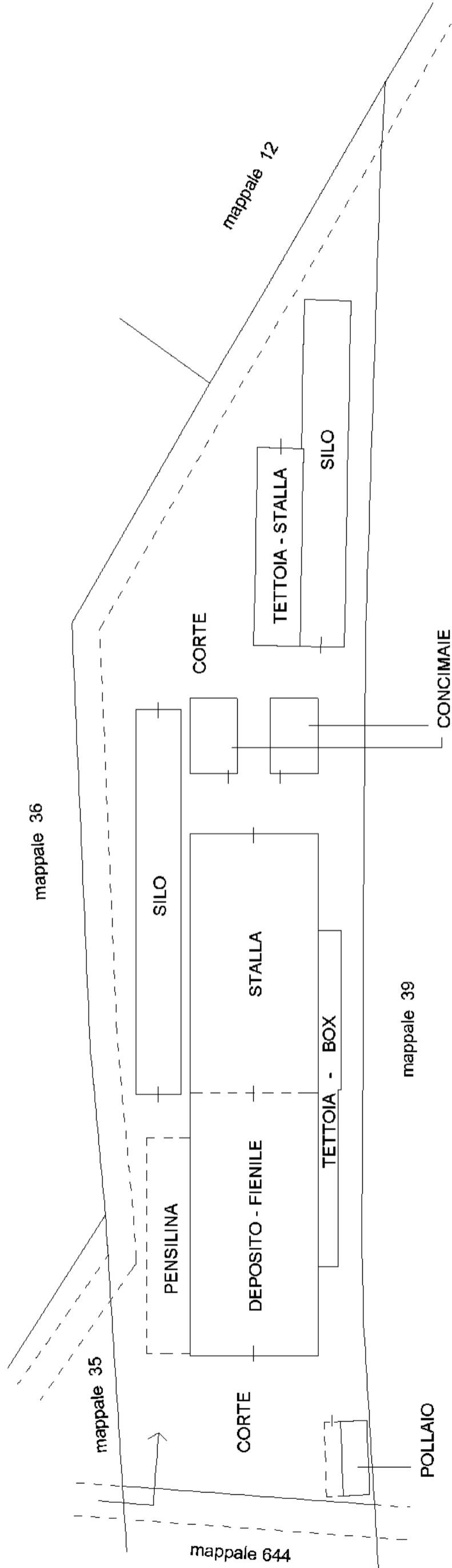
Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. UD0075231 del 01/06/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Povoletto
Via Verdi (primulaoco) civ. 54

Compilata da:
Micelli Roberto
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Udine N. 01156

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 13
Particella: 643
Subalterno:

piano
T





Nota di trascrizione

Registro generale n. 28370
Registro particolare n. 21098
Presentazione n. 10 del 12/10/2022

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 26306
Protocollo di richiesta UD 127144/1 del 2022

Il Conservatore
Conservatore PLETTI ELENA



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	111
Data	13/07/2022	Codice fiscale	800 250 50164
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI BERGAMO		
Sede	BERGAMO (BG)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente	AVV. MARONCELLI CLAUDIO
Codice fiscale	MRN CLD 58B07 A794 H
Indirizzo	VIA VERDI N.4 - 24121 BERGAMO

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1						
Comune	G949 - POVOLETTO (UD)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	13	Particella	643	Subalterno	-

Nota di trascrizioneRegistro generale n. 28370
Registro particolare n. 21098
Presentazione n. 10 del 12/10/2022

Pag. 2 - Fine

Natura	D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI	Consistenza	-
Immobile n. 2			
Comune	G949 - POVOLETTO (UD)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	5 Particella	243	Subalterno -
Natura	T - TERRENO	Consistenza	01 are 20 centiare

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO INTERSEL S.R.L.
Sede
Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale INTERSEL S.R.L.
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 02675280123
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SENTENZA N.103/2022 PUBBL. IL 15/07/2022 - REP. N. 111/2022 DEL 15/07/2022

RIEPILOGO

Ai fini di una migliore definizione dei valori accertati, di seguito si riportano i valori determinati suddivisi per cespite, rimandando agli allegati per una lettura di dettaglio.

CESPITE IMMOBILIARE N. 02 - COMUNE DI GARLASCO (PV)

immobile a destinazione residenziale sito in Piazza Piccola n. 4, catastalmente identificato al fg. 28 mappale n. 2615 sub. 3

€. 62.000,00

CESPITE IMMOBILIARE N. 03 - COMUNE DI POVOLETTO (UD)

immobile a destinazione produttiva sito in Via Verdi n. 54, catastalmente identificato al fg. 13 mappale n. 643 – area agricola catastalmente identificato al fg. 5 mappale n. 243.

€. 20.000,00

Totale valore beni immobili €. 530.000,00

Bergamo, lì novembre 2022

firmato

DANILO SALVONI
ARCHITETTO