

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**BENI IMMOBILI
SITI NEI COMUNI DI PEDRENGO E DALMINE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 89/2025
LA FLORIAN S.R.L.**

Giudice delegato: Dott. Vincenzo Domenico Scibetta
Curatore: Avv. Giovanni Vezzoli

Data Rapporto: ottobre 2025



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



Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 605, veniva incaricato in data 19.07.2025 dall'Avv. Giovanni Vezzoli, in qualità di Curatore della procedura L.G. n. 89/2025, di determinare il valore di mercato dei beni immobili siti nei Comuni di Pedrengo (Bg) e Dalmine (Bg) di proprietà della società LA FLORIAN s.r.l.

Lo scrivente a definizione della richiesta formulatagli, ha provveduto a:

- identificare i beni immobili;
- effettuare i dovuti sopralluoghi presso i beni immobili, al fine di constatare direttamente le condizioni manutentive e funzionali degli stessi, nonché di rilevarne e riscontrarne con precisione le consistenze superficiali, confrontandole con la documentazione catastale ed edilizia disponibile;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- individuare i parametri tecnici ed economici per la determinazione del valore di mercato dei beni;

Stante la natura del mandato conferitomi, al fine di reperire la documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, ho effettuato accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati.

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

N.C.E.U. del Comune Censuario di PEDRENGO (BG)

Cespite 1. Unità immobiliare a destinazione residenziale con relativa autorimessa pertinenziale, sita in Via Giosuè Carducci (ora Via Montanelli) n. 7 – Pedrengo (Bg), catastalmente identificate:

Foglio 6 mapp. 4024 sub. 4 Cat. A/2 Classe 2 Rendita €568,10;

Foglio 6 mapp. 4024 sub. 11 Cat. C/6 Classe 2 Rendita €59,50;

N.C.T. del Comune Censuario di DALMINE (BG)

Cespite 2. Terreni siti in comune di Dalmine (Bg), catastalmente identificati:

Foglio 1 mapp. 5012 Qualità: SEM.IRR.ARB Mq. 613,00 R. Dom. €4,43 R. Agrario €5,38

Foglio 1 mapp. 5030 Qualità: SEM.IRR.ARB Mq. 92,00 R. Dom. €0,67 R. Agrario €0,81

Foglio 1 mapp. 5034 Qualità: SEM.IRR.ARB Mq. 135,00 R. Dom. €0,98 R. Agrario €1,19



Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni una schedatura riportante i dati essenziali per la loro corretta individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando i seguenti argomenti:

DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.

- 1.1 ubicazione;
- 1.2 accertamenti catastali;
- 1.3 descrizione del bene;
- 1.4 situazione urbanistica;
- 1.5 dati dimensionali e verifica delle superfici;
- 1.6 trascrizioni/iscrizioni ipotecarie;

VALUTAZIONI.

- 2.1 - criteri e metodologie di stima;
- 2.2 - metodologia estimativa adottata;
- 2.3 - analisi del mercato immobiliare;
- 2.4 - determinazione valore di mercato;
- 2.4a - determinazione valore del diritto di abitazione (cespite 01);

ALLEGATI.

- 3.1 documentazione fotografica;
- 3.2 planimetrie e visure catastali;



CESPITE 1 - Comune di Pedrengo (BG) - immobili aventi destinazione residenziale e autorimessa e cantina pertinenziali siti in Via Giosuè Carducci (ora Via Montanelli) n.7, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 6, mappale n. 4024 sub. 4 (A/2) e sub. 11 (C/6).

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: le unità immobiliari oggetto di trattazione sono ubicate in zona periferica rispetto al centro abitato del Comune di Pedrengo (Bg).

L'ambito di riferimento costituisce zona di frangia tra il tessuto edificato ed il tessuto agricolo, e risulta compiutamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al N.C.E.U. del Comune censuario di Pedrengo (Bg), le unità immobiliari risultano catastalmente identificate nel seguente modo:

Foglio 6 mapp. 4024 sub. 4 Cat. A/2 Classe 2 Rendita €.568,10;

Foglio 6 mapp. 4024 sub. 11 Cat. C/6 Classe 2 Rendita €.59,50;

La proprietà delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata in quota di proprietà di 1/1 alla società LA FLORIAN S.R.L. - P.IVA 04239860168;

quota di abitazione di 1/1 al





1.3 - Descrizione del bene: gli immobili oggetto di trattazione fanno parte di un piccolo edificio formato da sette unità aventi destinazione residenziale e relative autorimesse pertinenziali sito in Comune di Pedrengo (Bg) con accesso da Via Monticelli n. 7 (catastralmente indicata come Via Giosuè Carducci). L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato, da riscontro visivo delle partizioni murarie e strutturali appare in discrete condizioni anche se risulta necessario effettuare degli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria al fine di preservarne la loro funzionalità.

Per quanto attiene le unità immobiliari si segnala che le stesse sono così allocate:

al piano interrato – a cui si accede dall'ingresso carrabile o da un vano scala interno comune a tutte le unità immobiliari dell'edificio si trovano l'autorimessa e la cantina;

al piano terra – accessibile da un vialetto comune, si trova l'unità immobiliare residenziale così composta: zona ingresso con soggiorno e cucina separata entrambe con accesso diretto all'area esterna privata a verde, zona notte che comprende due camere da letto, entrambe collegate ad un balcone esclusivo e due bagni.

Le condizioni delle unità immobiliari sono discrete e non necessitano di significativi interventi di ristrutturazione edilizia.

Completano la proprietà i proporzionali diritti di comproprietà delle aree esterne comuni e i relativi locali accessori che insistono sulla stessa.


1.4 – Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



RES2 Nucleo urbano di Pedrengo



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Pedrengo (Bg), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 in data 19/04/2024, efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 33 in data 14/08/2024, classifica le area in cui insiste l'immobile come "Tessuto urbano da consolidare – ambito RES2 Nucleo urbano di Pedrengo", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 11 della normativa tecnica del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

| Amb. | Mappa | Caratteristiche | Vocazione e sensibilità paesistica | Obiettivi di governo |
|-----------------------------------|--|---|--|--|
| RES2 NUCLEO URBANO DI PEDRENGO |  | Sono aree di insediamento dei decenni recenti, sul terrazzo golenale attorno al nucleo antico, sia per tipologie monofamiliari a due piani, che con palazzi plurialloggio. Si tratta di edifici per lo più sorti con limitata correlazione al sistema delle urbanizzazioni nonostante l'ampia disponibilità di spazi pubblici | Stante la zona tranquilla, in vicinanza con il nucleo antico e con i suoi luoghi centrali, la sequenza di investimenti pubblici per le urbanizzazioni, la vocazione dell'area è di consolidamento della sua qualità urbana. <i>SENSIBILITÀ PAESISTICA BASSA (ALTA NELL'AMBITO TRA IL NUCLEO ANTICO ED IL FIUME SERIO)</i> | Promuovere il rinnovo dei fabbricati anche al fine di una migliore efficienza nell'uso dello spazio e di una loro maggior qualità energetica e tipologica. Connettere le densificazioni al completamento delle urbanizzazioni, con gli spazi verdi come rete qualificante il luogo. Favorire la qualificazione delle scene urbane con anche il rinnovo compositivo dei fabbricati. |

| Disposizioni specifiche | Parametri urbanistici | Specificazioni paesistiche e di paesaggio urbano | Variazione degli usi di cui all'art.11 |
|--|---|---|---|
| Per i lotti contrassegnati dalla sigla "NE" è comunque ammesso un diritto edificatorio minimo pari a mq 250. | DIRITTI EDIFICATORI: <ul style="list-style-type: none">• pari al maggiore tra SLP, SL esistente o 0,45 mq*mq• Lotti liberi: 0,35 mq*mq CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE: <ul style="list-style-type: none">• 0,60 mq*mq• 0,70 mq*mq per interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti lotti di almeno 1.500 mq se connessi alla cessione di aree per il miglioramento del sistema della mobilità• Nelle Zone Urbane di Principale Accessibilità il carico urbanistico ammissibile è incrementato del 25% qualora gli interventi previsti riguardino l'allocazione degli usi Uca, Ucb1, Ucb4 e Ucb5 SUP. COPERTA MAX 50% <i>(70% nelle Zone Urbane di Principale Accessibilità)</i> RAPP. PERM. MIN 35% <i>(30% nelle Zone Urbane di Principale Accessibilità)</i> H. MAX 10,50 m <i>(in caso di car. urb. pari a 0,70 - 14 m)</i> | FRONTI URBANI DA VALORIZZARE Via Ghisalberti – Via Piave – Via Levata Via Fantoni Via Moro – Via Mayer – Via Frizzoni Via De Gasperi – Via Don Locatelli Via del Caravaggio Via Roma – Via Alpini RECUPERO SOTTOTETTO ammesso con le modalità e per le tipologie di cui all'art. 11.4 RECUPERO SEMINTERRATI EX LR 7/2017 escluso | ALTRI USI PREVISTI usi del settore secondario Ucb1, Ucb4 e Ucb5 solo nelle Zone urbane di Principale Accessibilità. ALTRI USI ESCLUSI ---- |



Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi si rileva che il corpo fabbrica in cui è compresa la porzione immobiliare oggetto di trattazione è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 9/2004 Prot.1346 rilasciato in data 05.04.2004
- Denuncia Inizio Attività (variante al PdC n.9/2004) Prot.9835 del 26.10.2005
- Richiesta certificato agibilità Prot. 350 del 12.01.2006

Nel corso del sopralluogo agli immobili sono emerse alcune difformità rispetto alla configurazione originaria, legate all'attuale utilizzo degli stessi in condivisione con l'unità immobiliare adiacente.

In particolare, è stata rimossa la rete di separazione dell'area a verde, unificando di fatto gli spazi esterni, e le due autorimesse risultano in comune senza murature di separazione delle stesse.

I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi sono stati detratti dal valore dell'immobile, come meglio dettagliato nel capitolo dedicato.

1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: sulla scorta delle planimetrie catastali si sono effettuate le misurazioni dei locali costituenti le unità immobiliari.

Dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificata in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

PEDRENGO (Bg) – unità immobiliare cantina Via Montanelli n.7

| Id Catastale | PIANO | DESTINAZIONE | SUP. LORDA | COEFF.TE | SUP. COMM. |
|---------------|-----------|----------------------|------------|----------|------------------|
| 4024 sub.4 | terra | residenza | mq. 85,00 | 1,00 | mq. 85,00 |
| | | balconi | mq. 15,00 | 0,33 | mq. 5,00 |
| | | area esterna esclus. | mq. 55,00 | 0,10 | mq. 5,50 |
| | Interrato | cantina | mq. 5,00 | 0,10 | mq. 0,50 |
| Totale | | | | | mq. 96,00 |

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 10% cantine e/o vani accessori.

PEDRENGO (Bg) – autorimessa Via Montanelli n.7

| Id Catastale | PIANO | DESTINAZIONE | SUP. LORDA | COEFF.TE | SUP. COMM. |
|---------------|-----------|--------------|------------|----------|------------------|
| 4024 sub.11 | interrato | autorimessa | mq. 33,00 | 1,00 | mq. 33,00 |
| Totale | | | | | mq. 33,00 |



1.6 – 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. *Iscrizione contro del 28.05.2024* *Reg. Part. 4148* *Reg. Gen. 28611*

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell’Agenzia delle Entrate repertorio n. 4422/1924 del 28.05.2024, iscritta per €. 65.096,58 somma capitale ed €. 130.193,16 somma totale, gravante sull’unità immobiliare sita in Comune di Pedrengo catastalmente identificata al foglio 6 mappale 4024 sub. 4.

2. *Trascrizione contro del 05.08.2025* *Reg. Part. 32610* *Reg. Gen. 45512*

Iscrizione sentenza di apertura liquidazione giudiziale a seguito atto disposto dal Tribunale di Bergamo rep. n. 197 del 25.06.2025.

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.

- 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 si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato, 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: L'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite di unità immobiliari avente destinazione residenziale, nell'ambito di riferimento dei beni oggetto di trattazione e per beni immobili aventi analoghe caratteristiche, hanno consentito di appurare una costrizione della domanda; le richieste di mercato sono indirizzate prevalentemente su immobili di nuova costruzione od interessati da recenti opere di ristrutturazione e riqualificazione.

Le indagini sulle compravendite perfezionate nell'ultimo anno, effettuate interpellando le principali banche dati di settore, hanno comunque consentito di appurare la compravendita di tre immobili aventi caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

2.3 - Metodologia estimativa adottata: come riportato al precedente punto, 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 quella oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**.

Suddetto metodo consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle di immobili simili, e si basa sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.



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, 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 inferiore a 15 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 incidono sulla 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 panoramicità, 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 all'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 0,90, 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.

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.

Le analisi e i valori individuati a seguito dello svolgimento delle dovute indagini, hanno consentito di determinare il valore unitario di riferimento, così come di seguito riportato.

| Descrizione Sintetica | Comparabile 01 | Comparabile 02 | Comparabile 03 | Immobile oggetto di valutazione |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|
| Prezzo | 125.000,00 € | 140.000,00 € | 165.000,00 € | SLP |
| Superficie Mq. | 90,00 | 110,00 | 115,00 | 96,00 |
| rapporto strumentale da 0,80 a 1,00 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| Ubicazione | periferica sud | periferica sud | periferica sud | periferica sud |
| Coeff.te Ubicazione | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Dotazioni Impiantistiche | normali | normali | normali | normali |
| Coeff.te Impianti | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| Condizioni di Manutenzione | normali | normali | buone | normali |
| Coeff.te Manutenzione | 0,90 | 0,90 | 1,00 | 0,90 |
| Piano | terzo | terra | terra | terra |
| Coeff.te Piano | 0,90 | 0,85 | 0,85 | 0,85 |
| Media Coefficiente | 0,920 | 0,910 | 0,930 | 0,910 |
| Prezzo Rettificato | 114.687,50 € | 128.450,00 € | 151.387,50 € | 0,918 |
| Prezzo Unitario | 1.274,31 € | 1.167,73 € | 1.316,41 € | |
| Prezzo Unitario Medio | 1.252,82 € | | | |
| Differenziale superficiale mq. | 6,00 | -14,00 | -19,00 | |
| Prezzo parametro superficiale | 7.516,89 € | -17.539,41 € | -23.803,49 € | |
| Valore corretto | 122.204,39 € | 110.910,59 € | 127.584,01 € | |
| Valore unitario corretto | 1.357,83 € | 1.008,28 € | 1.109,43 € | |
| Valore unit. corretto medio arrot. | 1.158,51 € | | | 1.150,00 € |



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 "D1", così come di seguito riportati.

Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: PEDRENGO

Fascia/zona: Periferica/SUD%20EST%20CENTRO%20ZONA%20INDUSTRIALE

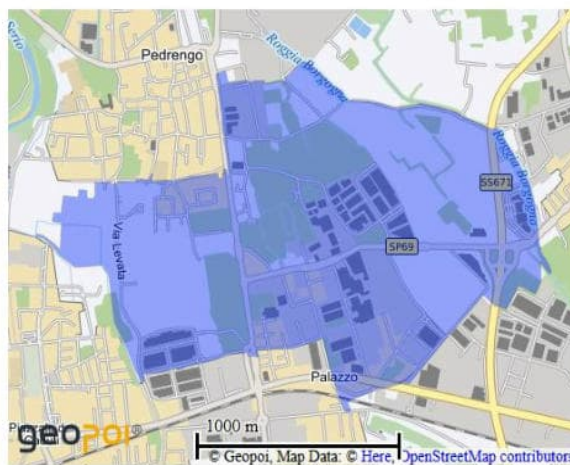
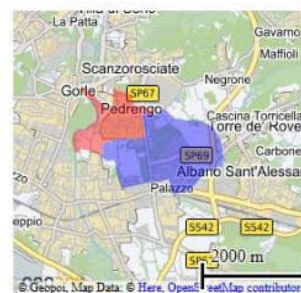
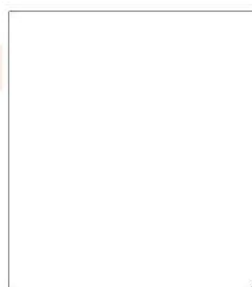
Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1050 | 1250 | L | 3,5 | 4,5 | N |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1250 | 1550 | L | 3,6 | 4,6 | N |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 880 | 980 | L | 2,9 | 4,3 | N |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 780 | 880 | L | 2,9 | 4,3 | N |
| Box | Normale | 485 | 710 | L | 2,3 | 3,1 | N |
| Ville e Villini | Ottimo | 1500 | 1800 | L | 4,7 | 6,6 | N |
| Ville e Villini | Normale | 1300 | 1500 | L | 4,7 | 5,4 | N |



L'interrogazione della banca dati OMI, per la tipologia immobiliare di riferimento "abitazioni civili" evidenzia un valore minimo e massimo rispettivamente di €. 1.050,00/mq. e €. 1.250,00/mq., con un valore medio pari a **€. 1.150,00/mq.**

In considerazione di quanto sopra riportato in ordine alle indagini e verifiche effettuate, si attesta che il valore unitario corretto da utilizzare per la determinazione del valore finale dei beni aventi destinazione residenziale sarà pari a:

- **€. 1.150,00/mq.** per la destinazione residenziale;
- **€. 650,00/mq.** per la destinazione autorimessa;



Si provvede pertanto a determinare il valore del bene, specificando che il valore finale che si otterrà è **da considerarsi a corpo** e non a misura, il tutto così come di seguito riportato:

| Id Catasto | DESTINAZIONE | SUP. mq. | VALORE Unitario | Valore Totale |
|---|--------------|-----------|-----------------|----------------------|
| mapp. 4024 sub.4 | residenziale | mq. 96,00 | €. 1.150,00 | €. 110.400,00 |
| mapp. 4024 sub.11 | autorimessa | mq. 33,00 | €. 650,00 | €. 21.450,00 |
| sommano | | | | €. 131.850,00 |
| A detrarre coeff.te 10% per mancanza di garanzia per vizi e difetti | | | | €. 13.185,00 |
| A detrarre costi per ripristino murature autorimessa | | | | €. 2.665,00 |
| Totale | | | | €. 116.000,00 |

2.4a – Determinazione del valore del diritto di abitazione:

L'unità immobiliare, come precedentemente indicato, è gravata dal diritto di abitazione a favore del Sig.

Pertanto, si procede alla determinazione del valore di detto diritto ai fini della corretta valutazione del cespite immobiliare.

- Coefficiente per età (diritto di usufrutto/abitazione) da 46 a 50 anni: **30**
- Tasso di interesse legale 2025 da normativa vigente: 2,00 %

1. Rendita annua = Valore piena proprietà × tasso legale

$$\text{€. } 116.000,00 \times 2,00 \% = \text{€. } \mathbf{2.320,00}$$

2. **VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE** = Rendita annua × coefficiente

$$\text{€. } 2.320,00 \times 30 = \text{€. } \mathbf{69.600,00}$$

3. Valore della nuda proprietà = Valore piena proprietà – Valore del diritto di abitazione

$$\text{€. } 116.000,00 - \text{€. } 69.600,00 = \text{€. } \mathbf{46.400,00}$$

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara quanto segue:

- Il valore di mercato dell'immobile e sua pertinenza è pari a **€. 116.000,00**
- Il valore del diritto di abitazione è pari a **€. 69.600,00**
- Il valore della nuda proprietà è pari a **€. 46.400,00**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 01 – vista esterna



Foto 02 – vialetto comune



Foto 03 – accesso u.i.



Foto 04 – vista area esterna esclusiva



Foto 05 – soggiorno



Foto 06 – vista cucina



Foto 07 – vista camera 1



Foto 08 – bagno1



Foto 09 – vista camera 2



Foto 10 – bagno2



Foto 11 – vista balcone



Foto 12 – vista accesso carrale



Foto 13 – vista autorimessa



Foto 14 – autorimessa



CESPITE 2 - Comune di Dalmine (BG) – terreni catastalmente identificati al N.C.T. foglio 1, mappali nn. 5012, 5030, 5034.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i beni oggetto di trattazione sono costituiti da terreni edificabili siti nell'estrema periferia sud del Comune di Dalmine, zona di frangia tra il tessuto edificato e l'ambito agricolo di interesse ambientale.

Le aree oggetto di trattazione sono contigue all'ambito edificato e pertanto hanno la possibilità di connettersi ai principali servizi di interesse pubblico.

L'edificabilità del lotto è assoggettata a preventiva approvazione di un Piano Attuativo.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Terreni del Comune censuario di Dalmine, vedi visura allegata, i presenti beni risultano catastalmente identificati come segue:

Foglio 1 mapp. 5012 Qualità: SEM.IRR.ARB Mq. 613,00 R. Dom. €.4,43 R. Agrario €.5,38

Foglio 1 mapp. 5030 Qualità: SEM.IRR.ARB Mq. 92,00 R. Dom. €.0.67 R. Agrario €.0.81

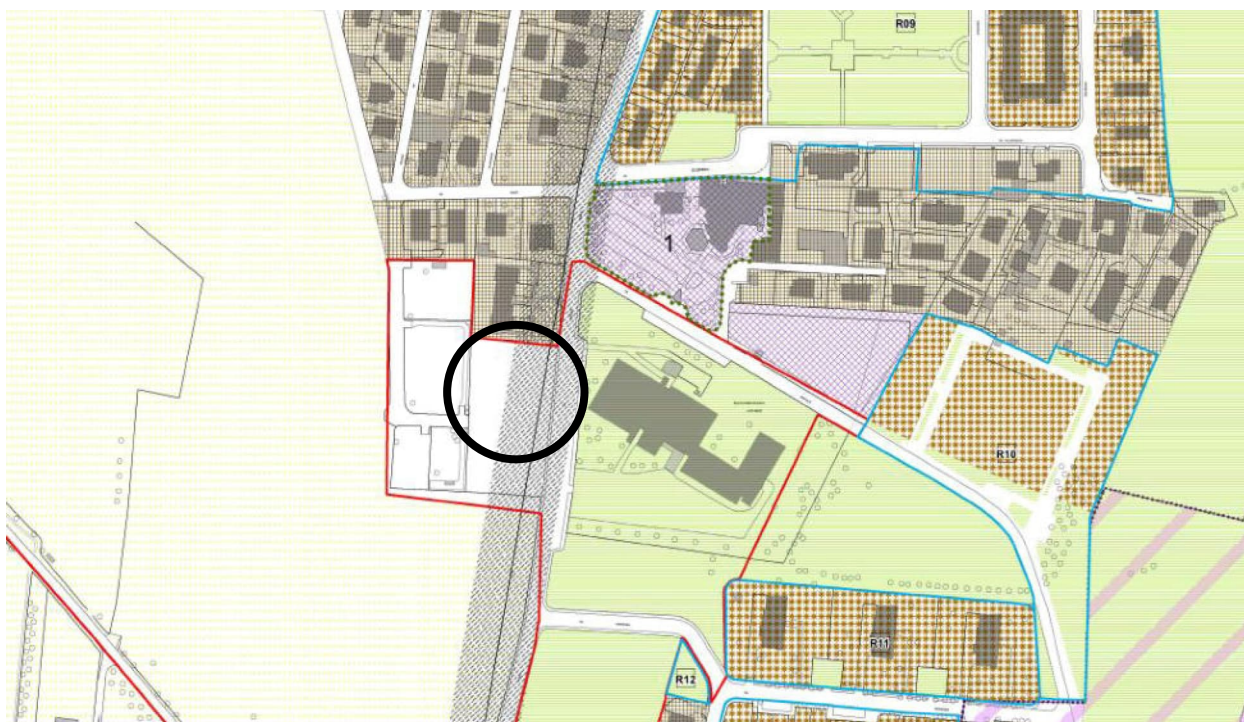
Foglio 1 mapp. 5034 Qualità: SEM.IRR.ARB Mq. 135,00 R. Dom. €.0,98 R. Agrario €.1,19

La proprietà delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata in quota di proprietà di 1/1 alla società LA FLORIAN S.R.L. - P.IVA 04239860168.

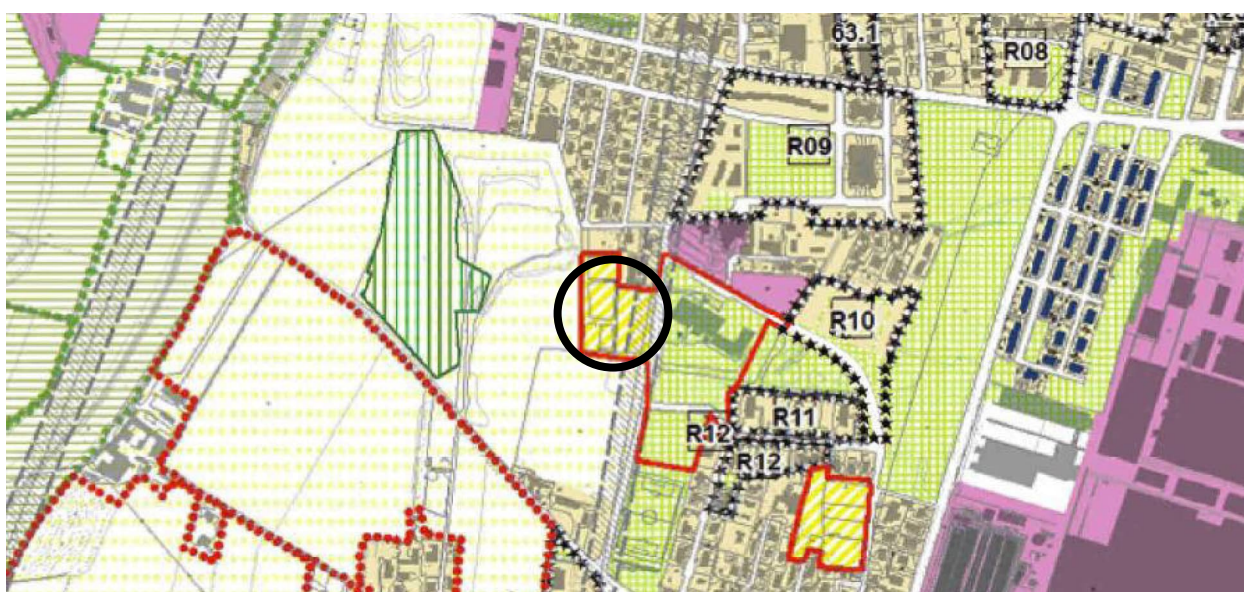


1.3 - Descrizione del bene: i terreni oggetto di trattazione sono tutti allocati nella zona posta a sud/ovest del territorio comunale di Dalmine e urbanisticamente collocati nell'ambito di trasformazione edilizia denominato AT11-A1, così come meglio identificati nelle planimetrie delle regole del PGT di seguito riportate.

1.4 - Situazione urbanistica



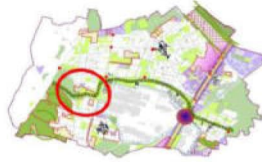
Planimetria delle Regole PGT – Ambiti di pertinenza del Documento di Piano



DOCUMENTO DI PIANO – Area collocazione nuovi insediamenti negli Ambiti di Trasformazione



Piano di Governo del Territorio di Dalmine - Documento di Piano - Relazione con i criteri di intervento

**AT 11: il nuovo polo scolastico**

Ambito degli interventi, obiettivi e quadro strategico

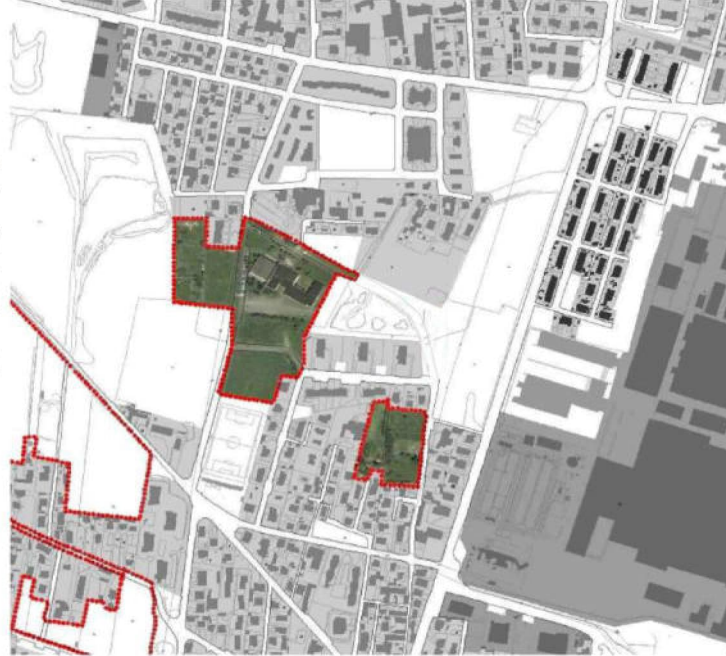
L'ambito degli interventi è posto lungo via Olimpiadi tra Sabbio e Mariano ad ovest del cimitero. Il piano conferma le previsioni residenziali già stabilite dal Prg.

Obiettivo del piano è il completamento di aree di frangia e la costruzione di un nuovo polo scolastico.

Al fine di facilitare gli interventi l'ambito è articolabile in Unità Minime di Intervento UMI; per gli interventi si applicano le procedure stabilite all'inizio del capitolo.

Le UMI si attuano anche con PA autonomi. Negli interventi si applicano le prescrizioni impartite dall' ARPA con parere prot. 12371 del 28.01.2011 e dall'ASL con parere prot. U0013474/III.7.50 del 04.02.2011.

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI

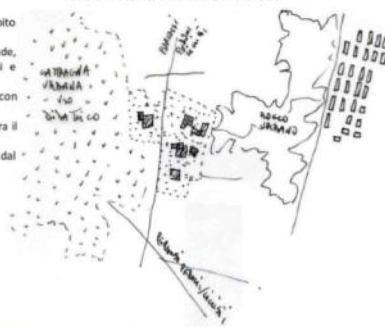


Piano di Governo del Territorio di Dalmine - Documento di Piano - Relazione con i criteri di intervento

**Prestazioni pubbliche e/o di uso pubblico**

Le prestazioni pubbliche e/o di uso pubblico di riferimento dell'ambito sono:

- la dotazione di tutti i Servizi Primari (infrastrutture, strade, collegamenti razionali con la rete stradale, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, ecc.) previsti dal Piano dei Servizi;
- la formazione del percorso pedonale e ciclabile di collegamento con il "bosco urbano";
- la formazione di percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra il campus e il centro di Brembo e il centro di Mariano;
- la monetizzazione della dotazione dei Servizi Secondari stabiliti dal Piano dei Servizi, al fine di finanziare le previsioni di Pgt;

Principi insediativi, schemi di intervento

Indici di massima, che il P.A. deve definire:

AT11A1

- Attività : la residenza e le attività correlate
- Sup terr 10.850 mq
- Slp definita 3.150 mq
- Slp facoltativa 600 mq
- H 12 m (tre piani fuori terra)
- Sp 30%.

AT11A2

- Attività : la residenza e le attività correlate
- Sup terr 10.564 mq
- Slp definita 3.150 mq
- Slp facoltativa 600 mq
- H 12 m (tre piani fuori terra)
- Sp 30%.



AT 11: il nuovo polo scolastico

In ragione delle prescrizioni urbanistiche sopra riportate e in considerazione dell'atto convenzionale stipulato il 19.12.20218, la superficie lorda di pavimento è pari a mq. 358,58.



1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie i suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali; dati che vengono riassunti nella tabella che segue:

| Id Catastale | QUALITA' | CLASSE | REDD. Dominicale | REDD. Agrario | SUP. (MQ) |
|----------------|----------------|--------|------------------|---------------|-------------------|
| Fg.1 Part.5012 | SEM. IRR. ARB. | 02 | €. 4,43 | €. 5,38 | mq. 613,00 |
| Fg.1 Part.5030 | SEM. IRR. ARB. | 02 | €. 0,67 | €. 0,81 | mq. 92,00 |
| Fg.1 Part.5034 | SEM. IRR. ARB. | 02 | €. 0,98 | €. 1,19 | mq. 135,00 |
| Totale | | | | | mq. 840,00 |

1.6 – 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 contro del 03.01.2019* *Reg. Part. 123* *Reg. Gen. 162*
Atto di convenzione edilizia sottoscritto avanti Notaio Jean-Pierre Farhat (rep. n. 194791/67129 del 19.12.2018) a favore del Comune di Dalmine in ordine alla disciplina e agli obblighi convenzionali per l’attuazione degli interventi.
- 2. Trascrizione a favore del 29.09.2023* *Reg. Part. 36259* *Reg. Gen. 53162*
Atto di compravendita stipulato avanti Notaio Giovanni Vacirca (rep.173148/80943 del 27.09.2023), in forza del quale la società La Florian s.r.l. acquistava dal Sig. Horvat Desiderio i terreni siti in Comune di Dalmine catastalmente identificati al foglio 1 mappali nn. 5012, 5030 e 5034.
- 3. Trascrizione contro del 05.08.2025* *Reg. Part. 32610* *Reg. Gen. 45512*
Iscrizione sentenza di apertura liquidazione giudiziale a seguito atto disposto dal Tribunale di Bergamo rep. n. 197 del 25.06.2025.
- 4. Trascrizione contro del 15.09.2025* *Reg. Part. 35657* *Reg. Gen. 49843*
Domanda giudiziale di risoluzione del contratto – atto del Tribunale di Bergamo rep. n. 4955 del 05.09.2025, in forza del quale si richiede la risoluzione del contratto di vendita di cui al precedente punto 2) ex art. 1453 C.C..



2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: si rimanda a quanto riportato per questo articolo al precedente cespite immobiliare.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nel primo trimestre del 2025 (ultimi dati certi disponibili), relativamente all'ambito territoriale di riferimento e per le aree edificabili a destinazione residenziale, continua a registrare una lieve flessione della domanda in ragione dei tassi di interesse applicati sia all'operazione immobiliare che agli acquirenti finali.

L'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite, hanno consentito di appurare che la domanda privilegia immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (ottime finiture, efficienza energetica, qualità del progetto architettonico) e allocati in zone tranquille e di pregio, prossime ai principali servizi e con una buona dotazione di verde oltre che privato anche pubblico.

2.3 - Metodologia estimativa adottata: l'individuazione della corretta metodologia estimativa adottata per la determinazione dei beni immobili oggetto della presente perizia, non è riconducibile ad un unico metodo di valutazione ma è necessariamente articolata dovendo utilizzare più metodologie estimative. Come precedentemente evidenziato in perizia, il bene oggetto di valutazione è costituito da aree edificabili a destinazione residenziale.

In ragione di quanto sopra esposto, appare evidente che il succitato cespite immobiliare non risulti assolutamente comparabile con altri beni, e pertanto la determinazione del suo più probabile valore di mercato debba essere eseguita in applicazione del metodo estimativo finalizzato alla ricerca del **valore di trasformazione**.

Per potere determinare il corretto valore di trasformazione, si è operato individuando il valore di mercato (*metodo diretto*) del bene finito al fine di poterlo utilizzare come parametro economico per l'individuazione del suddetto valore di trasformazione (*metodo indiretto*).

Le indagini di mercato effettuate presso i principali operatori professionali del settore nonché, presso le più importanti e riconosciute banche dati di settore, hanno consentito di appurare che il valore medio di mercato è pari a:

- **€. 2.200,00/mq.** per la destinazione residenziale (tipologia ville),
- **€. 1.540,00/mq.** (70% di €. 2.200,00) per i locali accessori;
- **€. 1.000,00/mq.** per la destinazione autorimesse.



2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: Individuazione del valore di trasformazione. Alla stima di tale valore si perviene attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo atto a prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione in relazione al valore di mercato del bene. La stima del bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima, permette di interpretare il valore del bene immobile destinato a trasformazione come valore residuo.

Si determina quindi:

- *il valore di mercato* dei beni oggetto di trasformazione che avviene di norma attraverso procedimento sintetico; i valori possono essere ottenuti mediante la scala dei prezzi noti integrati da indagini di mercato (vedi precedente punto 2.3) svolte presso le fonti più autorevoli o basate sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni aventi analoghe caratteristiche di cui si conosce il valore di vendita.

A tale valore si sottraggono:

- *i valori di costo* per la trasformazione del bene, che sono determinati sulla base delle banche dati di enti indipendenti o, laddove non rintracciabili sulla base dell'esperienza acquisita dal perito estimatore integrata anche in questo caso da opportune indagini di mercato.

La stima del valore di trasformazione si ottiene quindi quale differenza tra il valore di mercato del bene restaurato al netto dei costi sostenuti per la sua realizzazione, opportunamente attualizzati.

L'assunto che sta alla base di tale procedimento è che un soggetto razionale non è disposto a pagare (all'attualità) un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti (futuri) che quel medesimo bene sarà in grado di produrre; ne consegue quindi che il valore di trasformazione è determinato utilizzando la seguente formula:

$$V_{tr} = \frac{V_{mp}}{qn} - \frac{K_{tr}}{qn/2} - \frac{P}{qn}$$

dove:

V_{tr} = valore di trasformazione.

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione.

K_{tr} = costi di trasformazione (K_c-costo di costruzione/ristrutturazione, C_c-contributo di costruzione, S_t-spese tecniche, O_f-oneri finanziari).

P = profitto del promotore.

Fattore di attualizzazione = q = 1 + r.

Coefficiente di posticipazione = qn

Coefficiente di anticipazione = 1/qn

1. Il V_{mp} rappresenta il valore finale dell'immobile in seguito all'opera di trasformazione dello stesso, che in funzione delle indagini di mercato effettuate (vedi precedente punto 2.3), viene assunto pari a

- **€. 2.200,00/mq.** per la destinazione residenziale (tipologia ville),

- **€. 1.540,00/mq.** (70% di €. 2.200,00) per i locali accessori;

- **€. 1.000,00/mq.** per la destinazione autorimesse.



2. I costi di costruzione Ktr, rappresentano i costi che devono essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che per il caso preso in considerazione sono:

Kc (*costo di costruzione*) per la costruzione di nuovi edifici a destinazione residenziale con relative pertinenze, le indagini di mercato effettuate presso imprese edili del posto successivamente confrontate con i prezzi unitari espressi dai vigenti Bollettini Camerali per Opere Edili, hanno portato all'individuazione dei seguenti costi:

* costo di costruzione immobili residenziali: **€. 1.700,00/mq.**

* costo di costruzione immobili residenziali-locali accessori: **€. 800,00/mq.**

* costo di costruzione autorimesse: **€. 500,00/mq.**

Cc (*contributo di costruzione e cessione/monetizzazione standard*) fermo restando che il contributo da corrispondere al Comune è determinato sulla base delle apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti abilitativi, si evidenzia che in ragione della diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione asservite al Piano Attuativo non è dovuta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; è dovuto invece il costo di costruzione così come di seguito determinato:

* costo di costruzione = **€. 20.628,00** = [(mq. 358,58 + snr mq. 150,00) x €. 507,00/mq. x 8,00%];

St (*spese tecniche*) per la realizzazione dell'intervento, in ottemperanza alla normativa vigente, dovrà essere eseguita una progettazione multidisciplinare; i costi di progettazione sono ricompresi tra un minimo del 5,00% ad un massimo del 7,00% del costo di costruzione.

Si ritiene che la parametrizzazione delle spese tecniche debba essere quella media pari al **6,00%** del (Kc).

Of (*oneri finanziari*) sulla base del tasso di sconto decennale (Irs) incrementato dal dovuto guadagno dell'istituto di credito (spread), il tasso di sconto da assumere in misura fissa (tasso fisso) risulta essere il seguente: IRS decennale 2,60% + SPREAD medio applicato a società 2,50% = **5,10%** del Kc.

Og (*oneri gestionali*) la gestione dell'operazione immobiliare dell'intervento edilizio, sono ricomprese tra l'1,00% e il 3,00% del Kc; si ritiene adeguato per la tipologia d'intervento utilizzare la percentuale media del **2,00%** del Kc, così suddivisa:

* per spese amministrative: 1,20% su Kc

* per spese pubblicitarie: 0,50% su Kc

* per spese assicurative: 0,30% su Kc

3. Il profitto P, rappresenta il beneficio/ritorno dall'investimento che il soggetto attuatore si attende dall'investimento; tale profitto è normalmente calcolato in percentuale del **10%** netto del Vmp.



In ragione di quanto sopra esposto, ipotizzando **due anni** (n) per il completamento dell'intervento (autorizzazioni, ottenimenti provvedimenti abilitativi, ristrutturazione dell'edificio, collaudi, vendita unità immobiliari) e applicando un saggio ($r = 1 + r$) di attuazione pari al 4,85%, avremo:

Parametri edilizi/urbanistici area

| | | | |
|-----------------------------|------------|-----|--------|
| Sup. edificabile | SE | mq. | 358,58 |
| N. unità immobiliari | N° | N° | 2 |
| N. autorimesse | N° | N° | 4 |
| Sup. autorimesse | SA | mq. | 72,00 |
| Sup. Locali accessori - 20% | SLA | mq. | 150,00 |

| | | Superficie mq. | €/mq. | Totale | Coeff. 1/qn | Totale attualizzato |
|-----------|-----------------------------|----------------|------------|----------------|---------------|---------------------|
| Ricavi | Vmp | | | | | |
| | tipologia app. in villa | 358,58 | 2.200,00 € | € 788.876,00 | 0,9053 | € 714.169,44 |
| | locali accessori | 150,00 | 1.540,00 € | € 231.000,00 | 0,9053 | € 209.124,30 |
| | Autorimesse | 72,00 | 1.000,00 € | € 72.000,00 | 0,9053 | € 65.181,60 |
| | | | | € 1.091.876,00 | | € 988.475,34 |
| Costi | Ktr | | | | | |
| Kc | ville | 358,58 | 1.700,00 € | € 609.586,00 | 0,9053 | € 551.858,21 |
| | locali accessori | 150,00 | 800,00 € | € 120.000,00 | 0,9053 | € 108.636,00 |
| | Autorimesse | 72,00 | 500,00 € | € 36.000,00 | 0,9053 | € 32.590,80 |
| | | | | € 765.586,00 | | € 693.085,01 |
| | costo costruzione | | | € 15.732,00 | 0,9053 | € 14.242,18 |
| | | | | € 15.732,00 | | € 14.242,18 |
| St | progetto architettonico | 2,50% su Kc | | € 19.139,65 | 0,9053 | € 17.327,13 |
| | progetti strutture e imp.ti | 2,00% su Kc | | € 15.311,72 | 0,9053 | € 13.861,70 |
| | direzione lavori | 1,00% su Kc | | € 7.655,86 | 0,9053 | € 6.930,85 |
| | coord.to sicurezza | 0,30% su Kc | | € 2.296,76 | 0,9053 | € 2.079,26 |
| | collaudi | 0,20% su Kc | | € 1.531,17 | 0,9053 | € 1.386,17 |
| | | | | € 45.935,16 | | € 41.585,10 |
| Of | 5,10% su Kc | | | € 37.130,92 | 0,9053 | € 33.614,62 |
| | | | | € 37.130,92 | | € 33.614,62 |
| Og | amministrative | 1,20% su Kc | | € 9.187,03 | 0,9053 | € 8.317,02 |
| | pubblicitarie | 0,50% su Kc | | € 3.827,93 | 0,9053 | € 3.465,43 |
| | assicurative | 0,30% su Kc | | € 2.296,76 | 0,9053 | € 2.079,26 |
| | | | | € 15.311,72 | | € 13.861,70 |
| Profitto | P | 10% Vpm | | € 109.187,60 | 0,9053 | € 98.847,53 |
| | | | | € 988.883,40 | | € 895.236,14 |
| | | | | | TOTALE | € 93.239,20 |

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del presente compendio immobiliare, risulta essere pari ad **€ 93.000,00 (euro novantatremila//00)**.

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 immobiliare, rimandando alla relazione per una lettura di dettaglio.

| | VALORE DI MERCATO | VALORE NUDA PROPRIETA' |
|--|----------------------|---------------------------|
| Cespiti immobiliare n. 1 - Comune di PEDRENGO – Via Montanelli n. 7 Immobile aventi destinazione residenziale e relativa autorimessa siti in Via Montanelli n. 7, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 6, mappale n. 4024 sub. 4 e sub. 11; | €. 116.000,00 | €. 46.400,00 |
| Cespiti immobiliare n. 2 - Comune di DALMINE Terreni edificabili con destinazione residenziale e relativa pertinenze all'interno di Piano Attuativo, catastalmente identificati al N.C.T. foglio 1, mappali nn. 5012, 5030 e 5034; | €. 93.000,00 | |
| TOTALE | €. 209.000,00 | €. 46.400,00 |

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

- le verifiche tecniche hanno riguardato la consistenza superficiale dei beni e la loro conformità edilizia, urbanistica e catastale;
- non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche in ordine:
 - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni in materia antincendio e antisismica;
 - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi dell'edificio;
 - all'integrità strutturale dell'edificio e delle sue componenti;
 - agli aspetti fiscali derivanti dalla vendita dei beni.

La valutazione ha altresì come presupposto l'assenza di una garanzia per eventuali vizi e difetti dell'immobile.

Bergamo, lì ottobre 2025

firmato

