



Rapporto di Valutazione

oggetto

due porzioni terziarie dotati di accessori e porzione di area scoperta, situate in Comune di Bergamo, Via dei Bersaglieri n. 2

redatta da

geometra Nadia Lorenzi

studio in Comune di Torre Boldone (Bg) – Via Alcide de Gasperi n. 4
iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3292
iscritta nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 204
valutatore immobiliare UNI 11558:2014 certificato n. IMQ–VI–1609008
telefono + 39 035 4175105
geom.nadialorenzi@gmail.com

Il presente Rapporto di Valutazione è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con il soggetto committente, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione

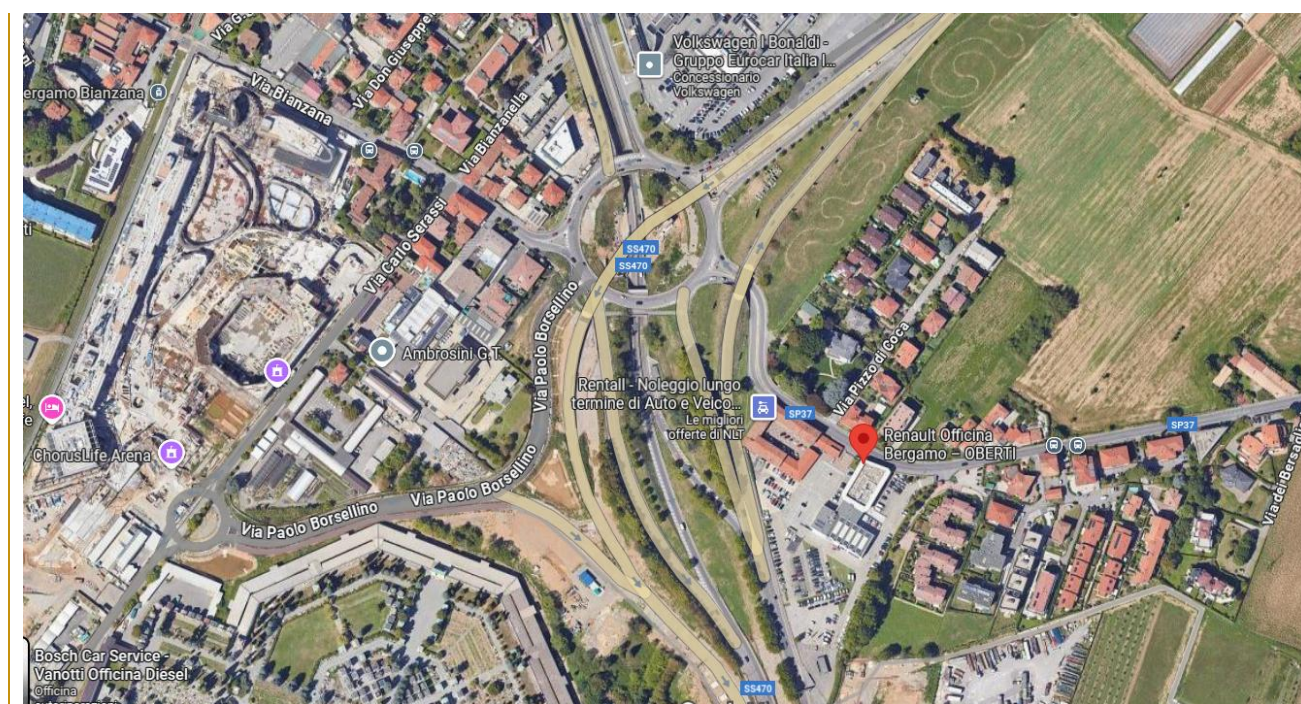
Indice del Rapporto di Valutazione

estremi del rapporto di valutazione	pagina 04
estremi della procedura	pagina 04
estremi della società	pagina 04
localizzazione dei beni	pagina 04
oggetto dell'incarico	pagina 05
accertamenti effettuati	pagina 06
riserve	pagina 06
caratteristiche di zona e collegamenti	pagina 07
descrizione	pagina 07
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 08
dati metrici	pagina 09
stato di possesso	pagina 09
cronistoria della titolarità	pagina 10
formalità pregiudizievoli	pagina 11
servitù	pagina 13
atti d'obbligo e vincoli	pagina 14
titoli abilitativi	pagina 15
certificazione energetica	pagina 16
inventario arredi presenti all'interno della porzione terziaria di cui al mappale n. 1639/701	pagina 17
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 18
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 18

Segue ...

... continua

concetti di stima	pagina 19
indagine di mercato	pagina 20
giudizio di commerciabilità	pagina 20
metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario	pagina 21
prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato	pagina 22
valore di mercato	pagina 23
valore di liquidazione	pagina 23
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 24



Estremi del rapporto di valutazione

data incarico	24 Luglio 2025
data sopralluoghi	28 Luglio 2025 e 29 Settembre 2025
data valutazione	07 Gennaio 2026

Estremi della procedura

procedura	Tribunale di Bergamo concordato semplificato omologato in data 26 Marzo 2025 provvedimento n.1/2024 R.G. pubblicato il 17 aprile 2024
giudice delegato	dr. Luca Fuzio
commissario	dr. Federico Clemente
liquidatore	dr. Massimo Lomboni

Estremi della società

denominazione	Oberti S.r.l.
sede legale	Bergamo, Via dei Bersaglieri n. 2
codice fiscale	00428220164
partita I.V.A.	00428220164
numero REA	BG – 150976

Localizzazione dei beni

provincia	Bergamo
indirizzo	Comune di Bergamo, Via dei Bersaglieri n. 2

Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo a due porzioni terziarie dotati di accessori e porzione di area scoperta, facenti parte di un complesso commerciale di maggiori dimensioni situato in Comune di Bergamo, Via dei Bersaglieri n. 2

Nell'analisi ho contemplato gli accertamenti che seguono, con espresso riferimento ai sopralluoghi effettuati, ai colloqui sostenuti con la committenza e alla documentazione reperita a mia cura:

- identificazione catastale
- descrizione del bene immobile
- analisi della titolarità e dei gravami
- verifica dello stato di possesso
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica
- determinazione delle superfici commerciali
- determinazione del valore venale di mercato
- determinazione del valore di liquidazione

La presente relazione è stata sviluppata nel rispetto degli IVS – International Valuation Standards e delle linee guida ABI.

La documentazione richiamata nello sviluppo dei paragrafi d'accertamento è allegata al presente Rapporto di Valutazione, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalato.



Accertamenti effettuati

Per la predisposizione del presente Rapporto di Valutazione sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- sopralluoghi presso la proprietà con riprese fotografiche
- ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni, delle planimetrie catastali e delle relative visure storiche per immobile
- verifica della corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Oberti, con data di statuizione al 05 Gennaio 2026
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bergamo, mirato alla verifica e reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica per l'individuazione delle eventuali difformità
- verifica della presenza delle certificazioni energetiche mediante la consultazione del sito della Regione Lombardia – ARIA S.p.A.
- determinazione delle superfici commerciali sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 e 1:500 rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 24 Luglio 2025
- indagine di mercato utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**
- determinazione del valore di liquidazione

Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non è stato effettuato il rilievo topografico del bene immobile, non sono stati reperiti il certificato di collaudo e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	semiperiferica
caratteristiche di zona	mista di tipologia residenziale, commerciale e terziaria
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la viabilità cittadina, la rete autostradale e ferroviaria, nonché con i mezzi pubblici delle linee urbane ed extraurbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	▪ infrastrutture pubbliche e negozi di vicinato presenti nella vicina località Redona ▪ assenza di parcheggi pubblici

Descrizione

Trattasi di due porzioni terziarie dotati di accessori e porzione di area scoperta, facenti parte di un complesso commerciale di maggiori dimensioni avente accesso dal civico n. 2 di Via dei Bersaglieri n. 2 in Comune di Bergamo.

Le porzioni immobiliari visitate sono così descrivibili, con espresso riferimento alle planimetrie catastali e a quanto visionato nel corso del sopralluogo:

- **mappale n. 1639/701**, porzione terziaria posta al secondo piano, composta da ingresso – disimpegno, quattro locali ad uso ufficio, bagno con relativo disimpegno e terrazzo in lato sud – ovest;
- **mappale graffato n. 1639/704 e 16371/708**, porzione terziaria posta al piano primo composta da ingresso – disimpegno, tre locali ad uso ufficio, blocco servizi igienici con disimpegno, oltre ad altri due uffici e sala riunioni. Lungo tutto il lato sud – ovest è presente un terrazzo.

Di pertinenza di questa porzione terziaria vi sono al piano terra un ufficio, un box auto e un blocco servizi igienici, oltre ad una porzione di area cortilizia.

Sempre di pertinenza della porzione terziaria, al piano terra di altro corpo di fabbrica, si trova un'officina e un locale caldaia con antistante porzione di area cortilizia.

Le due porzioni terziarie sono tra loro collegate da una scala interna esclusiva; l'accesso ai diversi locali avviene tramite passaggio dall'area scoperta pertinenziale all'intero complesso commerciale.

Identificazione Catasto Fabbricati

numero		dati anagrafici					diritti e oneri reali			quota	
01		Oberti S.r.l. con sede in Bergamo					proprietà			1/1	
comune:		Bergamo					data visura:			24 Luglio 2025	
indirizzo:		Via dei Bersaglieri n. 2									
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	---	42	1639	701	---	A/10	7	2	vani 5	mq. 131	1.278,23
02	---	42	1639 16371	704 708	---	D/8	---	T – 1	---	---	9.954,00

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14 del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 Luglio 2010 n. 122, dichiaro che le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali, rappresentano sostanzialmente lo stato di fatto dell'immobile riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato.



Dati metrici

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

ufficio – mappale n. 1639/701

ufficio	113,00	1,00	113,00
balcone	32,00	0,20	6,40

superficie virtuale arrotondata **119,00**

ufficio – mappale graffato n. 1639/704 e 16371/708

ufficio – piano primo	280,00	1,00	280,00
balcone – piano primo	58,00	0,20	11,60
ufficio – piano terra	25,00	1,00	25,00
box auto e blocco servizi – piano terra	90,00	0,25	22,50
area scoperta 1	250,00	0,05	12,50
officina e locale caldaia – piano terra	93,00	0,25	23,25
area scoperta 2	188,00	0,05	9,40

superficie virtuale **384,00**

superficie virtuale complessiva 503,00

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo la porzione terziaria individuata con il mappale graffato n. 1639/704 e 16371/708 è risultata libera; mentre la porzione terziaria individuata con il mappale n. 1639/701 è occupata dalla società Carplan Bergamo S.r.l. in forza del contratto di locazione di immobile ad uso ufficio sottoscritto in data 01 Ottobre 2019, avente una durata di 6 anni già rinnovato per un periodo uguale (prossima scadenza 01 Ottobre 2031).

Il rinnovo di tale contratto è stato registrato a Bergamo in data 08 Ottobre 2025 al n. 25100811482839975 di protocollo.

Alla data della registrazione il canone annuo di locazione era pari a € 18.252,00 oltre IVA.

Tale contratto comprende, oltre alla porzione terziaria anche la concessione di n. 8 posti auto all'interno della proprietà.

Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Oberti con data di statuizione al 05 Gennaio 2026, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di piena proprietà della società Oberti S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

primo titolo

a favore	Market delle Valli S.p.A. con sede in Clusone (Bg)
contro	Lottasi Maria, Micheletti Armida, Micheletti Renata e Micheletti Daniele
titolo	compravendita in data 08 Luglio 1974, repertorio e raccolta nn. 170992/8238 in autentica del notaio Giuseppe Basciano di Bergamo
registrazione	Bergamo, il 16 Luglio 1974 al n. 12138 Mod. 71/M2
trascrizione	Bergamo, in data 20 Luglio 1974 ai nn. 15313/12873

Tale titolo è stato ratificato con verbale di assemblea straordinaria in data 13 Maggio 1975, repertorio e raccolta nn. 171561/8661 del notaio Giuseppe Basciano di Bergamo, registrato a Bergamo il 26 Maggio 1975 al n. 1718 Mod.71/M1, ivi trascritto in data 16 Giugno 1975 ai nn. 9450/8288.

Con tale titolo la società Market delle Valli S.p.A. ha acquistato l'area originariamente identificata con il mappale n. 1637/g di are 92.80 ed il fabbricato rurale originariamente identificato con il mappale n. 1639 di are 20.30.

secondo titolo

a favore	Oberti S.p.A. con sede in Bergamo
contro	Market delle Valli S.p.A. con sede in Bergamo
titolo	verbale di assemblea in data 04 Dicembre 1987, repertorio n. 63874 del notaio Adriano Sella di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 22 Dicembre 1987 ai nn. 34245/22970

Con tale verbale la società Market delle Valli S.p.A. ha trasformato la denominazione sociale assumendo quella di Oberti S.p.A.

Segue ...

... continua

terzo titolo

a favore	Oberti S.r.l. con sede in Bergamo
contro	Oberti S.p.A. con sede in Bergamo
titolo	verbale di assemblea in data 07 Agosto 2023, repertorio e raccolta nn. 11898/4142 del notaio Francesco Giovanzana di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 08 Agosto 2023 ai nn. 47157/32364

Con tale verbale la società Oberti S.p.A. è stata trasformata nella forma a responsabili limitata ed ha assunto la denominazione Oberti S.r.l.

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, effettuate presso l'Agenzia Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Oberti, con data di statuizione al 05 Gennaio 2026, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

prima formalità

a favore	Banco BPM S.p.A. con sede in Milano
contro	Oberti S.p.A. con sede in Bergamo
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 11 Maggio 2018, repertorio e raccolta nn. 2093/1083 a rogito del notaio Federica Zocche di Seriate (Bg)
iscrizione	Bergamo, in data 17 Maggio 2018 ai nn. 23264/3836
somme	capitale.....: € 2.500.000,00 iscritta: € 5.000.000,00
durata	anni 15

Tale formalità è stata annotata in data 22 Aprile 2025 ai nn. 21113/2353 in conseguenza dell'atto del 09 Aprile 2025 in autentica del notaio Alessandra Radaelli di Milano, repertorio e raccolta nn. 16991/10381, con il quale l'ipoteca è stata ceduta alla società Tyche Bank S.p.A. con sede in Bologna.

Segue ...

... continua

seconda formalità

a favore	Banco BPM S.p.A. con sede in Milano
contro	Oberti S.p.A. con sede in Bergamo
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 13 Maggio 2020, repertorio e raccolta nn. 3161/1248 a rogito del notaio Federica Zocche di Seriate (Bg)
iscrizione	Bergamo, in data 22 Maggio 2020 ai nn. 17099/2677
somme	capitale.....: € 1.800.000,00 iscritta.....: € 3.600.000,00
durata	anni 14

Tale formalità è stata annotata in data 22 Aprile 2025 ai nn. 21114/2354 in conseguenza dell'atto del 09 Aprile 2025 in autentica del notaio Alessandra Radaelli di Milano, repertorio e raccolta nn. 16991/10381, con il quale l'ipoteca è stata ceduta alla società Tyche Bank S.p.A. con sede in Bologna.



Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, effettuate presso l'Agenzia Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Oberti con data di statuizione al 05 Gennaio 2026, emerge che sono state costituite le servitù di seguito elencate:

- trascrizione in data 07 Settembre 1971 ai nn. 16525/13692 portante la costituzione di una servitù di transito a carico degli originari mappali nn. 1631/c, 2376/a, 1637/e e 1637/h ed a favore dei mappali nn. 1631/b, 1625/f e 1625/c;
- servitù di passo pedonale e carrale costituita con atto in data 28 Gennaio 2005, repertorio e raccolta nn. 42156/18739 in autentica del notaio Alfredo Coppola Bottazzi, trascritto in data 09 Febbraio 2005 ai nn. 6262/4192, a carico della porzione di cortile facente parte del fabbricato denominato I Girasoli identificata con il mappale n. 16347/1, a favore della confinante proprietà identificata con i mappali nn. 16370, 16371, 1639/2 e 1639/3, come meglio raffigurata con colore verde nella planimetria allegata all'atto dello stesso notaio in data 02 Luglio 2004 repertorio n. 40906, trascritto a Bergamo in data 16 Luglio 2004 ai nn. 37466/25286;
- trascrizione in data 05 Maggio 2005 ai nn. 24244/15909 portante la costituzione di una servitù di elettrodotto a favore dell'Enel ed a carico degli originari mappali nn. 16370, 16371, 16347/1 e 16347/117;
- servitù di transito pedonale e carrale costituita con atto in data 02 Luglio 2025, repertorio e raccolta nn. 57684/22606 a rogito del notaio Francesco Boni di Bergamo, trascritto in data 10 Luglio 2025 ai nn. 38191/27256 a carico dell'area scoperta annessa all'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati, al foglio n. 42 con il mappale graffato n. 1639/704 e 16371/708, a favore dell'area scoperta annessa all'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati, al foglio n. 42, con il mappale graffato n. 1639/706 e 16371/713.

Atti d'obbligo e vincoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, effettuate presso l'Agenzia Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Oberti con data di statuizione al 05 Gennaio 2026, emerge che sono state trascritti i seguenti atti d'obbligo e vincoli:

- trascrizione in data 25 Giugno 1977 ai nn. 13398/11063 portante un atto d'obbligo a favore del Comune di Bergamo ed a carico del mappale n. 1639;
- trascrizione in data 07 Marzo 1981 ai nn. 6279/4835 portante atto d'obbligo a favore del Comune di Bergamo ed a carico dell'originario mappale n. 1637/g;
- trascrizione in data 17 Ottobre 1986 ai nn. 26548/17827 portante un atto d'impegno a favore del Comune di Bergamo ed a carico del mappale n. 1639;
- trascrizione in data 12 Novembre 1990 ai nn. 35008/25881 portante un atto d'impegno a favore del Comune di Bergamo ed a carico del mappale n. 1639;
- trascrizione in data 31 Ottobre 2003 ai nn. 56371/34883 portante la costituzione di vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 a carico dei mappali nn. 17 e 1639/2, cui ha fatto seguito una modifica con atto in data 30 Aprile 2025 repertorio e raccolta nn. 57549/22513 del notaio Francesco Boni, trascritto a Bergamo in data 08 Maggio 2025 ai nn. 24279/17380 ed annotato in data 20 Maggio 2025 ai nn. 26267/2823, che attualmente lega i posti auto identificati con il mappale n. 16371/712 ai fabbricati censiti con i mappali nn. 16371/704 e 16371/711, oltre al mappale graffato n. 1639/703 e 16371/709;
- trascrizione in data 02 Ottobre 2013 ai nn. 38051/26138 portante un atto d'obbligo a favore del Comune di Bergamo ed a carico dei mappali nn. 18, 16404 e 16405;
- trascrizione in data 24 Dicembre 2020 ai nn. 60654/41103 portante un atto d'impegno assunto nei confronti del Comune di Bergamo a costituire volontariamente una servitù aerea di passo pedonale e ciclabile a carico dei mappali nn. 16404 e 16405.

Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione fornita dal liquidatore e dell'accesso agli atti effettuato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bergamo, è emerso che parte dalla costruzione dell'edificio di maggiori dimensioni risale ad epoca anteriore al 01 Settembre 1967.

Successivamente l'immobile di maggiori dimensioni è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Bergamo:

mappale n. 1639

12 Febbraio 1987	concessione edilizia n. 7089, n. 1895/88 di pratica – manutenzione straordinaria con installazione autofficina
21 Febbraio 1991	agibilità n. 6181, n. 5140/1991 di protocollo generale
19 Maggio 1987	concessione edilizia n. 7509 – variante della concessione edilizia n. 7089/1987
12 Maggio 1988	concessione edilizia n. 307 – manutenzione straordinaria per installazione autofficina
17 Febbraio 1989	concessione edilizia n. 1487 – variante della concessione edilizia n. 307/1988
05 Novembre 1990	concessione edilizia n. 4162 – cambio destinazione d'uso da artigianale a commerciale
19 Aprile 2006	denuncia di inizio attività n. 3806 – demolizione tavolati e spostamento uffici, compresa la modifica delle aperture in facciata
21 Novembre 2006	denuncia di inizio attività n. 1736 – manutenzione straordinaria con modifiche esterne e cambio di destinazione d'uso da autofficina a salone espositivo
04 Luglio 2007	comunicazione per cambio destinazione d'uso senza opere edilizie n. 1715
24 Ottobre 2007	certificato di agibilità n. 8791

mappale n. 16371

31 Luglio 2003	denuncia di inizio attività n. 3508 – costruzione di fabbricato commerciale
13 Ottobre 2003	denuncia di inizio attività n. 4508 – variante alla DIA 3508/2003
02 Settembre 2004	permesso di costruire in sanatoria n. 6120 – opere eseguite in difformità alla DIA 3508/2003
07 Ottobre 2004	denuncia di inizio attività n. 6455 – variante alla DIA 3508/2003
12 Ottobre 2005	agibilità n. 8566

Segue ...

... continua

09 Febbraio 2018	segnalazione certificata di inizio attività n. 277/2018, n. 41613 di protocollo
13 Marzo 2018	permesso di costruire n. 2379/2017 – costruzione di edificio artigianale ad uso officina riparazioni
19 Marzo 2018	segnalazione certificata di inizio attività n. 591 – variante alla SCIA n. 277/2018 – modifica scivolo e vasca prima pioggia e di laminazione
25 Luglio 2019	segnalazione certificata di inizio attività n. V0273735/2019 di protocollo – variante al PdC n. 2379/2017
07 Novembre 2019	segnalazione certificata di inizio attività n. 650/2019, n. 35445 di protocollo – variante al PdC n. 2379/2017
21 Febbraio 2020	segnalazione certificata per l'agibilità a chiusura del permesso di costruire n. 2379/2017 e successive varianti

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

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

Certificazione energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – ARIA S.p.A. non è emersa la presenza degli Attestati di Prestazione Energetica per le due porzioni terziarie oggetto del presente Rapporto di valutazione.

Inventario arredi presenti all'interno della porzione terziaria di cui al mappale n. 1639/701

n.	descrizione	pezzi n.
----	-------------	----------

porzione ufficio ad ovest – piano primo

01	bancone reception con ante scorrevoli	1,00
02	scrivania rettangolare	2,00
03	scrivania ad angolo	1,00
04	sedia girevole	1,00
05	scrivania dattilo	1,00
06	mobile basso in metallo a due ante	1,00
07	poltrona girevole	1,00
08	tavolo da lavoro con zona server	1,00
09	sedia fissa grigia	1,00
10	armadio alto a otto ante (disimpegno)	1,00
11	armadio in metallo (bagno)	1,00
12	scaffale in metallo	20,00
13	armadio in metallo con serranda	2,00

porzione ufficio ad est – piano primo

20	mobile basso a quattro ante	1,00
21	cassettiera	1,00
22	sedia fissa	9,00
23	tavolo sala riunioni	1,00
24	armadio in metallo con serranda	1,00
25	armadio alto a dieci ante	1,00
26	armadio alto a dodici ante	1,00

blocco servizi igienici – piano terra

27	armadietto spogliatoio	3,00
28	sedia fissa	2,00

Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	terziario
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	ufficio
stato di fatto:	buono
dimensioni:	medie
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 900,00
fase del mercato immobiliare:	contrazione

Caratteri della domanda e dell'offerta

Parametri	segmento di mercato
tipologia acquirenti	persone giuridiche
tipologia venditori	persone giuridiche
motivo dell'operazione	utilizzo diretto

Concetti di stima

Riassumo le mie analisi richiamando gli aspetti principali dell'indagine di mercato:

➤ **Considerazioni generali:**

- ◇ elementi generali monetari, quali indici del valore o potere d'acquisto della moneta e indici dei costi di costruzione
- ◇ elementi specifici di stima, quali la posizione e la consistenza di fatto della proprietà, nonché le relative caratteristiche, legate alla tipologia terziaria della zona nella quale è inserita

➤ **Fattori tecnici:**

- ◇ potenzialità commerciale
- ◇ orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria
- ◇ accessi carrai, arterie stradali di collegamento, distanza dal centro cittadino di Bergamo, nonché dai maggiori centri d'interesse e dalle città limitrofe di maggior importanza
- ◇ caratteristiche di sviluppo di mercato della zona

Fermo restando quanto sopra esposto ricordo che in ogni situazione, sia il momento favorevole o sfavorevole, il valore di mercato è definito come la stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.



Indagine di mercato

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

Il quartiere nel quale è inserito il bene immobile oggetto di valutazione, rappresenta dal punto di vista immobiliare circa l'4% di tutte le transazioni della città di Bergamo.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario delle porzioni terziarie, con caratteristiche simili a quello in oggetto e posto in quartieri semiperiferici, è pari a circa 1.000,00 €/mq.

Il quadro complessivo mostra che negli ultimi sei mesi i prezzi delle porzioni terziarie si sono mantenuti pressoché stabili con un aumento pari a 4,25%.

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- posizione semicentrale lungo una strada ad elevato traffico
- dotazione di posti auto pertinenziali all'ufficio

fattori negativi

- affaccio diretto sulla strada comunale della porzione di ufficio in lato nord
- non razionale distribuzione interna dei locali
- discreto stato di manutenzione

Sulla base di quanto sopra esposto ritengo che la commerciabilità del bene sia discreta con tempi medio – lunghi di vendita.



Metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario

Al fine di determinare l'attuale valore di mercato del bene immobile oggetto della presente valutazione applico il **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**.

Tale tipologia di stima è un procedimento comparativo pluriparametrico che si basa sui seguenti fondamenti:

- a. individuazione delle caratteristiche principali che possano influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima – subject;
- b. individuazione di un campione omogeneo costituito da beni simili – comparables, dei quali devono essere noti il prezzo / valore.

Al fine di omogeneizzare le eventuali differenze ho applicato degli aggiustamenti costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, espressi in termini di valore.

Assunzioni:

1. nel corso dell'indagine di mercato effettuata non è stato possibile reperire atti di compravendita o informazioni relative a prezzi certi riguardanti transazioni recenti di proprietà simili a quelle oggetto di analisi.
Per tale motivo, al fine di determinare il valore unitario della proprietà, ho assunto in considerazione beni immobili simili a quelli oggetto di stima per i quali sono noti l'importo richiesto per la transazione e le principali caratteristiche qualitative e di consistenza.
A tali importi ho applicato una decurtazione in percentuale per tener conto della trattativa normalmente intercorrente tra il venditore e l'acquirente; la percentuale adottata è stata determinata in misura media pari al 10%, sulla base di quanto riportato nel terzo rapporto sul mercato immobiliare Nomisma per l'anno 2025, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;
2. la consistenza del bene immobile oggetto di valutazione è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 e 1:500 rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a 4,25%, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del cespite.

Metodo di confronto di mercato - Market Comparison Approach

Tabella dei dati immobiliari				Assunzioni		
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima			
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare		s=saggio annuale di variazione dei prezzi		3,45%
Nominativo / repertorio	TecnoRete	RGA Immobiliare		i= incremento valore per livello di piano		1,00%
Comune	Bergamo	Bergamo	Bergamo	Prezzo medio di mercato €/mq.	€	1.000,00
Indirizzo	località Redona	località Redona	Via dei Bersaglieri n. 2	Prezzo area esterna €/mq.	€	-
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	850,00
Destinazione	Terziario	Terziario	Terziario	Tipologia del fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio		condominio <10 u.i
Tipologia edilizia	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Criterio di misurazione		Superficie Effettiva Lorda
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Tabella dei prezzi marginali		Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 90.000,00	€ 95.000,00	---			Immobile di confronto A
Data (mesi)	2	9	0	Prezzo di mercato (euro)	€ 90.000,00	€ 95.000,00
Livello di piano (n)	1	1	2	Data (mesi)	-€ 258,75	-€ 273,13
Superficie principale (mq.)	110,00	110,00	113,00	Livello di piano	€ 900,00	€ 950,00
Superfici secondarie (mq.)				Superficie principale (mq.)	€ 818,18	€ 818,18
Balcone	20%		32,00	Superficie esterna (mq.)	€ -	€ -
Magazzino	50%			Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.014,00	€ 1.014,00
				Stato di manutenzione interna (€)	€ 9.134,00	€ 9.134,00
				Tabella degli aggiustamenti		Immobile di confronto B
						Immobile di confronto A
				Prezzo di mercato (euro)	€ 90.000,00	€ 95.000,00
				Data (mesi)	€ 517,50	€ 2.458,13
				Livello di piano	€ 900,00	€ 950,00
				Superficie principale (mq.)	€ 7.690,91	€ 7.690,91
				Superficie esterna (mq.)		
				Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.014,00	
				Stato di manutenzione interna (€)	€ 9.134,00	
				Prezzo corretto	€ 109.256,41	€ 106.099,03
				Peso comparabile (%)	50%	50%
				Valore dell'immobile campione	€ 108.000	
				Divergenza percentuale (%)		2,98%
				Prezzo medio unitario - stima monoparametrica	€ 904,52	
				Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		-9,55%
Stato di manutenzione edificio	6	7	7			
Stato di manutenzione interna	6	7	7			
Superficie commerciale (mq.)	110,00	110,00	119,40			

Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
ufficio – mappale n. 1639/701	119,00	900,00	107.100,00
ufficio – mappale graffato n. 1639/704 e 16371/708	384,00	900,00	345.600,00
valore venale di mercato			452.700,00

Valore di liquidazione

Il valore sopra determinato è da intendersi quale stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.

In considerazione del fatto che la vendita è prevista nell'ambito di una procedura giudiziale, laddove è fisiologico che le trattative per raccogliere le offerte scontano lo svantaggio inerente il fatto che i potenziali acquirenti possano assumere un atteggiamento attendista confidando nei ribassi delle procedure competitive, tenuto conto dell'attuale stato di conservazione e del contesto di maggiori dimensioni che appartiene principalmente ad un unico soggetto terzo, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione.

destinazione	valore venale di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di liquidazione €
ufficio – mappale n. 1639/701	107.100,00	– 20%	85.680,00
ufficio – mappale graffato n. 1639/704 e 16371/708	345.600,00	– 20%	276.480,00
valore di liquidazione			362.160,00

Standard e assunzioni del rapporto di valutazione

➤ Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

- ho proceduto alla verifica delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione in base alla documentazione reperita nel corso degli accertamenti effettuati presso i Pubblici Uffici e a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato;
- tutte le indicazioni riguardanti le caratteristiche del bene stimato sono da me fornite al solo scopo di consentire l'identificazione del bene in esame;
- non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione del bene;
- i valori espressi non comprendono l'IVA;
- non esprimo opinioni, né mi rendo responsabile, circa il funzionamento degli impianti, inclusa la loro conformità alle norme di Legge.

➤ Utilizzo delle risultanze da parte della committenza

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

➤ Riservatezza

- mi obbligo a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico e al suo svolgimento e mi obbligo a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità;
- in tal caso, la sottoscritta avvertirà prontamente il committente con comunicazione scritta, così che essa possa tutelarsi in maniera adeguata;
- mi obbligo a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali di cui al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196;
- le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:
 1. siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
 2. siano, nel momento in cui mi vengono fornite, già pubbliche;
 3. siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso la società committente.
- ho inoltre facoltà di includere il nominativo del cliente nel mio elenco di referenze;
- il possesso del Rapporto di Valutazione, in originale o in copia, non dà il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del Rapporto di Valutazione può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il mio consenso scritto.

Segue ...

... continua

➤ **Legge applicabile e foro competente**

L'incarico assolto è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Bergamo.

➤ **Indipendenza delle parti**

La sottoscritta e il committente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro; nello svolgimento delle attività effettuata mi sono riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni.

➤ **Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente**

Tutte le informazioni e i dati forniti dal committente o dai suoi consulenti, sui quali ho basato le mie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ho citato nel Rapporto di Valutazione, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica.

Non ho assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili.

➤ **Assegnazione della proprietà dei documenti**

Tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro da me redatte rimarranno di mia proprietà e saranno da me conservate per un periodo di almeno cinque anni.

Durante questo periodo e sulla base di una semplice richiesta, il committente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato dell'incarico o per usi ad esso collegati.

➤ **Standard professionali**

La sottoscritta ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili.

In ogni caso i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Torre Boldone (Bg)

07 Gennaio 2026

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

