



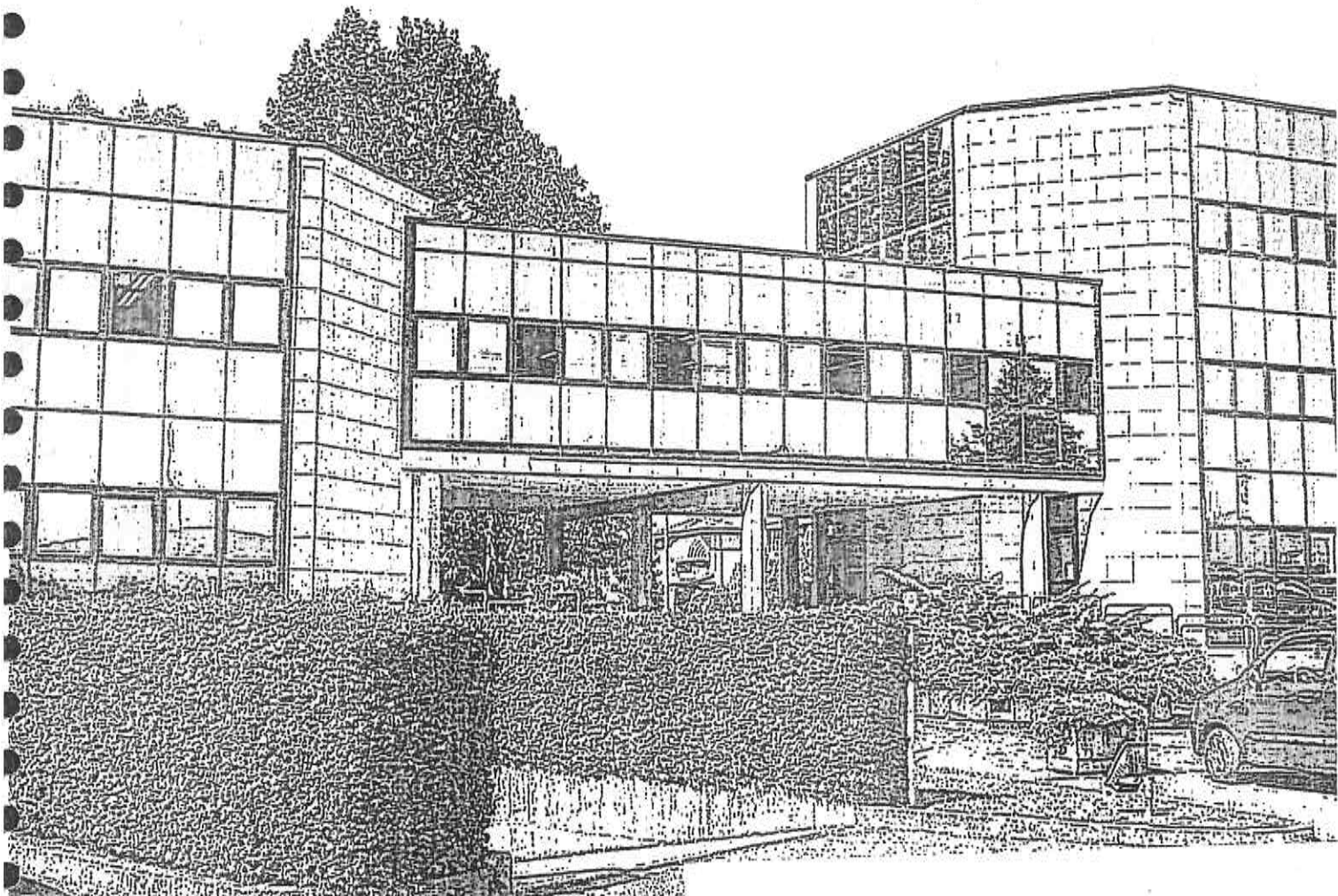
**Messina Giovanni Aurelio**  
**Consulenze Tecniche Multimediali**

Via Quattro Novembre n. 57, 24029 Vertova (Bg)  
Tel. 035.711600 - Fax 035.711553  
info@messinagiovanniaurelio.com  
www.messinagiovanniaurelio.com

**Pratica 1523 Privati**  
**05 Novembre 2013**

# Consulenza Tecnica Estimativa Multimediale

## Fascicolo 1/2 Relazione



società committente e proprietaria:  
**Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A. in liquidazione**

ALLEGATO N. 6

Palazzina uffici posta in  
Comune di Dalmine (Bg), Via Anemone n. 20/A



## Consulenza Tecnica Estimativa Multimediale

Palazzina uffici posta in  
Comune di Dalmine (Bg), Via Anemone n. 20/A

Redatta da

Giovanni Aurelio Messina

libero professionista con Studio Tecnico in Vertova (Bg), Via  
Quattro Novembre n. 57, iscritto nel Registro dei Consulenti  
Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 135 e all'Albo  
Professionale dei Geometri della Provincia di Bergamo al n.  
2060.

Telefono 035.711600 – Fax 035.711553  
[info@messinagiovanniaurelio.com](mailto:info@messinagiovanniaurelio.com)

La presente Consulenza Tecnica Multimediale è stata  
predisposta in assenza di conflitto di interessi con la società  
committente, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà  
oggetto di valutazione e nel rispetto delle linee guida ABI.

La presente Consulenza Tecnica Multimediale comprende la  
relativa pubblicazione sul nostro portale all'indirizzo  
[www.messinagiovanniaurelio.com](http://www.messinagiovanniaurelio.com) con disponibilità in tempo  
reale della documentazione in formato digitale.

**S.p.A.**

**Impresa Cavalieri Ottavio**

**in liquidazione**

Pr. 1523 privati

05 Novembre 2013



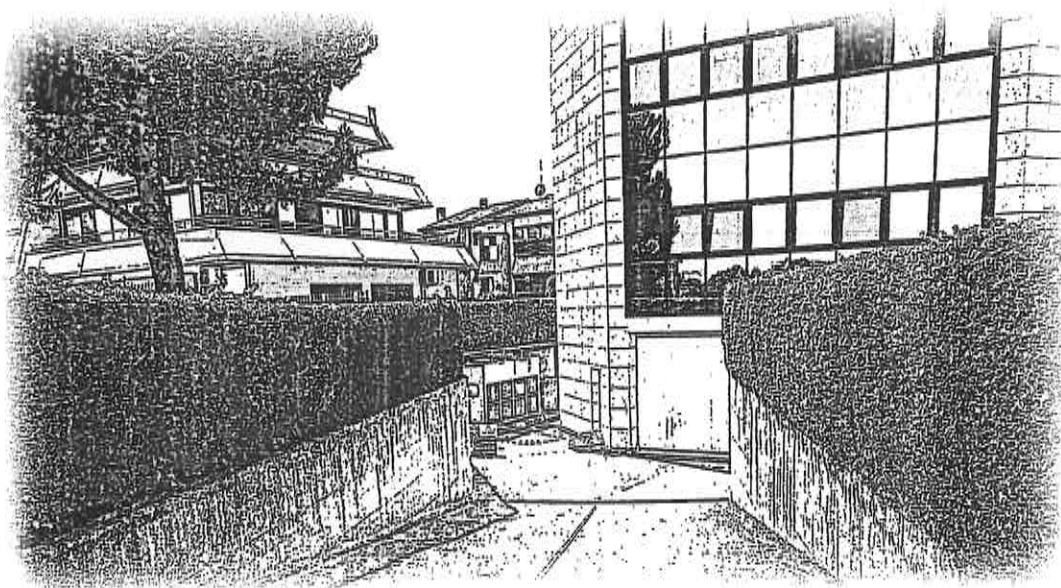
Legenda	
estremi della consulenza tecnica	pagina 04
localizzazione della proprietà	pagina 04
dettagli della proprietà	pagina 04
oggetto dell'incarico	pagina 05
Sezione A	
identificazione al Catasto Terreni	pagina 06
identificazione al Catasto dei Fabbricati	pagina 07
Sezione B	
descrizione del cespite	pagina 08
Sezione C	
titolarità	pagina 09
analisi della titolarità	pagina 10
formalità pregiudizievoli	pagina 10
servitù e vincoli	pagina 12
convenzione edilizia	pagina 12
situazione locativa	pagina 12
confini in mappa di Catasto Terreni	pagina 12
modalità di accesso	pagina 12
Sezione D	
legittimità urbanistica	pagina 13
titoli abilitativi	pagina 13
attestazione di certificazione energetica	pagina 13
conformità e commerciabilità	pagina 13
Sezione E	
indagine di mercato	pagina 14
Sezione F	
analisi del mercato immobiliare	pagina 15
Sezione G	
concetti di stima	pagina 16

Segue ...



... continua

Sezione H	
giudizio di commerciabilità del bene	pagina 19
Sezione I	
metodo di stima applicato per la determinazione del valore venale di mercato	pagina 20
determinazione delle superfici commerciali	pagina 21
determinazione del valore unitario – dati immobiliari	pagina 22
determinazione del valore unitario – assunzioni	pagina 23
valore venale di mercato alla data odierna	pagina 23
Sezione L	
avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione	pagina 24
Sezione M	
utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del cliente	pagina 25
riservatezza	pagina 25
limitazione della responsabilità per il caso di forza maggiore	pagina 26
legge applicabile e foro competente	pagina 26
indipendenza delle parti	pagina 26
attendibilità delle informazioni fornite dal cliente	pagina 26
assegnazione della proprietà dei documenti	pagina 26
standard professionali	pagina 27



Estremi della consulenza tecnica

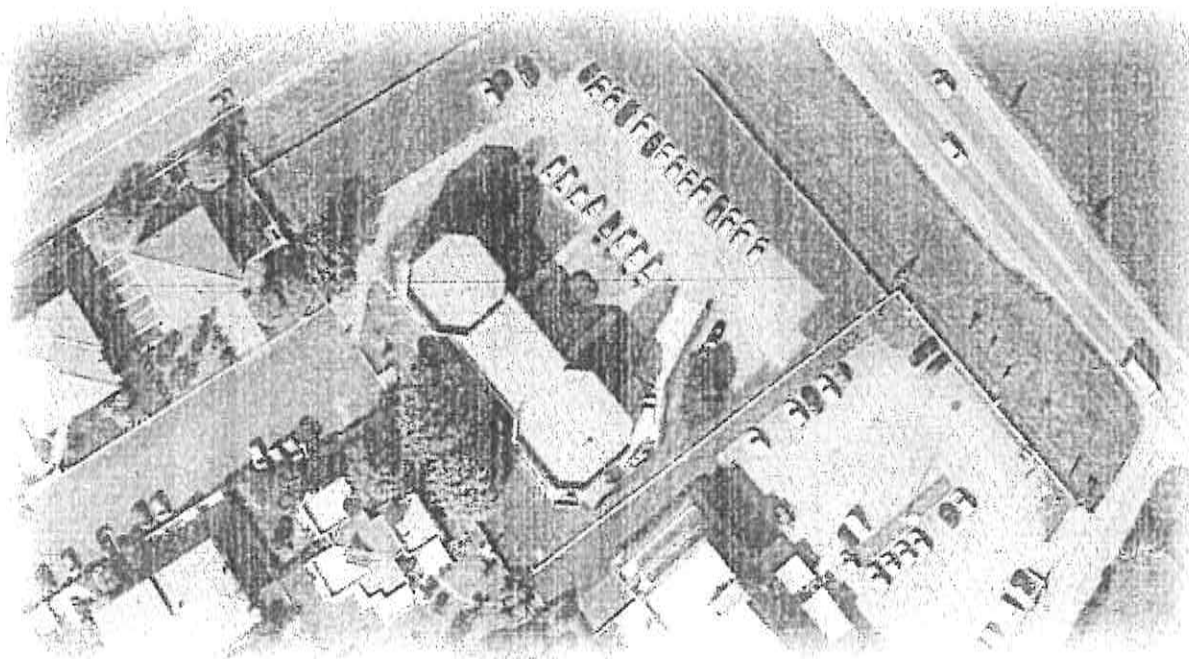
data incarico:	25 Luglio 2013
reperimento ultima documentazione:	04 Novembre 2013
data sopralluogo:	30 Luglio 2013
data valutazione:	05 Novembre 2013

Localizzazione della proprietà

provincia:	Bergamo
comune:	Dalmine
zona:	Cintura esterna in lato nord – est
indirizzo:	Via Anemone n. 20/A

Dettagli della proprietà

oggetto della consulenza:	Palazzina uffici
destinazione economica:	Utilizzata dalla società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A. in liquidazione, quale propria sede aziendale





#### Oggetto dell'incarico

Società committente e proprietaria ..... : Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A. in liquidazione, con sede in Dalmine (Bg), Via Anemone n. 20/A, codice fiscale 00372690164, numero REA BG – 67458, in persona del liquidatore ingegnere Gregorio Cavalleri.

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione della Consulenza Tecnica Estimativa Multimediale relativa alla palazzina uffici posta in Comune di Dalmine (Bg), Via Anemone n. 20/A, di piena proprietà della società committente.

Come da accordi intercorsi, nell'analisi ho contemplato gli accertamenti che seguono, con espresso riferimento al sopralluogo effettuato, ai colloqui sostenuti con la committenza e alla disponibilità documentale in parte fornita unitamente all'incarico e in parte integrata a nostra cura:

- identificazione – descrizione del cespite immobiliare;
- riprese fotografiche;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizi catastali;
- ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, limitatamente alla proprietà oggetto di consulenza a partire dalla data di acquisto del cespite immobiliare, corrispondente al 15 Novembre 2004, sino alla data di statuizione del 03 Settembre 2013;
- verifica degli aspetti tecnico – urbanistici sulla base delle informazioni reperite mediante accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Dalmine (Bg);
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach.

La presente relazione è stata sviluppata nel rispetto delle linee guida ABI.

La documentazione richiamata nello sviluppo dei paragrafi d'accertamento è allegata alla presente relazione tecnica, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalato.

Nei prospetti di calcolo ho inserito le superfici, arrotondate alla seconda cifra decimale, determinate sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizi catastali in data 03 Settembre 2013.





Sezione A	
identificazione al Catasto Terreni	pagina 06
identificazione al Catasto dei Fabbricati	pagina 07

Identificazione al Catasto Terreni										
ditta intestata										
Numero	dati anagrafici					diritti e oneri reali			quota	
01						proprietà			1.000/1.000	
comune	Dalmine (Bg)					data visura			30 Luglio 2013	
n.	dati identificativi			dati di classamento						
	foglio	particella	sub.	qualità	classe	superficie			reddito	
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €
01	3	2662	---	seminativo irriguo arborato	1	00	44	60	38,01	40,31

Il suddetto mappale è stato ottenuto dal frazionamento del mappale n. 2662 di are 48.40 in forza del Frazionamento n. BG0076916 di protocollo, in data 19 Marzo 2012, a sua volta ottenuto in forza della Denuncia di Cambiamento n. 357724 di protocollo in da 08 Settembre 1992.

Non sono in possesso delle suddette pratiche catastali.

**Nota del consulente:**

- la qualità e la ditta intestata non corrispondono all'attualità in quanto non è stata inserita in banca dati la suddetta Denuncia di Cambiamento;
- per il medesimo motivo, sul mappale n. 2662 non è rappresentato graficamente l'edificio oggetto di analisi.

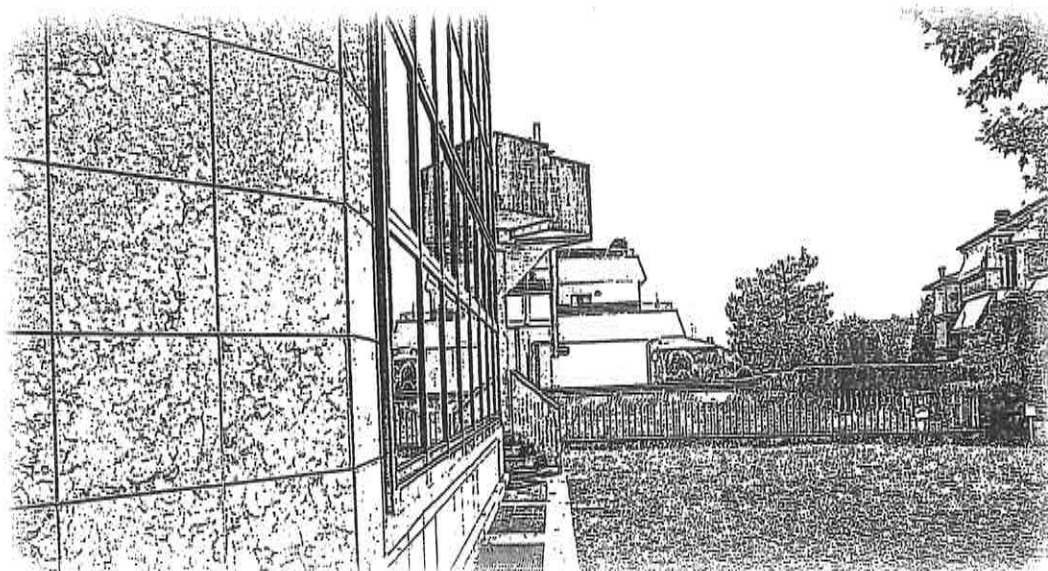
Al fine di aggiornare tale situazione, si renderà necessario depositare idonea istanza presso la competente Agenzia delle Entrate.



Identificazione al Catasto dei Fabbricati										
ditta intestata										
Numero	dati anagrafici				diritti e oneri reali			quota		
01	Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A. con sede in Dalmine (Bg)				proprietà			1/1		
comune:	Dalmine (Bg)				data visura:			30 Luglio, 29 Settembre e 29 Ottobre 2013		
indirizzo:	Via Anemone s.n.									
n.	dati identificativi				dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
01	SF	3	2662	1	---	Bene Comune Non Censibile				
02	SF	3	2662	2	---	A/10	2	int.-R-1-2	vani 28,5	4.857,28
03	SF	3	2662	3	---	A/10	3	R	vani 9,5	1.888,94
04	SF	3	2662	4	---	C/6	1	int.	mq. 193	259,16
05	SF	3	2662	5	---	area urbana	---	T	mq. 650	---

I suddetti mappali sono stati ottenuti in forza della Costituzione n. 10158/1992 di protocollo, in data 07 Luglio 1992, in atti dal 13 Novembre 1998.

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 depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo, rappresentano lo stato di fatto della proprietà riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 30 Luglio 2013.



Sezione B

Descrizione del cespite

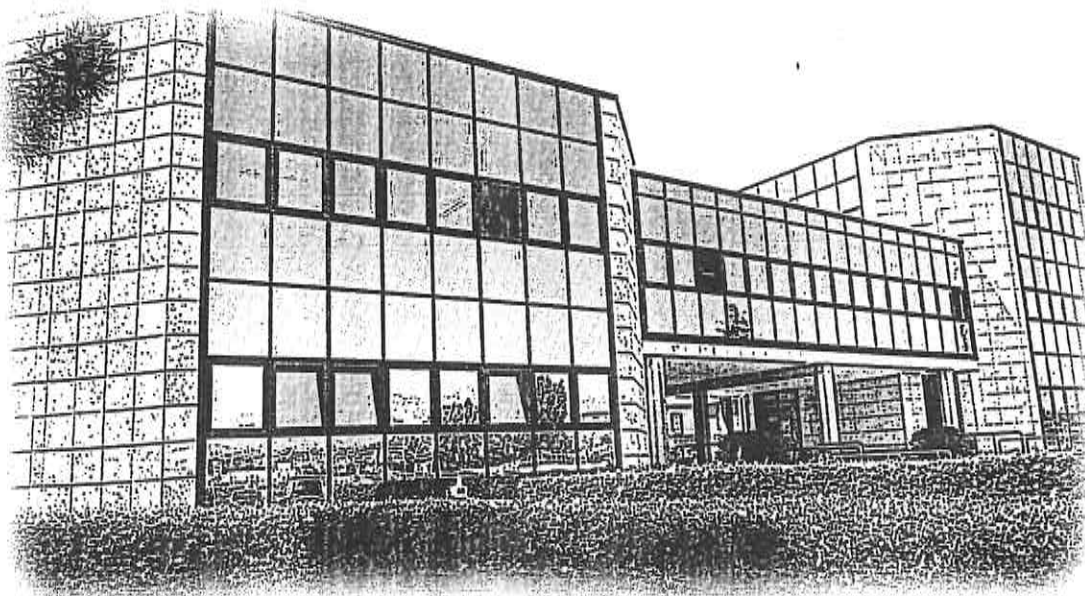
La proprietà oggetto della presente consulenza è costituita da una palazzina, realizzata su di un'area della superficie catastale complessiva pari a mq. 4.460, posta lungo la cintura esterna in lato nord – est della città di Dalmine (Bg), a ridosso della strada statale n. 470 dir Villa d'Almè – Dalmine, in prossimità del nuovo svincolo di collegamento con le città di Bergamo e Dalmine e con l'autostrada A4 Torino – Venezia.

La palazzina uffici in questione, utilizzata direttamente dalla società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A. in liquidazione, quale soggetto proprietario, si dispone su quattro livelli di piano così descrivibile con espresso riferimento a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo:

- piano interrato, occupato da due ampi locali ad uso archivio e da un'autorimessa con scivolo d'accesso carraio posto in angolo nord – est e collegato con il soprastante piazzale, confinante con la strada statale n. 470 dir;
- piano rialzato, occupato da portico di disimpegno alle due aree uffici, rispettivamente poste sui lati nord e sud della palazzina;
- piano primo, interamente occupato da uffici sviluppati sopra le suddette superfici poste a piano rialzato;
- piano secondo, interessante esclusivamente la porzione in lato nord della palazzina, anch'esso adibito ad ufficio.

I differenti livelli di piano sono fra loro collegati mediante un vano scala con ascensore posizionato nel corpo a nord.

L'area esterna di pertinenza si presenta prevalentemente pavimentata e recintata; la porzione direttamente confinante con la strada statale n. 470 dir è in pendenza e mantenuta a giardino.





Sezione C	
titolarità	pagina 09
analisi della titolarità	pagina 10
formalità pregiudizievoli	pagina 10
servitù e vincoli	pagina 12
convenzione edilizia	pagina 12
situazione locativa	pagina 12
confini in mappa di Catasto Terreni	pagina 12
modalità di accesso	pagina 12

Titolarità	
A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho accertato che il cespite è di piena proprietà della società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A. in liquidazione, in forza dei seguenti titoli:	
primo titolo	
a favore:	contro:
Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A. con sede in Dalmine (Bg).	I c
titolo:	
Estinzione anticipata di contratto di locazione finanziaria (leasing) e compravendita in data 15 Novembre 2004, repertorio n. 11375 a rogito del notaio Francesco Figlioli di Bergamo.	
registrazione:	trascrizione:
Bergamo 2, il 17 Novembre 2004 al n. 2289 Serie 1T.	Bergamo, in data 19 Novembre 2004 ai nn. 62798/41545.
secondo titolo	
a favore:	contro:
Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A. in liquidazione con sede in Dalmine (Bg).	Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A. con sede in Dalmine (Bg).
titolo:	
Verbale di assemblea straordinaria in data 11 Luglio 2013, repertorio n. 39 a rogito del notaio Piergiorgio Nosari di Bergamo.	

Segue...





... continua

registrazione:	iscrizione al Registro delle Imprese:
Bergamo 1, il 12 Luglio 2013 al n. 7829 Serie 1T.	Bergamo, il 15 Luglio 2013.

#### Analisi della titolarità

- a. con l'estinzione anticipata di contratto di locazione finanziaria (leasing) e compravendita in data 15 Novembre 2004, repertorio n. 11375 del notaio Francesco Figlioli di Bergamo, la società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A. ha acquistato dalla società la piena proprietà del cespite immobiliare oggetto della presente consulenza;
- b. nel corso dell'assemblea straordinaria di cui al verbale in data 11 Luglio 2013, repertorio n. 39 del notaio Piergiorgio Nosari di Bergamo è stato deliberato di prendere atto del verificarsi della causa di scioglimento della società di cui all'articolo 2484, comma I, n. 4 Codice civile, nominando quale liquidatore
- Nella corso della medesima assemblea è stato conferito al liquidatore, fra altro, il potere di presentare l'istanza di ammissione della società alla procedura di concordato preventivo.

#### Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare a partire dalla data di acquisto del cespite immobiliare, corrispondente al 15 Novembre 2004, sino alla data di statuizione del 03 Settembre 2013, emerge che sul medesimo cespite insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### primo titolo

a favore:

contro:

Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A. con sede in Dalmine (Bg).

titolo:

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di finanziamento, in data 15 Novembre 2004, repertorio n. 11377 del notaio Francesco Figlioli di Bergamo.

registrazione:

iscrizione:

Non fornita.

Bergamo, in data 19 Novembre 2004 ai nn. 62799/17194.

somme:

durata:

capitale.....: € 4.100.000,00;  
iscritta.....: € 5.500.000,00.

anni dieci.

Segue ...





... continua

Tale iscrizione ipotecaria grava, fra una maggior consistenza, sulla proprietà oggetto della presente consulenza.	
secondo titolo	
a favore:	contro:
:	Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A. con sede in Dalmine (Bg).
titolo:	
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, in data 24 Giugno 2013, repertorio n. 5012/13 del Tribunale di Bergamo.	
registrazione:	trascrizione:
Non fornita.	Bergamo, in data 23 Luglio 2013 ai nn. 30189/20551.
Tale atto di pignoramento immobiliare è stato effettuato per l'importo pari a € 82.142,06 e comprende, fra una maggior consistenza, la proprietà oggetto della presente consulenza.	
terzo titolo	
a favore:	contro:
:	Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A. con sede in Dalmine (Bg).
titolo:	
Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo in data 25 Luglio 2013, repertorio n. 5991 del Tribunale di Brescia.	
registrazione:	iscrizione:
Non fornita.	Bergamo, in data 26 Luglio 2013 ai nn. 30871/5011.
somme:	
capitale.....: € 460.436,54;	
iscritta.....: € 500.000,00.	
Tale iscrizione ipotecaria grava, fra una maggior consistenza, sulla proprietà oggetto della presente consulenza.	





#### Servitù e vincoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a partire dalla data di acquisto del cespite immobiliare, corrispondente al 15 Novembre 2004, sino alla data di statuizione del 03 Settembre 2013, emerge che sul medesimo non insistono servitù e vincoli trascritti.

Dall'analisi del titolo di provenienza, è emersa la presenza di un atto di impegno a favore del Comune di Dalmine (Bg), sottoscritto in data 21 Dicembre 1990, repertorio n. 133483 in autentica del notaio Giovanni Battista Anselmo di Bergamo, ivi registrato il 10 Gennaio 1991 al n. 395 Serie 2 e ivi trascritto 30 Gennaio 1991 ai nn. 4162/3412.

In tale atto è stata precisata la destinazione ad uso pubblico del portico e del parcheggio, sino a che resteranno in vigore gli strumenti urbanistici del Comune di Dalmine, vigenti all'epoca.

#### Convenzione edilizia

titolo:

Convenzione per piano di lottizzazione in data 07 Settembre 1981, repertorio n. 16607 del notaio Adriano Sella di Bergamo.

registrazione:

Bergamo, il 28 Settembre 1981 al n. 6585 Serie 1.

trascrizione:

Bergamo, in data 25 novembre 1981 ai nn. 29054/22618.

Non procedo all'analisi di tale convenzione, in quanto la validità della medesima è stata convenuta in anni dieci dalla data di stipula, con scadenza il 06 Settembre 1991.

#### Situazione locativa

Alla data del sopralluogo la proprietà oggetto della presente consulenza è utilizzata dalla società proprietaria.

#### Confini in mappa di Catasto Terreni

a nord:

Mappale n. 8230.

a est:

Mappali nn. 8226 e 8225.

a sud:

Mappali nn. 1061 e 608.

a ovest:

Roggia.

#### Modalità di accesso

Collegato con Via Anemone mediante accessi pedonale e carroia esistenti.





Sezione D	
legittimità urbanistica	pagina 13
titoli abilitativi	pagina 13
attestazione di certificazione energetica	pagina 13
conformità e commerciabilità	pagina 13

Legittimità urbanistica	
strumento vigente:	Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 115 in data 20 Dicembre 2011 e pubblicato in data 28 Marzo 2012 sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
zona:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ parte in ambiti per attività di tipo residenziale b3 comparto R30, regolamentati dall'articolo n. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione;</li> <li>▪ parte in ambiti di arredo stradale.</li> </ul>
regime giuridico:	Convenzione ultimata – edificabilità completamente sfruttata.

Titoli abilitativi	
Il cespite immobiliare oggetto della presente consulenza è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie, parzialmente reperite a nostra cura presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Dalmine (Bg), in data 04 Novembre 2013:	
12 Giugno 1990	Concessione edilizia n. 2502 registro concessioni, n. 457 di protocollo, n. 1203/magg. di pratica edilizia – tratta dal titolo di provenienza.
13 Gennaio 1997	Richiesta di agibilità – tratta dal titolo di provenienza.
14 Luglio 1997	Concessione edilizia in sanatoria n. 26/97 – realizzazione varianti interne edificio commerciale.
14 Luglio 1997	Concessione edilizia in sanatoria n. 27/97 – ampliamento edificio commerciale.

Attestazione di Certificazione Energetica
In caso di vendita si renderà necessaria la predisposizione dell'Attestazione di Certificazione Energetica ai sensi della Decreto Legislativo 192/2005 del 19/08/2005 attuativo della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia e alla Deliberazione Giunta Regionale N° VIII/5018/2007 del 26/06/2007 e loro successive modifiche e integrazioni.

Conformità e commerciabilità
Sulla base degli accertamenti effettuati ritengo di poter attestare la conformità della proprietà alla data odierna e la conseguente commerciabilità del bene.



Sezione E

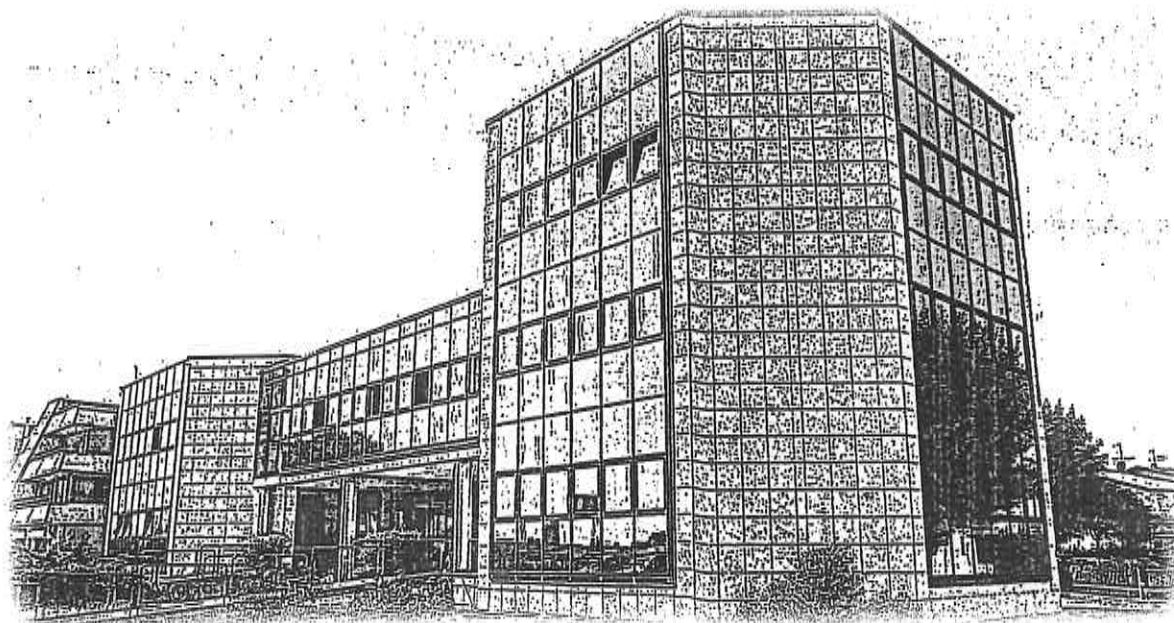
Indagine di mercato

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

La zona nella quale è inserita la proprietà oggetto di stima, è interessata dalla principale presenza di edifici residenziali, sia di tipologia singola, sia in palazzine e condomini; la posizione occupata è in corrispondenza dello svincolo di collegamento con il centro di Dalmine, con Bergamo e con l'autostrada A4, all'omonimo casello.

Ho potuto accertare che la zona in questione è stata fatta oggetto di compravendite e di numerose trattative, oggi rallentate dall'attuale contrazione di mercato; la proprietà stimata è interessante anche per la destinazione attuale, data la sua diretta immagine prospettante sulla strada statale n. 470 Dir Villa d'Almè - Dalmine.

Nelle immediate vicinanze, e più precisamente lungo il tracciato di Via Provinciale, vi sono numerosi insediamenti di carattere commerciale, industriale e terziario, considerati di notevole importanza sul territorio della Provincia di Bergamo, sia per quanto concerne l'agevolata viabilità con la vicinanza al casello autostradale, sia per la vitalità produttiva della zona.



Sezione F

Analisi del mercato immobiliare	
parametri	segmento A
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	terziaria / direzionale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	unità indipendente
	palazzina
stato di fatto:	usato
dimensioni:	medie
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	1.600,00
fase del mercato immobiliare:	stazionario
Caratteri della domanda e dell'offerta	
parametri	segmento A
tipologia acquirenti:	persone giuridiche
tipologia venditori:	persone giuridiche
motivo dell'operazione:	utilizzo diretto / locazione





## Sezione G

### 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 anche alla tipologia terziaria e residenziale della zona nella quale è inserita;

➤ Fattori tecnici:

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

Il concetto informatore per questi coefficienti di differenziazione, considerati l'espressione sintetica dell'andamento dei valori di mercato immobiliare, è applicato dalle imprese di costruzione, dagli agenti immobiliari, dai grandi investitori istituzionali quali banche, compagnie d'assicurazione e dai fondi pensione.

Altro concetto si riferisce ai seguenti passaggi:

A. principio dell'ordinarietà, quale condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime.

Si tratta di considerare determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato, ottenendo una stima equilibrata e aderente alla realtà.

La stima è quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione con sistemi e mezzi ordinari, usuali, ovvero non fuori dal comune;

B. crisi economico – finanziaria, allargata a un interesse mondiale con ripercussioni sul settore immobiliare, calo delle compravendite, allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione e incertezze per l'immediato futuro negli investimenti immobiliari.

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.

Segue ...



... continua

➤ **Analisi generali dell'andamento di mercato:**

Per relazionare l'accertamento richiesto, ho ritenuto opportuno proporre una tipologia d'esposizione semplificata, allo scopo di agevolarne la lettura in funzione del relativo utilizzo:

◇ le analisi di mercato, nel caso in questione finalizzate ad un'indagine di tipologia terziaria, possono subire importanti cambiamenti legati agli aspetti di carattere anche politico.

Nel più recente passato sono state registrate sostanziali modifiche nei costi di costruzione, nei valori di mercato e nei conseguenti prezzi di vendita, dovuti a semplici movimenti del bioritmo di mercato o a più complesse situazioni legate ad atti terroristici, a errate scelte politiche e a non convenienti scelte di carattere fiscale;

◇ l'ultima esperienza, ormai in corsa da quattro anni, è riferita al calo di mercato legato a più fattori di decrescita; senza inoltrarmi in particolari analisi, ritengo necessario esprimere un parere base che può aiutare a comprendere le attuali variazioni dei prezzi medi del mercato immobiliare:

○ la separazione di mercato fra i prodotti di alta e quelli di media – bassa qualità;

○ la differenza fra transazioni riguardanti interi edifici, possibilmente a reddito, e la normale compravendita di singole unità con relativi servizi e accessori.

L'evoluzione del mercato ha mostrato un più importante crollo nelle vendite con riferimento alle unità immobiliari di basso valore e qualità, premiando la vendita di unità immobiliari maggiormente curate;

◇ sulla base delle ultime statistiche, l'adeguamento del mercato e le previsioni per l'intero periodo 2012 – 2013, è conforme a quanto sopra specificato; la diminuzione dei valori è e sarà differente per i beni qualitativamente validi rispetto a quelli di minor importanza.

Ancora oggi la domanda per immobili di pregio, a reddito con locazioni sicure e garantite che rispettano l'aumento del costo del denaro, è a importanti livelli;

◇ le tendenze al rialzo per il mercato in questione, sono a mio parere concrete dove si precisa la tenuta del mercato in ambiti curati e propositivi a livello di servizi e facilità di spostamenti con la viabilità primaria.

Ribadisco il rallentamento delle transazioni per unità a basso costo, principalmente causato dal minor potere d'acquisto del bacino d'utenza medio;

◇ gli esperti dell'economia italiana ed europea, inizialmente indirizzati a prevedere una prima inversione di mercato a partire già dalla primavera dell'anno 2011, sono oggi arroccati su posizioni più prudenti a causa dell'inesperienza in questa particolare crisi, prolungando l'idea di ripresa a dopo il 2013.

L'attuale crisi è infatti una nuova evoluzione del mercato, sconosciuta ai più e grande fonte di ispirazione a pseudo analisti che non hanno la minima idea di come affrontarla e risolverla.

La storia della nostra economia, che ci accompagna in crescita di qualità di vita dal dopoguerra, ha insegnato che i periodi di crisi sono quantificabili in una media di due anni circa; questo particolare, arricchito da una buona dose di prudenza, sostenuta anche dal mancato previsto recupero che a detta di molti avrebbe già dovuto affacciarsi sulle nostre vite, conduce a ipotizzare la ripresa del mercato immobiliare come sopra richiamato.

Segue ...

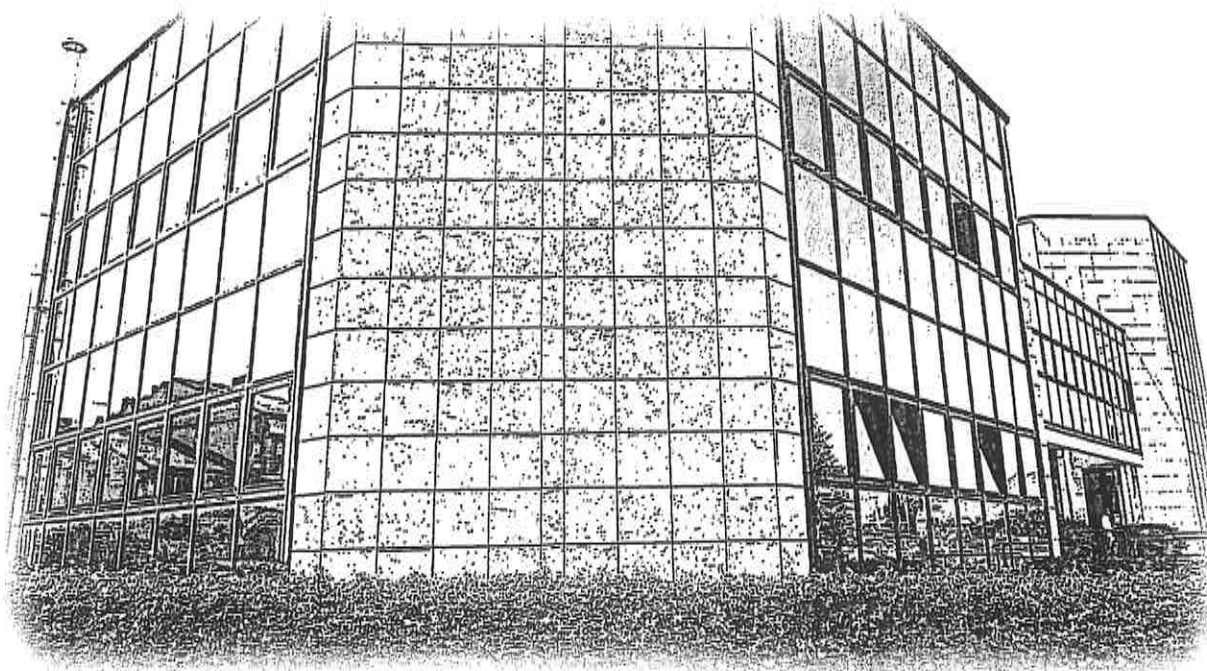
... continua

Allo stato attuale nessun altro schema può sostenere l'imprenditorialità e pertanto, sulla buona scorta del positivismo, dell'accettazione del rischio d'impresa e dell'attesa del traguardo, o della partenza, che inevitabilmente spingerà nuovamente il mercato ai giusti livelli di movimentazione e vitalità, l'operatore in genere può muoversi nella direzione del tempo di esecuzione del proprio investimento che sarà pronto, o quasi, quando la richiesta sarà pronta a sua volta;

- ◇ tali previsioni, oggi concretizzate con la diminuzione della richiesta di mercato registrano, nel mercato in questione, un importante e gravoso calo dei prezzi di vendita.

Nel recente passato, le vendite dei beni immobili sono state posizionate in un'alta graduatoria nel contesto degli aumenti di valore e dei costi di riferimento, con esplicito riferimento al calo della redditività nel gioco in borsa, con immediata corsa della liquidità verso l'acquisto di abitazioni e di altri cespiti, anche solo per la messa a reddito con adeguati contratti di locazione commerciale.

Altro caso dell'odierna realtà vede molti imprenditori, fra le maggiori strutture e potenza economica, che rinunciano alle vendite in attesa di tempi migliori, quindi senza procedere ad alienazioni scontate; del resto, sono molti gli esempi dove non si riesce a vendere nemmeno a prezzi di realizzo, in quanto il minor potere d'acquisto semplicemente non permette il medesimo acquisto.



Sezione H

Giudizio di commerciabilità del bene

Fattori positivi:

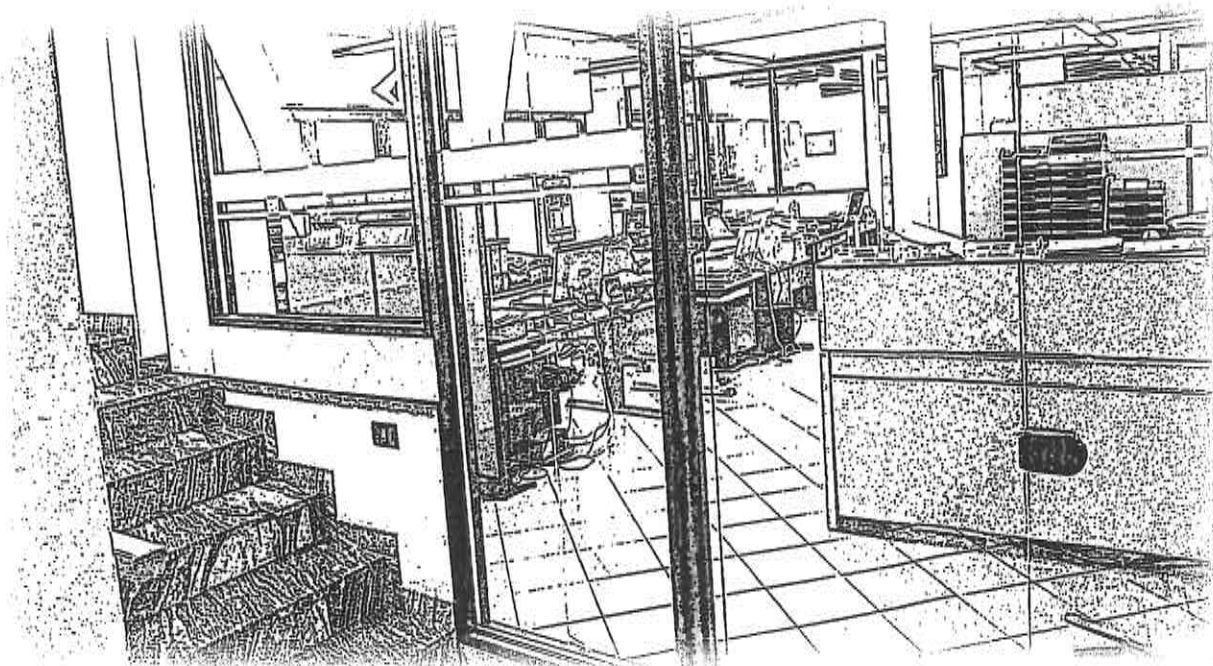
- ottima viabilità;
- possibilità di frazionamento della superficie terziaria esistente;
- buona visibilità e accessibilità.

Fattori negativi:

- momento di mercato sfavorevole;
- difficoltà di accesso al credito da parte dei potenziali acquirenti.

Sulla base di quanto sopra dettagliato e di quanto riscontrato nel corso dell'indagine di mercato, in considerazione dell'attuale momento di contrazione del mercato immobiliare, ritengo che la proprietà debba essere proposta ad un prezzo contenuto allo scopo di evitare tempi di realizzo medio - lunghi.

Informo che la valutazione è stata quantificata anche in considerazione dell'atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobiliare in data 24 Giugno 2013, repertorio n. 5012/13 del Tribunale di Bergamo, eseguito sino alla concorrenza di € 82.142,06.





Sezione I	
metodo di stima applicato per la determinazione del valore venale di mercato	pagina 20
determinazione delle superfici commerciali	pagina 21
determinazione del valore unitario – dati immobiliari	pagina 22
determinazione del valore unitario – assunzioni	pagina 23
valore venale di mercato alla data odierna	pagina 23

#### Metodo di stima applicato per la determinazione del valore venale di mercato

Al fine di determinare il valore attuale di mercato della proprietà oggetto della presente consulenza 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 possono 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. le consistenze dell'unità immobiliari oggetto di stima sono state determinate sulla base della planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizi catastali in data 03 Settembre 2013;
2. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari ad una percentuale del – 4,40 %; tale dato è stato ottenuto mediante la contestualizzazione del dato riportato nel Rapporto sul mercato immobiliare 2013 – Nomisma.





Determinazione delle superfici commerciali							
destinazione	piano	dimensioni mt.		superficie effettiva lorda mq.	coefficiente di ragguglio	superficie commerciale mq.	
mappale n. 2662/2							
locali accessori e archivio	seminterrato	8,40	1,20	10,08	0,75	7,56	
		11,80	1,90	22,42	0,75	16,82	
		12,60	6,80	85,68	0,75	64,26	
		11,80	1,40	16,52	0,75	12,39	
		8,40	1,20	10,08	0,75	7,56	
		12,60	11,00	138,60	0,75	103,95	
portico		2,00	1,40	2,80	0,40	1,12	
		3,00	0,70	2,10	0,40	0,84	
		13,00	11,00	143,00	0,40	57,20	
uffici	rialzato	8,40	1,20	10,08	1,00	10,08	
		9,80	1,90	18,62	1,00	18,62	
		12,60	6,80	85,68	1,00	85,68	
		10,20	2,20	22,44	1,00	22,44	
		7,80	0,80	6,24	1,00	6,24	
		8,40	1,20	10,08	1,00	10,08	
	primo	11,80	1,90	22,42	1,00	22,42	
		12,60	6,80	85,68	1,00	85,68	
		11,80	1,40	16,52	1,00	16,52	
		8,40	1,20	10,08	1,00	10,08	
		13,40	11,00	147,40	1,00	147,40	
		11,00	2,20	24,20	1,00	24,20	
		13,60	10,00	136,00	1,00	136,00	
		11,00	2,40	26,40	1,00	26,40	
		secondo	10,00	3,00	30,00	1,00	30,00
			12,60	6,80	85,68	1,00	85,68
	10,00		3,00	30,00	1,00	30,00	
	totale mappale n. 2662/2				1.198,80	---	1.039,22
mappale n. 2662/3							
uffici	rialzato	12,00	3,00	36,00	1,00	36,00	
		14,60	9,00	131,40	1,00	131,40	
		11,60	3,00	34,80	1,00	34,80	
totale mappale n. 2662/3				202,20	---	202,20	
mappale n. 2662/4							
autorimessa con locali accessori	seminterrato	12,00	3,00	36,00	0,70	25,20	
		14,60	9,00	131,40	0,70	91,98	
		11,60	3,00	34,80	0,70	24,36	
totale mappale n. 2662/4				202,20	---	141,54	

Segue ...

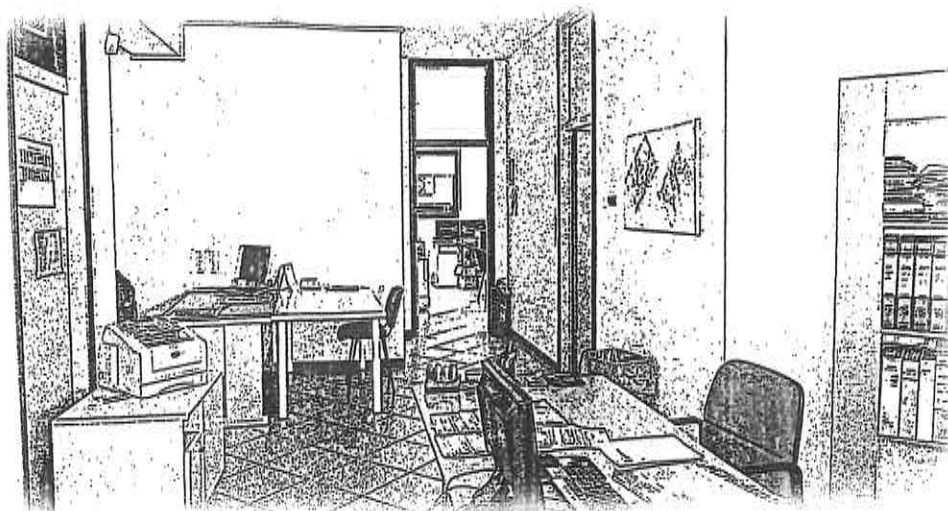


... continua

area esterna - comprensiva dell'area urbana di cui al mappale n. 2662/5			
area esterna	3.960,00	0,08	316,80
<b>totale area esterna</b>	<b>3.960,00</b>	<b>---</b>	<b>316,80</b>
<b>totale complessivo</b>	<b>5.563,20</b>	<b>---</b>	<b>1.699,76</b>

### Determinazione del valore unitario

Dati immobiliari					
prezzo e caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile oggetto di stima tipo	
Fonte di mercato		agenzia immobiliare		---	
Destinazione		terziario		terziario	
Tipologia edilizia		ufficio		ufficio	
Stato dell'immobile		usato		usato	
Prezzo di mercato €		1.420.000,00	1.950.000,00	---	
Data richiesta - espressa in mesi		12	10	---	
Livello di piano		0	0	0	
Superficie principale mq.		600,00	850,00	969,72	
Superfici secondarie					
Locali accessori	75%	150,00	200,00	283,38	
Porticati	40%	30,00	20,00	147,90	
Box auto e autorimesse	70%	80,00	100,00	202,20	
Area esterna	8%	800,00	1.500,00	3.960,00	
Stato di manutenzione edificio		7	7	8	
Stato di manutenzione immobile		7	8	8	
<b>Superficie commerciale mq.</b>		<b>844,50</b>	<b>1.198,00</b>	<b>1.699,76</b>	





Assunzioni		
s = saggio annuale di variazione dei prezzi		- 4,40%
i = livello di piano		0,00%
Prezzo medio di mercato €/mq.		1.600,00
Prezzo area esterna		128,00
Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.		950,00
Critero di misurazione		Superficie Effettiva Lorda
prezzi marginali - descrizione voci di riferimento	immobile di confronto A €	immobile di confronto B €
Prezzo di mercato	1.420.000,00	150.000,00
Data espressa in mesi	5.206,67	550,00
Livello di piano	- 42.600,00	- 4.500,00
Superficie principale	1.630,80	1.320,00
Superficie esterna	128,00	120,00
Stato di manutenzione esterna	1.800,00	400,00
Stato di manutenzione interna	96.800,00	5.300,00
aggiustamenti - descrizione voci di riferimento	immobile di confronto A €	immobile di confronto B €
Prezzo di mercato	1.420.000,00	1.950.000,00
Data espressa in mesi	- 62.480,00	- 71.500,00
Livello di piano	---	---
Superficie principale	982.482,27	497.319,94
Superficie esterna	404.480,00	314.880,00
Stato di manutenzione edificio	1.800,00	1.800,00
Stato di manutenzione immobile	96.800,00	---
<b>Prezzo corretto €</b>	<b>2.843.082,27</b>	<b>2.692.499,94</b>
Peso comparabile	30%	70%
<b>Valore dell'immobile campione €</b>		<b>2.738.000,00</b>
Divergenza percentuale		5,59%
<b>Prezzo medio unitario € - stima mono parametrica</b>		<b>1.610,82</b>
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		0,68%
<b>Prezzo medio unitario arrotondato €</b>		<b>1.600,00</b>

Valore venale di mercato alla data odierna			
descrizione	superficie commerciale mq.	valore unitario €/mq.	valore totale €
palazzina uffici	1.699,76	1.600,00	2.719.616,00
valore venale di mercato alla data odierna			2.719.616,00
<b>valore venale di mercato alla data odierna arrotondato</b>			<b>2.720.000,00</b>





## Sezione L

### Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

- ▲ lo Studio di Consulenze Tecniche Multimediali Messina Giovanni Aurelio, di seguito denominato Studio di Consulenze, ha proceduto alla verifica delle dimensioni dei beni usati nella presente analisi in base alla documentazione planimetrica fornita dalla società committente;
- ▲ tutte le indicazioni riguardanti le dimensioni della proprietà saranno fornite dallo Studio di Consulenze al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame.  
Queste ultime non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o di un legale;
- ▲ le planimetrie sono da intendersi soltanto quali ausilio per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui la medesima è collocata; per tale motivo le medesime planimetrie non devono essere considerate come un rilevamento topografico;
- ▲ lo Studio di Consulenze non ha eseguito nessuna indagine ambientale; pertanto i valori esposti escludono specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali, il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.  
Si consiglia l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore;
- ▲ non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della proprietà;
- ▲ i valori espressi non comprendono l'IVA;
- ▲ lo Studio di Consulenze non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti nel corso del sopralluogo effettuato.





Sezione M	
utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del cliente	pagina 25
riservatezza	pagina 25
limitazione delle responsabilità per il caso di forza maggiore	pagina 26
legge applicabile e foro competente	pagina 26
indipendenza delle parti	pagina 26
attendibilità delle informazioni fornite dal cliente	pagina 26
assegnazione della proprietà dei documenti	pagina 26
standard professionali	pagina 27

#### Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del cliente

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

#### Riservatezza

- ▲ lo Studio di Consulenze si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico e al suo svolgimento e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità.  
In tal caso, lo Studio di Consulenze avvertirà prontamente il committente con comunicazione scritta, così che egli possa tutelarsi in maniera adeguata;
- ▲ lo Studio di Consulenze si obbliga 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 vengono fornite allo Studio di Consulenze, già pubbliche;
  3. siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il committente.
 Lo Studio di Consulenze ha inoltre facoltà di includere il nominativo del cliente nel proprio elenco di referenze;
- ▲ il possesso della Consulenza Tecnica Multimediale, in originale o in copia, non dà il diritto di renderla pubblica; nessuna parte della Consulenza può essere divulgata a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto dello Studio di Consulenze.



#### Limitazione della responsabilità per il caso di forza maggiore

Né il committente, né lo Studio di Consulenze sono responsabili di eventuali ritardi nel deposito della Consulenza Tecnica Multimediale o mancanze nella stessa, verificatesi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del loro controllo individuale.

#### Legge applicabile e foro competente

L'incarico 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

Lo Studio di Consulenze e il committente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro.

Nello svolgimento delle attività previste dall'incarico, lo Studio di Consulenze si è riservato il diritto di utilizzare consulenti esterni.

Lo Studio di Consulenze è uno studio professionale che rispetta la legge sulle pari opportunità.

#### Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente

Tutte le informazioni e i dati forniti dal cliente o dai suoi consulenti, sui quali lo Studio di Consulenze ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ha citato nella Consulenza, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica.

Lo Studio di Consulenze non ha 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 redatte dallo Studio di Consulenze rimarranno di sua proprietà e saranno dal medesimo 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

Lo Studio di Consulenze 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.

Vertova (Bg), 05 Novembre 2013

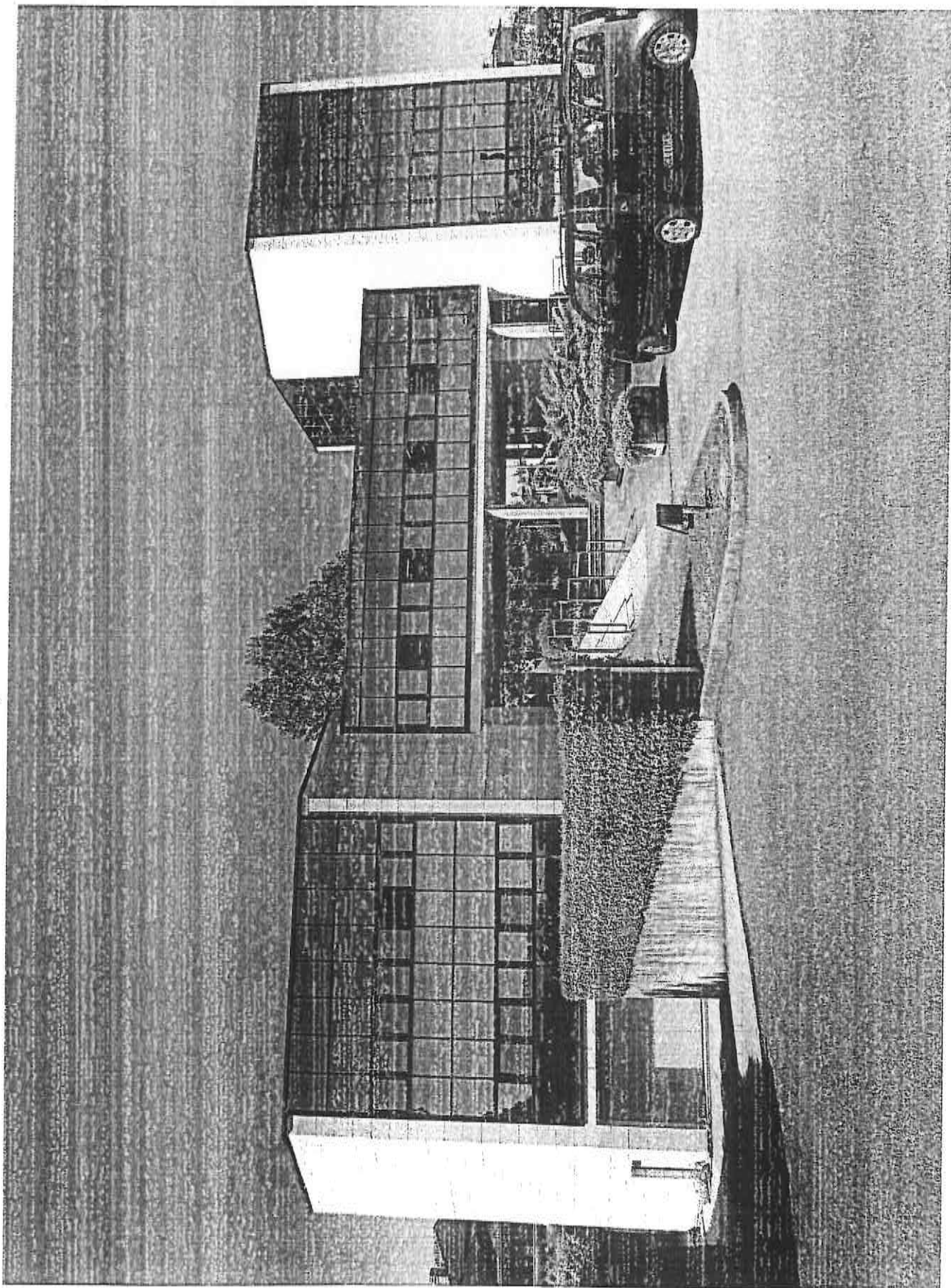
Il Consulente Tecnico  
Giovanni Aurelio Messina



Messina Giovanni Aurelio  
Consulenze Tecniche Multimediali



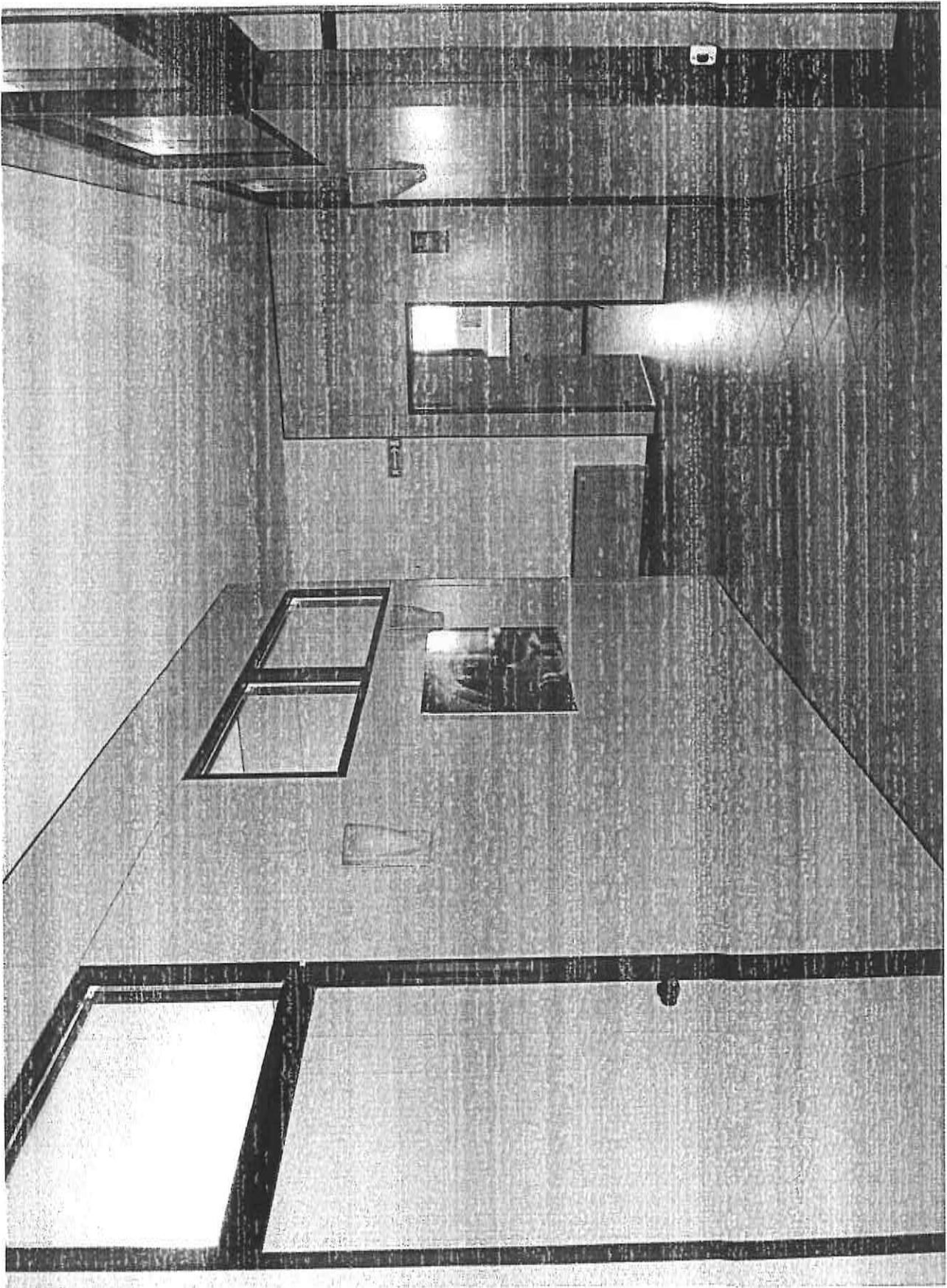
Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A.  
in liquidazione



Messina Giovanni Aurelio  
Consulenze Tecniche Multimateriali



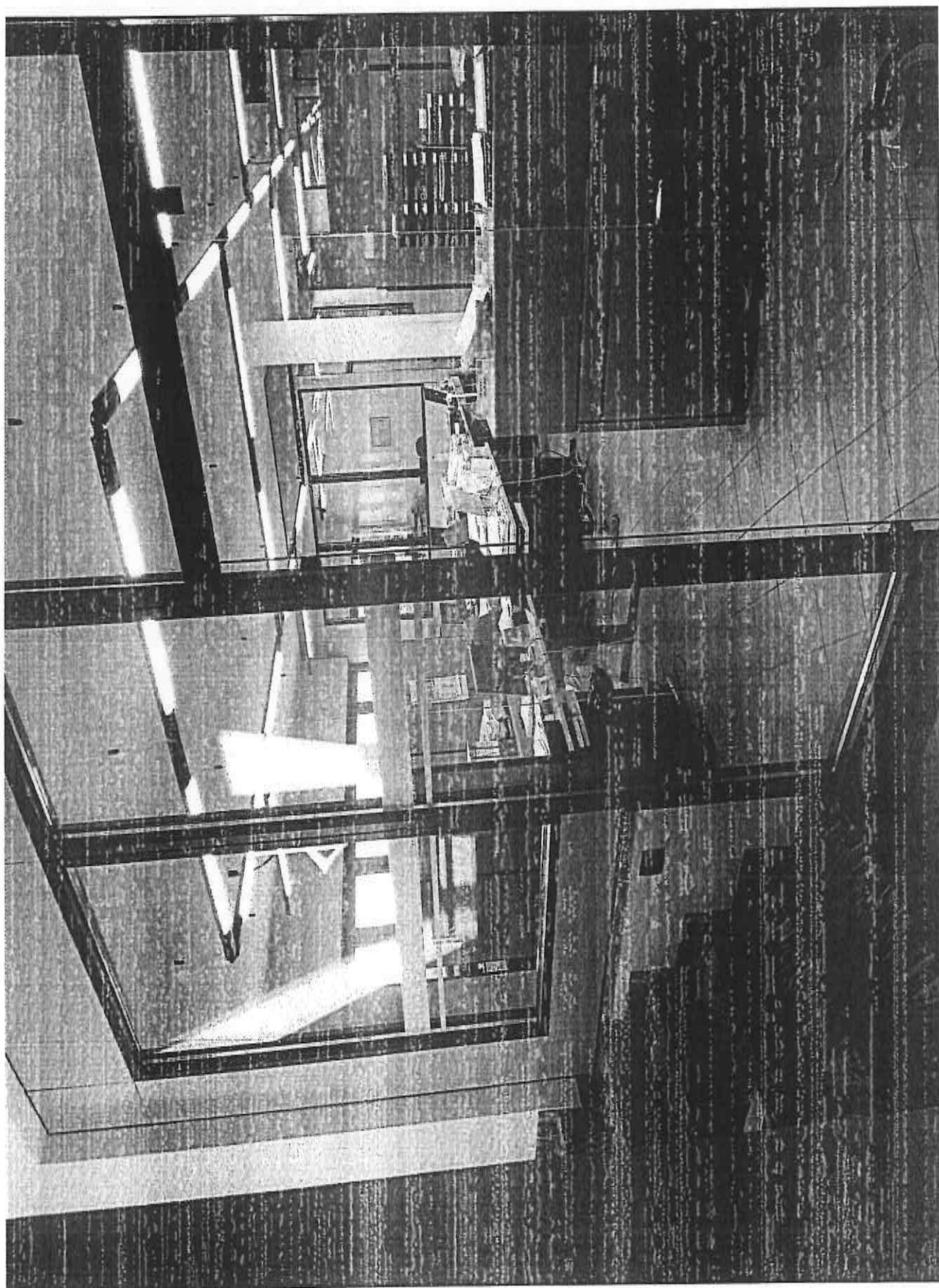
Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A.  
in liquidazione



Messina Giovanni Aurelio  
Consulenze Tecniche Multimediali



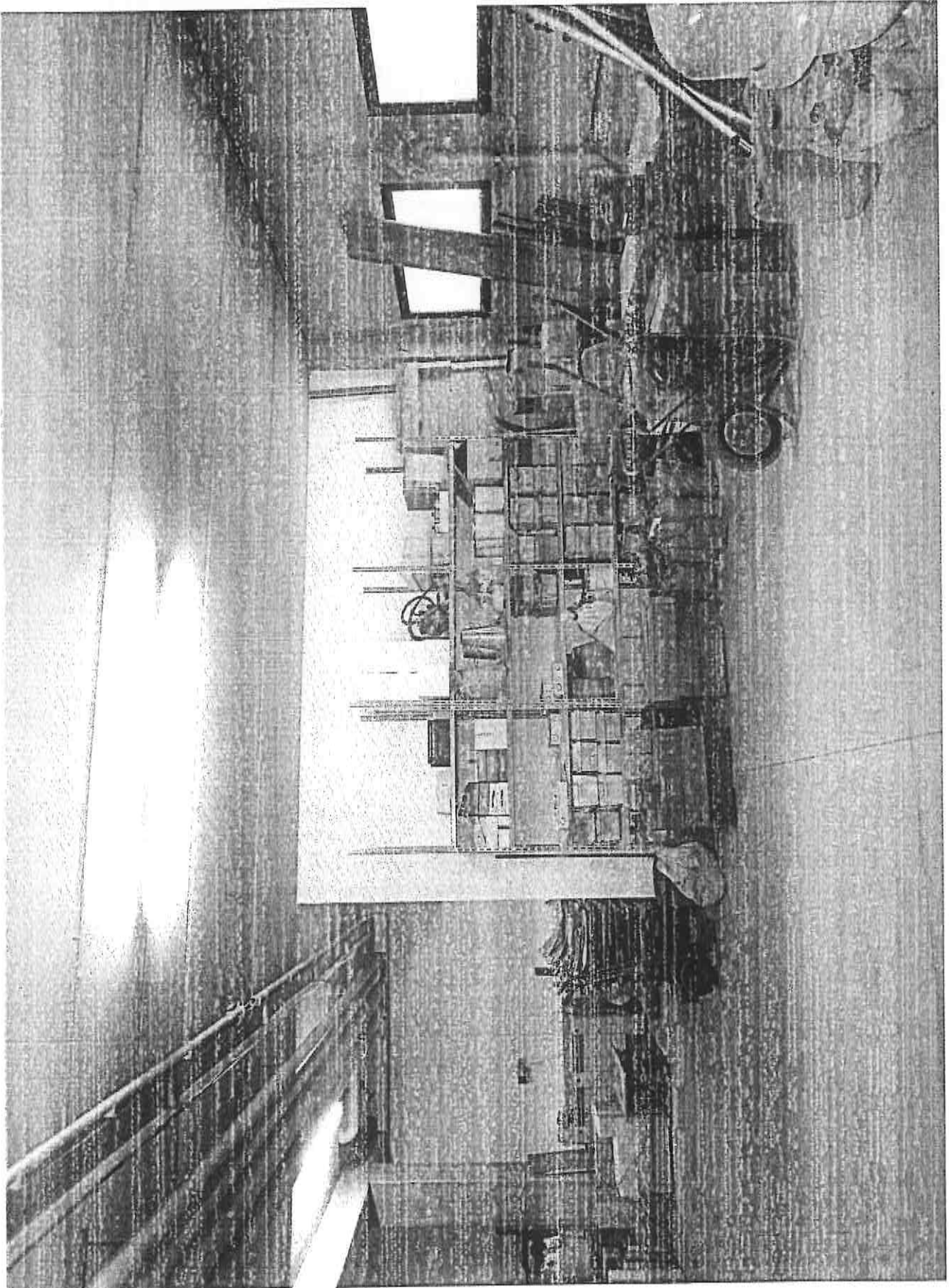
Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A.  
in liquidazione



Messina Giovanni Aurelio  
Consulenze Tecniche Multimediati



Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A.  
in liquidazione





## Elenco Allegati

### Contenuto del presente fascicolo

- Relazione.
- Documentazione fotografica.

### Contenuto del fascicolo 2/2

01	Visura alla Camera di Commercio della società Impresa Cavalieri Ottavio S.p.A. in liquidazione.
02	Estratto di Mappa.
03	Estratto di Mappa identificativo.
04	Visura al Catasto Terreni.
05	Visure al Catasto dei Fabbricati.
06	Elaborato planimetrico.
07	Planimetrie catastali.
08	Estinzione anticipata di contratto di locazione finanziaria (leasing) e compravendita in data 15 Novembre 2004, repertorio n. 11375 e relativa nota di trascrizione in data 19 Novembre 2004 ai nn. 62798/41545.
09	Verbale di assemblea straordinaria in data 11 Luglio 2013, repertorio n. 39.
10	Nota di iscrizione in data 19 Novembre 2004 ai nn. 62799/17194 relativa all'ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento, in data 15 Novembre 2004, repertorio n. 11377.
11	Nota di trascrizione in data 23 Luglio 2013 ai nn. 30189/20551 relativa all'atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, in data 24 Giugno 2013, repertorio n. 5012/13.
12	Nota di iscrizione in data 26 Luglio 2013 ai nn. 30871/5011 relativa all'ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo in data 25 Luglio 2013, repertorio n. 5991.
13	Nota di trascrizione in data 30 Gennaio 1991 ai nn. 4162/3412 relativa all'atto di impegno a favore del Comune di Dalmine (Bg), sottoscritto in data 21 Dicembre 1990, repertorio n. 133483.

Segue...

...continua

14	Nota di trascrizione in data 25 novembre 1981 ai nn. 29054/22618 relativa alla convenzione per piano di lottizzazione in data 07 Settembre 1981, repertorio n. 16607,
15	Estratto del Piano di Governo del Territorio e relativa legenda.
16	Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione.
17	Concessione edilizia in sanatoria n. 26/97 in data 14 Luglio 1997.
18	Concessione edilizia in sanatoria n. 27/97 in data 14 Luglio 1997.