



Rapporto di Valutazione

oggetto

capannone artigianale dotato di due appartamenti e locali accessori,
posto in Comune di Arzago d'Adda (Bg), Via Lodi n. 7/A

redatta da

geometra Nadia Lorenzi

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

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

Indice del Rapporto di Valutazione

estremi del rapporto di valutazione	pagina 04
estremi della procedura	pagina 04
estremi della società	pagina 04
localizzazione dei beni	pagina 04
oggetto dell'incarico	pagina 05
accertamenti effettuati	pagina 06
riserve	pagina 06
caratteristiche di zona e collegamenti	pagina 07
descrizione	pagina 07
note del valutatore	pagina 08
caratteristiche costruttive e impianti	pagina 09
identificazione Catasto Terreni	pagina 10
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 10
dati metrici	pagina 11
stato di possesso	pagina 11
cronistoria della titolarità	pagina 12
sentenza di liquidazione	pagina 12
formalità pregiudizievoli	pagina 13
servitù	pagina 15
titoli abilitativi	pagina 16
inquadramento urbanistico	pagina 17

Segue ...

... continua

precisazione del valutatore	pagina 18
certificazione energetica	pagina 18
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 19
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 19
indagine di mercato	pagina 20
giudizio di commerciabilità	pagina 20
concetti di stima	pagina 21
metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario	pagina 22
prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato	pagina 23
valore di mercato	pagina 24
████████████████████	████████
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 25



Estremi del rapporto di valutazione

data incarico	31 Maggio 2023
data sopralluoghi	31 Maggio 2023 e 07 Giugno 2023
data valutazione	18 Luglio 2023

Estremi della procedura

liquidazione giudiziale	Tribunale di Bergamo – Registro Liquidazione Giudiziale n. 28/2023, sentenza n. 41/2023, repertorio n. 47/2023, pubblicata in data 01 Marzo 2023
giudice delegato	dr.ssa Laura De Simone
curatore	avv. Eugenio Ravasio

Estremi della società

denominazione	Meccanica Monzani di Monzani Filippo e C. S.n.c.
sede legale	Arzago d'Adda (Bg), Via Lodi
codice fiscale	00301500161
partita I.V.A.	00301500161
numero REA	BG – 141664
rappresentante dell'impresa	██████████ amministratrice

Localizzazione dei beni

provincia	Bergamo
indirizzo	Arzago d'Adda (Bg), Via Lodi n. 7/A

Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad un capannone artigianale dotato di due appartamenti e locali accessori, posto in Comune di Arzago d'Adda (Bg), Via Lodi n. 7/A.

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

- identificazione catastale
- descrizione del bene immobile
- verifica dello stato di possesso
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica
- determinazione delle superfici commerciali
- determinazione del valore venale di mercato
- determinazione del valore di pronto realizzo

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

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



Accertamenti effettuati

Per la predisposizione del Rapporto di Valutazione sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- sopralluoghi presso la proprietà con riprese fotografiche e video
- ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni, delle planimetrie catastali e della visura per soggetto
- verifica della corrispondenza catastale
- reperimento della documentazione urbanistica di riferimento sul sito istituzionale della Regione Lombardia all'indirizzo <https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Meccanica Monzani e al codice fiscale 00301500161, con data di statuizione al 01 Giugno 2023
- accertamento di carattere tecnico – urbanistico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Arzago d'Adda (Bg), mirato alla verifica e reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica per l'individuazione delle eventuali difformità
- verifica della presenza delle certificazioni energetiche mediante la consultazione del sito della Regione Lombardia – ARIA S.p.A.
- determinazione delle superfici commerciali sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 08 Settembre 2022
- indagine di mercato utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**
- determinazione del valore di pronto realizzo

Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non è stato effettuato i seguenti accertamenti:

- rilievo topografico del bene immobile
- reperimento del certificato di collaudo e delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	periferica
caratteristiche di zona	esclusivamente artigianale
distanza	<ul style="list-style-type: none">▪ 1 km. dal centro abitato di Arzago d'Adda▪ 40 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite le strade provinciali nn. 185 e 472, nonché con i mezzi pubblici delle linee extra urbane
viabilità	discreta
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none">▪ infrastrutture primarie e servizi pubblici presenti nel centro abitato▪ assenza di parcheggi pubblici

Descrizione

Trattasi di capannone artigianale dotato di due appartamenti e locali accessori, posto nella zona artigianale situata a sud rispetto al centro abitato di Arzago d'Adda (Bg).

Il polo produttivo si trova a sud della strada provinciale n. 185 e l'accesso avviene da una strada a fondo chiuso che termina in alcuni terreni agricoli.

Il bene immobile visitato è così descrivibile, con espresso riferimento alle planimetrie catastali e a quanto visionato nel corso del sopralluogo:

- **mappale n. 1982/703**, capannone artigianale posto al piano terra, suddiviso in due campate ed avente altezza interna pari a 6,60 metri.

Il locale è dotato di un portone carraio di accesso dal cortile esclusivo in lato sud, oltre a due porte in lato est.

Lungo il lato ovest si trova il disimpegno di accesso all'ufficio e il locale spogliatoio con servizio igienico, oltre ad un locale deposito suddiviso in due ambiente tramite una parete mobili vetrata.

Questi due ambienti sono attualmente destinati a laboratorio prove e ufficio.

In angolo sud – est è presente un corpo di fabbrica accessorio disposto su di un unico livello di piano fuori terra, occupato da due bagni, cabina elettrica e box auto doppio in larghezza ricavato in un originario portico;

- **mappale n. 1982/704**, appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto e bagno, oltre a balcone in lato ovest;
- **mappale n. 1982/705**, appartamento anch'esso posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, camera da letto e bagno, oltre a balcone in lato ovest;

Segue ...

... continua

- mappale n. 1982/706, box auto doppio in larghezza, dotato di due basculanti motorizzate, posto in angolo nord – est della proprietà.

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada comunale tramite un cancello pedonale e uno carraio, entrambi esclusivi.

L'area scoperta è in parte pavimentata con autobloccanti, in parte pavimentata in battuto di cemento e in parte è mantenuta a verde.

L'area cortilizia posta in lato sud è interessata da una vasca interrata di raccolta dell'olio esausto derivante dalla lavorazione meccanica svolta presso il capannone.

Note del valutatore

- Considerata l'attività lavorativa svolta all'interno del capannone, non essendo allo stato necessario dare corso ad una DDA – Due Diligence Ambientale, gli offerenti dovranno tener conto che non si può escludere che l'area necessiti di interventi di bonifica in quanto è possibile che sversamenti di oli o liquidi contenenti componenti chimici possa aver inquinato il terreno.

Nelle trattative che si svolgono normalmente nella cessione di immobili produttivi di tale natura, da parte di società che non si trovino in liquidazione giudiziale, è prassi che il venditore effettui questa verifica ambientale, mentre nella procedura di liquidazione giudiziale quando, come nel caso in esame in assenza di evidenze non sorge la necessità per la procedura di dar corso ad indagini di tale natura, di fatto l'offerente/acquirente si assume il rischio di eventuali costi, anche rilevanti, non quantificabili motivo per il quale è possibile che il valore di realizzo in asta risulti inferiore al valore di stima del bene.

Ho invece rilevato che dentro e fuori l'immobile vi sono fusti di oli vari da smaltire quale rifiuti speciali, oltre che procedere con una pulizia dei residui di oli sulla pavimentazione delle zone in cui insistono od insistevano i macchinari.

Il costo stimato per questi interventi di smaltimento e pulizia ammonta ad € 12.000,00 circa.

- Sul lotto di terreno di proprietà è presente una cabina elettrica in media tensione, codice nodo: DU40-2-326215.

In data 29 Giugno 2023 la società E-distribuzione S.p.A. ha segnalato con propria comunicazione che non gli risulta ancora pervenuta la copia del verbale della verifica periodica dell'impianto di terra.

Il futuro acquirente dovrà accollarsi la spesa per tale verifica.

- In data 13 Luglio 2023 la Provincia di Bergamo mi ha comunicato, in risposta alla mia richiesta di accesso agli atti, che l'istanza di rinnovo della concessione per la derivazione di acque sotterranee da un pozzo per uso igienico, è in fase di istruttoria.

Al momento la concessione non è stata ancora rinnovata. Codice faldone 4099 – ID BG03140052009.

Il futuro acquirente dovrà accollarsi l'onere per tale rinnovo.

Caratteristiche costruttive e impianti

struttura e copertura	<ul style="list-style-type: none"> ▪ struttura prefabbricata in cemento armato con pilastri e travi a doppia pendenza ▪ solaio in laterocemento per la zona uffici e i due appartamenti ▪ tetto con tegoloni prefabbricati e soprastante manto di guaina per il capannone ▪ tetto a falde con soprastante manto di tegole ▪ tamponamenti con prismi in calcestruzzo per il capannone e in muratura per la zona uffici e i due appartamenti
tramezzature	laterizio
finitura esterna	intonaco al civile con tinteggiatura
impianti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ impianto elettrico di tipologia industriale nel capannone e di tipologia civile per gli uffici e i due appartamenti ▪ impianto di riscaldamento ad aria alimentato da serbatoio gpl con ventilconvettori nel capannone ▪ impianto di riscaldamento con termosifoni elettrici negli uffici e nei due appartamenti ▪ impianto di condizionamento negli uffici e nei due appartamenti ▪ impianto di allarme ▪ l'acqua ad uso igienico viene prelevata da un pozzo interno alla proprietà
intonaci interni	al civile, tinteggiati
pavimenti e rivestimenti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ battuto di cemento nel capannone ▪ ceramica per gli uffici e gli appartamenti, l'appartamento sub 705 presenta nel disimpegno e nella camera da letto la moquette ▪ rivestimenti in ceramica
serramenti esterni	<ul style="list-style-type: none"> ▪ portone sezionale in alluminio e serramenti a nastro nel capannone ▪ serramenti esterni in alluminio negli uffici ▪ serramenti in legno interno ed alluminio esterno negli appartamenti, con avvolgibili in plastica
porte interne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ legno tamburato negli uffici ▪ legno con inserto in vetro negli appartamenti

Identificazione Catasto Terreni

comune:	Arzago d'Adda (Bg)					data visura:	05 Giugno 2023				
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	foglio	particella	sub.	qualità	classe	superficie			reddito		
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €	
01	9	1982	---	ente urbano	---	00	39	20	---	---	

Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici						diritti e oneri reali		quota		
01	Meccanica Monzani di Monzani Filippo e C. S.n.c.						proprietà		1000/1000		
comune:	Arzago d'Adda (Bg)						data visura:	05 Giugno 2023			
indirizzo:	Via Lodi n. 7/A										
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	---	8	1982	701	---	BCNC	---	T	---	---	---
02	---	8	1982	702	---	BCNC	---	T-1	---	---	---
03	---	8	1982	703	---	D/7	---	T	---	---	12.975,20
04	---	8	1982	704	---	A/2	3	1	vani 4	mq. 86	371,85
05	---	8	1982	705	---	A/2	3	1	vani 3	mq. 68	278,89
06	---	8	1982	706	---	C/6	2	T	mq. 45	mq. 49	85,99

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14 del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 Luglio 2010 n. 122, dichiaro che le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali, rappresentano sostanzialmente lo stato di fatto dell'immobile riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato, fatta eccezione per quanto segue:

➤ mappale n. 1982/703:

- non è presente in loco il pilastro rappresentato nella planimetria in angolo sud – est dell'ufficio al piano terra;
- il portichetto del corpo di fabbrica accessorio situato in angolo sud – est della proprietà, è stato chiuso con due basculanti motorizzate ed attualmente è utilizzato quale box auto doppio in larghezza;

Segue ...

... continua

➤ mappale n. 1982:

- presenza di una tettoia in struttura metallica con copertura in legno lungo il lato est;
- presenza di un gazebo in legno in angolo nord – ovest dell'area scoperta.

Si rende necessario presentare una variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo, dopo l'ottenimento di una pratica edilizia in sanatoria.

Le opere non sanabili dovranno essere oggetto di demolizione.

Dati metrici

destinazione	superficie effettiva lorda mq.	coefficiente di ragguglio	superficie virtuale mq.
capannone – mappale n. 1982/703	1.166,00	1,00	1.166,00
uffici e servizi – mappale n. 1982/703	128,00	1,50	192,00
due wc in corpo staccato – mappale n. 1982/703	12,00	0,50	6,00
box auto – mappale n. 1982/703	50,00	0,50	25,00
box auto – mappale n. 1982/706	49,00	0,50	24,50
appartamento – mappale n. 1982/704	80,00	1,50	120,00
balcone – mappale n. 1982/704	20,00	0,45	9,00
appartamento – mappale n. 1982/705	63,00	1,50	94,50
balcone – mappale n. 1982/705	16,00	0,45	7,20
area scoperta – mappale n. 1982	2.400,00	0,05	120,00
superficie virtuale arrotondata			1.764,00

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo il bene immobile in oggetto risulta libero.

Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Meccanica Monzani e al codice fiscale 00301500161, con data di statuizione al 01 Giugno 2023, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di piena proprietà della società Meccanica Monzani di Monzani Filippo e C. S.n.c. in forza del seguente titolo:

a favore	Meccanica Monzani di Monzani Filippo e C. S.n.c. con sede in Arzago d'Adda (Bg)
contro	[REDACTED]
titolo	vendita immobiliare in data 05 Aprile 1991, repertorio e raccolta nn. 221442/3836 del notaio Raffaele Catri di Treviglio (Bg)
trascrizione	Bergamo, in data 02 Maggio 1991 ai nn. 13467/10173

Con tale titolo la società Meccanica Monzani di Monzani Filippo e C. S.n.c. ha acquistato la piena proprietà degli originali mappali nn.: graffato 1982/1 – 1983, 1982/2 e 1982/3, che hanno costituito il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione.

Sentenza di liquidazione

a favore	massa dei creditori della Meccanica Monzani di Monzani Filippo e C. S.n.c., Monzani Paola Francesca e Monzani Francesco
contro	Meccanica Monzani di Monzani Filippo e C. S.n.c.
titolo	dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, emessa dal Tribunale di Bergamo, in data 01 Marzo 2023, repertorio n. 41/47
trascrizione	Bergamo, in data 14 Luglio 2023 ai nn. 40377/27591

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, effettuate presso l'Agenzia Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Meccanica Monzani e al codice fiscale 00301500161, con data di statuizione al 01 Giugno 2023, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

prima formalità

a favore	Banca Popolare di Lodi Soc. Coop. a R.L. con sede in Lodi
contro	Meccanica Monzani di Monzani Filippo e C. S.n.c.
titolo	ipoteca volontaria in data 04 Settembre 1991, repertorio e raccolta nn. 41624/3945 dei notai Scali Vincenzo e Gian Tommaso di Crema
iscrizione	Bergamo, in data 14 Settembre 1991 ai nn. 26768/4976
somme	capitale.....: Lire 300.000.000 iscritta: Lire 600.000.000
durata	anni 10

Tale iscrizione grava sugli originali mappali nn.: graffato 1982/1 – 1983, 1982/2 e 1982/3, che hanno costituito il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione. **Tale gravame non risulta annotato di cancellazione.**

seconda formalità

a favore	Cassa Rurale – Banca di Credito Cooperativo di Treviglio Soc. Coop. con sede in Treviglio (Bg)
contro	Meccanica Monzani di Monzani Filippo e C. S.n.c.
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo in data 29 Marzo 2013, repertorio e raccolta nn. 2283/1589 del notaio Stefano Finardi di Treviglio (Bg).
iscrizione	Bergamo, in data 04 Aprile 2013 ai nn. 13720/2087
somme	capitale.....: € 300.000,00 iscritta: € 390.000,00
durata	anni 15

Tale iscrizione grava sul bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione.

terza formalità

a favore	Cassa Rurale – Banca di Credito Cooperativo di Treviglio Soc. Coop. con sede in Treviglio (Bg)
contro	Meccanica Monzani di Monzani Filippo e C. S.n.c. con sede in Arzago d'Adda (Bg)
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo in data 19 Ottobre 2017, repertorio e raccolta nn. 15617/10055 del notaio Stefano Finardi di Treviglio (Bg).
iscrizione	Bergamo, in data 30 Ottobre 2017 ai nn. 48627/8539
somme	capitale.....: € 75.000,00 iscritta: € 112.500,00
durata	anni 15

Tale iscrizione grava sul bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione.

quarta formalità

a favore	██
contro	Meccanica Monzani di Monzani Filippo e C. S.n.c. con sede in Arzago d'Adda (Bg)
titolo	ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 17 Giugno 2020, repertorio n. 1751/2020
iscrizione	Bergamo, in data 23 Settembre 2020 ai nn. 38720/6156
somme	capitale.....: € 9.889,87 iscritta: € 20.000,00

Tale iscrizione grava sui mappali nn. 1982/703, 1982/704, 1982/705 e 1982/706 oggetto del presente Rapporto di valutazione.

quinta formalità

a favore

Massa Creditori del Concordato Preventivo di Meccanica Monzani di Monzani Filippo e C. S.n.c.

contro

Meccanica Monzani di Monzani Filippo e C. S.n.c. con sede in Arzago d'Adda (Bg)

titolo

atto giudiziario – decreto di ammissione concordato preventivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 06 Maggio 2022, repertorio n. 12

trascrizione

Bergamo, in data 17 Novembre 2022 ai nn. 67256/44306

Tale trascrizione grava sui mappali nn. 1982/703, 1982/704, 1982/705 e 1982/706 oggetto del presente Rapporto di valutazione.

Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, effettuate presso l'Agenzia Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Meccanica Monzani e al codice fiscale 00301500161, con data di statuizione al 01 Giugno 2023, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono servitù trascritte.



Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti effettuato in data 07 Ottobre 2022 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Arzago d'Adda (Bg), è emerso che il bene immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

04 Giugno 1975	licenza di costruzione n. 155 registro costruzioni, n. 432 di protocollo – costruzione di capannone artigianale. I lavori hanno avuto inizio l'08 Luglio 1975.
20 Gennaio 1976	licenza di costruzione n. 162 registro costruzioni, n. 737 di protocollo – variante di ampliamento uffici e costruzione alloggio del custode
03 Aprile 1976	licenza di costruzione n. 174 registro costruzioni, n. 63 di protocollo – costruzione di portichetto al servizio del capannone
09 Aprile 1976	certificato di agibilità – capannone artigianale con uffici
14 Marzo 1989	concessione a sanatoria per opere edilizie n. 31/c, n. 2326/86 di protocollo – ristrutturazione con cambiamento destinazione
21 Aprile 1989	autorizzazione di abitabilità di casa – appartamento al primo piano
15 Gennaio 2008	denuncia di inizio attività edilizia n. 1/2008, n. 246 di protocollo – realizzazione autorimessa

Sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, ritengo che l'immobile sia sostanzialmente regolare dal punto di vista tecnico – urbanistico, fatta eccezione per quanto segue:

- la cabina elettrica era prevista a ridosso del capannone, in angolo sud – est dello stesso, invece è stata realizzata a confine con il portichetto;
- il bagno posto nel locale spogliatoio non ha il disimpegno;
- il corpo di fabbrica posto in angolo sud – est della proprietà dovrebbe essere un portichetto aperto, invece è chiuso con due basculanti motorizzate;
- i due locali wc posti a ridosso del suddetto portichetto e della cabina elettrica, non sono mai stati autorizzati;
- la tettoia posta lungo il confine in lato est e il gazebo in legno posto in angolo nord – ovest della proprietà non sono mai stati autorizzati.

Al fine di regolarizzare la situazione tecnico – urbanistica si rende necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Arzago d'Adda (Bg).

Le opere non sanabili dovranno essere oggetto di demolizione.

Si precisa che, come espressamente previsto dall'incarico, non ho effettuato il rilievo topografico del bene immobile oggetto di valutazione.

Inquadramento urbanistico

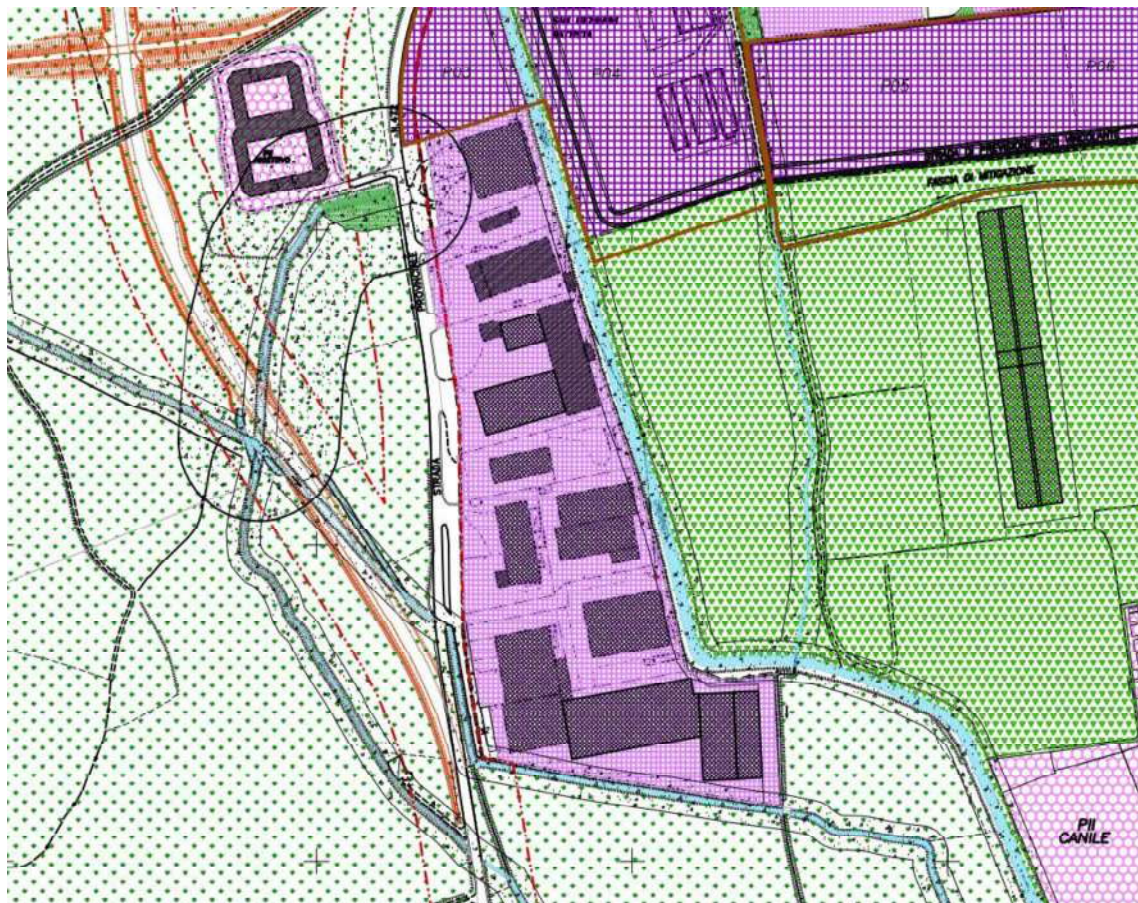
strumento urbanistico vigente

Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 in data 25 Luglio 2011, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 46 Serie Avvisi e Concorsi, in data 16 Novembre 2011

ambito

Territorio urbanizzato
Ambito normativo D/1 – attività produttive consolidate, normato dall'articolo 34 del Piano delle Regole

estratto Piano delle Regole



Ambito normativo "D/1"
Attività produttive consolidate

estratto NTA del Piano delle Regole

Art. 34 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati (Zona D/1)

1. Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposito segno grafico.
2. Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.
3. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:
 - Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza dell'edificio di mt. 10;
 - Indice di sfruttamento: 1 mq./mq.;
 - Rapporto di copertura: 65%

 - Rapporto di impermeabilizzazione: 85% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato;
 - Distacchi e distanze: come da D.M. n° 1444 del 02/04/1968 e come da D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e ss. mm. ed ii., fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.
4. Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'**art. 14** e con i caratteri di cui all'**art. 30**.
5. Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le aree di completamento di cui al successivo **art. 35**, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice.
6. Quanto previsto dal precedente punto in materia di lotti liberi non si applica per lotti frazionati dopo l'adozione del Piano delle Regole.
7. E' sempre comunque consentito un ampliamento una tantum del 10% della superficie utilizzata esistente.

Precisazione del valutatore

Allo stato attuale non ritengo corretto prevedere aumenti di valore con riferimento alla potenzialità edificatoria, ciò sia in ragione del fatto che per la conformazione del compendio allo stato attuale si potrebbe ipotizzare solo un ampliamento sul fronte principale il che comporterebbe la chiusura delle attuali aperture, con impatto sul rapporto aero illuminante dei locali, salvo ipotizzare una integrale invasiva demolizione e ricostruzione.

Inoltre, ai fini estimativi, la valutazione sulla potenzialità edificatoria in base agli indici previsti nello strumento urbanistico potrebbe essere effettuata solo nel momento in cui venisse programmato un intervento edificatorio, essendo sempre possibile, nelle more, un cambio di PGT.

Certificazione energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – ARIA S.p.A. non è emersa la presenza di Attestati di Prestazione Energetica per le due unità abitative.

Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	artigianale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	capannone
stato di fatto:	discreto
dimensioni:	medie
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 350,00
fase del mercato immobiliare:	contrazione

Caratteri della domanda e dell'offerta

Parametri	segmento di mercato
tipologia acquirenti	persone giuridiche
tipologia venditori	persone giuridiche
motivo dell'operazione	utilizzo diretto

Indagine di mercato

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto a effettuare le necessarie analisi utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico valutando la posizione, i servizi, le distanze e i collegamenti.

Arzago d'Adda è un comune che conta circa 2.700 abitanti, posto nella pianura bergamasca sud – occidentale, all'estremità del territorio provinciale.

I secoli dell'età moderna hanno portato il paese da centro rinomato e di riferimento in tutto il circondario, a piccolo e tranquillo borgo di pianura, dedito all'agricoltura ed all'allevamento.

Il bene immobile oggetto della presente valutazione è ubicato in un quartiere produttivo a sud dell'abitato e della strada provinciale n. 185; tale polo produttivo si compone di una decina di edifici.

Di più recente epoca costruttiva vi è un altro polo produttivo situato lungo la medesima strada provinciale, con maggior visibilità e accesso.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario dei capannoni artigianali in vendita, aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, è pari a circa 350,00 €/mq.

Il quadro complessivo mostra che nell'ultimo anno i prezzi hanno registrato una diminuzione pari a – 2,01%.

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- posizione in un polo artigianale del paese
- proprietà priva di parti comuni
- dotazione di area pertinenziale ed accessi privati

fattori negativi

- **necessità di regolarizzare la posizione catastale e tecnica, mediante ottenimento di sanatoria e variazione catastale**
- **necessità di smaltire fusti di oli vari, quali rifiuti speciali**
- **necessità di effettuare la verifica periodica dell'impianto di terra della cabina elettrica**
- **necessità di rinnovare la concessione per la derivazione di acque sotterranee dal pozzo**
- assenza di urbanizzazioni secondarie: riscaldamento elettrico e con serbatoio gpl, acqua ad uso igienico prelevata da un pozzo
- assenza di accesso diretto dalla strada provinciale
- limitata consistenza della zona uffici e servizi igienici posti in corpo accessorio staccato dall'edificio principale rispetto alla superficie ad uso artigianale
- presenza sul mercato di zona di un buon numero di unità artigianali proposte in vendita / affitto

Sulla base di quanto sopra esposto ritengo che la commerciabilità del bene sia discreta con tempi medio – lunghi di vendita.

Concetti di stima

Riassumo le mie analisi richiamando gli aspetti principali dell'indagine di mercato:

➤ **Considerazioni generali:**

- ◇ elementi generali monetari, quali indici del valore o potere d'acquisto della moneta e indici dei costi di costruzione
- ◇ elementi specifici di stima, quali la posizione e la consistenza di fatto della proprietà, nonché le relative caratteristiche, legate alla tipologia artigianale della zona nella quale è inserita

➤ **Fattori tecnici:**

- ◇ potenzialità commerciale
- ◇ orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria
- ◇ accessi carrai, arterie stradali di collegamento, distanza dal capoluogo di Provincia Bergamo, nonché dai maggiori centri d'interesse e dalle città limitrofe di maggior importanza
- ◇ caratteristiche di sviluppo di mercato della zona

Fermo restando quanto sopra esposto ricordo che in ogni situazione, sia il momento favorevole o sfavorevole, il valore di mercato è definito come la stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.



Metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario

Al fine di determinare l'attuale valore di mercato del bene immobile oggetto della presente valutazione applico il **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**.

Tale tipologia di stima è un procedimento comparativo pluriparametrico che si basa sui seguenti fondamenti:

- a. individuazione delle caratteristiche principali che possano influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima – subject;
- b. individuazione di un campione omogeneo costituito da beni simili – comparables, dei quali devono essere noti il prezzo / valore.

Al fine di omogeneizzare le eventuali differenze ho applicato degli aggiustamenti costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, espressi in termini di valore.

Assunzioni:

1. nel corso dell'indagine di mercato effettuata non è stato possibile reperire atti di compravendita o informazioni relative a prezzi certi riguardanti transazioni recenti di proprietà simili a quelle oggetto di analisi.
Per tale motivo, al fine di determinare il valore unitario della proprietà, ho assunto in considerazione beni immobili simili a quelli oggetto di stima per i quali sono noti l'importo richiesto per la transazione e le principali caratteristiche qualitative e di consistenza.
A tali importi ho applicato una decurtazione in percentuale per tener conto della trattativa normalmente intercorrente tra il venditore e l'acquirente; la percentuale adottata è stata determinata in misura media pari al 10%, sulla base di quanto riportato nel rapporto sul mercato immobiliare Nomisma – secondo semestre 2022, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;
2. la consistenza del bene immobile oggetto di valutazione è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a – 2,01%, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del cespite.

Metodo di confronto di mercato - Market Comparison Approach

Tabella dei dati immobiliari				Assunzioni			
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima				
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare		s=saggio annuale di variazione dei prezzi		-2,01%	
Nominativo / repertorio	ArrigomiRE	Erif Corporate		i= incremento valore per livello di piano		1,00%	
Comune	Arzago d'Adda (Bg)	Arzago d'Adda (Bg)	Arzago d'Adda (Bg)	Prezzo medio di mercato €/mq.	€	350,00	
Indirizzo	raggio 200 metri	raggio 200 metri	Via Lodi n. 7/a	Prezzo area esterna €/mq.	€	17,50	
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	300,00	
Destinazione	Industriale	Industriale	Industriale	Tipologia del fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio		condominio <10 u.i	
Tipologia edilizia	Capannone	Capannone	Capannone	Criterio di misurazione		Superficie Effettiva Lorda	
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Tabella dei prezzi marginali		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 1.299.000,00	€ 435.000,00	---	Prezzo di mercato (euro)	€	1.299.000,00	€ 435.000,00
Data (mesi)	14	3	0	Data (mesi)	€	2.175,83	€ 728,63
Livello di piano (n)	0	0	0	Livello di piano	€	12.990,00	€ 4.350,00
Superficie principale (mq.)	2.279,00	1.100,00	1.166,00	Superficie principale (mq.)	€	332,06	€ 332,06
Superfici secondarie (mq.)				Superficie esterna (mq.)	€	17,50	€ 17,50
Zona uffici e servizi	150%	460,00	100,00	Stato di manutenzione edificio (€)	€	5.292,00	€ 5.292,00
Due wc in corpo staccato	50%		12,00	Stato di manutenzione interna (€)	€	47.633,00	€ 47.633,00
Box auto	50%		99,00	Tabella degli aggiustamenti		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Area scoperta	5%	3.935,00	1.200,00	Prezzo di mercato (euro)	€	1.299.000,00	€ 435.000,00
Abitazione	150%	112,00	143,00	Data (mesi)	-€	30.461,55	-€ 2.185,88
Balconi	45%		36,00	Livello di piano			
				Superficie principale (mq.)	-€	521.186,45	€ 150.822,14
				Superficie esterna (mq.)	-€	26.862,50	€ 21.000,00
				Stato di manutenzione edificio (€)	-€	10.584,00	
				Stato di manutenzione interna (€)	-€	95.266,00	
				Prezzo corretto	€	614.639,50	€ 604.636,26
				Peso comparabile (%)		50%	50%
				Valore dell'immobile campione			€ 610.000
				Divergenza percentuale (%)			1,65%
				Prezzo medio unitario - stima monoparametrica	€		345,77
				Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato			-1,21%
Stato di manutenzione edificio	8	6	6				
Stato di manutenzione interna	8	6	6				
Superficie commerciale (mq.)	3.333,75	1.310,00	1.764,20				

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi - Consulting & Solution

Standard e assunzioni del rapporto di valutazione

➤ Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

- ho proceduto alla verifica delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione in base alla documentazione reperita nel corso degli accertamenti effettuati presso i Pubblici Uffici e a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato;
- tutte le indicazioni riguardanti le caratteristiche del bene stimato sono da me fornite al solo scopo di consentire l'identificazione del bene in esame;
- non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione del bene;
- i valori espressi non comprendono l'IVA;
- non esprimo opinioni, né mi rendo responsabile, circa il funzionamento degli impianti, inclusa la loro conformità alle norme di Legge.

➤ Utilizzo delle risultanze da parte della committenza

Soltanto il committente può utilizzare i risultati dell'incarico svolto dalla sottoscritta, non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro da me svolto come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

➤ Riservatezza

- mi obbligo a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico e al suo svolgimento e mi obbligo a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità;
- in tal caso, la sottoscritta avvertirà prontamente il committente con comunicazione scritta, così che essa possa tutelarsi in maniera adeguata;
- mi obbligo a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali di cui al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196;
- le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:
 1. siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
 2. siano, nel momento in cui mi vengono fornite, già pubbliche;
 3. siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso la società committente.
- ho inoltre facoltà di includere il nominativo del cliente nel mio elenco di referenze;
- il possesso del Rapporto di Valutazione, in originale o in copia, non dà il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del Rapporto di Valutazione può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il mio consenso scritto.

Segue ...

... continua

➤ Legge applicabile e foro competente

L'incarico assolto è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Bergamo.

➤ Indipendenza delle parti

La sottoscritta e il committente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro; nello svolgimento delle attività effettuata mi sono riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni.

➤ Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente

Tutte le informazioni e i dati forniti dal committente o dai suoi consulenti, sui quali ho basato le mie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ho citato nel Rapporto di Valutazione, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica.

Non ho assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili.

➤ Assegnazione della proprietà dei documenti

Tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro da me redatte rimarranno di mia proprietà e saranno da me conservate per un periodo di almeno cinque anni.

Durante questo periodo e sulla base di una semplice richiesta, il committente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato dell'incarico o per usi ad esso collegati.

➤ Standard professionali

La sottoscritta ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili.

In ogni caso i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Torre Boldone (Bg)

18 Luglio 2023

il valutatore
geom. Nadia Lorenzi

