



## Rapporto di Valutazione

oggetto

ufficio dotato di locale cantina e tre posti auto, oltre ad un'area urbana, situato in Comune di Bergamo (Bg), Via Pietro Ruggeri da Stabello nn. 45/47

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](mailto: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

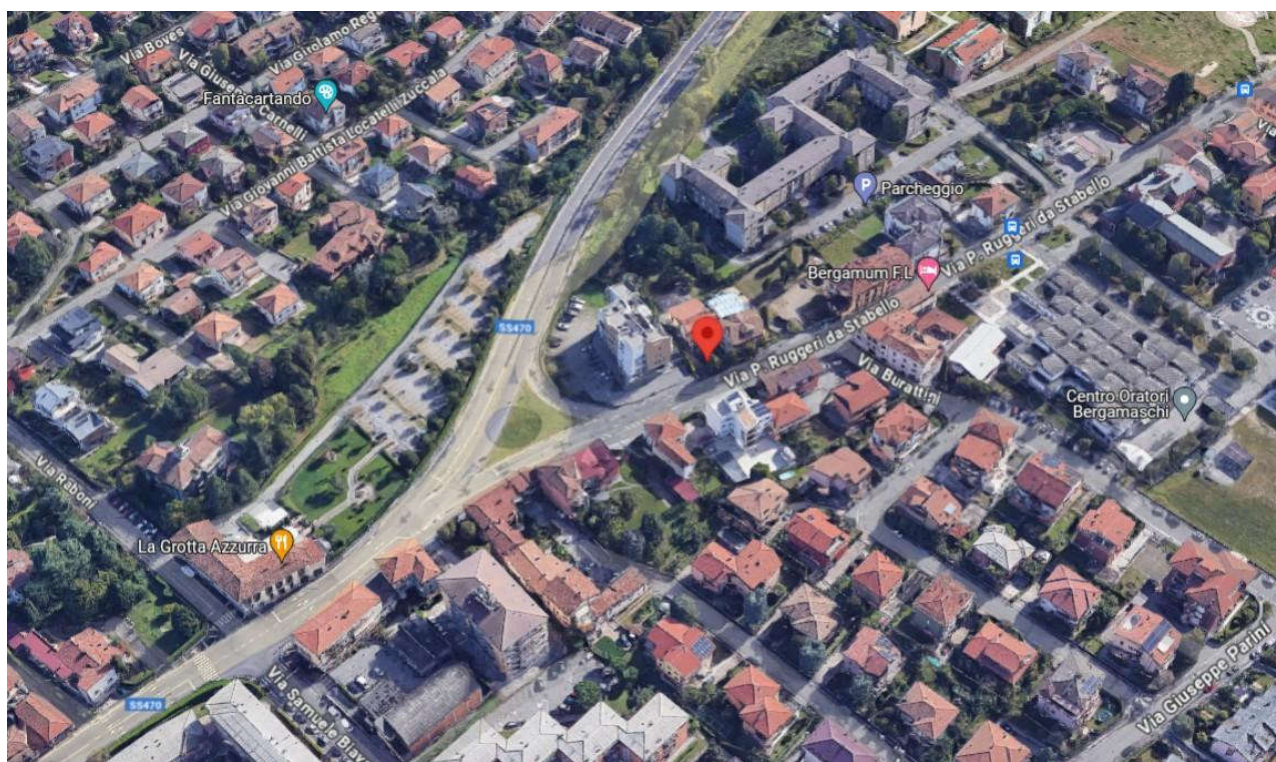
## Indice del Rapporto di Valutazione

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
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 08
dati metrici	pagina 09
stato di possesso	pagina 09
cronistoria della titolarità	pagina 10
formalità pregiudizievoli	pagina 11
decreto di concordato semplificato	pagina 12
servitù	pagina 12
titoli abilitativi	pagina 13
certificazione energetica	pagina 14
situazione condominiale	pagina 14
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 15
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 15

Segue ...

... continua

indagine di mercato	pagina 16
giudizio di commerciabilità	pagina 17
concetti di stima	pagina 17
metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario	pagina 18
prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato	pagina 19
valore di mercato	pagina 20
valore di liquidazione a stock	pagina 20
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 21



### Estremi del rapporto di valutazione

data incarico 13 Settembre 2023

data sopralluogo 31 Ottobre 2023

data valutazione 01 Marzo 2024

### Estremi della procedura

liquidazione giudiziale Tribunale di Bergamo – Omologa del Concordato Semplificato n. 1/2023, emessa in data 03 Agosto 2023

giudici delegati dr. Bruno Conca

liquidatore dott. Nicola Ascari

### Estremi della società

denominazione Real Contract S.r.l.

sede legale Grassobbio (Bg), Piazza Aldo Moro n. 18

codice fiscale 03169570169

partita I.V.A. 03169570169

numero REA BG – 355402

rappresentante dell'impresa Ferri Alessandro – amministratore unico

### Localizzazione dei beni

provincia Bergamo

indirizzo Bergamo, Via Pietro Ruggeri da Stabello nn. 45/47



## Oggetto dell'incarico

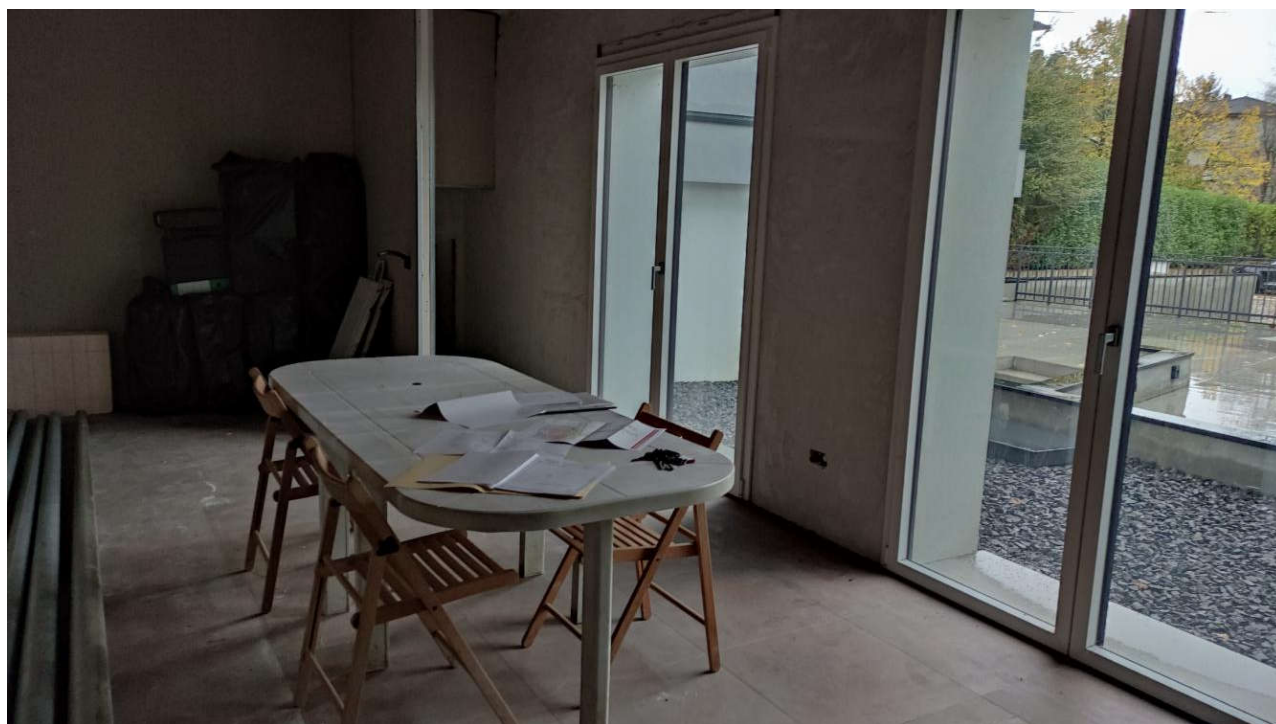
L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad un ufficio dotato di locale cantina e tre posti auto, oltre ad un'area urbana, facenti parte di un edificio residenziale di maggiori dimensioni situato in Comune di Bergamo, Via Pietro Ruggeri da Stabello nn. 45/47.

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 liquidazione a stock

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:

- sopralluogo presso la proprietà con riprese fotografiche
- 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
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Real Contract e al codice fiscale 03169570169, con data di statuizione al 13 Settembre 2023
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bergamo, 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 della certificazione energetica 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 26 Ottobre 2023
- 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 liquidazione a stock

## Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non ho effettuato il rilievo topografico del bene immobile e non ho verificato l'eventuale possibilità di cambio d'uso in residenziale.

## Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	semiperiferica, quartiere Valverde
caratteristiche di zona	mista di tipologia residenziale, commerciale e terziaria
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la viabilità cittadina e la tangenziale di Bergamo, nonché con la strada provinciale della valle Brembana, oltre che con i mezzi pubblici delle linee urbane ed extra urbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ negozi di vicinato e alcuni servizi pubblici presenti nelle vicinanze</li> <li>▪ discreta presenza di parcheggi pubblici</li> </ul>

## Descrizione

Trattasi di un ufficio dotato di locale cantina e tre posti auto, oltre ad un'area urbana, facenti parte di un edificio residenziale di maggiori dimensioni situato tra i quartieri Valverde in Comune di Bergamo e Ramera in Comune di Ponteranica.

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

- **mappale graffato n. 1078/706 – 1078/707 – 593/751**, porzione terziaria posta al piano terra, composta da ingresso, sala relax, disimpegni, quattro uffici, tre servizi igienici dotati di antibagno, oltre a area scoperta in parte pavimentata ed in parte mantenuta a verde.

Dall'ufficio grande posto in lato sud – ovest della porzione immobiliare si accede, tramite una scala interna da posare, alla sala riunioni posta al primo piano e dotata di piccolo balcone;

- **mappale n. 1078/718**, locale cantina posto al piano primo sottostrada, avente accesso dal corridoio comune;
- **mappali nn. 1078/734, 1078/735 e 1078/736**, tre posti auto scoperti di tipologia singola, situati nell'area cortilizia comune avente accesso diretto dalla strada comunale;
- **mappale n. 1078/705**, area urbana di 20 mq, posta sul fronte principale in lato sud – ovest dell'ufficio, lungo il marciapiede di Via Pietro Ruggero da Stabello.

L'accesso alla porzione terziaria avviene direttamente dal civico n. 45 tramite l'area scoperta privata, nonché dal vano scala con ascensore di pertinenza dell'edificio di maggiori dimensioni.

Nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare che la porzione terziaria necessita di alcuni lavori di completamento per diventare abitabile. I lavori mancanti consistono nelle seguenti opere: rasatura con intonaco all'intero dei locali e sui soffitti, completamento dei tre bagni con posa di sanitari e porte interne, posa della scala interna, posa dei fan coil per il caldo/freddo, completamento degli impianti elettrici ed idrico – sanitario, posa della pavimentazione all'ingresso.

### Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici						diritti e oneri reali			quota		
01	Real Contract S.r.l. con sede in Grassobbio (Bg)						proprietà			1/1		
comune:	Bergamo						data visura:			14 Settembre 2023		
n.	dati identificativi				dati di classamento							
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €	
indirizzo:		Via Pietro Ruggeri da Stabello n. 45										
01	---	8	1078	705	---	area urbana	---	T	mq. 20	---	---	
02	---	8	1078 1078 593	706 707 751	---	A/10	7	T - 1	vani 10	mq. 310	2.556,46	
indirizzo:		Via Pietro Ruggeri da Stabello n. 47										
03	---	8	1078	718	---	C/2	7	S1	mq. 15	mq. 19	84,44	
indirizzo:		Via Pietro Ruggeri da Stabello s.n.										
04	---	8	1078	734	---	C/6	8	T	mq. 13	mq. 13	48,34	
05	---	8	1078	735	---	C/6	8	T	mq. 13	mq. 13	48,34	
06	---	8	1078	736	---	C/6	8	T	mq. 13	mq. 13	48,34	

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 alcuni tavolati divisorii tra l'ingresso e il disimpegno due uffici – zona relax che non sono presenti in loco.

Inoltre non risulta attualmente posizionata la scala di collegamento tra i piani terra e primo.

Si rende pertanto necessario provvedere al completamento delle opere mancanti, al fine di rendere la planimetria catastale dell'ufficio corrispondente allo stato di fatto.



### Dati metrici

destinazione	superficie effettiva lorda mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
--------------	-----------------------------------	-------------------------------	----------------------------

ufficio – mappale graffato n.  
1078/706 – 1078/707 – 593/751

ufficio – piano terra	230,00	1,00	230,00
ufficio – piano primo	20,00	1,00	20,00
balcone – piano primo	2,00	0,30	0,60
area scoperta	545,00	0,05	27,25

superficie virtuale arrotondata **278,00**

locale cantina – mappale n. 1078/718

locale cantina	19,00	0,25	4,75
----------------	-------	------	------

superficie virtuale arrotondata **5,00**

posti auto scoperti

mappale n. 1078/734	13,00	0,20	2,60
mappale n. 1078/735	13,00	0,20	2,60
mappale n. 1078/736	13,00	0,20	2,60

superficie virtuale arrotondata **9,00**

area urbana – mappale n. 1078/705

area urbana	20,00	0,05	1,00
-------------	-------	------	------

superficie virtuale **1,00**

**superficie virtuale complessiva 293,00**

### 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 Real Contract e al codice fiscale 03169570169, con data di statuizione al 13 Settembre 2023, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di piena proprietà della società Real Contract S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

### primo titolo

a favore

Real Contact S.r.l. con sede in Grassobbio (Bg)

contro

titolo

compravendita in data 13 Ottobre 2017, ai nn. 155075/66905, in autentica del notaio Giovanni Vacirca di Bergamo

registrazione

Bergamo 1, in data 02 Novembre 2017 al n. 40693 serie 1T

trascrizione

Bergamo, il 02 Novembre 2017 ai nn. 49125/33165

Con tale titolo la società Real Contract S.r.l. ha acquistato la piena proprietà degli originali mappali, che hanno costituito il bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione.

### secondo titolo

a favore

Real Contact S.r.l. con sede in Grassobbio (Bg)

contro

Demanio dello Stato con sede in Roma

titolo

compravendita in data 27 Marzo 2019, ai nn. 159705/70625, a rogito del notaio Giovanni Vacirca di Bergamo

registrazione

Bergamo, in data 09 Aprile 2019 al n. 14231 serie 1T

trascrizione

Bergamo, il 09 Aprile 2019 ai nn. 18090/12031

Con tale titolo la società Real Contract S.r.l. ha acquistato la piena proprietà del mappale n. 106, che ha costituito fra altri mappali, il bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione.

## Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, effettuate presso l'Agenzia Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Real Contract e al codice fiscale 03169570169, con data di statuizione al 13 Settembre 2023, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

### prima formalità

a favore	BCC Banca di Credito Cooperativo Bergamasca e Orobitica con sede in Cologno al Serio (Bg)
contro	Real Contract S.r.l. con sede in Grassobbio (Bg)
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 25 Luglio 2019, repertorio e raccolta nn. 160763/71464 a rogito del notaio Giovanni Vacirca di Bergamo
iscrizione	Bergamo, in data 31 Luglio 2019 ai nn. 39633/6523
somme	capitale.....: € 750.000,00 iscritta .....: € 1.275.000,00
durata	anni 15

Tale iscrizione grava sugli originali mappali, che hanno costituito il bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione.

### seconda formalità

a favore	Unicredit S.p.A. con sede in Milano
contro	Real Contract S.r.l. con sede in Grassobbio (Bg)
titolo	ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo, in data 13 Dicembre 2021, repertorio n. 3770 emesso dal Tribunale di Bergamo
iscrizione	Bergamo, in data 30 Dicembre 2021 ai nn. 76682/11884
somme	capitale.....: € 295.003,97

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

### Decreto di concordato semplificato

a favore	massa dei creditori del concordato semplificato della Real Contract S.r.l.
contro	Real Contract S.r.l. con sede in Grassobbio (Bg)
titolo	omologa di proposta di concordato semplificato n. 212/2023 di repertorio, emessa dal Tribunale di Bergamo in data 05 Settembre 2023
trascrizione	Bergamo, in data 29 Novembre 2023 ai nn. 65379/44900

### Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, effettuate presso l'Agenzia Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Real Contract e al codice fiscale 03169570169, con data di statuizione al 13 Settembre 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 15 Dicembre 2023 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bergamo, è emerso che parte dalla costruzione dell'edificio di maggiori dimensioni risale ad epoca anteriore al 01 Settembre 1967 e successivamente è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie, come richiamate nell'atto di provenienza:

13 Dicembre 1988	concessione edilizia n. 1248
10 Novembre 1988	concessione edilizia in sanatoria n. 455
10 Novembre 1988	concessione edilizia in sanatoria n. 759/86
20 Aprile 1989	autorizzazione edilizia n. 1760
27 Luglio 1989	licenza di occupazione permanente di suolo privato
22 Marzo 1990	concessione in sanatoria n. 01823, n. 1275/86 e.p.
07 Gennaio 1992	comunicazione inizio lavori per opere interne n. 11/92 di protocollo
26 Giugno 1992	comunicazione inizio lavori per opere interne n. 1457/92 di protocollo
18 Novembre 1994	autorizzazione edilizia n. 11091, n. 94 1204 e.p.
04 Settembre 1997	certificato di agibilità n. 7344
01 Marzo 2005	autorizzazione n. 51/2005
16 Gennaio 2009	comunicazione edilizia n. 759/2008 S.I.E. di pratica
16 Maggio 2011	ordinanza n. 591/2010
06 Febbraio 2012	permesso di costruire in sanatoria n. 8698 – fabbricato A

L'attuale edificio residenziale, di cui fa parte il bene immobile visitato, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie ottenute nel corso del mio accesso agli atti presso il Comune di Bergamo:

10 Aprile 2019	permesso di costruire n. 2166/2018, n. PGU 0103418 – opere di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di parte del fabbricato, collegamento di due fabbricati con aumento di slp e modifiche di sagoma e volume, cambio di destinazione d'uso e modifiche impiantistiche
10 Giugno 2019	comunicazione di inizio lavori

Segue ...

... continua

06 Settembre 2019	segnalazione certificata di inizio attività n. 526/2019, n. E0301798 di protocollo – variante in corso d’opera del Pdc 2166/2018. Modifica destinazione d’uso di alcuni locali del piano interrato con l’inserimento di nuovi posti auto e di ulteriori cantine a disposizione della residenza, aumento della superficie a destinazione residenziale a piano primo, nuova disposizione interna degli appartamenti che per via di un ridimensionamento del progetto iniziale in termini di superfici per ogni singola unità immobiliare da 6 diventano 8.
12 Maggio 2021	segnalazione certificata di inizio attività n. 339/2021, n. E013215 di protocollo – variante 2 in corso d’opera del Pdc 2166/2018.
06 Settembre 2021	comunicazione fine lavori parziale n. E0304691 di protocollo – <i>non ha interessato l’ufficio e il locale cantina in oggetto</i>
09 Settembre 2021	segnalazione certificata per l’agibilità parziale n. SCA263/2021 pratica, n. E0307834 di protocollo – <i>non ha interessato l’ufficio e il locale cantina in oggetto</i>

Sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, ritengo che l’immobile sia sostanzialmente regolare dal punto di vista tecnico – urbanistico.

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

Si rende necessario presentare una pratica edilizia per procedere al completamento delle opere mancanti, al fine di presentare la comunicazione di fine lavori e la segnalazione certificata per l’agibilità.

### Certificazione energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – ARIA S.p.A. è emersa la presenza dell’Attestato di Prestazione Energetica n. 1602400246021 redatto in data 12 Agosto 2021 a firma del certificatore Piero Angelo Agazzi, valido sino al 12 Agosto 2031.

Classe energetica A3 con indice EP gl, nren 102,24 kWh/m<sup>2</sup>anno.

### Situazione condominiale

La gestione condominiale è in capo alla signora Rosaria Andreini con ufficio amministrazione e servizi in Comune di Bergamo, Via Walter Tobagi n. 20, tel. 035.0601246, cell. 333.3595346, mail [condomini@andreini.cloud](mailto:condomini@andreini.cloud).

In data 15 Gennaio 2024 si è tenuta l’ultima assemblea condominiale nella quale sono stati approvati all’unanimità il bilancio consuntivo della gestione 2022/2023 e il bilancio preventivo della gestione 2023/2024.

Per la gestione 2023/2024 è stato preventivato un versamento pari a € 7.234,02 da pagare in quattro rate.

### Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	terziario
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	ufficio
stato di fatto:	buono, da completare
dimensioni:	grandi
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 2.150,00
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 ad 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.

Il quartiere nel quale è inserito il bene immobile oggetto di valutazione, rappresenta dal punto di vista immobiliare circa l'3% di tutte le transazioni della città.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario degli uffici, con caratteristiche simili a quello in oggetto, è pari a circa 2.150,00 €/mq.

Il quadro complessivo mostra che negli ultimi sei mesi i prezzi delle porzioni terziarie si sono mantenuti pressoché stabili con un lieve aumento pari a 0,24%.





## Giudizio di commerciabilità

### fattori positivi

- posizione semicentrale lungo una strada ad elevato traffico che collega il centro cittadino di Bergamo con i paesi della valle Brembana
- palazzina residenziale in buono stato di conservazione
- dotazione di posti auto pertinenziali all'ufficio
- possibilità di frazionare la porzione terziaria in due unità immobiliari

### fattori negativi

- affaccio diretto sulla strada comunale della porzione di ufficio in lato sud – ovest
- non razionale distribuzione interna dei locali, in quanto disposti su più quote di livello e con diversi spazi necessariamente ad uso disimpegno
- necessità di completare la porzione terziaria con opere di finitura interna e impiantistica (costo stimato di € 50.000,00 circa).  
Il costo diventa maggiore se si ipotizza di frazionare il bene in due unità terziarie (costo stimato di € 90.000,00 circa)
- ampia area esterna, in parte pavimentata ed in parte mantenuta a verde, assolutamente non necessaria come pertinenza di un ufficio
- palazzina dotata di ampio parco piantumato di circa 1.600 mq., con elevati costi di gestione

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 terziaria 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 centro cittadino di 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 – primo semestre 2023, 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 0,24%, 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	0,24%
Nominativo / repertorio	Borghetto Costruzioni	Tecnocasa		i= incremento valore per livello di piano	1,00%
Comune	Bergamo	Bergamo	Bergamo	Prezzo medio di mercato €/mq.	€ 2.150,00
Indirizzo	raggio 200 metri	raggio 800 metri	Via Pietro Ruggero da Stebello nn. 45/47	Prezzo area esterna €/mq.	€ 107,50
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€ 1.500,00
Destinazione	Terziario	Terziario	Terziario	Tipologia del fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i
Tipologia edilizia	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Criterio di misurazione	Superficie Effettiva Lorda
Stato dell'immobile	Nuovo/seminuovo	Nuovo/seminuovo	Nuovo/seminuovo		
Prezzo di mercato (euro)	€ 265.000,00	€ 275.000,00	---	<b>Tabella dei prezzi marginali</b>	
Data (mesi)	5	6	0	Prezzo di mercato (euro)	€ 265.000,00
Livello di piano (n)	1	0	0	Data (mesi)	-€ 53,00
Superficie principale (mq)	95,00	125,00	250,00	Livello di piano	€ 2.650,00
Superfici secondarie (mq)				Superficie principale (mq.)	€ 2.000,00
Balcone	30%	10,00	2,00	Superficie esterna (mq.)	€ 107,50
Area scoperta	5%		565,00	Stato di manutenzione edificio (€)	€ 4.367,00
Locale cantina	25%		18,00	Stato di manutenzione interna (€)	€ 39.305,00
Posti auto scoperti	20%	54,00	39,00		
				<b>Tabella degli aggiustamenti</b>	
				Prezzo di mercato (euro)	€ 265.000,00
				Data (mesi)	€ 265,00
				Livello di piano	-€ 2.650,00
				Superficie principale (mq.)	€ 364.700,00
				Superficie esterna (mq.)	€ 60.737,50
				Stato di manutenzione edificio (€)	
				Stato di manutenzione interna (€)	-€ 39.305,00
				<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 648.747,50</b>
				<b>Peso comparabile (%)</b>	50%
				<b>Valore dell'immobile campione</b>	<b>€ 626.000</b>
				<b>Divergenza percentuale (%)</b>	7,40%
				<b>Prezzo medio unitario - stima monoparametrica</b>	€ 2.150,09
				<b>Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato</b>	0,00%

### Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
ufficio dotato di locale cantina, tre posti auto scoperti e un'area urbana	293,00	2.150,00	629.950,00
<b>valore venale di mercato arrotondato</b>			<b>630.000,00</b>

### Valore di liquidazione a stock

Il valore sopra determinato è da intendersi quale 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.

In considerazione del fatto che la vendita è prevista nell'ambito di una procedura giudiziale, laddove è fisiologico che le trattative per raccogliere le offerte scontano lo svantaggio inerente il fatto che i potenziali acquirenti possano assumere un atteggiamento attendista confidando nei ribassi delle procedure competitive, tenuto conto dell'attuale stato di conservazione e della necessità di effettuare lavori per rendere la porzione terziaria abitabile, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione a stock.

destinazione	valore venale di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di pronto realizzo €
ufficio dotato di locale cantina, tre posti auto scoperti e un'area urbana	630.000,00	- 20%	504.000,00
<b>valore di liquidazione a stock</b>			<b>504.000,00</b>



## 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)

01 Marzo 2024

il valutatore  
**geometra Nadia Lorenzi**

