

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**  
**RELATIVA AI BENI IMMOBILI**  
**SITI NEI COMUNI DI BERGAMO E SERIATE**  
**DI PROPRIETA' [REDACTED] – L.G. 121/2023**

\* \* \* \* \*

Premesse:

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, veniva incaricato in data 24.11.2023 dal Curatore [REDACTED], di verificare la conformità edilizia e urbanistica dei beni immobili di proprietà della [REDACTED], e di determinarne il loro valore di mercato.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare i beni oggetto di accertamento;
- effettuare i dovuti sopralluoghi eseguendo un rilievo strumentale degli immobili;
- verificarne la conformità edilizia/urbanistica e catastale;
- individuare i parametri tecnici ed economici e le analisi utilizzate per la determinazione del valore di mercato dei beni;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere reperito e visionato la documentazione tecnica, in data 29 febbraio e 08 aprile 2024, ho esperito una serie di sopralluoghi sui beni e ho eseguito l'accesso ai competenti uffici comunali per verificare la conformità della documentazione depositata rispetto a quanto effettivamente realizzato e riscontrato.

Per quanto concerne il reperimento dell'ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari in capo e di proprietà [REDACTED], per i quali è stata richiesta la seguente perizia, sono così allibrati:

*N.C.E.U. del Comune Censuario di Bergamo – proprietà per quota di 1/2*

1. immobili a destinazione residenziale e commerciale siti in Via Fontana n. 1, così catastalmente identificati al:

foglio 2	mappale 1296	sub. 704	Categoria C/1	Rendita €.	292,83;
foglio 2	mappale 1296	sub. 705	Categoria A/3	Rendita €.	898,64;
foglio 2	mappale 4367		Categoria F/1		

*N.C.E.U. del Comune Censuario di Bergamo – proprietà per quota di 1/4*

1. immobili a destinazione residenziale e commerciale siti in Via Fontana n. 1, così catastalmente identificati al:

foglio 2	mappale 1296	sub. 702	Categoria A/3	Rendita €.	898,64;
foglio 2	mappale 1296	sub. 703	Categoria C/6	Rendita €.	602,29;
foglio 2	mappale 4365	sub. 1	Categoria C/6	Rendita €.	138,62;
foglio 2	mappale 4365	sub. 2	Categoria C/2	Rendita €.	110,73;

*N.C.T. del Comune Censuario di Bergamo – proprietà per quota di 1/4*

1. terreno a destinazione agricola sito in Via Fontana, così catastalmente identificato al:

foglio 9	mappale 4366	seminativo di Classe 3	R.D. €.	34,21	R.A. €.	42,25;
----------	--------------	------------------------	---------	-------	---------	--------

*N.C.E.U. del Comune Censuario di Seriate (BG) – proprietà per quota di 1/1*

1. immobili a destinazione commerciale e autorimessa pertinenziale siti in Via G. Ambiveri snc, così catastalmente identificati al:

foglio 23	mappale 10327	sub. 13	Categoria C/1	Rendita €.	2.940,60;
foglio 23	mappale 10327	sub. 62	Categoria C/6	Rendita €.	64,45;

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 iscrizioni/trascrizioni;
- 1.4 descrizione del bene;
- 1.5 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi;
- 1.6 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 documentazione fotografica;
- 3.2 planimetrie e visure catastali;
- 3.3 trascrizioni/iscrizioni;

**Cespite immobiliare n. 1 – Comune di Bergamo, immobili a destinazione residenziale e pertinenze siti in Via Fontana n. 1, catastalmente identificati al fg. 2 mapp. 1296 sub. 702, 703, 704 e 705, mapp. 4365 sub. 1 e 2, mapp. 4366 e 4367.**

## 1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

**1.1 - Ubicazione:** i beni immobili oggetto di trattazione sorgono in Via Fontana, all'interno della cornice del Parco dei Colli di Bergamo, nella zona a sita a nord/ovest rispetto al centro del Comune di Bergamo.

L'ambito territoriale in cui ricade l'immobile è un'area di versante collinare di pregio con scarsa presenza di edifici, che sono principalmente il risultato della ristrutturazione di precedenti fabbricati rurali; l'ambito risulta comunque completamente urbanizzato e prossimo alle principali arterie di comunicazione stradale.



**1.2 - Accertamenti catastali:** attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Seriate (BG), i beni immobili risultano così catastalmente identificati:

foglio 2	mappale 1296	sub. 702	Categoria A/3	Rendita €.	898,64;	
foglio 2	mappale 1296	sub. 703	Categoria C/6	Rendita €.	602,29;	
foglio 2	mappale 4365	sub. 1	Categoria C/6	Rendita €.	138,62;	
foglio 2	mappale 4365	sub. 2	Categoria C/2	Rendita €.	110,73;	
foglio 2	mappale 4366	seminativo di Classe 3		R.D. €.	34,21 R.A. €.	42,25;

**per la quota di proprietà di 1/4 alla [REDACTED] – C.F. RDNNNA67C43A794H).**

foglio 2	mappale 1296	sub. 704	Categoria C/1	Rendita €.	292,83;
foglio 2	mappale 1296	sub. 705	Categoria A/3	Rendita €.	898,64;
foglio 2	mappale 4367		Categoria F/1		

**per la quota di proprietà di 1/2 alla [REDACTED] – C.F. RDNNNA67C43A794H).**

**1.3 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie:** per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all’elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

**1. Trascrizione a favore del 11.02.2019 – Reg. Part. 4590                      Reg. Gen. 7051**

Atto di successione [REDACTED] del 14.12.2018 rep. n. 1470/9990/18, in forza del quale la [REDACTED] ereditava la quota di 1/6 dei beni immobili siti in Via Fontana n. 1 – Bergamo, catastalmente identificati al foglio 2 mappale 1296 sub. 702, 703, 704, 705 e foglio 9 mappale 98 (oggi mapp. 4366).

**2. Trascrizione a favore del 17.04.2023 – Reg. Part. 14471                      Reg. Gen. 21298**

Atto di accettazione tacita di successione [REDACTED], stipulato avanti Notaio Dott. Francesco Patanè del 23.03.2023 rep. n. 42475/13276, in forza del quale la [REDACTED] ereditava la quota di 1/2 dei beni immobili siti in Via Fontana n. 1 – Bergamo, catastalmente identificati al foglio 2 mappale 1296 sub. 704, 705 e 4367, e la quota di 1/4 dei beni immobili siti in Via Fontana n. 1 – Bergamo, catastalmente identificati al foglio 2 mappale 1296 sub. 702, 703, 707, mappale 4365 sub. 1 e 2, mappale 4366.

**3. Trascrizione contro del 17.04.2023 – Reg. Part. 14472                      Reg. Gen. 21299**

Atto di costituzione fondo patrimoniale, stipulato avanti Notaio [REDACTED] del 23.03.2023 rep. n. 42475/13276, in forza del quale i [REDACTED] costituivano fondo patrimoniale per la quota di 1/4 dei beni immobili siti in Via Fontana n. 1 – Bergamo, catastalmente identificati al foglio 2 mappale 1296 sub. 704, 705 e 4367, e la quota di 1/8 dei beni immobili siti in Via Fontana n. 1 – Bergamo, catastalmente identificati al foglio 2 mappale 1296 sub. 702, 703, 707, mappale 4365 sub. 1 e 2, mappale 4366.

**4. Iscrizione contro del 14.06.2023 – Reg. Part. 4546                      Reg. Gen. 33481**

Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto in data 13.03.2023 rep. n. 366, per un importo totale di €. 40.000,00, a favore della società [REDACTED] e gravante sui beni siti in Via G. Ambiveri sn – Comune di Seriate, catastalmente identificati al N.C.E.U. al foglio 23 mappale 10327 sub. 13 e 62 e in Via

Fontana n. 1 – Comune di Bergamo catastalmente identificati al N.C.E.U. al foglio 2 mappale n. 1926 sub. 702, 703, 704, 705 e mappale n. 4366.

5. *Iscrizione contro del 07.03.2024 – Reg. Part. 8755*

*Reg. Gen. 12114*

Atto giudiziario del Tribunale di Bergamo n. 236 del 04.10.2023 – Sentenza apertura della Liquidazione Giudiziale.

**1.4 - Descrizione del bene:** i beni immobili oggetto di trattazione costituiscono un unico compendio immobiliare anche se risultano puntualmente e autonomamente catastalmente identificati; succitata circostanza e, considerato che la valutazione riguarda una quota minoritaria ed indivisa degli stessi, comporta necessariamente la costituzione di un unico lotto di vendita.

L'accessibilità sia carrabile che pedonale al compendio immobiliare all'unità avviene dai rispettivi ingressi prospettanti la Via Fontana.

Dal punto di vista strutturale i beni sono stati realizzati con la classica struttura dell'epoca di costruzione con murature in setti portanti e solai interpiano in legno con soletta collaborante in calcestruzzo armato.

Le porzioni immobiliari risultano così composte:

*mappale 1296 sub. 702* – unità immobiliare a destinazione residenziale sviluppatasi su due piani fuori terra, al piano terra si trovano un soggiorno/cucina e una cantina; una scala a chiocciola posta in un angolo del soggiorno mette in comunicazione con il piano primo dove si trovano tre camere da letto un bagno ed un ripostiglio, un balcone di pertinenza del piano prospetta il lato lungo dell'edificio.

*mappale 1296 sub. 703* – autorimessa doppia accessibile direttamente dalla Via Fontana, all'interno della stessa un ascensore mette in comunicazione con un sovrastante locale ad uso ripostiglio con antistante giardino di proprietà esclusiva a suddetto bene.

*mappale 1296 sub. 704* – unità immobiliare a destinazione negozio costituito da un unico locale di forma quadrata senza servizio igienico e accessibile dalle parti comuni del compendio di cui al sub. 701.

*mappale 1296 sub. 705* – unità immobiliare a destinazione residenziale posta al secondo ed ultimo piano dell'edificio, composta da un ingresso, una cucina abitabile, un soggiorno, un disimpegno, tre camere ed un bagno, un balcone di pertinenza del piano risulta asservito alla cucina e al soggiorno.

*mappale 4365 sub. 1* – autorimessa doppia accessibile da Via Fontana ed inserita all'interno del terreno di cui al mappale 4366;

*mappale 4365 sub. 2* – ripostiglio posto al piano soprastante l'autorimessa di cui al mappale 4365 sub. 1;

*mappale 4366* – ampio terreno di versante collinare di circa mq. 7.800,00.

*mappale 4367* – area urbana di circa mq. 32,00.

Per quanto attiene alle finiture delle succitate particelle immobiliari in ragione della loro destinazione d'uso, si evidenzia che le stesse sono di qualità media e tipiche per la tipologia degli immobili.

Per quanto attiene alla parte impiantistica si segnala che l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato con caldaia a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria e elementi radianti costituiti da termosifoni in alluminio; l'impianto elettrico è del tipo con rete di distribuzione sottotraccia adeguatamente dimensionato con numero di prese e punti luce.

L'analisi visiva delle parti impiantistiche, seppure in assenza delle relative certificazioni di conformità, ha consentito di appurarne la funzionalità.

I succitati beni immobili nel complesso, così come desumibile dall'allegata documentazione fotografica, sono in buono stato di conservazione; non si segnalano particolari problematiche anche per quanto attiene all'edificio nel quale le stesse sono allocate.

***Si evidenzia altresì che al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate*** [REDACTED].

### ***1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:***



**BERGAMO ESTRATTO PGT VIGENTE - DCC n. 59 del 16.10.2023 "Adozione"**

## Disciplina all'interno del Parco dei Colli di Bergamo

	Parco dei Colli di Bergamo
	Ampliamento dei confini del Parco regionale dei Colli di Bergamo [assoggettate alla L.R. n. 15 del 28/07/2022]
	Zone di iniziativa comunale orientata del Parco dei colli - IC/ICP [art. 69 NTA PDR]
	Spazi aperti del Parco dei Colli - APC [art. 67 NTA PDR]
	Edificato del Parco dei Colli - EPC [art. 68 NTA PDR]

### Articolo 68. Edificato del Parco dei Colli – EPC

1. Nella tavola PDR04 “Disciplina del Piano delle Regole” viene individuato l'edificato interno al Parco dei Colli, che è disciplinato dalle disposizioni delle N.T.A del PTC. Gli ampliamenti ammessi dalle suddette NTA, i medesimi sono da intendersi con riferimento alla SL esistente alla data di entrata in vigore della L.R. 8/1991 comprensivi degli eventuali ampliamenti nel frattempo legittimamente intervenuti.

2. Per ciascun edificio individuato nell'elaborato PDR04 “Disciplina del Piano delle Regole” sono identificate le modalità di intervento ammesse e articolate in Re (restauro), Rc (Risanamento conservativo) e Ri (Ristrutturazione edilizia) di cui all'art. 3 del DPR 380/2001.

3. Eventuali proposte di intervento sugli edifici non coerenti con l'assegnazione della tipologia indicata saranno valutati solo a fronte della presentazione di una proposta progettuale supportata da specifica relazione, corredata da idonea documentazione, che dia conto dei caratteri storici, architettonici, formali e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, delle motivazioni della proposta progettuale e del rapporto di quest'ultima con le prescrizioni delle presenti norme.

La relazione dovrà inoltre contenere, anche mediante rappresentazioni grafiche e simulazioni, un'analisi tipo-morfologica delle relazioni che il nuovo intervento andrà a determinare nel contesto paesaggistico di riferimento.

Il progetto dovrà obbligatoriamente essere sottoposto al parere della competente Commissione per il Paesaggio del Parco e Commissione Territorio del comune in seduta congiunta.

**La disamina della vigente normativa urbanistica, rileva che l'ambito e le unità immobiliari oggetto di trattazione sono prive di ulteriore capacità edificatoria.**

Il compendio immobiliare oggetto di trattazione è stato edificato in epoca antecedente al 1967; successivamente per la sua ristrutturazione, sono stati rilasciati una serie di provvedimenti abilitativi che sono agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Bergamo, nello specifico:

- \* Licenza edilizia n. 1653 del 19.06.1953 (ampliamento e ristrutturazione fabbricato esistente);
- \* Licenza edilizia n. 8690 del 10.07.1973 (sistemazione tetto, intonaci e tavolati interni)
- \* Pratica Condono Edilizio n. 2688/1986 del 30.04.1986;
- \* Pratica Condono Edilizio n. 2835/1986 del 22.08.1986;
- \* Concessione edilizia n. 582 del 20.03.1991;

- \* Concessione edilizia n. 655 e 656 del 27.03.1991;
- \* Autorizzazione edilizia n. 655 e 656 del 27.03.1991;
- \* Autorizzazione edilizia n. 6263 del 10.02.1992 (*rifacimento facciate*);
- \* Autorizzazione edilizia n. 7543 del 16.10.1992 (*costruzione autorimesse interrata*);
- \* Autorizzazione edilizia n. 5485 del 13.05.2003 (*costruzione autorimesse interrata*);

In ordine alla conformità edilizia ed urbanistica del compendio immobiliare rispetto ai succitati titoli abilitativi rilasciati ed autorizzati per la sua ristrutturazione, si sono rilevati una serie di abusi edilizi che di seguito sinteticamente si riportano:

*mappale 1296 sub. 702* – all'interno dell'unità immobiliare vi sono una serie di difformità in ordine alla distribuzione dei tavolati e nei collegamenti con autorimessa e tra i due piani abitativi;

*mappale 1296 sub. 703* – difformità relative ai parametri edilizi (superficie, altezze del locale) e alle destinazioni d'uso al piano primo dove è stato realizzato un bagno e la destinazione è residenziale;

*mappale 1296 sub. 704* – difformità interne e realizzazione di un bagno;

*mappale 1296 sub. 705* – difformità relative alle distribuzioni interne e presenza di porzioni realizzate in assenza di titolo autorizzativo;

Si rilevano poi all'interno del compendio immobiliare, una serie di costruzioni e manufatti accessori di varia natura e destinazione che non trovano riscontro nella documentazione edilizia ed urbanistica agli atti del Comune di Bergamo.

***Si evidenzia che non tutte le tipologie di abusi rilevati possono essere sanate e/o regolarizzate e pertanto al fine di ripristinare la conformità del compendio bisognerà probabilmente provvedere alla demolizione delle parti abusive o laddove possibile valutarne la percorribilità della fiscalizzazione.***

Suddetta situazione incide sul valore finale dei beni, ma non potendo allo stato essere compiutamente computata, al fine di una sua valutazione si provvederà ad una decurtazione percentuale sul valore dell'immobile

***1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici:*** in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si sono effettuate le misurazioni del cespite immobiliare; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificata in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	S.L.P.
1296 sub. 702	<i>terra</i>	super. residenziale	mq. 63,80	1,00	mq. 63,80
	<i>primo</i>	super. residenziale	mq. 97,60	1,00	mq. 97,60
		balcone	mq. 11,80	0,30	mq. 11,80
<b>Totale</b>					<b>mq. 164,94</b>

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	S.L.P.
1296 sub. 703	<i>terra</i>	autorimessa	mq. 94,00	1,00	mq. 94,00
	<i>primo</i>	ripostiglio	mq. 35,00	0,50	mq. 17,50
		giardino esclusivo	mq. 150,00	0,05	mq. 7,50
<b>Totale</b>					<b>mq. 119,00</b>

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	S.L.P.
1296 sub. 704	<i>terra</i>	super. residenziale	mq. 15,00	1,00	mq. 15,00
<b>Totale</b>					<b>mq. 15,00</b>

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	S.L.P.
1296 sub. 705	<i>secondo</i>	super. residenziale	mq. 110,60	1,00	mq. 110,60
		balcone	mq. 7,20	0,30	mq. 2,16
		giardino	mq. 45,00	0,05	mq. 2,25
<b>Totale</b>					<b>mq. 115,01</b>

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	S.L.P.
4365 sub. 1	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 60,00	1,00	mq. 60,00
<b>Totale</b>					<b>mq. 60,00</b>

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	S.L.P.
4365 sub. 2	<i>terra</i>	ripostiglio	mq. 32,00	0,50	mq. 16,00
<b>Totale</b>					<b>mq. 16,00</b>

## 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 quarto trimestre del 2023, relativamente ai beni immobili a destinazione residenziale aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare importanti costrizioni della domanda anche se rispetto ai precedenti trimestri presenta una stabilizzazione dei prezzi.

Segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora modesto e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone di pregio ambientale, servite da parcheggi e dalle principali arterie viarie.

La ricerca effettuata dallo scrivente presso le principali banche dati ed operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo biennio, nel Comune di Bergamo e nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che consente di potere determinare il valore di mercato dell'immobile con il sistema comparativo (MCA Market Comparison Approach).

**2.3 – Metodologia estimativa adottata:** come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo biennio, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quello 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)**; metodo che 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 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; l'immobile oggetto di valutazione viene definito "*subject*", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "*comparabili*".

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, livello di piano, condizioni manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il più probabile 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 (periodo 24 mesi) 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, 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 pregevole in termini di pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

*dotazioni impiantistiche* – il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti all'immobile con particolare attenzione e rilievo alla sostenibilità ed efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura. A titolo semplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosantario) il coefficiente di applicazione è 1,00, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico o di impianto geotermico il coefficiente di applicazione è 1,20.

*livello di piano* – il coefficiente di adeguamento relativo al piano quantifica l'unità immobiliare in relazione alla sua posizione altimetrica all'interno dell'edificio in cui la stessa è allocata. È fondamentale, ai fini della corretta identificazione del valore del piano, tenere in debito conto se nel fabbricato è installato o meno un ascensore e se lo stesso permette di raggiungere tutti i piani. Se il fabbricato è servito da ascensore i coefficienti correttivi sono crescenti dal piano terra fino al piano più alto, mentre decrescono in caso di assenza dell'ascensore.

*condizioni di manutenzione* – il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi propri dell'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, gli impianti elettrico, idrotermosantario e di riscaldamento/condizionamento nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale e ascensore, facciate, coperture e parti strutturali.

Di seguito in ragione delle indagini e verifiche effettuate ed in applicazione dei parametri tecnici ed economici attestati, si è redatta la tabella riportante la determinazione del valore dell'immobile sia su base unitaria che complessiva in riferimento ai dati degli immobili comparabili.

<b>Descrizione sintetica</b>	<b>Via Lavanderio</b> locale commerciale	<b>Via Di Mezzo</b> commerciale	<b>Via Gen. Marieni</b> locale commerciale	<b>IMMOBILE</b> <b>OGGETTO DI</b> <b>VALUTAZIONE</b> <b>Via Fontana</b>
<b>Prezzo</b>	<b>130.000,00 €</b>	<b>150.000,00 €</b>	<b>138.000,00 €</b>	<b>115,01/164,94</b>
<b>Superficie</b>	MQ. 142,00	MQ. 136,00	MQ. 140,00	<b>MQ. 140,00</b>
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
<b>ubicazione</b>	periferica di pregio	periferica di pregio	periferica di pregio	periferica di pregio
coeff.te Ubicazione	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>dotazioni impiantistiche</b>	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
coeff.te Dotazioni	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>livello di piano</b>	terra/primo	primo/secondo	terra/primo	terra/primo/secon.
coeff.te livello di piano	1,00	0,90	1,00	0,95
<b>condizioni di manutenzione</b>	buone	discrete	buone	buone
coeff.te Manutenzione	1,00	0,90	1,00	1,00
<b>Media Coefficienti</b>	<b>0,980</b>	<b>0,940</b>	<b>0,980</b>	<b>0,970</b>
<b>Prezzo Rettificato</b>	401.512,50 €	372.487,50 €	396.675,00 €	<b>0,968</b>
<b>Prezzo unitario</b>	2.827,55 €	2.738,88 €	2.833,39 €	
<b>Prezzo unitario medio</b>	<b>2.799,94 €</b>			
<b>Differenziale superficiale mq.</b>	-2,00	4,00	-----	
<b>Prezzo parametro superficiale</b>	- 5.599,88 €	11.199,77 €	-----	
<b>Valore corretto</b>	<b>395.912,62 €</b>	<b>383.687,27 €</b>	<b>396.675,00 €</b>	
<b>Valore unitario corretto</b>	2.788,12 €	2.821,23 €	2.833,39 €	
<b>Valore corretto medio arrot.</b>	<b>2.814,25 €</b>			<b>2.815,00 €</b>
<b>Divergenza</b>	<b>42,06</b>			

Il valore dei tre comparabili evidenzia una divergenza in linea con la destinazione d'uso e le caratteristiche delle varie unità immobiliari che costituiscono il compendio immobiliare; divergenza che può pertanto essere accettata in considerazione delle tipologie e delle caratteristiche degli edifici comparabili presi in considerazione.

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 "R1", 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.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: BERGAMO

Fascia/zona: Extraurbana/REstante parte del territorio comunale parco dei coll.

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

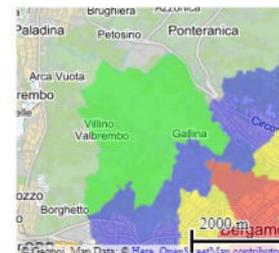
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2300	3000	L			
Ville e Villini	Normale	2500	3100	L			

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 2.500,00/mq. ad un massimo di €. 3.100,00/mq., con un prezzo medio di €. 2.800,00/mq., dato che consente di ritenere perfettamente congruo il valore individuato con il metodo MCA, pari ad **€. 2.815,00/mq.** per la parte residenziale ed **€. 800,00/mq.** per le autorimesse/ripostigli. Per quanto attiene al terreno si utilizzerà il valore agricolo medio per coltura seminativa pari ad **€. 11,50/mq.**; si provvede pertanto a determinare il valore di mercato del bene specificando che il valore finale che si otterrà è **da considerarsi a corpo**, il tutto così come di seguito riportato:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	VALORE/mq.	QUOTA	VALORE Q.TA
1296 sub. 702	T-1°	residenziale	mq. 164,94	€. 2.815,00	1/4	€. 116.076,53
1296 sub. 703	T-1°	autorimessa + rip.	mq. 119,00	€. 800,00	1/4	€. 23.800,00
1296 sub. 704	T	residenziale	mq. 15,00	€. 2.815,00	1/2	€. 21.112,50
1296 sub. 705	2°	residenziale	mq. 115,01	€. 2.815,00	1/2	€. 161.876,58
4365 sub. 1	INT.	autorimessa	mq. 60,00	€. 800,00	1/4	€. 12.000,00
4365 sub. 2	T.	ripostiglio	mq. 16,00	€. 800,00	1/4	€. 3.200,00
4366		area pertinenziale	mq. 7792,00	€. 11,50	1/4	€. 22.402,00
4367		area urbana	mq. 32,00	€. 80,00	1/2	€. 1.280,00

sommano **€. 361.747,60**

a detrarre percentuale 10,00% per mancanza garanzia per vizi e difetti **€. 36.174,76**

a detrarre percentuale 5,00% per costi sanatoria abusi edilizi **€. 18.087,38**

a detrarre percentuale 20,00% per vendita liquidatoria di quote di proprietà (no piena proprietà) **€. 72.349,52**

**Totale Valore quote di proprietà arrotondato € 235.000,00**

**Cespite immobiliare n. 2 – Comune di Seriate (BG), immobile a destinazione commerciale e autorimessa pertinenziale siti in Via G. Ambiveri snc, catastalmente identificati al fg. 23 mapp. 10327 sub. 13 e 62.**

## 1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

**1.1 - Ubicazione:** il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Via G. Ambiveri, nella zona a sita a nord/est rispetto al centro storico del Comune di Seriate.

L'ambito territoriale in cui ricade l'immobile è un'area di completamento a destinazione prevalentemente residenziale; suddetto ambito risulta completamente urbanizzato e servito dalle principali arterie viarie di comunicazione essendo allocato in prossimità dell'anello viabilistico asservito alla viabilità provinciale e statale.



**1.2 - Accertamenti catastali:** attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Seriate (BG), i beni immobili risultano così catastalmente identificati:

foglio 23      mappale 10327      sub. 13      Categoria C/1      Rendita €. 2.940,60;

foglio 23      mappale 10327      sub. 62      Categoria C/6      Rendita €. 64,45;

La piena proprietà (quota del 100%) delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), risultano intestate a [REDACTED]

**1.3 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie:** per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all’elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

*1. Trascrizione a favore del 01.02.2000 – Reg. Part. 2623                      Reg. Gen. 3652*

Atto di compravendita stipulato avanti Notaio ██████████ in data 27.01.2000 rep. n. 86946, in forza del quale la ██████████ acquistava dalla società ██████████ l’unità immobiliare a destinazione commerciale e l’autorimessa pertinenziale siti in Via G. Ambiveri sn – Comune di Seriate, catastalmente identificati al N.C.E.U. al foglio 23 mappale 10327 sub. 13 e 62.

*2 Iscrizione contro del 05.03.2010 – Reg. Part. 2063                      Reg. Gen. 11765*

Ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario a favore ██████████ importo Capitale €. 82.141,43 - importo totale €. 166.000,00, iscritta con atto Notaio ██████████ in data 05.02.2010 rep. n. 57515/2972 sui beni immobili siti in Via G. Ambiveri sn – Comune di Seriate, catastalmente identificati al N.C.E.U. al foglio 23 mappale 10327 sub. 13 e 62.

*3. Iscrizione contro del 18.10.2011 – Reg. Part. 10303                      Reg. Gen. 52314*

Ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario a favore ██████████ importo Capitale €. 70.000,00 - importo totale €. 140.000,00, iscritta con atto Notaio ██████████ in data 05.10.2011 rep. n. 58937/3513 sui beni immobili siti in Via G. Ambiveri sn – Comune di Seriate, catastalmente identificati al N.C.E.U. al foglio 23 mappale 10327 sub. 13.

*4. Annotazione del 15.05.2012 – Reg. Part. 3931                      Reg. Gen. 20833*

Scrittura privata restrizione dei beni con sottoscrizione autenticata avanti Notaio ██████████ in data 27.01.2000 rep. n. 86945 a favore ██████████ interessante i beni immobili siti in Via G. Ambiveri sn – Comune di Seriate, catastalmente identificati al N.C.E.U. al foglio 23 mappale 10327 sub. 13 e 62.

*5. Annotazione del 06.11.2015 – Reg. Part. 6348                      Reg. Gen. 44323*

Atto di frazionamento di mutuo fondiario stipulato avanti Notaio ██████████ in data 21.07.1997 rep. n. 76310/2 a favore ██████████, in forza del quale il mutuo fondiario concesso alla società ██████████ per la realizzazione del compendio immobiliare è stato frazionato in quota parte sulle varie unità immobiliari site in Via G. Ambiveri sn – Comune di Seriate.

6. *Iscrizione contro del 14.06.2023 – Reg. Part. 4546*

*Reg. Gen. 33481*

Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal [REDACTED] in data 13.03.2023 rep. n. 366, per un importo totale di €. 40.000,00, a favore della società [REDACTED] e gravante sui beni siti in Via G. Ambiveri sn – Comune di Seriate, catastalmente identificati al N.C.E.U. al foglio 23 mappale 10327 sub. 13 e 62 e in Via Fontana n. 1 – Comune di Bergamo catastalmente identificati al N.C.E.U. al foglio 2 mappale n. 1926 sub. 702, 703, 704, 705 e mappale n. 4366.

7. *Iscrizione contro del 07.03.2024 – Reg. Part. 8755*

*Reg. Gen. 12114*

Atto giudiziario del Tribunale di Bergamo n. 236 del 04.10.2023 – Sentenza apertura della Liquidazione Giudiziale.

**1.4 - Descrizione del bene:** il bene immobile oggetto di trattazione è costituito da un'unità immobiliare avente forma trapezoidale posta al piano terra di un edificio a destinazione residenziale sviluppantesi su cinque piani fuori terra.

L'accessibilità all'unità immobiliare avviene dall'ingresso posto sotto il porticato di proprietà condominiale, mentre l'accesso all'autorimessa pertinenziale è garantito da una rampa carrabile prospettante la Via G. Ambiveri.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è stato realizzato con la classica struttura a telaio pilastri/travi in cemento armato gettato in opera; i muri di tamponamento sono in muratura eseguita con mattoni forati con interposta intercapedine, intonacati sulle due facciate e sulla facciata esterna è posizionato il cappotto con funzione isolamento termico.

Per quanto attiene alle finiture si segnala che sono di qualità media e tipiche per la destinazione d'uso dell'unità immobiliare, con pavimentazioni in klinker ceramico, serramenti esterni in alluminio con interposta lastra in vetrocamera doppia.

L'unità immobiliare è costituita da un locale open space con bagno e antibagno.

Per quanto attiene alla parte impiantistica si segnala che l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato con caldaia a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria e elementi radianti costituiti da termosifoni in alluminio; l'impianto elettrico è del tipo con rete di distribuzione sottotraccia adeguatamente dimensionato con numero di prese e punti luce.

L'analisi visiva delle parti impiantistiche, seppure in assenza delle relative certificazioni di conformità, ha consentito di appurarne la funzionalità.

Le finiture dell'autorimessa sono costituite da pavimentazione in battuto di cemento additivato al quarzo e basculante in alluminio.



**La disamina della vigente normativa urbanistica, rileva che l'ambito e le unità immobiliari oggetto di trattazione sono prive di ulteriore capacità edificatoria.**

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Seriate, risultano depositati:

\* Concessione edilizia n. 94/0307 del 17.05.1995 (*costruzione fabbricato*);

\* Concessione edilizia n. 94/307/2 del 13.10.1997 (*variante alla CE 94/0307*);

Successivamente a succitati provvedimenti abilitativi non risulta essere stati presentati ulteriori istanze al Comune di Seriate.

**1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici:** in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si sono effettuate le misurazioni del cespite immobiliare; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificata in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	S.L.P.
10327 sub. 13	terra	sup. commerciale	mq. 90,00	1,00	mq. 90,00
		bagno e antibagno	mq. 7,20	1,00	mq. 7,20
<b>Totale</b>					<b>mq. 97,20</b>

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	S.L.P.
10327 sub. 62	interrato	autorimessa	mq. 24,00	1,00	mq. 24,00
<b>Totale</b>					<b>mq. 24,00</b>

## 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 allorquando 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 quarto trimestre del 2023, relativamente ai beni immobili a destinazione commerciale aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare importanti costrizioni della domanda anche se rispetto ai precedenti trimestri presenta una stabilizzazione dei prezzi.

Segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora modesto e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone commerciali strategiche, servite da parcheggi e dalle principali arterie viarie.

La ricerca effettuata dallo scrivente presso le principali banche dati ed operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo anno, nel Comune di Seriate e nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che consente di potere determinare il valore di mercato dell'immobile con il sistema comparativo (MCA Market Comparison Approach).

**2.3 – Metodologia estimativa adottata:** come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo anno, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quello 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)**; metodo che 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 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.

L'immobile oggetto di valutazione viene definito "*subject*", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "*comparabili*".

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, livello di piano, 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 (periodo uguale/inferiore a 12 mesi) 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, 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 pregevole in termini di pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

*dotazioni impiantistiche* – il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti all'immobile con particolare attenzione e rilievo alla sostenibilità ed efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura. A titolo semplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) il coefficiente di applicazione è 1,00, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico o di impianto geotermico 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 propri dell'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, gli impianti elettrico, idrotermosanitario e di riscaldamento/condizionamento nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale e ascensore, facciate, coperture e parti strutturali.

*dotazione standard* – gli immobili a destinazione commerciale rivestono particolare interesse quando risultano allocati in prossimità ai principali standard di interesse quali parcheggi, altri servizi e linee di trasporto pubblico; la presenza di questi standard concorre all'aumento della appetibilità commerciale dell'immobile.

Di seguito in ragione delle indagini e verifiche effettuate ed in applicazione dei parametri tecnici ed economici attestati, si è redatta la tabella riportante la determinazione del valore dell'immobile sia su base unitaria che complessiva in riferimento ai dati degli immobili comparabili.

<b>Descrizione sintetica</b>	<b>Via Cervino</b> locale commerciale	<b>Via D. Alighieri</b> locale commerciale	<b>Via Adamello</b> locale commerciale	<b>IMMOBILE</b> <b>OGGETTO DI</b> <b>VALUTAZIONE</b> <b>Via G. Ambiveri</b>
<b>Prezzo</b>	<b>130.000,00 €</b>	<b>150.000,00 €</b>	<b>138.000,00 €</b>	
<b>Superficie</b>	MQ. 90,00	MQ. 102,00	MQ. 95,00	<b>MQ. 97,20</b>
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
<b>ubicazione</b>	semiperiferica	semicentrale	semiperiferica	semiperiferica
coeff.te Ubicazione	0,90	1,00	0,90	0,90
<b>dotazioni impiantistiche</b>	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
coeff.te Dotazioni	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>condizioni di manutenzione</b>	buone	discrete	buone	buone
coeff.te Manutenzione	1,00	0,90	1,00	1,00
<b>dotazione standard</b>	normale	normale	normale	normale
coeff.te Standard	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Media Coefficienti</b>	<b>0,960</b>	<b>0,960</b>	<b>0,960</b>	<b>0,960</b>
<b>Prezzo Rettificato</b>	124.800,00 €	144.000,00 €	132.480,00 €	
<b>Prezzo unitario</b>	1.386,67 €	1.411,76 €	1.394,53 €	
<b>Prezzo unitario medio</b>	<b>1.397,65 €</b>			
<b>Differenziale superficiale mq.</b>	7,20	-4,80	2,20	
<b>Prezzo parametro superficiale</b>	10.063,10 €	-6.708,73 €	3.074,84 €	
<b>Valore corretto</b>	<b>134.863,10 €</b>	<b>137.291,27 €</b>	<b>135.554,84 €</b>	
<b>Valore unitario corretto</b>	1.498,48 €	1.345,99 €	1.426,89 €	
<b>Valore corretto medio arrot.</b>	<b>1.423,79 €</b>			<b>1.425,00 €</b>
<b>Valore immobile</b>	<b>138.510,00 €</b>			
<b>Scarto</b>	- 3.646,90 €	- 1.218,73 €	- 2.955,16 €	
<b>Divergenza percentuale</b>	<b>18,97</b>			

Il valore dei tre comparabili evidenzia una divergenza (18,97) in linea con la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'immobile; divergenza che può pertanto essere accettata e ritenuta verosimile in considerazione delle tipologie e delle caratteristiche degli edifici comparabili presi in considerazione.

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 "B1", 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.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BERGAMO

Comune: SERIATE

Fascia/zona: Centrale/VIA PADERNO, VIALE ITALIA, PARCO, VIA DANTE, VIA NAZIONALE, CIMITERO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: **Magazzini**

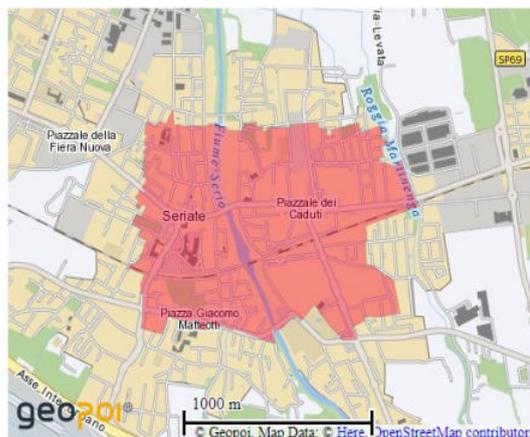
Destinazione prevalente: **Commerciale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	770	1150	L	5	7,3	N
<b>Negozi</b>	<b>Normale</b>	<b>1300</b>	<b>1500</b>	L	4,7	5,7	N
Negozi	Ottimo	1400	2000	L	5,1	7,6	N

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 1.300,00/mq. ad un massimo di €. 1.500,00/mq., con un prezzo medio di €. **1.400,00/mq.**, dato che consente di ritenere congruo il valore individuato con il metodo MCA, pari ad €. **1.425,00/mq.**

Per quanto attiene alle autorimesse il valore medio di mercato è pari ad €. **700,00/mq.**

Si provvede pertanto a determinare il valore di mercato del bene in un'ottica liquidatoria, 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:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	VALORE/mq.	VALORE
10327 sub. 13	<i>terra</i>	locale commerciale	mq. 97,20	€. 1.425,00	€. 138.510,00
10327 sub. 62	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 24,00	€. 700,00	€. 16.800,00
sommano					€. 155.310,00
a detrarre percentuale 5,00% per mancanza garanzia per vizi e difetti					€. 7.765,50
a detrarre percentuale 15,00% per vendita liquidatoria					€. 23.296,50
<b>Totale Valore arrotondato</b>					<b>€. 107.500,00</b>

In ragione di tutto quanto premesso e sopra esposto, lo scrivente perito determina congruo per il presente cespite immobiliare, il valore di €. **107.500,00 (euro centosettemilaecinquacentoo)**

### 3. RIEPILOGO

A conclusione dell'incarico conferitomi e ai fini di una migliore definizione dei valori accertati, di seguito si riportano i valori determinati suddivisi per cespiti e per lotto di vendita, rimandando alla relazione per una lettura di dettaglio.

**Lotto "1"** – Comune di Bergamo – Via Fontana n. 1

Quote di proprietà (1/2 e 1/4) di compendio immobiliare composto da più unità immobiliari avente destinazione residenziale, autorimesse e relative pertinenze, catastalmente identificato al fg. 2 mapp. 1296 sub. 702, 703, 704 e 705, mapp. 4365 sub. 1 e 2, mapp. 4366 e 4367

**€. 235.000,00**

**Lotto "2"** – Comune di Seriate – Via Ambiveri

Quota di 1/1 locale commerciale (concesso in locazione) e autorimessa pertinenziale, catastalmente identificato al fg. 2 mapp. 10327 sub. 13 e 62

**€. 107.500,00**

**Totale valore dei beni €. 342.500,00**

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:

- le valutazioni sono state determinate in un'ottica di vendita liquidatoria dei beni, con limitati tempi di vendita.
- non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche relative:
  - alla staticità dei beni;
  - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni (antincendio, barriere architettoniche, antisismica, ecc.);
  - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi degli edifici;
- mancanza di una garanzia per eventuali vizi e difetti costruttivi.

Bergamo, lì febbraio 2025

firmato



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – BG VIA FONTANA 1



Foto01  
vista esterna



Foto02  
vista esterna autorimessa sub.703



Foto03  
PT autorimessa Sub.703 vista collegamento sub.702



Foto04  
P1 ripostiglio Sub.703



Foto05  
P1 ripostiglio Sub.703 vista ingresso bagno e ascensore



Foto06  
P1 ripostiglio Sub.703 vista collegamento sub.702



Foto07  
vista esterna sub.702-704 -705



Foto08  
vista esterna sub.702



Foto09  
PT sub.702



Foto10  
PT sub.702 collegamento sub.703



Foto11  
P1 ingresso sub.702



Foto12  
P1 sub.702



Foto13  
P1 sub.702



Foto14  
P1 sub.702 collegamento con sub.703



Foto15  
vista estersub.704



Foto16  
PT sub.704



Foto17  
PT sub.704



Foto18  
PT sub.704 vista bagno



Foto19  
vista esterna sub.705



Foto20  
vista esterna sub.705



Foto21  
P2 porzione accesso a sub.705 non autorizzata



Foto22  
P2 lavanderia non autorizzata



Foto23  
P2 ingresso sub.705 e  
collegamento al vano ascensore non autorizzato



Foto24  
P2 vista interna sub.705



Foto25  
vista esterna part.4365 sub.1 autorimessa



Foto26  
vista interna autorimessa part.4365 sub.1



Foto27  
vista esterna part.4365 sub.2 ripostiglio



Foto28  
vista interna ripostiglio part.4365 sub.2



Foto29  
vista su parte di realizzazioni esterne non autorizzate



Foto30  
vista su parte di realizzazioni esterne non autorizzate

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – SERIATE (BG) VIA G.AMBIVERI, 8**



Foto01  
vista esterna



Foto02  
vista esterna sub.13



Foto03  
vista attività commerciale PT sub.13



Foto04  
vista zona di servizio PT sub.13



Foto05  
vista su antibagno e bagno PT sub.13

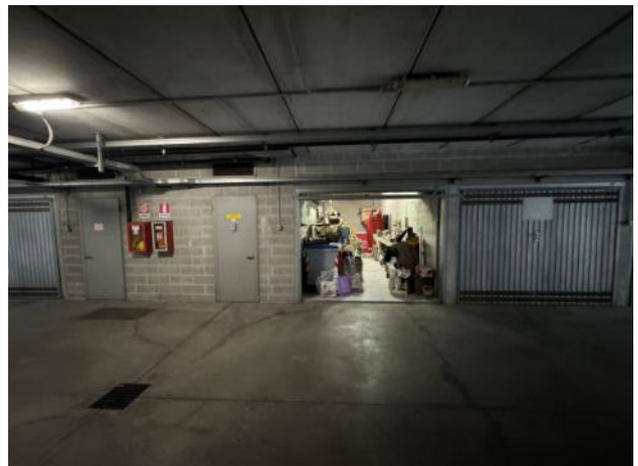


Foto06  
vista autorimessa P.Int. Sub.62