

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore Beni Immobili
siti in Via Borgo Palazzo - Comune di Bergamo

PROPRIETA'
GA IMMOBILIARE S.R.L.

Data Rapporto: luglio 2024



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

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, in data 15.07.2024, veniva incaricato dalla società GA Immobiliare s.r.l., di determinare il valore di mercato in un'ottica liquidatoria dei beni immobili di loro proprietà, siti in Via Borgo Palazzo n. 106 – Comune di Bergamo.

Lo scrivente a definizione dell'incarico conferitogli, ha provveduto a:

- identificare i beni immobili;
- effettuare i dovuti sopralluoghi al fine di prendere atto dell'allocazione e delle condizioni dei beni;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- 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;
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita.

Il mandato conferitomi non richiede la verifica della regolarità e conformità della situazione edilizia e urbanistica degli immobili nonché, la ricerca di eventuali gravami e servitù insistenti sui beni.

La documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari oggetto della presente relazione peritale, risultano così allibrati:

N.C.E.U. del Comune Censuario di Bergamo - immobili siti in Via Borgo Palazzo 106, catastalmente identificati al:

foglio 54	mapp. 4389	sub. 704	Cat. C/1	Classe 10	consistenza mq. 213,00;
foglio 54	mapp. 4389	sub. 705	Cat. D/7		consistenza mq. 140,00;



Beni Immobili siti in Comune di Bergamo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**PROPRIETA'
GA IMMOBILIARE S.R.L.**

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 descrizione dei beni
 - 1.4 dati dimensionali e verifica delle superfici
- 2) VALUTAZIONI.**
 - 2.1 criteri e metodologie di stima
 - 2.2 analisi del mercato immobiliare
 - 2.3 metodologia estimativa adottata
 - 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare
- 3) ALLEGATI.**
 - 3.1 visure e planimetrie catastali



Comune di Bergamo, immobili a destinazione commerciale e produttiva siti in Via Borgo Palazzo 106, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 54, mappale n. 4389 sub. 704 e 705.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: gli immobili oggetto di trattazione sono ubicati nella zona a sud/est del territorio del Comune di Bergamo lungo la Via Borgo Palazzo.

L'ambito di riferimento risulta adeguatamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico, prossimo alle principali arterie stradali comunali e provinciali e contraddistinto dalla presenza di edifici con destinazione mista residenziale, commerciale e terziaria.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Bergamo, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 54	mapp. 4389	sub. 704	Cat. C/1	Classe 10	Rendita €. 7.634,37;
foglio 54	mapp. 4389	sub. 705	Cat. D/7		Rendita €. 7.634,37;

La piena proprietà delle succitate particelle immobiliari (vedi allegato) risulta intestata a:

- Società GA Immobiliare s.r.l. con sede in Sorisole (BG) – C.F. 00761660166



1.3 - Descrizione dei beni: le unità immobiliari oggetto di trattazione, così come precedentemente identificate, sono allocate in un edificio di epoca costruttiva ante 1967 ma oggetto di successivi interventi di ristrutturazione che hanno principalmente riguardato le parti interne e la parte impiantistica di entrambe le unità immobiliari.

L'edificio si sviluppa su un solo piano fuori terra e risulta accessibile carralmente da un androne carrale prospiciente su via privata e pedonalmente dalla Via Borgo Palazzo.

Le unità immobiliari che compongono il compendio immobiliare risultano così distribuite:

- *mapp. 4389 sub. 704* – unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata al piano terra, accessibile pedonalmente dalla Via Borgo Palazzo, costituita da un ampio open space con soppalco (attualmente locata ad un'attività di pasticceria) e servizi igienici con retrostante laboratorio con cella frigorifera.
- *mapp. 4389 sub. 705* – unità immobiliare a destinazione artigianale/produttiva ubicata al piano terra, accessibile carralmente e pedonalmente da via privata, costituita da un ampio open space con servizi igienici.

Per quanto attiene alla parte strutturale dell'edificio, si rileva che la stessa è quella tipica dell'epoca costruttiva, realizzata con struttura a telaio con pilastri, murature in setti portanti ed elementi strutturali orizzontali costituiti da solai in laterocemento; copertura in acciaio/legno con sovrastante soletta collaborante e manto di copertura in tegole.

Per quanto attiene alle finiture dell'unità immobiliare di cui al mappale 4389 sub. 704, si evidenzia che le stesse sono state realizzate con impiego di materiali di buona qualità, nello specifico, le pavimentazioni sono state realizzate in gres porcellanato di colore chiaro, le pareti sono rifinite con intonaco a base di calce cementizia tinteggiate prevalentemente con tempera di colore bianco e i serramenti esterni sono in alluminio con vetro doppio.

Le finiture delle unità immobiliari di cui al mappale 4389 sub. 704, sono invece quelle tipiche di un capannone avente destinazione produttiva di tipo artigianale con pavimento in cemento additivato al quarzo e pareti rifinite con intonaco cementizio

Per quanto attiene alla parte impiantistica si segnala che ogni unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento con elementi diffusori ad aria.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con adeguato numero di prese e punti luce, con derivazione da centralino elettrico dedicato.

Lo stato di conservazione delle varie unità immobiliari, in ragione di quanto sopra esposto, è da considerarsi buono per il mappale 4389 sub. 704 e discreto per il mappale 4389 sub. 705.



1.4 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: sulla scorta delle planimetrie catastali si sono effettuate le misurazioni dei locali costituenti le varie unità immobiliari; 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. Comm.le
4389 sub. 704	terra	commerciale	mq. 154,00	1,00	mq. 154,00
		laboratorio	mq. 72,00	0,50	mq. 36,00
		pergolato esterno	mq. 56,00	0,10	mq. 5,60
	soppalco	commerciale	mq. 96,00	0,30	mq. 28,80
Totale					mq. 224,40

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
4389 sub. 705	terra	produttivo	mq. 145,00	1,00	mq. 145,00
Totale					mq. 145,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del



mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere



per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nel primo trimestre del 2024 (ultimi dati certi disponibili), relativamente ai beni immobili a destinazione commerciale e produttivo, continua a registrare una lieve flessione della domanda; va comunque evidenziato che rispetto ai precedenti trimestri i valori di compravendita dei beni sono stabili.

L'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite, hanno consentito di appurare che la domanda privilegia immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (ottime finiture, efficienza energetica, qualità del progetto architettonico) e allocati in zone strategiche dal punto di vista commerciale e della viabilità e prossime ai principali servizi di interesse pubblico.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso degli ultimi 12 mesi, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quella 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)**.

Suddetto metodo 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 valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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.

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, 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 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 0,80 al massimo di 1,20.

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 (1,00), 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 interessante in termini di presenza di servizi di interesse pubblico, di parcheggi, di altre attività commerciali che costituiscono attrattività, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti alla stessa con particolare attenzione e rilievo alla sostenibilità ed efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.



A titolo esemplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) in buone condizioni, il coefficiente di applicazione è 1,00, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di sistemi più prestanti quale domotica, impianto fotovoltaico o geotermico, ecc. il coefficiente di applicazione è 1,20.

condizioni di manutenzione – il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi dell'unità immobiliare quali pavimenti, infissi, impianti, nonché gli elementi delle parti comuni anche dal punto di vista strutturale.

Di seguito si riporta la tabella di calcolo in cui sono stati inseriti tutti parametri e i valori individuati in sede di esecuzione delle indagini di mercato, utili al fine della determinazione del valore dell'immobile oggetto di trattazione e in funzione della destinazione.

Calcolo Destinazione Commerciale

Descrizione sintetica	Via Borgo Palazzo commerciale	Via Borgo Palazzo commerciale	Via Borgo Palazzo commerciale	IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE Via Borgo Palazzo
Prezzo	250.000,00 €	364.000,00 €	300.000,00 €	
Superficie	MQ. 160,00	MQ. 238,00	MQ. 182,00	MQ. 224,40
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
Ubicazione	semiperiferica	semiperiferica	semiperiferica	semiperiferica
Coeff.te ubicazione	1,00	1,00	1,00	1,00
Dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
Coeff.te impianti	1,00	1,00	1,00	1,00
Condizioni di Manutenzione	buone	discrete	buone	buone
Coeff.te manutenzione	1,00	0,90	1,00	1,00
Media Coefficienti	0,975	0,950	0,975	0,975
Prezzo Rettificato	242.187,50 €	352.625,00 €	290.625,00 €	0,969
Prezzo unitario	1.513,67 €	1.481,62 €	1.596,84 €	
Prezzo unitario medio	1.530,71 €			
Differenziale superficiale mq.	60,40	-17,60	38,40	
	92.454,89 €	- 26.940,50 €	58.779,27 €	
Valore corretto	334.642,39 €	325.684,50 €	349.404,27 €	
Valore unitario corretto	2.091,51 €	1.368,42 €	1.919,80 €	
Valore corretto medio	1.793,25 €			
Valore medio arrotondato	1.795,00 €			

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore dell'immobile a destinazione commerciale, il valore unitario da utilizzare risulta essere pari a **€. 1.795,00/mq.**

**Calcolo Destinazione Produttiva/Artigianale**

Descrizione sintetica	Via Borgo Palazzo produttivo	Via Borgo Palazzo produttivo	Via Borgo Palazzo produttivo	IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE Via Borgo Palazzo
Prezzo	115.000,00 €	105.000,00 €	114.000,00 €	
Superficie	MQ. 152,00	MQ. 150,00	MQ. 160,00	MQ. 145,00
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
Ubicazione	semiperiferica	semiperiferica	semiperiferica	semiperiferica
Coeff.te ubicazione	1,00	1,00	1,00	1,00
Dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	sufficienti
Coeff.te impianti	1,00	1,00	1,00	0,90
Condizioni di Manutenzione	buone	discrete	discrete	discrete
Coeff.te manutenzione	1,00	0,90	0,90	0,90
Media Coefficienti	0,975	0,950	0,950	0,925
Prezzo Rettificato	109.250,00 €	99.750,00 €	108.300,00 €	0,956
Prezzo unitario	718,75 €	665,00 €	676,88 €	
Prezzo unitario medio	686,88 €			
Differenziale superficiale mq.	- 7,00	- 5,00	- 15,00	
	- 4.808,13 €	- 3.434,38 €	- 10.303,13 €	
Valore corretto	104.441,88 €	96.315,63 €	97.996,88 €	
Valore unitario corretto	687,12 €	642,10 €	612,48 €	
Valore corretto medio	647,23 €			
Valore medio arrotondato	650,00 €			

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore dell'immobile a destinazione produttiva, il valore unitario da utilizzare risulta essere pari a **€. 650,00/mq.**

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "C6", 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 2023 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: BERGAMO

Fascia/zona: Semicentrale/B.GO PALAZZO, CIMITERO

Codice di zona: C6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	550	690	L	2,8	4,1	N
Negozi	NORMALE	1300	1900	L	8	12	N
Negozi	Ottimo	1700	2300	L	9	16	N

L'interrogazione della banca dati OMI, come si evince in tabella, in ragione delle diverse destinazioni d'uso e con riferimento alla zona "C6" – Via Borgo Palazzo, riporta i seguenti valori:

destinazione produttiva – il delta dei valori va da un minimo di €. 550,00/mq. ad un massimo di €. 690,00/mq., con un valore medio pari a **€. 620,00/mq.;**

destinazione commerciale – il delta dei valori va da un minimo di €. 1.300,00/mq. ad un massimo di €. 1.900,00/mq., con un valore medio pari a **€. 1.600,00/mq.;**

in ragione della verifica delle quotazioni OMI, si conferma la congruità delle valutazioni determinate con l'applicazione del metodo MCA, che si posizionano nella parte alta del range in considerazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dei beni.

Si provvede pertanto a determinare il valore di mercato dei beni specificando che il valore finale che si otterrà **è da considerarsi a corpo e non a misura**, il tutto così come riportato nella sottostante tabella:

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	TOTALE arrotondato
4389 s. 704	terra/soppalco	commerciale	mq. 224,50	€. 1.795,00/mq.	€. 403.000,00
4389 s. 705	terra	produttiva	mq. 145,00	€. 650,00/mq.	€. 94.000,00
Totale valore beni					€. 497.000,00

A detrarre per determinazione valore in caso di vendita liquidatoria:

coefficiente adeguamento per assenza di garanzie su vizi e difetti (5%)	€. 24.850,00
coefficiente adeguamento per vendita liquidatoria (15%)	€. 74.550,00
Totale valore liquidatorio	€. 397.600,00



Beni Immobili siti in Comune di Bergamo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PROPRIETA'
GA IMMOBILIARE S.R.L.

RIEPILOGO

Ai fini di una migliore definizione dei valori accertati, di seguito suddivisi per cespite, si riportano i valori di mercato dei beni in un'ottica liquidatoria, rimandando agli allegati per una lettura di dettaglio.

	Valore
Cespite Immobiliare 01 - Via Borgo Palazzo 106 - Bergamo	
Unità immobiliare a destinazione commerciale catastralmente identificati al fg. 54 mappale n. 4389 sub. 704	€. 322.400,00
Cespite Immobiliare 02 - Via Borgo Palazzo - Bergamo	
Unità immobiliare a destinazione produttiva/artigianale catastralmente identificati al fg. 54 mappale n. 4389 sub. 705	€. 75.200,00
	€. 397.600,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore di mercato in ottica liquidatoria del presente compendio immobiliare, risulta essere pari ad **€. 397.600,00 (diconsi euro trecentonovantasettemilaeseicento/00)**.

Lo scrivente perito ritiene opportuno evidenziare che le conclusioni alle quali lo stesso è pervenuto, debbano essere lette in considerazione del mandato conferitogli e specificatamente in ragione delle seguenti limitazioni:

- l'analisi dei singoli beni non ha riguardato la loro conformità edilizia, urbanistica e catastale.
- non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche relative:
 - alla presenza di servitù e/o gravami che possano incidere sul valore dei beni;
 - alla staticità dei beni e all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni (antincendio, barr. architettoniche, antisismica, ecc.);
 - - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi degli edifici;

Bergamo, lì luglio 2024

firmato

DANILO
SALVONI
ARCHITETTO

**Agenzia del Territorio
CATASIO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. **PG039000** del 05/12/2012

Planimetria di u.i.b. in Comune di Bergamo

Via Borgo Palazzo

civ. 185

Identificativi Catastali:

Sezione: 60
Foglio: 11
Particella: 4389
Subalterno: 704

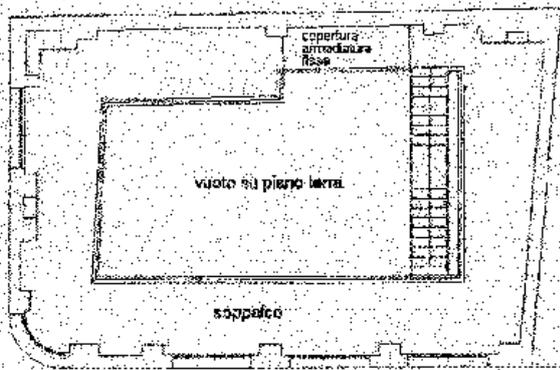
Compilata da:
Giosè Diego
Iscritto all'albo:
Geometri

Crov. Bergamo

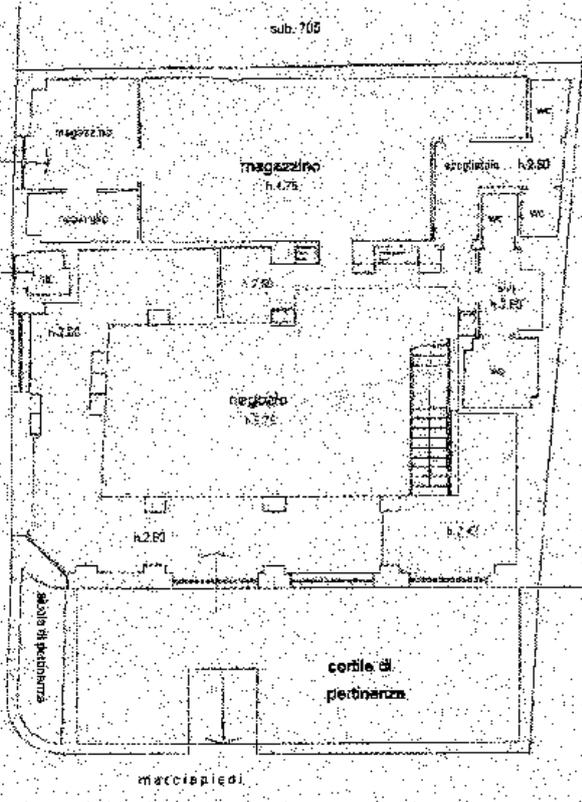
N. 2712

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO H. 2,60



PIANO TERRENO



Via Borgo Palazzo

Ultima planimetria in atti

Data: 28/03/2022 - n. T387453 - Richiedente: 00761660166

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2022 - Comune di BERGAMO (A794) - Foglio 54 - Particella 4389 - Subalterno 704 - VIA BORGO PALAZZO n. 106 Piano T-1

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile soppresso
Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi alla data di soppressione**

Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**
Sez. Urb. **BO** Foglio **11** Particella **4389** Subalterno **704**
Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Variazione in soppressione del 03/10/2014, pratica n. BG0196964, in atti dal 03/10/2014 - - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.112100.1/2014)

La dichiarazione di BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE ha:

Comune: **BERGAMO (A794) (BG)**

- **costituito i seguenti immobili:**
Foglio 54 Particella 4389 Subalterno 704

- **soppresso i seguenti immobili:**
Sez. Urb. BO Foglio 11 Particella 4389 Subalterno 704

> **Situazione dell'unità immobiliare alla data della soppressione**

Classamento: Rendita: **Euro 7.634,37**, Categoria **C/1^a**, Classe **10**, Consistenza **213 m²**

Indirizzo: VIA BORGO PALAZZO n. 106 Piano T-1

- Intestati alla data della soppressione:

> **1. GA IMMOBILIARE S.R.L. (CF 00761660166)**

sede in SORISOLE (BG)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Disposizione protocollo n. 8004098/2022 del 17/03/2022

Planimetria di un'attu. in Comune di Bergamo

Via Borgo Palazzo

civ. 106

Identificativi Catastrali:

Sezione: B0

Foglio: 11

Particella: 4389

Subalterno: 705

Compilata da:
Glossi Diego

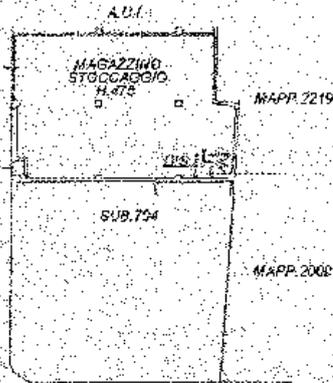
Inscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2712

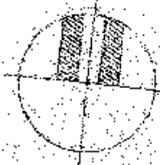
scheda n. 1

Scala 1:500



PIANO TERRA

NORD



Firma planimetria in atti

Data: 28/03/2022 - n. T387938 - Richiedente: 00761660166

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 28/03/2022 - Comune di BERGAMO(A.794) - Foglio 11 - Particella: 4389 - Subalterno 705
VIA BORGO PALAZZO n.106 Piano F

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/07/2024

Dati identificativi: Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**

Foglio **54** Particella **4389** Subalterno **705**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.232,00**

Categoria **D/7^a**

Indirizzo: VIA BORGO PALAZZO n. 106 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 03/10/2014 Pratica n. BG0196964 in atti dal 03/10/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 112101.1/2014)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ BO FGL 11 PLA 4389 SUB 705 PER ALLINEAMENTO MAPPE; Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**

Foglio **54** Particella **4389** Subalterno **705**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BERGAMO (A794) (BG)**

Foglio **54** Particella **4389**

Variazione del 03/10/2014 Pratica n. BG0196964 in atti dal 03/10/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 112101.1/2014)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ BO FGL 11 PLA 4389 SUB 705 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> **Indirizzo**

VIA BORGO PALAZZO n. 106 Piano T

Variazione del 03/10/2014 Pratica n. BG0196964 in atti dal 03/10/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 112101.1/2014)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ BO FGL 11 PLA 4389 SUB 705 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.232,00**
Categoria **D/7^a**

Variazione del 03/10/2014 Pratica n. BG0196964 in atti dal 03/10/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 112101.1/2014)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ BO FGL 11 PLA 4389 SUB 705 PER ALLINEAMENTO MAPPE; Classamento e rendita validati

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. GA IMMOBILIARE S.R.L.**
(CF 00761660166)
sede in SORISOLE (BG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. del 03/10/2014 Pratica n. BG0196964 in atti dal 03/10/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 112101.1/2014)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni