

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

PER UN IMMOBILE FINITO

Prezzo di acquisto previsto :		
n. contratto	IF	30229105/1
Data ricevimento incarico	Data sopralluogo	Data della perizia
	17/12/2025	12/01/2026

Soggetti presenti:

- Ing. Salvadori Andrea

<u>Proprietà</u>	
Ragione o denominazione sociale	Selmabipiemme Leasing S.p.A.
Indirizzo	Via Siusi 11, Milano
Nome della persona da contattare	Geom. Massimo Rota
Tel	0274822124
Attività	Leasing
Codice fiscale e/o Partita IVA	



CAP. 1. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE**1.1 Descrizione e Ubicazione dell'immobile**

Comune	Grumello del Monte
Prov	Bergamo
Indirizzo:	Via Vincenzo Muccioli n. 11
Descrizione	<p>L'immobile oggetto di perizia è costituito da un capannone ad uso produttivo/deposito, di forma rettangolare regolare, disposto su due livelli fuori terra e dotato di area cortilizia di pertinenza esclusiva.</p> <p>Al piano terreno è presente una zona uffici/reception con due servizi igienici, oltre a un'ampia area destinata a deposito e lavorazione, comprensiva di locali di servizio per il personale. Tramite scala interna si accede al piano primo, interamente destinato a uffici in configurazione "open space", attualmente suddivisi mediante arredi, e dotati di servizio igienico dedicato.</p> <p>Caratteristiche costruttive, finiture e impianti</p> <p>L'immobile presenta finiture complessivamente di buon livello, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pavimentazioni in ceramica nei locali ad uso ufficio; • pavimentazione in battuto di cemento nella zona deposito/produzione; • servizi igienici con pavimenti e rivestimenti in ceramica; • serramenti esterni in lega leggera con vetrocamera; • impianto di riscaldamento e climatizzazione mediante pompe di calore, limitatamente alla sola zona uffici. <p>L'area cortilizia pertinenziale risulta per la maggior parte asfaltata e completamente recintata.</p> <p>Stato dei luoghi e modifiche interne</p> <p>In sede di sopralluogo è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla configurazione originaria.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • al piano terreno, nella zona uffici, risultano rimosse due pareti che delimitavano un vano deposito e realizzati due piccoli uffici mediante pareti in cartongesso;

- al piano primo della zona uffici sono state installate partizioni interne vetrate che suddividono l'originario ambiente open space in due distinti spazi funzionali, uno destinato a postazioni operative e l'altro adibito a sala riunioni;
- nella zona produttiva è stato realizzato un piccolo vano destinato ad area break; tale locale risulta tuttavia privo di finestre e di adeguata aerazione naturale e, pertanto, non idoneo alla permanenza continuativa di persone.
- nella zona produttiva è stata rimossa una porzione di parete divisoria con il capannone confinante

Criticità rilevate e aspetti impiantistici

La principale criticità rilevata concerne la rimozione di circa un terzo della parete di confine con l'adiacente capannone di altra proprietà. Sebbene le due unità fossero già collegate da un passaggio, allo stato attuale esse risultano di fatto configurate come un unico ambiente funzionalmente integrato.

È stato inoltre riscontrato il posizionamento di un macchinario di grandi dimensioni collocato esattamente a cavallo del confine tra le due proprietà; tale macchinario richiede una fossa per il proprio funzionamento, anch'essa realizzata a cavallo del confine.

Per quanto concerne gli impianti, da quanto rilevabile in sede di sopralluogo, il capannone non di proprietà Selmabipiemme non risulta dotato di impianti completamente autonomi, in quanto sono presenti collegamenti con il capannone di proprietà della società di leasing; l'unità non risulta pertanto provvista di contatori indipendenti.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, la situazione appare in linea di massima regolarizzabile, fermo restando la necessità di specifici approfondimenti tecnici e amministrativi. Tuttavia, la promiscuità funzionale, strutturale e impiantistica tra le due unità immobiliari rappresenta una criticità oggettiva sotto il profilo dell'autonomia e della piena commerciabilità del bene, elemento di particolare rilievo ai fini di una valutazione in ambito leasing, soprattutto nell'ipotesi di mantenimento di distinte titolarità.

Come documentato dal servizio fotografico allegato, l'immobile si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione, compatibilmente con la destinazione d'uso produttiva e direzionale.

1.2 Modalità di acquisizione indicate dall'utilizzatore

Proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	NO
Diritto di superficie	<input type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO
• da procedura concorsuale	<input type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO
• da procedura esecutiva	<input type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO
• da Enti di diritto pubblico	<input type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO
• da vincolo di cui al Codice dei Beni Culturali	<input type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO

1.3 Zona:

centrale semicentrale semiperiferica periferica isolata

Descrizione della Zona

Via Vincenzo Muccioli è ubicata in zona semiperiferica del Comune di Grumello del Monte, caratterizzata da un contesto prevalentemente produttivo, con la presenza di insediamenti industriali e artigianali, anche di recente edificazione. L'area risulta inserita in un tessuto urbanistico in fase di consolidamento ed espansione, dotato di adeguate infrastrutture viarie e di collegamento. La presenza di numerose aree ancora libere e parzialmente urbanizzate consente di ipotizzare ulteriori sviluppi edificatori nel medio-lungo periodo, rendendo la zona potenzialmente strategica per future iniziative di ampliamento e riqualificazione del comparto produttivo.

1.4 Collegamento:

scarso discreto buono ottimo

Grumello del Monte (BG) è ben collegato alle principali città della Lombardia e del Nord Italia grazie a Autostrada A4 (Milano-Venezia), con svincolo diretto, oltre che dalla ferrovia e dalla rete stradale provinciale.

1.5 Convertibilità dell'immobile:

L'immobile data la sua consistenza e morfologia non si presta a possibili frazionamenti, per quanto riguarda la possibilità di insediamenti di tipo diversificato, gli stessi devono rientrare nell'ambito dello strumento urbanistico vigente.

Quanto alla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate, queste, devono rientrare nell'ambito previsto dallo strumento urbanistico e dalle vigenti Leggi sanitarie.

1.6 Accesso all'immobile:

diretto comune servitù

1.7 Consistenza e caratteristiche generali:

Epoca di costruzione (anno)	2005
Superficie lotto	1.433 mq
- di cui superficie coperta	873 mq
- di cui superficie lorda di pavimento	1.001 mq
- di cui area pertinenziale scoperta	560 mq
Eventuali pertinenze	
Volumetria	mc
Altezza interna	7,82 mt

<u>Struttura Portante</u>	C.A. prefabbricato
<u>Tamponamenti</u>	Pannelli prefabbricati
<u>Copertura</u>	Tegoli a doppia pendenza
<u>Solai</u>	Laterocemento
<u>Serramenti</u>	L.L. dotati di vetro singolo
<u>Pavimenti</u>	Parte in battuto di cemento e parte in ceramica

Eventuale edificabilità residua (superficie copribile, volumetria ecc.): dato non pervenuto

Esistenza di vincoli per asservimento di volumetria: dato non pervenuto

1.8 Dati Censuari

La porzione immobiliare risulta censita all'AGENZIA DEL TERRITORIO di Bergamo Comune di Grumello del Monte CATASTO FABBRICATI come segue:

P.C.A.N.	SEZ.	FG.	MAP	SUB	ZC	CAT	CL	CON SIS.	RENDITA	UBICAZIONE
		12	8614	3		D/7			€ 8.378,00	VIA V. MUCCIOLI 11 – P.T. - 1

Estremi della denuncia di accatastamento o di variazione:

Descrizione dell'eventuale catasto tavolare:

Rendita Catastale:

 definitiva proposta presunta

Sintesi sulla documentazione catastale		
La documentazione catastale	<input type="checkbox"/> corrisponde alla reale consistenza dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> NON corrisponde alla reale consistenza dell'immobile
Note:	lo stato dei luoghi visionato non corrisponde alla planimetria catastale, le principali difformità sono riportate al cap. 1.1	

1.9 Provenienza

Tipo di provenienza ed estremi dell'atto

Codice dei Beni Culturali

 SI NO

Altro:

 SI NO

Atto di Compravendita Notaio Giovanni Vacirca in Bergamo il 21/04/2021, Rep. n. 165768. Registrato a Bergamo il 05/05/2021 al n. 18192.1/2021.

CAP. 2 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

2.1 Regolarità edilizia

Fabbricato a destinazione
autorizzato con:

Produttiva
D.I.A.

D.I.A.		del	13/02/2009	Protoc.	1466/09
--------	--	-----	------------	---------	---------

Fine Lavori		del	16/12/2011	Protoc.	
PdC in sanatoria		del	08/11/2011	Protoc.	6908
D.I.A.		del	27/09/2011	Protoc.	10815/11
PdC in sanatoria		del	26/11/2013	Protoc.	11638/13
S.C.I.A.		del	24/12/2018	Protoc.	14430
D.I.A.		del	15/12/2008	Protoc.	11981/08
S.C.I.A.		del	05/09/2019	Protoc.	10329
S.C.I.A.		del	30/01/2020	Protoc.	1390

Certificato di agibilità/abitabilità (artt.24 - 26 DPR 380/01)

rilasciato in data	12/11/2018	n.		Protoc.	12242
richiesta presentata in data:		n.		Protoc.	
non ancora rilasciato per i seguenti motivi:					

Sintesi sulla regolarità urbanistica

Visti i documenti tecnici e lo stato di fatto dell'immobile,

<input type="checkbox"/> Si dichiara la regolarità urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati	<input checked="" type="checkbox"/> Si dichiara la non regolarità urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati
--	---

NOTA: l'unità immobiliare allo stato attuale risulta difforme dal titolo edilizio, per la sua regolarizzazione necessita depositare apposita SCIA in Sanatoria, operazione effettuale solo nel caso in cui si ottenga l'autorizzazione del confinante alla demolizione di parte del muro, in alternativa dovrà essere ripristinato il muro di confine previa rimozione del macchinario. Le restanti opere realizzate appaiono regolarizzabili tramite presentazione di idonea pratica in sanatoria a cui dovrà far seguito l'aggiornamento catastale.

2.2 Destinazione urbanistica della zona in base alle norme tecniche di attuazione del piano del governo del territorio

- residenziale commerciale artigianale industriale agricola
 direzionale altra destinazione

– Strumento urbanistico

- vigente adottato salvaguardia

Sintesi sull'attività		
L'attività esercitata dall'utilizzatore	<input checked="" type="checkbox"/> è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico	<input type="checkbox"/> non è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico n.b. in caso negativo spiegare qui di seguito le motivazioni.....

2.3 Convenzioni urbanistiche SI NO

In caso affermativo, dall'esame delle stesse	
<input type="checkbox"/> emergono	<input checked="" type="checkbox"/> non emergono

adempimenti a carico del lottizzante (descritti nel successivo par.3) o prescrizioni particolari	
In caso positivo, elencarne i principali:	
- quantificare il valore residuo delle opere da realizzare:	
- indicare obblighi non di natura edilizia:	

Indicare eventuali preclusioni/limitazioni alla vendita nei confronti delle società di leasing:
- Non sussistono limitazioni o preclusioni alla vendita nei confronti delle Società di Leasing.
Riportare qui di seguito gli estremi degli atti:
- Piano di Attuazione di "Via dei Videtti" Atto di Convenzione Notaio Giovanni Vacirca del 17/11/2008, rep. n. 124213/42774, Registrato a Bergamo il 21/11/2008 al n. 19526 Serie 1T e Trascritto a Bergamo il 24/11/2008 ai nn. 72832/41977. Si segnala che gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore risultano garantiti da Fidejussione con Polizza Assicurativa n. 065732140 della Soc. Allianz S.p.A.

2.4 – Certificazioni**Impianti ex l.46/90, art. 107-121 del dpr n°380/01**

Impianto	Stato		Certificato	
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> presente	<input type="checkbox"/> assente	<input checked="" type="checkbox"/> presente	<input type="checkbox"/> assente
Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> presente	<input type="checkbox"/> assente	<input checked="" type="checkbox"/> presente	<input type="checkbox"/> assente
Riscaldamento condominiale	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
Riscaldamento autonomo	<input checked="" type="checkbox"/> presente	<input type="checkbox"/> assente	<input checked="" type="checkbox"/> presente	<input type="checkbox"/> assente
Condizionamento/climatizzazione	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
Prevenzione incendi	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
Allarmi anti-intrusione (circuiti, telecamere)	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente

Impianti speciali

Montacarichi	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
Ascensori autonomi	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
Carri ponte	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
Impianti depurazione/trattamento scarichi	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
Impianti antincendio	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente

Altro

<u>Fascicolo dell'opera (ex l.494)</u>	
<u>Libretto di manutenzione</u>	

documentazione relativa alla presenza di amianto (l.257/92) SI NO

documentazione relativa alla presenza materiali tossico nocivi (dlgs 22/97) SI NO

Sintesi sullo stato degli impianti alle normative di riferimento

visti i documenti tecnici si dichiara la completezza delle certificazioni previste si dichiara la **non** completezza delle certificazioni previste

NOTA: a seguito delle opere realizzate necessita l'aggiornamento della Certificazione di Conformità dell'Impianto Elettrico

CAP. 3 VINCOLI E CONVENZIONI

3.1 Elementi che limitano la commerciabilità dell'immobile:

- Si vede capitolo relativo alla Conformità Urbanistica, allo stato attuale l'immobile risulta non alienabile

3.2 Vincoli di ogni genere, gravami ed oneri pendenti:

- Nulla da segnalare

3.3 Consorzi

l'immobile è compreso in un consorzio **non** è compreso in un consorzio

3.4 Regolamento condominiale

l'immobile è compreso in un regolamento condominiale **non** è compreso in un regolamento condominiale

3.5 Stato dell'immobile

l'immobile attualmente è libero è occupato da un soggetto terzo

3.6 Altri vincoli

Presenza di amianto SI NO
 Presenza materiali tossico nocivi SI NO

CAP. 4 – GIUDIZIO TECNICO SULLA FATTIBILITÀ

4.1 Valore fiscale

Si precisa che il valore proveniente dalla rendita catastale ammonta in forza dell'accatastamento delle unità immobiliari precedentemente descritte in:

€ 439.845,00

4.2 – Valore di mercato allo stato attuale

Il valore di mercato dell'immobile è indicabile in euro:

€ 650.000,00

A seguito del seguente procedimento di stima:

Ai fini della presente valutazione si utilizzerà il metodo del confronto di mercato che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le proposte immobiliari di unità simili presenti sul libero mercato, riparametrate per adeguarle all'immobile in perizia. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato. Successivamente alla rilevazione e alla verifica dei dati immobiliari in base alla definizione del valore di mercato, si selezionano uno o più immobili di confronto.

In prima analisi si riportano le quotazioni espresse dall'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BERGAMO

Comune: GRUMELLO DEL MONTE

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20PRODUTTIVA%20E%20DI%20CONFINE

Codice zona: D1

Microzona:


Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva


Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	370	650	L	2,3	4,1	N
Laboratori	Normale	400	570	L	2,3	3,4	N

In secondo luogo sono stati presi in considerazione alcuni annunci immobiliari relativi ad immobili uso produttivo posti nelle vicinanze di quello in oggetto:


Grumello del Monte (BG) – Via della Molinara

Tipo di dato	Annuncio Immobiliare	
Descrizione	Capannone	
Destinazione	Produttivo	
Superficie (Mq)	960,00	
Fonte dato	Immobiliare.it	
Prezzo Offerta	€ 700.000,00	
Aggiustamento (-10%)	€ 630.000,00	
Definizione prezzo €/mq	€ 656,25	

Capriolo (BG) – Via Palazzolo

Tipo di dato	Annuncio Immobiliare	
Descrizione	Capannone	
Destinazione	Produttivo	
Superficie (Mq)	410,00	
Fonte dato	Immobiliare.it	
Prezzo Offerta	€ 300.000,00	
Aggiustamento (-10%)	€ 270.000,00	
Definizione prezzo €/mq	€ 658,54	

Bolgare (BG) – Via ai Dossi

Tipo di dato	Annuncio Immobiliare	
Descrizione	Capannone	
Destinazione	Produttivo	
Superficie (Mq)	665,00	
Fonte dato	Immobiliare.it	
Prezzo Offerta	€ 460.000,00	
Aggiustamento (-10%)	€ 414.000,00	
Definizione prezzo €/mq	€ 622,56	

Utilizzando il procedimento di stima monoparametrico si determina il seguente Valore Unitario di riferimento: Euro/mq 645,00. Si arrotonda tale Valore Unitario in Euro/mq 600,00 per dar corpo alla criticità oggettiva derivante dalla promiscuità con il capannone limitrofo, essendo comunque collegati internamente fin dall'origine.

Destinazione	Piano	Consistenza [mq]	Coeff.	Valore Unitario [€/mq]	Valore Commerciale [€]
Laboratorio	T	744,00	1,00	600,00	446.400,00
Ufficio	T-1	257,00	1,10	600,00	169.620,00
Cortile	T	560,00	0,10	600,00	33.600,00
TOTALE:					649.620,00

Arrotondato in cifra tonda:

€ 650.000,00 – seicentocinquantamila euro

Salvo trascrizioni ipotecarie e diritti di terzi.

NOTA: si precisa che il Valore Commerciale di cui sopra è riferito all'immobile regolarizzato sotto il profilo urbanistico, lo scrivente può stimare in circa € 6.000,00 + IVA le pratiche edilizie, sanzioni comunali e diritti per la sanatoria nel caso in cui si ottenga il benestare dal vicino o comunque si mantenga l'apertura. Diversamente nel caso in cui si debba ripristinare la porzione di parete demolita e pertanto rimuovere il macchinario, ai costi di cui sopra è necessario aggiungere circa € 6.000/8.000 + IVA per le opere.

4.4 – Valore di immediato realizzo (*intendendo per tale la rivendita dell'immobile entro un periodo massimo di sei mesi dalla data di rientro in disponibilità dell'immobile stesso*)

Tenuto anche conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in caso di rivendita a terzi dell'immobile è indicabile

dal 85% al 90% dei valori di mercato stimati

Pieve Emanuele il 13/01/2026

In Fede

