



PERIZIA ESTIMATIVA

Ad evasione dell'incarico ricevuto dal dott. Corrado Baldini, nella sua qualità di Commissario Liquidatore della "UNIECO Soc. Coop. in Liquidazione Coatta Amministrativa", con sede in Reggio nell'Emilia in via Meuccio Ruini n.10 con Codice Fiscale e Partita IVA n. 00301010351, di procedere alla redazione di una perizia estimativa giurata relativa all'immobile più sotto identificato, il sottoscritto Arch. Fausto Bianchi, legale rappresentante e socio unico della "Eos Project Consulting srl." con sede in Brescia in via Don Bosco n.11, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1195, dopo aver svolto gli opportuni sopralluoghi e aver proceduto agli accessi presso i competenti Uffici ha potuto redigere la sottoestesa perizia estimativa:

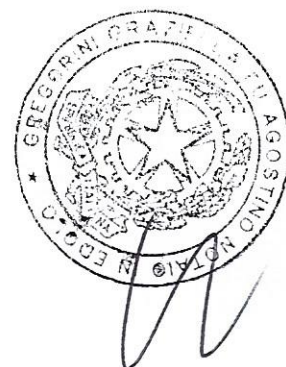
l' immobile che alla data odierna risulta allibrato nel Catasto Terreni alla ditta: "UNIECO società cooperativa con sede in Reggio nell'Emilia" distinto nel catasto dei fabbricati al Foglio n.3 con le particelle n.1286 sub. 4 e 7, è posto nel Comune di Treviolo, in provincia di Bergamo, e definisce due autonome unità immobiliare all'interno di una palazzina edificata nel corso degli anni 80, ubicata in via A. De Gasperi nn. 29/31.

Il Comune di Treviolo è uno dei comuni più popolosi della provincia di Bergamo con un numero di abitanti di ca. 10.000; è posto nella parte sud/ovest rispetto all'abitato di Bergamo dal quale dista pochi chilometri e nelle immediate vicinanze del casello autostradale di Dalmine che consente l'accesso alla autostrada A4 sulla direttrice Milano/Venezia. Questa favorevole posizione ha fatto sì che nel corso degli anni Treviolo si sviluppasse molto dal punto di vista commerciale e manifatturiero, con l'insediamento di valenti marchi e conseguentemente con una forte occupazione

diretta e del settore dell'indotto. Negli ultimi anni la situazione economica è mutata anche nel distretto produttivo di Bergamo e conseguentemente anche Treviolo ha risentito, anche se in misura minore, di una crisi generalizzata che ha avuto come prime conseguenze quella della diminuzione delle transazioni commerciali immobiliari con forte disponibilità di immobili a fronte di una ridotta richiesta.

Del sopra individuato immobile si riportano di seguito le caratteristiche, le consistenze ed in genere tutti gli elementi necessari per poter correttamente individuare e definire il più corretto e probabile valore di mercato;

l'immobile oggetto di indagine è posto all'interno di un funzionale comparto produttivo, ben progettato nella parte urbanistica ed in quella architettonica, funzionale, ben servito dai principali servizi con particolare riferimento a quelli tecnologici di acquedotto, gas, fognature ecc. completi e ben mantenuti. Trattasi di due unità immobiliari fra loro connesse, poste all'interno di una più ampia palazzina costituita complessivamente da cinque unità immobiliari. Oltre alle due oggetto di valutazione si trovano censiti un'abitazione, un ufficio ed un box. L'edificio si presenta ben costruito seguendo le linee di un progetto architettonico elegante e funzionale. I materiali utilizzati sono prevalentemente il cemento armato sia strutturale che di finitura e le grandi pareti finestrate che conferiscono un aspetto leggero ed elegante alla palazzina anche se, trattandosi di materiali prodotti negli anni 80, scontano indubbiamente la carenza energetica, tant'è che la certificazione APE definisce in classe D la prestazione energetica globale dell'edificio (Documento 01).



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Come già più sopra detto, la proprietà da valutare è costituita da due unità immobiliari indipendenti ma interconnesse tra loro attraverso il vano scale che le

collega. L'unità posta al piano terra ha accesso attraverso l'ingresso principale al quale si accede dalla via De Gasperi; è sopraelevata rispetto al piano di ingresso di ca. 1.00 mt. e costituisce un ampio ufficio suddiviso in quattro ambienti con servizi della superficie complessiva di ca. mq. 240,00. con un'altezza di piano di mt. 3,00. Alla data del sopralluogo, il 28.01.2020, l'ufficio si presentava libero da arredi attrezzature ed altro ma completo negli elementi impiantistici e di finitura, presentandosi comunque curato e certamente non abbandonato. Gli elementi di pavimentazione interna in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, mentre i soffitti risultano completamente controsoffittati con i corpi illuminanti e gli elementi di aereazione conglobati nel manufatto. L'intero ufficio si presenta in discreto stato segno di una manutenzione attenta svolta sino a quando l'attività allocata è stata attiva. I serramenti esterni sono in alluminio color marrone con vetro isolante. L'altra unità immobiliare di proprietà di "Unieco" è posta nel piano sottostante che risulta essere seminterrato con ampie aperture illuminanti ed areanti poste sul lato nord che si affaccia sulla rampa di accesso che dall'ingresso da via De Gasperi poi scende per dare accesso all'unità immobiliare considerata ed al box di proprietà di terzi che ha un accesso autonomo alla fine della rampa. All'unità immobiliare, autorizzata ed utilizzata quale magazzino, correttamente catastalmente censita in C/2, si accede come detto sia dall'interno attraverso la scala di accesso principale, ovvero attraverso una scala ad unico rampante che, posta in lato sud, percorre all'interno l'intera struttura del fabbricato; per ultimo, non meno importante, vi è l'accesso carrabile che avviene percorrendo la rampa di ingresso posta sul lato nord. Questo è un accesso alquanto comodo percorribile con ogni mezzo sino all'ingresso del magazzino. Il locale considerato è suddiviso in locali che hanno altezza variabile dai 3,45 ai 2,50 mt.; questi locali risultano adatti all'uso per il quale sono autorizzati, risultano pavimentati con impianto di riscaldamento ad aria. La



superficie dell'intera unità seminterrata è pari a ca. mq. 490,00. All'interno degli ambienti si notano ristagni di acqua con segni di infiltrazioni copiose sulle pareti laterali, segni di un probabile deperimento degli elementi di protezione posati nel corso dell'edificazione.

SITUAZIONE CATASTALE:

Dal punto di vista catastale l'immobile considerato è così identificabile (vedi Documento 02):

Catasto dei Fabbricati Comune di Treviolo

Fg. 3 mapp. 1286 sub. 4 categoria A/10 consistenza 14 vani

Fg. 3 mapp. 1286 sub. 7 categoria C/2 consistenza 491 mq.

Le proprietà confinanti che si riscontrano dagli atti depositati presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Bergamo sono le seguenti:

del mappale 1286 sub. 4 i mappali 1286 sub. 1/2/3;

del mappale 1286 sub. 7 i mappali 1286 sub. 1/2/3/6;



SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso presso l'ufficio tecnico comunale di Treviolo, avvenuto in data 04.02.2020 ha evidenziato la regolarità degli atti amministrativi rilasciati e la conformità di quanto realizzato con quanto autorizzato (Documento 03); in specifico i titoli abilitativi verificati sono stati i seguenti:

Concessione Edilizia n. 73 del registro costruzioni prot. 1928 del 28/07/87;

Concessione Edilizia n. 7 del registro costruzioni prot. 3674 del 11/01/90;

Concessione Edilizia in sanatoria n. 71 rilasciata in data 06/02/91

DIA in data 09/05/01;

Dagli atti riscontrati si evince che in data 22/04/93 con Lic. N.93/006 il Sindaco di

Treviolo ha rilasciato la Licenza d'Uso del Fabbricato, dichiarandone l'usabilità.



ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Le ispezioni ipotecarie svolte in data 02.04.2020 non evidenziano iscrizioni ipotecarie a carico dell'immobile oggetto di indagine (Documento 04).

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE:

Per determinare il più probabile valore dell'immobile sopra considerato, il sottoscritto perito ha ritenuto di avvalersi del metodo di stima sintetico comparativo; questa scelta è stata determinata dalla circostanza che nell'attuale momento storico di crisi del mercato immobiliare e di nessuna certezza dei parametri estimativi di base il ricorso ad altri metodi rischia di essere solamente un corretto esercizio di matematica finanziaria. Per questo motivo il sottoscritto ha ritenuto di svolgere una accurata indagine di mercato consultando operatori immobiliari operanti nella zona, così da poter ottenere ed indicare in perizia un valore reale che possa essere corretto rispetto all'attuale andamento del mercato immobiliare. Tutto ciò premesso, a conoscenza dei valori medi di mercato correnti in zona per immobili aventi le medesime caratteristiche edificatorie, tenuto conto di tutte le circostanze che influenzano la determinazione del valore, tenuto conto che l'edificio nel quale sono collocate le unità considerate presenta forti ammaloramenti nelle parti comuni quali il piano di copertura e la rampa di accesso alle unità in seminterrato, prevedendo nei prossimi anni la necessità di intervenire con interventi corposi e costosi posti a carico anche delle unità oggetto di valutazione,

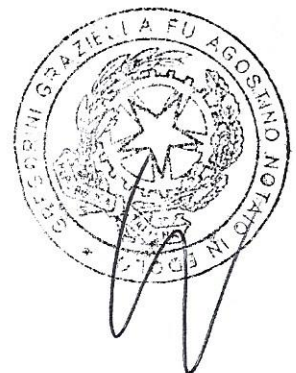
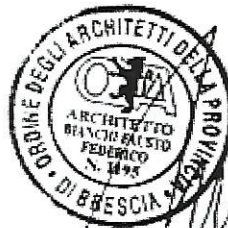
il sottoscritto ritiene corretto, perché rapportato a corretti parametri di mercato il
valore complessivo determinato in €. 215.000 (Euro duecentoquindicimila)

Brescia lì, 3 aprile 2020

eos project consulting srl
via san g. bosco 11 - 25126 brescia
tel. 030 2212627 - fax 030 221262
C.F. 01740340220170
info@eospro.eu

Il Perto

Arch. Fausto Bianchi



N. 127248 di repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Repubblica Italiana

L'anno duemilaventi e questo giorno ventuno del mese di settembre

(21 settembre 2020)

In Brescia, Via Cipani n. 40

Avanti a me: Dott.ssa Graziella Gregorini, Notaio in Edolo, iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Brescia è presente il signor:

BIANCHI Fausto Federico, nato a Edolo (BS) il 30 aprile 1960, residente in Edolo (BS), Via Sarotti n.18, architetto coniugato in separazione dei beni
codice fiscale: BNC FTF 60D30 D391J

iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1195

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità"

Del che il presente verbale del quale ho dato lettura al Comparente

Consta il presente verbale di un foglio dattiloscritto ex lege fin qui dell'unica facciata

IL PERITO

Fausto Federico Bianchi

IL NOTAIO

