



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA BENI in CAPO al FALLIMENTO

* * *

1. DATI GENERALI.

1.1. COMMITTENTE.

Il curatore del fallimento “ ” –in seguito per brevità Idrorobica- avv.Federica Margiotta, con studio in Bergamo, via A. Maj 14/D, previo assenso del Giudice Delegato.

1.2. PROFESSIONISTA INCARICATO.

Dr. arch. Cristiano Panzeri, con studio in 24121 Bergamo, via Locatelli 62, iscritto all’Ordine degli Architetti e Pianificatori della Provincia di Bergamo al n.2143.

1.3. OGGETTO della PERIZIA.

La stima verte nella valutazione dei beni immobili e mobili in capo al fallimento teste citato, ubicati nel Comune di Grone (Bg), presso la sede della società fallita o nelle immediate vicinanze di questa, segnatamente alla via Provinciale n.2.

Per quanto attiene ai beni immobili trattasi perlopiù di un’abitazione con ambienti accessori e porticato pertinenziale, oltre a terreni agricoli nelle immediate vicinanze. Relativamente ai beni mobili, trattasi di elettrodomestici, attrezzature ed un autocarro, perlopiù funzionali all’attività idraulica esercitata dalla ditta Idrorobica.

Atteso quanto sopra, nei successivi paragrafi farò riferimento ad elaborati all’uopo predisposti ovvero a specifica documentazione acquisita nell’iter di consulenza, così riassumibili:

Beni immobili.

Elaborato grafico d’inquadramento (Doc.1), Elaborato grafico di rilievo e consistenza (Doc.2), Documentazione catastale (Doc.3), Stralcio relazione e documentazione ipotecaria (Doc.4), Stralcio atti edilizi forniti dal (Doc.5), Stralcio strumento urbanistico vigente sul territorio di Grone (Doc.6), Documentazione fotografica beni immobili (Doc.7), Tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Bergamo anno 2022 (Doc.8), Stralcio listino prezzi immobili F.I.M.A.A. 2021 (Doc.9), Stralcio listino Casa e Terreni 2021 (Doc.10), Determinazione usufrutto in capo alla (Doc.14).



Beni mobili.

Elenco dei beni inventariati dal Curatore Fallimentare avv. Margiotta (Doc.11), Elenco dei beni rilevati nel corso del sopralluogo (Doc.12), Documentazione fotografica beni mobili (Doc.13).

2. INQUADRAMENTO e DESCRIZIONE dei BENI IMMOBILI.

2.1. UBICAZIONE.

Riferimenti: Elaborato grafico d'inquadramento (Doc.1).

*

Il compendio immobiliare si trova nel Comune di Grone, piccolo centro abitato della provincia bergamasca di ca. 850 abitanti, situato sulla sinistra orografica del fiume Cherio, nella valle Cavallina, distante dal capoluogo orobico circa 22 chilometri.

In particolare, è ubicata in località Ponte, piccola frazione verso monte poco distante dal centro abitato, in area collinare alla destra della strada provinciale conducente alla frazione di San Fermo, caratterizzata altresì da un edificato rado, perlopiù agricolo e residenziale, posto a ridosso della strada predetta, oltreché da terreni, taluni in forte declivio, tenuti in gran parte a prato/pascolo ovvero boscati.

La zona è priva dei principali servizi e non è servita da mezzi pubblici, presenti invece nel centro abitato, distante circa un chilometro e raggiungibile a piedi percorrendo la via Provinciale ovvero con il proprio automezzo; ne cito alcuni: Municipio, Scuole Primarie, Chiesa Parrocchiale e la fermata dell'autobus.

2.2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE e DIFFORMITA' RISCOstrate.

Riferimenti: Documentazione catastale (Doc.3);

Stralcio relazione e documentazione ipotecaria (Doc.4).

*

2.2.1. Individuazione catastale.

A seguito delle indagini catastali esperite (Doc.3), effettuate anche telematicamente mediante il portale "SISTER", è emerso che le unità immobiliari riassunte in precedenza risultano denunciate, censite e intestate al catasto terreni e fabbricati, Comune Censuario di Grone, come segue:

Terreni.

- fg.9, mappale 573, Cast/Frutto, cl.1, are 09,40, reddito domenicale €1,46, reddito agrario €0,39;



intestato a [redacted] in piena proprietà.

- fg.9, mappale 5052, prato arborato, cl.3, are 44,45, reddito domenicale €10,33, reddito agrario €14,92;

intestato al Comune di Grone per diritto del concedente, [redacted] come livellario.

Abitazione e locali ai piani primo e seminterrato.

- fg.9, mappale 3300, sub.1, cat. A/3, cl.1, vani 7, Rendita €216,91;

intestata al Comune di Grone quale proprietario dell'area, [redacted] in usufrutto sulla proprietà superficiale ed [redacted] quale nudo proprietario della proprietà superficiale.

Portico a piano primo e cortile esclusivo.

- fg.9, mappale 4864, sub.701, cat. C/2, cl.2, mq.20, Rendita €22,72;

intestato al Comune di Grone in diritto del concedente, [redacted] in enfiteusi.

2.2.2. Discordanze catastali.

Dal raffronto tra quanto rilevato in loco e le planimetrie catastali emergono le seguenti difformità:

- diversa disposizione interna dell'abitazione a piano seminterrato e rialzato. Non risulta ad esempio rappresentata la scala interna di collegamento tra i due livelli, il varco di collegamento diretto tra la cucina ed il soggiorno, l'antibagno, et cetera;
- i locali accessori a piano seminterrato hanno una diversa destinazione. Buona parte di questi sono stati trasformati in locali abitativi; ad esempio: in luogo della cantina e del ripostiglio è stata ricavata una cucina, in luogo del magazzino un corridoio ove sbarca la scala dal piano superiore disimpegnante due camere da letto, in luogo della cisterna un bagno;
- la tettoia al piano primo, quale prosecuzione del porticato, non risulta rappresentata.

Segnalo altresì che nella visura dell'abitazione risulta ancora presente

padre [redacted], scomparso tuttavia circa due anni fa. In sua vece, quale titolare del diritto di usufrutto, giusta l'atto di donazione del 1996 che descriverò in seguito, dovrebbe invece comparire [redacted]. Sempre nel merito dell'abitazione, evidenzio che dalla visura il Comune di Grone risulta proprietaria dell'area, quando in realtà, giusta la visura al catasto terreni e la relazione del tecnico da me incaricato per le ispezioni ipotecarie, analogamente al mappale 4864 sub.701, dovrebbe essere precisato il diritto del concedente il livello come titolo in capo all'Ente.



Prima di procedere nell'alienazione dei beni è quindi necessario effettuare le rettifiche del caso, da eseguirsi mediante la cd. procedura DOCFA, apposite istanze e/o il programma cd. Voltura.

2.3. VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA e DIFFORMITA' RICONTRATE.

Riferimenti: Elaborato grafico di rilievo e consistenza (Doc.2);

Stralcio atti edilizi fornitemi (Doc.5).

*

2.3.1. Atti autorizzativi.

Per la verifica della conformità edilizia ho presentato specifico accesso atti presso il Comune di Grone a tutt'oggi in itinere, i cui esiti, qualora diversi da quanto preciserò in seguito, verranno esplicitati nell'eventuale integrazione di perizia. A prescindere da ciò, il sottoscritto, mi ha fornito copia della pratiche edilizie presentate recentemente dallo stesso e dal di lui padre che riassumo nel proseguo:

- Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) del 26.04.2006 a prot. 1527, presentata con riferimento al n. 1527/06, riguardante la diversa disposizione interna dell'unità immobiliare, nonché il collegamento, mediante rampa interna, tra i due livelli a piano seminterrato e piano primo;
- Permesso di Costruire (P.d.C.) del 30.08.2006 a prot. 1529/06, Reg. Costruzioni n. 1529/06, rilasciato con riferimento al n. 1529/06 su domanda di questi deposita il 26.04.2006 a prot. 1529/06, riguardante la modifica aperture esterne, la diversa disposizione del tavolato a separazione tra il bagno e la camera da letto.

2.3.2. Discordanze edilizie.

Dal raffronto tra le pratiche edilizie citate in precedenza e quanto riscontro in loco, fatti salvi maggiori approfondimenti conseguenti all'accesso atti in itinere presso il Comune di Grone e lo specifico interpello dell'Ufficio Tecnico, emergono le seguenti difformità edilizie:

- diversa destinazione d'uso di tutti gli ambienti a piano seminterrato, ad eccezione della cantina in lato sud/est, nonché piccole difformità distributive, oltre ad un diversa alterna interna;
- piccole difformità distributive negli ambienti a piano rialzato, oltre a diverse altezze interne;
- assenza del titolo edilizio del portico accessorio verso monte, nonché della tettoia nell'angolata sud/ovest, ove è stata ricavato un forno a legna.



Quanto alla diversa destinazione dei locali a piano terra, le discordanze non possono essere sanate se non attraverso il ripristino della destinazione accessoria originaria, quest'ultima attuabile sommariamente mediante l'interruzione dell'impianto di riscaldamento, la rimozione dei sanitari, della cucina e qualsiasi altra opera funzionale alla perdita di connotazione della destinazione abitativa. La sanatoria non è nemmeno attuabile applicando la Legge Regionale n.7/2017 che consente appunto la trasformazione di cantinati a piano seminterrato in abitazione, per via del fatto che alla data del cambio di destinazione d'uso la norma non era in vigore, ergo non sussistono i presupposti per la doppia conformità. Di contro, sono a mio giudizio sanabili le modeste difformità distributive rilevate, il porticato e la tettoia verso monte, salvo l'assenso di terzi per la distanza dai confini.

2.4. INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Riferimenti: Stralcio strumento urbanistico vigente (Doc.6).

*

2.4.1. Inquadramento urbanistico.

A seguito degli approfondimenti eseguiti con l'ufficio urbanistica del Comune di Grone, emerge che lo strumento urbanistico vigente sul territorio, ossia il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.9 del 26.06.2013, pubblicato sul BURL, serie Avvisi e Concorsi, n.23 del 04.06.2014 (Doc.6), individua il compendio immobiliare come segue:

Terreni.

Nel "*Sistema del verde e dei valori paesaggistico ambientali*", segnatamente negli "*Ambiti boschivi e prativi*", regolamenti dall'art.59 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Abitazione e locali ai piani primo e seminterrato, nonché sedime pertinenziale.

Negli "*Ambiti dei tessuti urbani residenziali*", segnatamente negli "*Ambiti con presenza di tipologie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari*", regolamentati dall'art.21 delle N.T.A..

In merito a quest'ultimi, evidenzio che lo strumento urbanistico prevede la possibilità di integrazione dei volumi con ampliamenti della superficie residenziale complessiva (s.r.c.) nella misura del 10% della superficie fondiaria libera, mantenendo inalterate le altezze preesistenti. Ne consegue che l'area scoperta esterna di cui al mappale 4868 sub.701, definibile a mio giudizio come lotto funzionale, produce una capacità edificatoria presunta di s.r.c. pari a ca. mq. 29 calcolata come segue:



- Superficie fondiaria approssimativa (desunta dalla planimetria catastale) mq. 292,50
- Massima s.r.c. Realizzabile 10% della superficie fondiaria

Pertanto, s.r.c. realizzabile sull'area scoperta al map. 4868, sub.701, mq.295,50 al 10% mq. 29

Atteso quanto sopra, evidenzio tuttavia che lo sfruttamento edificatorio è pressoché nullo, sia per le distanze dai confini che dalla contermine strada, parimenti per la presenza sulla più ampia consistenza dell'area cortilizia di servitù di passo a favore delle proprietà limitrofe. Ne deriva che non ho considerato quanto sopra ai fini della valutazione di tale area.

2.5. PROVENIENZA e ISPEZIONE IPOTECARIE.

Riferimenti: Stralcio relazione e documentazione ipotecaria (Doc.4).

*

Il risultato risulta intestatario degli immobili in precedenza descritti a seguito dell'atto di donazione notaio (Doc.4) del 16.04.1996, trascritto a Bergamo il 07.05.1996 a R.G. n.14320, R.N. 10630.

Quanto alle ispezione ipotecarie, dalle visure effettuate telematicamente attraverso il portale Sister (Doc.4), rilevo che per gli immobili oggetto di stima o per parte di questi, nel ventennio antecedente la data del pignoramento, vi sono annotate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni contro.

- Ipoteca Volontaria in forza di mutuo con atto del 14.09.2006 notaio di Bergamo, nota del 19.09.2006, R.G. n. 57223, R.P. n.14095;
- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 07.03.2016 a repertorio 2214, nota del 23.05.2016, R.G. n.22464, R.P. n.3619.

Trascrizioni a favore.

- Atto di donazione, nota del 07.05.1996, R.G. n. 14320, R.P. n. 10630;
- Atto di affrancazione del 09.12.2019 notaio di Bergamo, nota del 13.12.2019, R.G. 63218, R.P. n. 41314;
- Atto tra vivi, costituzione di diritti reali, del 09.12.2019 notaio di Bergamo, nota del 13.12.2019, R.G. n. 63221, R.P. n. 41317.

Trascrizioni contro.

- Atto di compravendita del 09.12.2019 notaio di Bergamo, nota del 13.12.2019, R.G. n. 63219, R.P. n. 41315;



- Atto di compravendita del 09.12.2019 notaio _____ di Bergamo, nota del 13.12.2019, R.G. n. 63220, R.P. n. 41316.

2.6. DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE.

Riferimenti: Elaborato grafico d'inquadramento (Doc.1);
Elaborato grafico di rilievo e consistenza (Doc.2);
Documentazione fotografica beni immobili (Doc.7).

*

Il compendio immobiliare in capo _____ è composto da più beni, tutti ubicati in area del Comune di Grone descritta in precedenza e contigui tra loro. Ciò premesso, nel proseguo descrivo ciascuno di loro con precipuo rimando all'elaborato grafico di rilievo e consistenza, parimenti alla documentazione fotografica tratta nel corso del sopralluogo.

2.6.1. Terreni.

Trattasi di terreni in declivio posti in lato sud/est e verso monte rispetto al comparto edificato, prossimi a questo nonché alla strada provinciale che li lambisce.

I sedimi hanno una superficie catastale di mq. 5385 e sono tenuti a prato/pascolo, fatta eccezione per una modesta porzione di frangia, tenuta a bosco.

2.6.2. Abitazione e locali ai piani rialzato e seminterrato.

Trattasi di abitazione su due livelli, facente parte di un edificio presumibilmente all'origine colonico, forse del primo novecento, poi oggetto di interventi di ristrutturazione/cambio di destinazione d'uso sino allo stato attuale. L'unità immobiliare è posta ai piani seminterrato e primo di questo, accessibili rispettivamente dall'area cortilizia antistante, frapposta tra l'edificato e la strada provinciale, e da andito verso monte, in parte porticato, a sua volta raggiungibile da una scala sottesa al fronte ovest dipartente dall'area predetta.

L'abitazione consta di più ambienti collegati tra loro da una scala interna posta in lato sud, in particolare: a piano primo, disimpegnati da un lungo corridoio ove sbarca la scala predetta, soggiorno dal quale si accede alla contermine cucina, due camere da letto, due bagni, di cui uno dotato di antibagno, oltre ad una balconata estesa per tutto il fronte nord accessibile da alcuni dei locali pocanzi descritti; a piano seminterrato, sempre disimpegnati da un corridoio verso il



terrapieno ove sbarca la scala proveniente dal livello superiore, cucina, due camere da letto, un bagno ed un cantina quest'ultima accessibile dall'area esterna.

Quanto alle finiture, sono diverse a seconda dei livelli, conseguenza di un recente intervento di manutenzione straordinaria. Quelle a piano primo, decisamente più contemporanee e attuali, mentre quelle a piano seminterrato, seppure coeve, sono invece più classiche. In particolare:

Piano seminterrato.

- Pavimento in gres porcellanato per tutti gli ambienti, ad eccezione della cantina in battuto di cemento;
- Pareti e plafone a intonaco civile tinteggiato e/o gesso, ad eccezione della cantina a intonaco rustico sempre tinteggiato;
- Serramenti in legno dotati di vetrocamera, persiane sempre in legno;
- Porte interne in legno;
- Portoncino d'ingresso del tipo blindato. In ferro per l'ingresso della cantina;

Piano primo.

- Pavimento in parquet nel soggiorno, nelle camere e nel disimpegno, in gres porcellanato nella cucina e nei due bagni;
- Pareti e plafone a intonaco civile tinteggiato e/o gesso;
- Serramenti in legno dotati di vetrocamera con tapparelle in alluminio;
- Porte interne in legno;
- Portoncino d'ingresso in legno con specchiatura a vetro;
- Bagni entrambi dotato dei consueti sanitari con rivestimenti in ceramica;
- Balcone con soletta in getto di calcestruzzo intonacata e barriera in ferro verniciata a disegno.

Comuni ai due livelli.

- Impianto elettrico sottotraccia, presumibilmente a norma;
- Impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia alimentata a Gpl, con bombola posta sulla proprietà della sorella ;
- Acqua calda sanitaria con autoclave installata sulla proprietà della sig.ra Tiziana Trapletti.

2.6.3. Portico a piano primo e cortile esclusivo.

Trattasi di un parte dell'area esterna pertinenziale all'edificio descritto in precedenza di cui al mappale 3300, la cui porzione verso monte risulta in parte porticata. In particolare, trattasi dei



sedimi cortilizi o di passaggio, posti tra l'edificio e la via Provinciale in lato nord, tra l'edificio ed altra proprietà in lato est ed ovest, tra l'edificio e la scarpata verso monte in lato sud.

Il primo di questi è in leggero declivio, con pavimentazione in asfalto; il secondo ed il terzo coincidono con rampe scale in porfido e aiuola inerbate poste a ridosso del fabbricato che conducono al primo piano e da qui, relativamente alla sola porzione in lato ovest e sempre a mezzo di rampa scala con pedata ed alzata in porfido, al soprastante terreno agricolo al mappale 5052; il quarto e ultimo è il camminamento verso monte, perlopiù coperto (la porzione sud/ovest), conducente all'ingresso dell'abitazione posta al primo piano e pavimentato sempre in porfido posato ad opus incertum.

3. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI.

3.1. CRITERIO DI STIMA.

Per la valutazione degli immobili ritengo sia applicabile il metodo "comparativo sintetico" riferito ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, i cui prezzi unitari sono stati desunti da informative presso colleghi, agenzie immobiliari, associazioni di categoria, nonché dalla tabella dei Valori agricoli medi della Provincia di Bergamo e dalla visura del listino prezzi degli immobili per l'anno in corso.

I prezzi unitari di stima come sopra acquisiti, sono stati poi ponderati sulla base delle caratteristiche indispensabili (intrinseche ed estrinseche) che gli immobili posseggono, dello loro peculiarità, parimenti di quei fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e la zona in cui sono ubicati. Nello specifico:

Terreni.

Fattori negativi.

- la presenza di diritti reali di proprietà sugli stessi non in capo;
- il forte declivio e la difficoltà di insediarvi culture redditizie per via della giacitura predetta, parimenti per lo scarso soleggiamento;
- il limitato soleggiamento, soprattutto nei mesi autunnali ed invernali.

Fattori positivi.

- la pezzatura modesta;
- l'accessibilità agli stessi, conseguente all'adiacenza alla strada provinciale.

Abitazione e locali ai piani primo e seminterrato, compreso il portico ed il cortile esclusivo.



Fattori negativi.

- la presenza di diritti reali di proprietà sugli stessi non in capo
- la crisi congiunturale del mercato immobiliare;
- la necessità di un intervento di riqualificazione energetica dell'intero edificio;
- la bassa classe energetica dell'abitazione;
- il limitato soleggiamento, soprattutto nei mesi invernali;
- la distanza dal centro abitato e dai servizi pubblici essenziali che comporta il più delle volte la necessità di utilizzare l'auto per tutti i collegamenti;
- la necessità di procedere nella regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali riscontrate, in particolare il cambio di destinazione d'uso degli ambienti accessori a piano seminterrato;
- l'impossibilità di sfruttamento della minima capacità edificatoria garantita dall'area cortilizia pertinenziale.

Fattori positivi.

- l'ambito naturalistico in cui sono ubicati gli immobili;
- la tranquillità dell'ambito agreste;
- l'accessibilità agli stessi, conseguente all'adiacenza alla strada provinciale;
- la possibilità di frazionare l'abitazione in due unità immobiliari, sempreché si riesca a sanare l'attuale destinazione abitativa degli ambienti a piano seminterrato;
- il discreto stato di conservazione.

3.2. STIMA del VALORE degli IMMOBILI.

Riferimenti: Elaborato grafico di rilievo e consistenza (Doc.2);

Tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Bergamo anno 2022 (Doc.8);

Stralcio listino prezzi immobili F.I.M.A.A. 2021 (Doc.9);

Stralcio listino Casa e Terreni 2021 (Doc.10);

Determinazione usufrutto in capo alla _____ (Doc.14).

*

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza individuata in sito e raffigurata nell'elaborato grafico (Doc.2), ho proceduto nella stima del valore di mercato del diritto reale in capo : _____ sugli immobili oggetto di stima. Nella stima, per i beni gravati da livello ed enfiteusi, ho determinato e posto in detrazione il canone di affrancazione, da me stimato



empiricamente dopo aver interpellato l'Ufficio Tecnico Comunale, a mio giudizio equiparabile al deprezzamento applicabile per via del fatto che [redacted] non detiene la proprietà esclusiva di questi. Oltre a ciò, per i beni ove è stata riscontrata una difformità edilizia e catastale, ho posto in detrazione i presumibili costi di sanatoria. Ulteriore deprezzamento è stato da me applicato al valore dell'abitazione per via della mancanza della titolarità esclusiva (sussiste l'usufrutto in capo alla madre del [redacted]), parimenti per l'ubicazione su proprietà terza di alcune delle impiantistiche a servizio dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda.

La valorizzazione dei diritti in capo alla Pubblica Amministrazione e dei costi di sanatoria, dovranno comunque essere determinati puntualmente con l'Ufficio Tecnico Comunale, stante le particolarità da me riscontrate.

Più precisamente:

Terreni.

Mappale 5052

- Superficie catastale	mq. 4.445		
- Prezzo unitario	€4/mq.		
Pertanto, mq.4.445 x €4/mq. =		€.	17.780,00
- Canone di affrancazione presunto in deduzione		€.	- 6.900,00
		Sommano	€.
			10.880,00

Mappale 573

- Superficie catastale	mq. 940		
- Prezzo unitario	€4/mq.		
Pertanto, mq.940 x €4/mq. =		€.	3.760,00
Totale Valore in capo a	sui Terreni e arr.to	€.	14.600,00

Abitazione e locali ai piani primo e seminterrato.

- Superficie commerciale	mq. 221		
- Prezzo unitario	€700/mq.		
Pertanto, mq. 221 x €700/mq. =		€.	154.700,00
- Canone di affrancazione presunto in deduzione		€.	- 5.100,00
- Costi di sanatoria e aggiornamento catastale in detrazione:			



Costi tecnici professionali, determinati a discrezione	€.	- 2.500,00	
Cassa di previdenza (4%) ed Iva di Legge (22%)	€.	- 672,00	
Costi presunti per riportare l'immobile alla destinazione d'uso iniziale	€.	- 5.000,00	
Oblazione per difformità edilizie interne	€.	- 1.000,00	
Diritti catastali per presentazione denuncia di variazione	€.	- 100,00	
- Valore usufrutto in capo alla sig.ra Rosa Teresa Gardoni	€.	- 28.065,60	
Sommano	€.	112.262,40	
Deprezzamento del 10% per mancanza della titolarità esclusiva e per la posizione di alcune impiantistiche	€.	- 11.226,24	
Totale Valore in capo a	sull'Abitazione ed arr.to	€.	101.000,00

Portico e Cortile esclusivo.

- Superficie porticato	mq. 25		
- Prezzo unitario	€.210/mq.		
Pertanto, mq.25 x €.210/mq. =		€.	5.250,00
- Superficie catastale cortile esclusivo	mq.293		
- Prezzo unitario	€.60/mq.		
Pertanto, mq.293 x €.60/mq. =		€.	17.580,00
- Canone di affrancazione presunto in deduzione sia sul portico che sull'area esclusiva		€.	- 6.400,00
- Costi di sanatoria e aggiornamento catastale in detrazione:			
Costi tecnici professionali, determinati a discrezione		€.	0,00
(N.B. Già calcolati nella valutazione dell'abitazione)			
Oblazione presunta per difformità edilizie porticato		€.	-7.000,00
Diritti catastali per presentazione denuncia di variazione		€.	- 50,00
Totale Valore in capo a	i sul Portico, Cortile esclusivo ed arr.to	€.	9.400,00

COMPLESSIVAMENTE VALUTAZIONE BENI IMMOBILI €. **125.000,00**

(Nota. Nei valori di cui sopra delle unità immobiliari è pure compresa la quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'edificio, così come definiti dalla normativa cogente o da eventuali pattuizione tra i condividenti).



4. INQUADRAMENTO e DESCRIZIONE dei BENI MOBILI.

4.1. UBICAZIONE.

Tutti i beni mobili in capo a Idrorobica o a [redacted] sono ubicati nel Comune di Grone (Bg), in via Provinciale n.2, presso l'abitazione descritta in precedenza e presso un'autorimessa contermine di proprietà terza, forse della sorella, evidentemente utilizzata come magazzino dell'attività.

4.2. DESCRIZIONE BENI MOBILI.

Riferimenti: Elenco dei beni inventariati del Curatore Fallimentare avv. Margiotta (Doc.11);
Elenco dei beni inventariati nel corso del sopralluogo (Doc.12);
Documentazione fotografica beni mobili (Doc.13).

*

I beni mobili oggetto di stima sono composti da attrezzature, utensili e materie prime funzionali all'attività idraulica, da elettrodomestici, nonché da un autocarro.

Per ciascuna di queste, nel proseguo descrivo sommariamente quanto rilevato rimandando precipuamente all'inventario redatto nel corso del sopralluogo (Doc.12) ed alla documentazione fotografica (Doc.13).

4.2.1. Attrezzature, utensili e materie prime.

Trattasi di poche attrezzature, utensili e materie prime funzionali all'attività di idraulico, nello specifico: morsa tubi Pioner, assortimento di chiavi, tubazioni, giratubi, trapano e avvitatore della ditta Bosch, cassette attrezzi, idropulitrice completa di accessori, compressore, oltre ad utensili e minuteria varia, presente nelle cassette predette ed in appositi vani nell'autocarro che descriverò in seguito. Tutti i manufatti sono ormai datati ed in parte usurati.

4.2.2. Elettrodomestici.

Sono gli elettrodomestici presenti nella cucina e nella lavanderia dell'abitazione descritta nel capitolo precedente, evidentemente acquistati dalla [redacted] come ditta e poi utilizzati privatamente [redacted]. In particolare: frigorifero Siemens, forno e microne Whirlpool, tutti del 2006/2007, lavatrice Samsung del 2014/2015 e asciugatrice Ignis del 2019.



Gli elettrodomestici si presentano a prima a vista in buone condizioni.

4.2.3. Autocarro.

Autocarro già di proprietà terza ed ora c'è, nello specifico Mercedes, modello Vito 111 CDI, Targato, avente circa 260.000 chilometri.

L'autocarro è in sufficiente stato di conservazione, necessiterebbe a mio giudizio di una manutenzione completa, conseguente anche allo stallo prolungato del mezzo, al termine della quale andrà eseguita la revisione ministeriale, quasi certamente scaduta.

5. VALUTAZIONE BENI MOBILI.

5.1. CRITERIO di STIMA.

Per la valutazione dei beni mobili, ritengo che l'unico criterio adottabile per il caso in esame sia il cosiddetto metodo "comparativo sintetico" riferito al valore di mercato di beni simili, nelle medesime condizioni, tenuto conto delle caratteristiche di ciascuno di essi.

Il prezzo è stato quindi determinato consultando professionisti, siti internet di commercio, operatori del settore, oltreché aziende che commerciano e revisionano quanto in precedenza descritto. Il prezzo, invero e viepiù, tiene conto precipuamente delle seguenti circostanze:

- La maggior parte delle attrezzature ed utensili sono vetusti, usurati per il continuo utilizzo;
- La necessaria vendita in massa dei beni, distinti nelle categorie sopra elencate, per i quali è difficile e antieconomico per il fallimento procedere con l'alienazione al dettaglio;
- La mancata verifica di funzionamento, volutamente non eseguita poiché anch'essa antieconomica per il fallimento. Il prezzo tiene quindi conto del rischio che si assume l'ipotetico compratore in relazione al funzionamento o meno degli stessi;
- La presumibile necessità di una manutenzione completa dell'autocarro e, conseguentemente, della revisione ministeriale;
- In generale di tutte le problematiche derivanti dall'acquisto di beni usurati e perlopiù datati.

5.2. STIMA BENI MOBILI.

A fronte di quanto sopra, procedo nella stima dei beni mobili suddividendoli per ciascuna categoria come in precedenza definita. In particolare:

Attrezzature, utensili e materie prime.



- A corpo	€.	300,00
Elettrodomestici.		
- A corpo	€.	700,00
Autocarro.		
- A corpo	€.	4.500,00
COMPLESSIVAMENTE VALUTAZIONE BENI MOBILI	€.	5.500,00

(Nota. La valutazione è resa con le precisazioni e note descritte nel par.5.1. "Criteri di stima".)

* * *

Documenti allegati:

1. Elaborato grafico d'inquadramento;
2. Elaborato grafico di rilievo e consistenza;
3. Documentazione catastale;
4. Stralcio relazione e documentazione ipotecaria;
5. Stralcio atti edilizi forniti da _____ ;
6. Stralcio strumento urbanistico vigente sul territorio di Grone;
7. Documentazione fotografica beni immobili;
8. Tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Bergamo anno 2022;
9. Stralcio listino prezzi immobili F.I.M.A.A. 2021;
10. Stralcio listino Casa e Terreni 2021;
11. Elenco dei beni inventariati dal Curatore Fallimentare avv. Margiotta;
12. Elenco dei beni rilevati nel corso del sopralluogo;
13. Documentazione fotografica beni mobili;
14. Determinazione usufrutto in capo alla _____ i.

* * *

Bergamo, li 23.05.2022

Il Tecnico Incaricato
(arch. Cristiano Panzeri)

