

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ALLEGATO "A"

Determinazione Valore Beni Immobili
Siti nei Comuni di Montello (BG) e Mornico al Serio (BG)

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 22/2023

CURATORE: AVV. ANTONIO GRANELLI

Data Rapporto: marzo 2023



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

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
RELATIVA AI BENI IMMOBILI
SITI NEI COMUNI ~~DI MONTELLO (BG)~~ E MORNICO AL SERIO (BG)
DI PROPRIETA' DELLA DITTA "PI.VER S.R.L."

* * * * *

Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 13.01.2023 dal Giudice Delegato Dott.ssa Angela Randazzo, su indicazione del Curatore Avv. Antonio Granelli, di verificare la conformità edilizia e urbanistica dei beni immobili di proprietà della società PI.VER s.r.l. e, di determinarne il loro valore di mercato sia in un'ottica di continuità aziendale che in ipotesi di vendita liquidatoria degli stessi.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

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

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato la documentazione tecnica agli atti della società, in data 11 e 22 febbraio 2023, ho esperito una serie di sopralluoghi sui i beni di proprietà della società e ho eseguito l'accesso ai competenti uffici comunali per verificare la conformità della documentazione depositata rispetto a quanto effettivamente realizzato e riscontrato.

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

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari in capo e di proprietà della ditta PI.VER s.r.l., per i quali è stata richiesta la seguente perizia, sono così allibrati:



N.C.E.U. del Comune Censuario di Mornico al Serio (BG) – piena proprietà

1. immobile a destinazione produttiva sito in Via G. Marconi n. 17, catastalmente identificato al:
foglio 8 mappale 531 sub. 8 Categoria D/7;

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

1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.

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

2) VALUTAZIONI.

- 2.1 criteri e metodologie di stima;
- 2.2 analisi del mercato immobiliare;
- 2.3 metodologia estimativa adottata;
- 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare.

3) ALLEGATI.

- 3.1 documentazione fotografica;
- 3.2 planimetrie e visure catastali;
- 3.3 trascrizioni/iscrizioni;

Cespite immobiliare n. 3 – Comune di Mornico al Serio (BG), immobile a destinazione produttiva sito in Via G. Marconi n. 17, catastalmente identificato al fg. 8 mapp. 531 sub. 8.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Via G. Marconi, nella zona a prevalente destinazione produttiva posta a sud/est del centro abitato di Mornico al Serio.

L'ambito territoriale in cui ricade l'immobile è un'area di frangia tra il tessuto edificato e le aree a verde/agricole; suddetto ambito risulta completamente urbanizzato e servito dalle principali arterie viarie di comunicazione essendo allocato in prossimità della viabilità provinciale.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Mornico al Serio (BG), il bene immobile risulta catastalmente identificato nel seguente modo:

foglio 8 mappale 531 sub. 8 Categoria D/7 Rendita €. 5.028,00;

La piena proprietà (quota del 100%) della succitata particella immobiliare, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a PI.VER s.r.l. con sede in Via G. Marconi n. 3 - Mornico al Serio (BG) - C.F. 02898710161.

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

1. *Trascrizione a favore del 02.07.2018 – Reg. Part. 22701 Reg. Gen. 32436*

Atto di conferimento in società del 25.06.2018 a firma Notaio Dott. Marco Lombardo – rep. n. 167/114, in forza del quale il _____ in qualità di titolare della società _____ con sede in _____, conferiva la suddetta azienda e il bene immobile sito in Via G. Marconi – Mornico al Serio catastalmente identificato al N.C.E.U. al foglio 8 mappale 531 sub. 8, alla società PI.VER s.r.l..

2. *Trascrizione contro del 12.01.2023 – Reg. Part. 1054 Reg. Gen. 1830*

Sentenza dichiarativa di fallimento pubblicata il 21.12.2022 rep. n. 163.

1.4 - Descrizione del bene: il bene immobile oggetto di trattazione è costituito da un capannone avente forma rettangolare regolare al cui interno trovano collocazione la zona produttiva, un blocco servizi sviluppatosi su due piani con al piano terra gli spogliatoi e i servizi igienici e al piano primo un ufficio con asservito servizio igienico; completa la proprietà un'area esclusiva esterna allocata nella parte retrostante del fabbricato; l'accesso carrabile e pedonale all'immobile è garantito dalla Via Marconi.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è stato realizzato in struttura prefabbricata in cemento armato precompresso con pilastri isolati, capriate e tegole di copertura con inserimento di ondulux trasparenti al fine di garantire l'illuminazione zenitale.

Per quanto attiene alle finiture si segnala che le murature perimetrali sono costituite da pannelli prefabbricati con la parte interna liscia di colore grigio cemento e la parte esterna sempre lavorata a cemento liscio colorata (azzurra e giallo sabbia), i divisori tra capannoni sono realizzati in prisme di cemento, i serramenti in facciata sono in alluminio, la pavimentazione è in battuto di cemento armato per la zona produttiva e in klinker per il piano terra e in laminato effetto parquet per il piano primo del blocco spogliatoio/ufficio.

L'accessibilità di autocarri e mezzi da lavoro alla zona produttiva è garantita da un portone con struttura in alluminio prospiciente la Via Marconi; il capannone risulta composto da una campata ed ha una altezza fruibile interna di m. 6,50.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con rete di distribuzione formata da canaline esterne in alluminio; il bene, così come desumibile dall'allegata documentazione fotografica, è in discreto

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

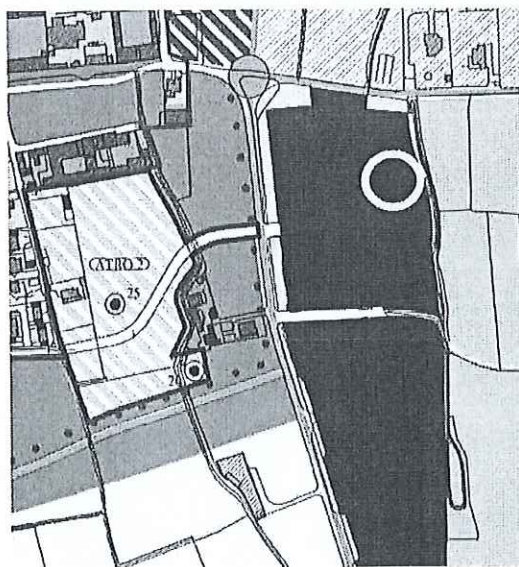
Il manto di copertura è costituito da lastre in fibrocemento; l'indagine visiva ha consentito di appurare un cattivo stato di conservazione delle stesse; l'indagine visiva del manto di copertura non ha consentito di potere appurare se le lastre in fibrocemento possono essere interessate dalla presenza di amianto.

Lo scrivente perito segnala che durante il sopralluogo, esperito sulla base degli elaborati grafici allegati ai vari provvedimenti abilitativi, ha potuto rilevare difformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato; suddette difformità riguardano lievi difformità interne consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni che possono essere regolarizzate mediante presentazione di opportuna istanza in sanatoria nonché la formazione di soppalchi e locali realizzati con strutture in ferro e alluminio che stante la situazione urbanistica non possono essere sanate e pertanto devono obbligatoriamente essere rimosse.

Di seguito si riportano i costi per la regolarizzazione dell'immobile.

Descrizione	Importo)
Pratica per istanza di sanatoria per regolarizzazione immobile	€. 3.500,00
Importo sanzione da riconoscere al Comune di Montello	€. 1.000,00
Costi demolizione opere e manufatti non sanabili	€. 10.000,00
Totale	€. 14.500,00

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Mornico al Serio, adottato con Delibera di C.C. n. 14 del 02.11.2011 e approvato con Delibera di C.C. n. 10 del 19.12.2012, efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L Serie Inserzioni n. 51 del 19.12.2012 ha individuato l'area su cui sorge il bene immobile nella zona urbanistica definita "ambiti/edifici a destinazione produttiva" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dagli artt. 37 e 38 della Normativa del PdR, che di seguito si riporta.

Art. 37 Caratteri urbanistici

1. Il Piano delle Regole individua gli insediamenti produttivi e le zone per gli insediamenti produttivi presenti nel territorio comunale.
2. Gli "insediamenti produttivi esistenti", si riferiscono a singoli edifici o a complessi edilizi con attività produttive in atto alla data di adozione del Piano delle Regole situati in ambiti urbani in cui prevalga una diversa destinazione in atto o prevista dal Piano delle Regole.
3. Le "Zone per insediamenti produttivi" sono parti di territorio destinate alla conferma, al completamento o al nuovo impianto di attività produttive e di attività con esse compatibili.

Art. 38 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi

1. Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico e in preferenze essere ricompresi nella sagola del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.
2. Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni e volumi, e funzioni anche residenziali, ad essi complementari.
3. Queste ultime non potranno avere s.r.c. complessiva superiore a mq. 200 per ciascuna unità produttiva, indipendentemente dal numero delle unità abitative.
4. Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.
5. Sono escluse le attività commerciali al dettaglio salvo specifica indicazione della norma di zona.
6. Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.
7. Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti da vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.
8. È obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.
9. I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione
10. Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, degli allineamenti, dei materiali e delle recinzioni.
11. Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Permesso di Costruire.
12. Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.
13. Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.
14. All'interno delle aree a destinazione produttiva e commerciale, lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, è consentito in appositi spazi attrezzati ed opportunamente schermati con alberature.
15. Sono vietate le seguenti destinazioni:
 - le attività commerciali al dettaglio, non connesse con l'attività di produzione quando abbiano i caratteri dimensionali della media e della grande distribuzione;
 - le destinazioni elencate nei precedenti commi quando abbiano caratteri dimensionali superiori a quelli eventualmente indicati
 - le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva e comunque con dimensione complessiva delle singole unità immobiliari superiori a mq 200
 - tutte le destinazioni non previste o specificate dal presente articolo
 - le attività vietate dalla disciplina del Documento di Piano

La disamina della vigente normativa urbanistica, rileva che l'ambito e l'unità immobiliare oggetto di trattazione sono privi di ulteriore capacità edificatoria.

La destinazione d'uso è esclusivamente produttiva e gli interventi ammissibili sono quelli di cui all'art. 27 lettere a), b), c) e d) della L.R. 12/2005 e s.m.i..

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

- * Concessione edilizia n. 1146 del 27.02.1981 (*realizzazione nuovo capannone*);
- * Concessione edilizia n. 1279 del 03.06.1983;
- * Concessione edilizia n. 1817 del 22.10.1988 (variante alla C.E. 1146/1981);
- * Agibilità prot. n. 1146 del 25.01.1990.
- * Condono Edilizio prot. n. 445/86 del 17.01.1991
- * Denuncia Inizio Attività prot. n. 2573 del 05.06.1997 (*formazione scala per zona ufficio*)

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser, si sono effettuate le misurazioni del cespite immobiliare; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella:

U.I.	PIANO	H	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	S.L.P.
531/8	Terra	6,50 mt.	zona produttiva	mq. 700,00	1,00	mq. 700,00
	Terra	2,80 mt.	blocco spogliatoi/uffici	mq. 25,00	0,70	mq. 17,50
	Primo	2,80 mt.		mq. 25,00	0,50	mq. 12,50
			aree esterne esclusive	mq. 170,00	0,10	mq. 17,00
Totale						mq. 747,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi analogo paragrafo cespite immobiliare n. 1

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare, anche nel secondo semestre del 2022, per gli immobili a destinazione produttiva di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare importanti costrizioni della domanda.

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

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

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo anno, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**; metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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

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

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject al fine di ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando la stessa metodologia a tutte le caratteristiche immobiliari, viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica (rapporto strumentale, ubicazione, livello di piano, condizioni manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, come

precedentemente riportato, hanno consentito di rilevare tre recenti compravendite (periodo 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 0,65 al massimo di 1,30.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,75, 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 alla sostenibilità ed efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo semplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) il coefficiente di applicazione è 1,00, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico o di impianto geotermico il coefficiente di applicazione è 1,30.

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.

adattabilità produzione – quando l'immobile ha caratteristiche architettoniche tali da consentire l'installazione di diverse linee produttive differenziate per categorie merceologiche e pertanto in grado di potere consentire l'insediamento di qualsiasi attività produttiva; in tal senso sono

fondamentali la forma regolare dell'immobile, l'assenza di pilastrature centrali, lo sviluppo in una sola campata e le altre caratteristiche che consentano il layout di qualsiasi linea di produzione.

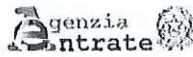
Di seguito in ragione delle indagini e verifiche effettuate ed in applicazione dei parametri tecnici ed economici attestati, si è redatta la tabella riportante la determinazione del valore dell'immobile sia su base unitaria che complessiva in riferimento ai dati degli immobili comparabili.

Descrizione sintetica	Via Baraccone capannone con uffici	Via Baraccone capannone con uffici	SP 98 capannone con uffici	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Via G. Marconi
Prezzo	360.000,00 €	400.000,00 €	380.000,00 €	
Superficie	MQ. 720,00	MQ. 725,00	MQ. 750,00	MQ. 747,00
Rapporto strumentale (0,75/1,00)	0,80	0,90	0,90	0,80
ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
coeff.te Ubicazione	1,00	1,00	1,00	1,00
dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
coeff.te Dotazioni	1,00	1,00	1,00	1,00
condizioni di manutenzione	discrete	buone	discrete	discrete
coeff.te Manutenzione	0,90	1,00	0,90	0,90
adattabilità produzione	normale	normale	normale	normale
coeff.te adattabilità	1,00	1,00	1,00	1,00
Media Coefficienti	0,940	0,980	0,960	0,940
Prezzo Rettificato	338.400,00 €	392.000,00 €	364.800,00 €	
Prezzo unitario	470,00 €	540,69 €	486,40 €	
Prezzo unitario medio	499,03 €			
Differenziale superficiale mq.	27,00	22,00	-3,00	
Prezzo parametro superficiale	13.473,81 €	10.978,66 €	-1.479,09 €	
Valore corretto	351.873,81 €	402.978,66 €	363.302,91 €	
Valore unitario corretto	488,71 €	555,83 €	484,40 €	
Valore corretto medio arrot.	509,65 €			479,07 €
Valore immobile	357.866,07 €			
Scarto	- 5.992,26 €	45.112,59 €	5.436,84 €	
Divergenza percentuale	87,95			

Il valore dei tre comparabili evidenzia una divergenza (87,95) in linea con la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'immobile; divergenza che può pertanto essere accettata e ritenuta verosimile in considerazione delle tipologie e delle caratteristiche degli edifici comparabili presi in considerazione.

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "B1", così come di seguito riportati.

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BERGAMO

Comune: MORNICO AL SERIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

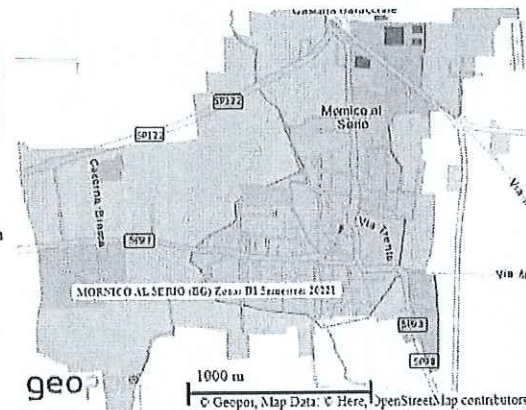
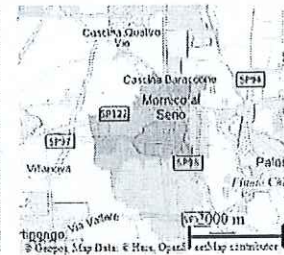
Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	380	650	L	2,2	4	N
Laboratori	Normale	400	610	L	2	3,6	N
Stampa							



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valore che va da un minimo di €. 350,00/mq. ad un massimo di €. 650,00/mq., con un prezzo medio di €. 515,00/mq., dato che consente di ritenere congruo il valore individuato con il metodo MCA, pari ad €. 479,07/mq..

Una volta individuati i parametri tecnici ed economici, si provvede a determinare il valore di mercato dei beni immobili sia in un'ottica di continuità aziendale che in un'ottica liquidatoria, specificando che il valore finale che si otterrà è **da considerarsi a corpo** e non a misura, il tutto così come riportato nella sottostante tabella:

Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore Totale (continuità aziendale)
531 sub. 8	mq. 747,00	€. 479,07/mq.	€. 357.866,07
Totale arrotondato			€. 358.000,00

Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore Totale (vendita liquidatoria)
531 sub. 8	mq. 1.061,82	€. 521,65/mq.	€. 357.866,07
a detrarre costi per sanatoria			€. 14.500,00
a detrarre coeff. 10% per assenza garanzia vizi e difetti			€. 35.786,61
a detrarre coeff. 15% per vendita di tipo liquidatorio			€. 53.679,91
Totale arrotondato			€. 254.000,00

In ragione di quanto premesso, lo scrivente perito determina congruo, per il presente cespite immobiliare, i seguenti valori:

- in caso di continuità aziendale, il valore è pari a **€. 358.000,00 (euro trecentocinquantottomila//00)**.
- in caso di vendita liquidatoria, il valore è pari a **€. 254.000,00 (euro duecentosessantottomila//00)**.

RIEPILOGO

Ai fini di una migliore definizione dei valori accertati, di seguito si riportano i valori determinati suddivisi per cespite, rimandando agli allegati per una lettura di dettaglio.

DESCRIZIONE	Valore in continuità	Valore liquidatorio
-------------	----------------------	---------------------

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Cespite Immobiliare 03 – Comune di Mornico al Serio

immobile a destinazione produttiva/artigianale

sito in Via G. Marconi n. 17

catastalmente identificato al fg. 8 mappale n. 531 sub. 8

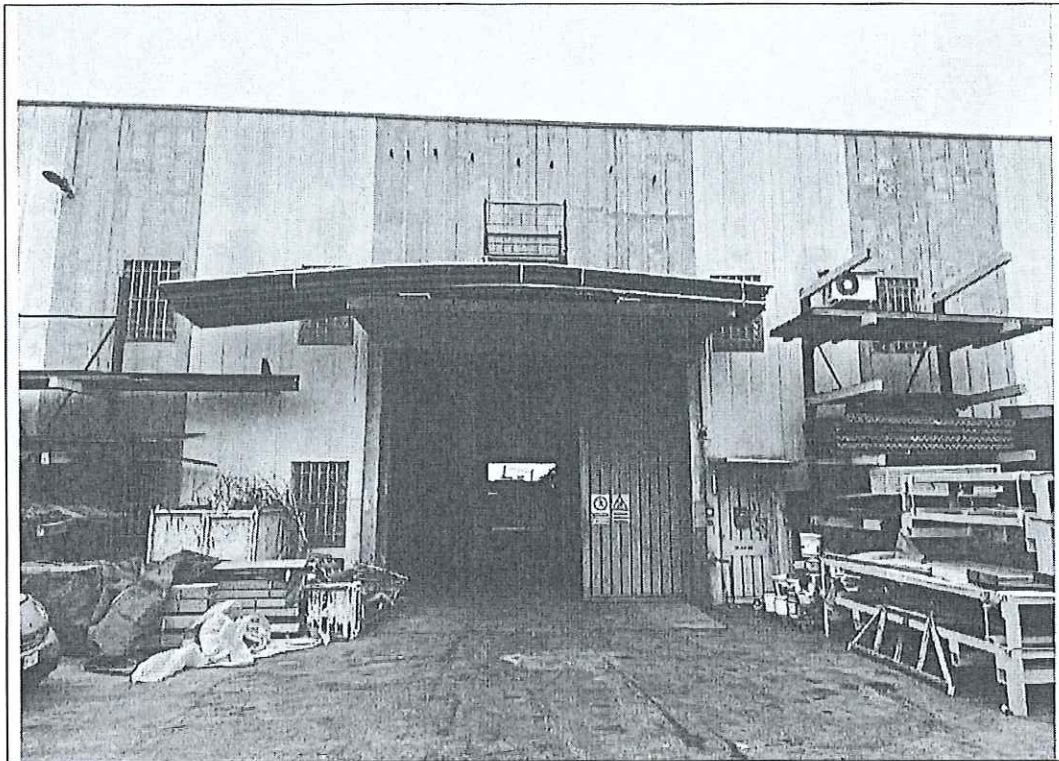
€. 358.000,00 €. 254.000,00

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

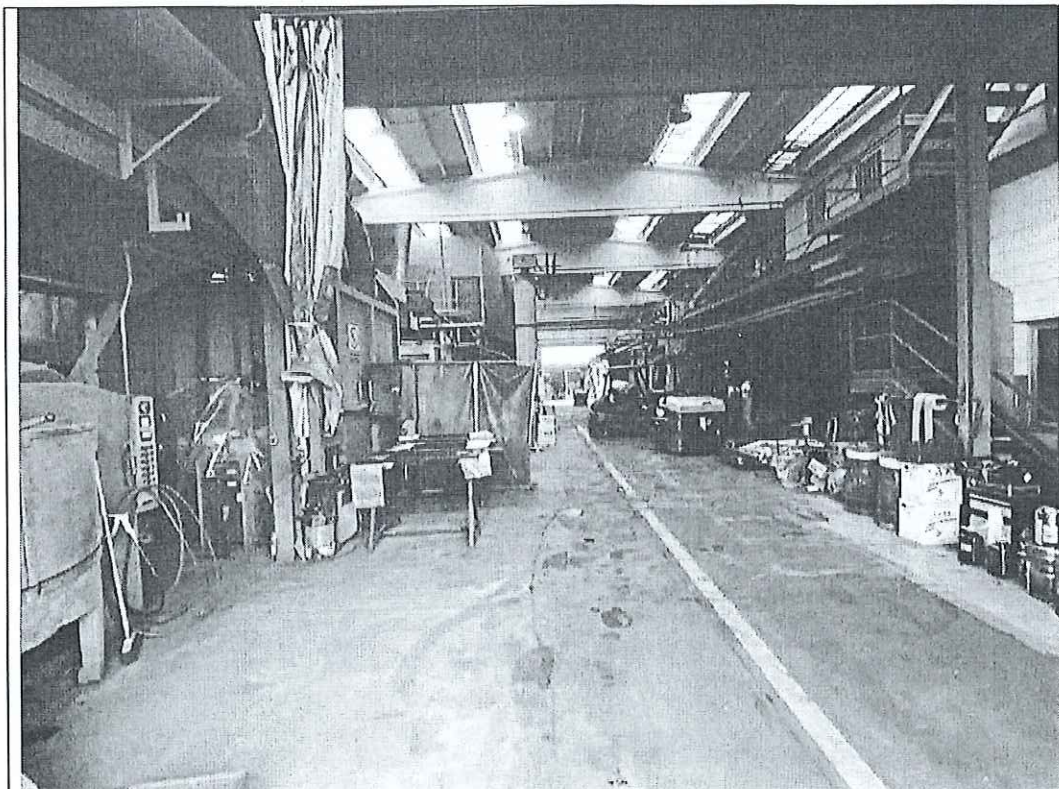
Bergamo, li marzo 2023

firmato
DANILO SALVONI

ARCHITETTO



MORNICO AL SERIO - VEDUTA ESTERNA CAPANNONE MAPP. 531 SUB. 8



MORNICO AL SERIO - VEDUTA INTERNA CAPANNONE MAPP. 531 SUB. 8