

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore Beni Immobili
siti nei Comuni di Martinengo
Romano di L.dia, Endine Gaiano (BG) e Casteggio (PV)

PROPRIETA'
SASSI s.r.l. – L.G. 119/2023

Data Rapporto: aprile 2024



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



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 al n. 605, veniva incaricato in data 23.11.2023 dal Giudice delegato Dott.ssa Maria Magri, su indicazione del Curatore Avv. Edoardo Cesari, di verificare la conformità edilizia e urbanistica dei beni immobili di proprietà della società SASSI s.r.l., e di determinarne il loro valore di mercato.

Lo scrivente a definizione dell'incarico conferitogli, ha provveduto a:

- identificare i beni immobili;
- effettuare i dovuti sopralluoghi al fine di prendere atto dell'allocazione e delle condizioni dei beni;
- eseguire il rilievo strumentale degli immobili al fine di determinarne la consistenza;
- verificarne la conformità edilizia/urbanistica e catastale;
- individuare i parametri tecnici ed economici e le analisi utilizzate per la determinazione del valore di mercato del bene;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità;
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere reperito e visionato la documentazione tecnica, in data 10, 18, 26 gennaio e 06 marzo 2024, ho esperito una serie di sopralluoghi sui beni 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 (Comuni, 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 società SASSI s.r.l., per i quali è stata richiesta la seguente perizia, sono così allibrati:

**N.C.E.U. dei Comuni Censuari di:**

Martinengo (BG) - immobili siti in Via Pinetti n. 16, catastalmente identificati al:

foglio 7	mapp. 1137	sub. 702	Cat. A/2	Classe 1	consistenza mq.	98,00;
foglio 7	mapp. 1137	sub. 703	Cat. A/10	Classe 1	consistenza mq.	69,00;

Romano di Lombardia (BG) - immobili siti in Via D. Alighieri n. 30, catastalmente identificati al:

foglio 10	mapp. 8556	sub. 706	Cat. C/1	Classe 4	consistenza mq.	54,00;
foglio 14	mapp. 9470	sub. 737	Cat. F/1	area urbana	consistenza mq.	530,00;

Endine Gaiano (BG) - immobili siti in Via Valle delle Fontane, catastalmente identificati al:

foglio 4	mapp. 3508	sub. 21	Cat. A/3	Classe 2	consistenza mq.	27,00;
foglio 4	mapp. 3508	sub. 27	Cat. C/6	Classe 1	consistenza mq.	6,00;

Casteggio (PV) - immobili siti in Via G. Dabusti n. 111/D, catastalmente identificati al:

foglio 10	mapp. 1882	sub. 19	Cat. A/3	Classe 3	consistenza mq.	64,00;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 29	Cat. A/3	Classe 3	consistenza mq.	75,00;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 36	Cat. A/3	Classe 3	consistenza mq.	73,00;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 46	Cat. C/6	Classe 2	consistenza mq.	15,00;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 49	Cat. C/6	Classe 2	consistenza mq.	16,00;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 58	Cat. C/6	Classe 2	consistenza mq.	16,00;

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 descrizione dei beni
- 1.4 iscrizioni/trascrizioni
- 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 planimetrie e visure catastali;
- 3.2 trascrizioni/iscrizioni;



Comune di Martinengo, immobili a destinazione residenziale e terziaria siti in Via Agostino e Angelo Pinetti, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 7, mappale n. 1137 sub. 702 e 703.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: gli immobili oggetto di trattazione sono ubicati nella zona est del territorio del Comune di Martinengo, al di fuori del perimetro del centro storico comunale.

L'ambito di riferimento risulta adeguatamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico, è prossimo alle principali arterie stradali comunali e provinciali e contraddistinto dalla presenza di edifici con destinazione prevalentemente residenziale.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Martinengo, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 7	mapp. 1137	sub. 702	Cat. A/2	Classe 1	Rendita € 371,85;
foglio 7	mapp. 1137	sub. 703	Cat. A/10	Classe 1	Rendita € 581,01;

La quota di proprietà delle succitate particelle immobiliari (vedi allegato), per 100/100, risulta intestata alla società SASSI s.r.l. con sede in Martinengo (BG) – C.F. 03577820164.



1.3 - Descrizione dei beni: le unità immobiliari oggetto di trattazione, così come precedentemente identificate, sono allocate in un edificio di recente epoca costruttiva in buone condizioni d'uso e di manutenzione.

L'edificio si sviluppa su cinque piani di cui uno seminterrato e quattro fuori terra, risulta accessibile sia carrabilmente che pedonalmente dagli ingressi prospettanti la Via Agostino e Angelo Pinetti.

Le unità immobiliari oggetto di trattazione poste al primo piano dell'edificio originariamente costituivano un'unica unità immobiliare, successivamente frazionata, ma che condividono in comune la parte dell'ingresso dal vano scala e ascensore condominiali

Le unità immobiliari sono così distribuite:

- *mapp. 1137 sub. 702* – unità immobiliare a destinazione ufficio (residenziale a livello catastale) composta da un soggiorno con angolo cottura, un ingresso/disimpegno, un bagno con antibagno e due camere da letto.

Si evidenzia che per potere accedere all'unità immobiliare bisogna passare per le parti lasciate in comune ma di proprietà della confinante unità immobiliare di cui al *mapp. 1137 sub. 703*.

- *mapp. 1137 sub. 703* – ingresso che disimpegna anche l'unità immobiliare sub. 702, disimpegno, bagno e ampio open space destinato ad ufficio.

Per quanto attiene alla parte strutturale dell'edificio, si rileva che la stessa è quella tipica dell'epoca costruttiva, realizzata con struttura portante del tipo a telaio con pilastri e travi gettati in opera ed elementi strutturali orizzontali e solaio di copertura costituiti da solai in laterocemento.

Per quanto attiene alle finiture, si evidenzia che le stesse sono state realizzate con impiego di materiali di media qualità, nello specifico, le pavimentazioni sono state realizzate con piastrelloni in marmo e i rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica monocottura, per i serramenti interni sono state utilizzate porte in legno tamburate impiallacciate sulle due facce mentre i serramenti esterni sono in alluminio di colore grigio argento con interposta lastra in vetro; le pareti sono rifinite con intonaco a base di calce cementizia tinteggiate prevalentemente con tempera di colore bianco.

Per quanto attiene alla parte impiantistica si segnala che ogni unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento ad aria calda con fan coils.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con adeguato numero di prese e punti luce, con derivazione da centralino elettrico dedicato; gli impianti sono perfettamente funzionanti e lo stato di conservazione delle varie unità immobiliari è da considerarsi discreto.



1.4 – 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 29.06.2016 – Reg. Part. 4782 Reg. Gen. 28955*

Ipoteca conc. amministrativa rep. n. 1428/1916 del 21.06.2016 a favore di Equitalia Nord S.p.A., Capitale €. 536.476,20 – somma iscritta €. 1.072.952,40, gravante su immobili di proprietà della società tra i quali le unità immobiliari site in Martinengo, catastalmente identificate al N.C.E.U. foglio 7 mappale 1137 sub. 702 e 703.

2. *Trascrizione contro del 23.10.2023 – Reg. Part. 39638 Reg. Gen. 57996*

Sentenza dichiarativa di fallimento pubblicata il 04.10.2023 rep. n. 234.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Martinengo, adottato con Delibera di C.C. n. 46 del 25.09.2013 e approvato con Delibera di C.C. n. 6 del 07.02.2014, efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 13 del 26.03.2014, ha individuato e ricompreso l’area su cui sorge il bene immobile nella zona urbanistica definita “AR1 – Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale” le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall’art. 24 della Normativa del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

Articolo 24 – AR1 Ambiti prevalentemente residenziali

Gli ambiti prevalentemente residenziali (AR1) comprendono le porzioni di territorio caratterizzate da insediamenti di tipo prevalentemente residenziale plurifamiliare, sature o di completamento.

Intervenibilità edilizia

Sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e), f) dell’art. 27 della Lr. 12/2005 smi.

Destinazione d’uso: Funzione principale R

Funzioni non ammesse I, A, AG, tutte le attività risultanti incompatibili col carattere prevalentemente residenziale dell’ambito, le funzioni complementari oltre il 40% della Slp



Indici edificatori

Indice fondiario $I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Altezza $H = m \ 10,50$

Rapporto di copertura $R_c = 40\%$

Disposizioni particolari:

- a) Qualora l'estensione dei relativi lotti d'intervento abbia dimensionamento superiore a mq 3.000 è prescritto l'obbligatorio ricorso al titolo edilizio convenzionato recante, tra l'altro, l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il reperimento di idonee dotazioni di servizi;
- b) in caso di completa trasformazione dell'ambito identificato col n. 3 nella tavola 8 "Carta della conformazione del regime dei suoli", è fatto obbligo d'utilizzare il Permesso di costruire convenzionato;
- c) il recupero dell'eventuale volume esistente, che ecceda l'indice fondiario di riferimento, dovrà sottostare agli strumenti di cui agli artt. 7 e 14 delle presenti Disposizioni attuative;
- d) la Commissione del paesaggio, nel valutare il progetto di riqualificazione, giudica il grado di conservazione dei caratteri formali e degli elementi stilistico – decorativi degli edifici riconosciuti come testimonianza storica.
- e) nell'ambito identificato con il numero 5 nella tav. 8 del Piano delle regole "Carta della conformazione del regime dei suoli" è fatto obbligo l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato;
- f) nell'ambito identificato con il numero 6 nella tav. 8 del Piano delle regole "Carta della conformazione del regime dei suoli" è fatto obbligo l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato.

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

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

- * Licenza edilizia n. 19/69 del 17.03.1969 (costruzione fabbricato);
- * Licenza edilizia n. 19/69 prot. n. 970 del 30.03.1971 (variante alla lic. Edilizia 19/69);
- * Comunicazione inizio lavori del 12.07.1994 (formazione opere interne);

Successivamente ai succitati titoli abilitativi, non risultano presentate ulteriori istanze al competente ufficio tecnico del Comune di Martinengo.

Le verifiche effettuate hanno consentito di appurare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene immobile; si segnala che all'interno delle unità immobiliari sono state abusivamente realizzate delle partizioni in cartongesso per una migliore suddivisione degli spazi; pertanto, le stesse andranno rimosse o in alternative sanate mediante presentazione di apposita istanza in sanatoria, i cui costi ammontano a circa €. 2.700,00.

Si evidenzia altresì che al momento del sopralluogo dello scrivente perito i succitati beni immobili risultano occupati da due diverse società in forza di regolare contratto di locazione, nello specifico:

- sub. 702 – contratto con prima scadenza 31/05/2027 importo canone annuo €. 12.000,00;
- sub. 703 – contratto con prima scadenza 30/09/2026 importo canone annuo €. 5.232,00;



1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: sulla scorta delle planimetrie catastali, con strumento laser, si sono effettuate le misurazioni dei locali costituenti le varie unità immobiliari; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
1137 sub. 702	primo	residenza	mq. 96,00	1,00	mq. 96,00
1137 sub. 703	primo	ufficio	mq. 68,00	1,00	mq. 68,00
Totale					mq. 164,00

In considerazione di quanto sopra esposto e in ragione della tipologia delle unità immobiliari, si ritiene che le stesse devono essere alienate come lotto unico.

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 similari 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 (mono parametrici e pluriparametrici);

- 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.

È 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 o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere



per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), 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: il mercato immobiliare anche nell'ultimo trimestre del 2023 (ultimi dati certi disponibili), relativamente ai beni immobili a destinazione residenziale e terziario, continua a registrare una lieve flessione della domanda; va comunque evidenziato che rispetto ai precedenti trimestri i valori di compravendita dei beni sono stabili.

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.

Vengono infine preferiti i complessi edilizi con un limitato numero di unità immobiliari che si sviluppano su massimo due piani fuori terra.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso degli ultimi 12 mesi, 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.



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 del 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, 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 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 1,00.

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 (1,00), 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 interessante in termini di panoramicità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti alla stessa con particolare attenzione e rilievo all'efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.



A titolo esemplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) in buone condizioni, il coefficiente di applicazione è 0,90, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di sistema domotico, impianto fotovoltaico o geotermico, ecc. il coefficiente di applicazione è 1,00.

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 e se lo stesso permette di raggiungere tutti i piani. Se il fabbricato è servito da ascensore i coefficienti correttivi sono crescenti dal piano terra fino al piano più alto, mentre decrescono in caso di assenza dell'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 dell'unità immobiliare quali pavimenti, infissi, impianti, nonché gli elementi delle parti comuni anche dal punto di vista strutturale.

Di seguito si riporta la tabella di calcolo in cui sono stati inseriti tutti parametri e i valori individuati in sede di esecuzione delle indagini di mercato, utili al fine della determinazione del valore dell'immobile oggetto di trattazione.

Descrizione sintetica	appartamento Via Poloni	ufficio Via Bologna	appartamento Via 1° maggio	IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE Via Pinetti
Prezzo	250.000,00 €	226.000,00 €	235.000,00 €	
Superficie	MQ. 160,00	MQ. 158,00	MQ. 162,00	MQ. 164,00
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
Ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
Coeff.te ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90
Dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
Coeff.te impianti	0,90	0,90	0,90	0,90
Livello di piano	primo	secondo	primo	primo
Coeff.te servizi	0,90	1,00	0,90	0,90
Condizioni di Manutenzione	buone	discrete	discrete	discrete
Coeff.te manutenzione	1,00	0,90	0,90	0,90
Media Coefficienti	0,920	0,920	0,900	0,900
Prezzo Rettificato	227.500,00 €	205.660,00 €	213.850,00 €	0,910
Prezzo unitario	1.421,88 €	1.301,65 €	1.320,06 €	
Prezzo unitario medio	1.347,86 €			
Differenziale superficiale mq.	4,00	6,00	2,00	



Prezzo parametro superficiale	5.391,44 €	8.087,16 €	2.695,72 €
Valore corretto	232.891,44 €	213.747,16 €	216.545,72 €
Valore unitario corretto	1.455,57 €	1.352,83 €	1.336,70 €
Valore corretto medio	1.381,70 €		
Valore medio arrotondato	1.380,00 €		

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 "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.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: BERGAMO
Comune: MARTINENGO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice zona: B1
Microzona: 1
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	1000	1200	L	4,7	6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L	4,8	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1000	L	3,7	5,3	N
Box	Normale	550	710	L	2,3	3,2	N
Ville e Villini	Normale	1100	1400	L	5,1	7	N

Spazio disponibile per annotazioni

L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 1.200,00/mq. ad un massimo di €. 1.400,00/mq., con un prezzo medio di €. 1.300,00/mq.; si ritiene pertanto congruo il valore determinato in applicazione del metodo MCA paria ad €. 1.380,00/mq..

Si provvede pertanto a determinare il valore di mercato del bene 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:



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrot.
1137 sub. 702	primo	residenza	mq. 96,00	€. 1.380,00	€. 132.480,00
1137 sub. 703	primo	ufficio	mq. 68,00	€. 1.380,00	€. 93.840,00
Totale					€. 226.320,00
a detrarre coefficiente 10% per mancanza garanzia per vizi e difetti e presenza contratto di locazione					€. 22.632,00
a detrarre coefficiente 10% per vendita di tipo liquidatorio					€. 22.632,00
a detrarre costi per sanatoria					€. 2.700,00
Totale in arrotondamento					€. 178.000,00

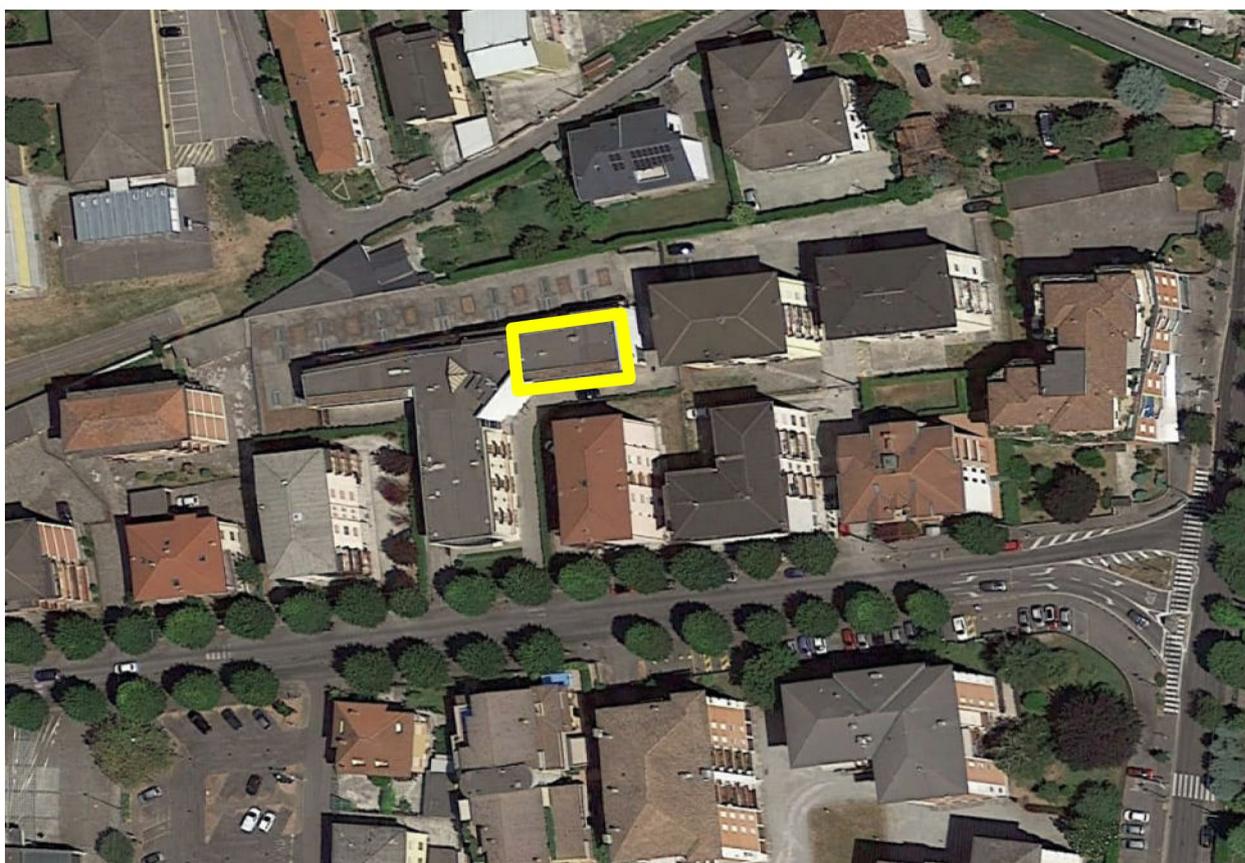
In ragione di tutto quanto premesso, lo scrivente perito ritiene congruo relativamente al presente cespite immobiliare e in applicazione della metodologia estimativa MCA, il valore di **€. 178.000,00 (euro centosettantottomila//00)**.



Comune di Romano di Lombardia, immobili a destinazione terziaria sito in Viale Dante Alighieri n. 30, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 10, mappale n. 8556 sub. 706 e area urbana mapp. 9470 sub. 737.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: gli immobili oggetto di trattazione sono ubicati nella zona nord del territorio del Comune di Romano di Lombardia, zona di frangia tra il tessuto urbano edificato e quello agricolo. L'ambito di riferimento risulta adeguatamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico, è prossimo alle principali arterie stradali comunali e provinciali e contraddistinto dalla presenza di edifici con destinazione prevalentemente residenziale.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Romano di Lombardia, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 10	mapp. 8556	sub. 706	Cat. C/1	Classe 4	Rendita € 720,46;
foglio 14	mapp. 9470	sub. 737	Cat. F/	area urbana;	

La quota di proprietà delle succitate particelle immobiliari (vedi allegato), per 100/100, risulta intestata alla società SASSI s.r.l. con sede in Martinengo (BG) – C.F. 03577820164.



1.3 - Descrizione dei beni: l'unità immobiliare oggetto di trattazione, così come precedentemente identificata, è allocata al piano terra di un edificio di recente costruzione in buone condizioni d'uso e di manutenzione.

L'unità immobiliare avente destinazione terziaria (negozi) è costituito da un open space con bagno e antibagno ed è accessibile dal portico condominiale aperto e prospettante gli spazi pubblici del complesso immobiliare.

Per quanto attiene alla parte strutturale dell'edificio, si rileva che la stessa è quella tipica dell'epoca costruttiva, realizzata con struttura portante del tipo a telaio con pilastri e travi gettati in opera ed elementi strutturali orizzontali e solaio di copertura costituiti da solai in laterocemento.

Per quanto attiene alle finiture, si evidenzia che le stesse sono state realizzate con impiego di materiali di media qualità, nello specifico, le pavimentazioni dell'ufficio sono state realizzate con piastrelle in gres porcellanato, fatto salvo per il bagno il cui pavimento e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; i serramenti esterni sono in alluminio color nero con interposta lastra in doppio vetro, le pareti sono rifinite con intonaco a base di calce cementizia tinteggiate con tempera di colore verde mela.

Per quanto attiene alla parte impiantistica si segnala che l'unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento alimentato con pompa di calore con elementi riscaldanti costituiti da fan coils ad aria calda.

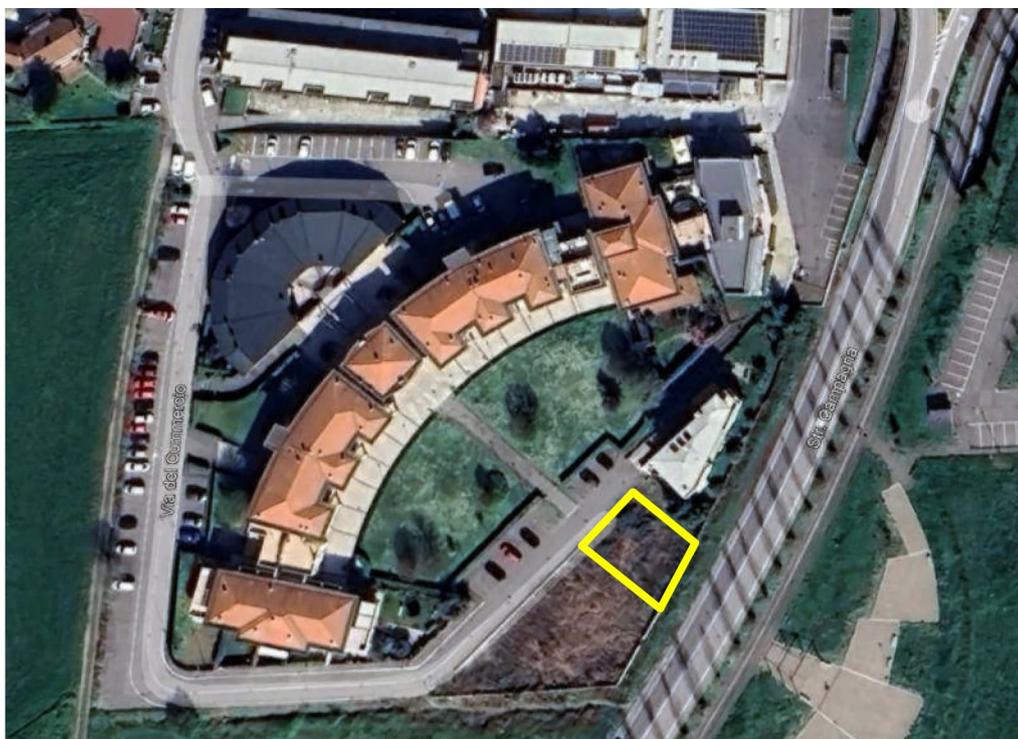
L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con adeguato numero di prese e punti luce, con derivazione da centralino elettrico dedicato; gli impianti sono perfettamente funzionanti e lo stato di conservazione delle varie unità immobiliari è da considerarsi buono.

Si evidenzia che l'unità immobiliare tramite una porta realizzata nel muro divisorio è stata integrata ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Per quanto attiene al bene immobile di cui al mappale n. 9470 sub. 737 sito in Via Del Commercio, si evidenzia che lo stesso è costituito da una area urbana di circa mq. 530,00 pertinenziale ad un complesso immobiliare.

Si rileva altresì che in capo alla società vi è il mappale n. 9470 sub. 737, trattasi di area urbana costituita da una porzione di area verde che dalle indagini effettuate si presume di competenza e pertinenziale all'edificio realizzato sul mappale n. 9470 sub. 735, che in sede di vendita non è stata trasferita.

In ragione di quanto sopra lo scrivente perito ritiene che suddetta area non debba essere valorizzata; di seguito l'estratto aerofotogrammetrico con individuazione dell'area.



INDIVIDUAZIONE AREA SU AEROFOTOGRAMMETRICO

1.4 – 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 12.01.2010 – Reg. Part. 845* *Reg. Gen. 1458*

Atto di compravendita stipulato avanti Notaio Dott. Adriano Baratteri rep. n. 46288/11526 del 30.12.2009, in forza del quale la società Sassi s.r.l. acquistava da Fineco Leasing S.p.A, l’immobile sito in Via D. Alighieri n. 30 – Romano di Lombardia, catastalmente identificato al N.C.E.U. foglio 10 mappale 8556 sub. 706.

2. *Iscrizione contro del 29.06.2016 – Reg. Part. 4782* *Reg. Gen. 28955*

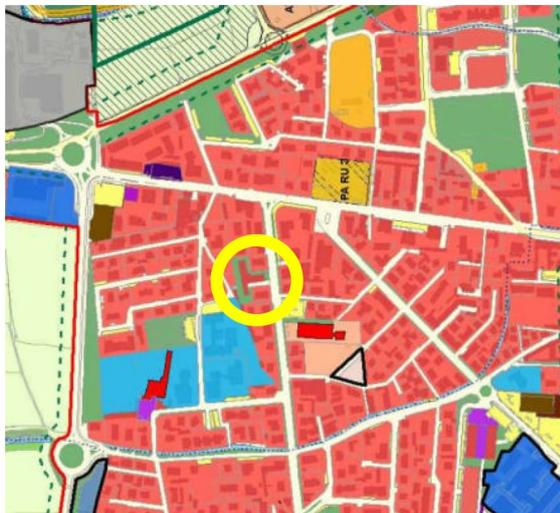
Ipoteca conc. amministrativa rep. n. 1428/1916 del 21.06.2016 a favore di Equitalia Nord S.p.A., Capitale €. 536.476,20 – somma iscritta €. 1.072.952,40, gravante su immobili di proprietà della società tra i quali le unità immobiliari site in Romano di Lombardia, catastalmente identificate al N.C.E.U. foglio 10 mappale 8556 sub. 706 e 9470 sub. 737.

3. *Trascrizione contro del 23.10.2023 – Reg. Part. 39638* *Reg. Gen. 57996*

Sentenza dichiarativa di fallimento pubblicata il 04.10.2023 rep. n. 234.



1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Romano di Lombardia, approvato con Delibera di C.C. n. 35 del 11.12.2018, efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 44 del 30.10.2019, ha individuato e ricompreso l'area su cui sorge il bene immobile nella zona urbanistica definita "Tessuti urbani consolidati a prevalente caratterizzazione residenziale – pcR1" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 3.3.1 della Normativa del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

Articolo 3.3.-Tessuti urbani consolidati a prevalente caratterizzazione residenziale

Parti del tessuto urbano consolidato a prevalente caratterizzazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dal nucleo di antica formazione.

Le Tavole PR1 suddividono dette zone nelle seguenti ulteriori zone pcR1 (individuate come zone di recupero ai sensi e per gli effetti del titolo IV della legge n. 457/1978), pcR2, pcR3 e pcR4.

3.3.1. -Zone pcR1 – ad assetto consolidato

Parti del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificate a medio bassa densità edilizia destinate prevalentemente alla residenza.

3.3.1.1. -Destinazioni d'uso ammesse.

È ammessa la destinazione residenziale ed il mantenimento delle altre destinazioni insediate alla data del 31 dicembre 2008 ancorché diverse da quelle consentite. Sono inoltre ammesse le destinazioni ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale insediate alla data del 31 dicembre 2008 o da insediare se previste dalla Tavola PS3 del PdS;

Tutte le destinazioni principali non indicate sono escluse.

3.3.1.2. - Indici urbanistici ed edilizi

If = 0,55 m² /m² per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di sopralzo.

Salve le disposizioni di legge in materia di recupero residenziale dei sottotetti, è comunque consentito, il recupero dei sottotetti esistenti senza modifiche delle falde ed altezze esistenti alla data di adozione del P.G.T., e per i fabbricati esistenti alla data del 16.12.1991, il recupero residenziale dei sottotetti, a condizione che venga rispettata l'altezza massima di zona e che il sottotetto esistente abbia altezza interna al piano di imposta della copertura non inferiore a m. 0,6 e che il sopralzo non ecceda rispetto alla linea di gronda esistente 1,50 m e conservi la copertura a falde.

Rc = 40% Rp =

30 % H max = pari all'esistente, 10,50 m per interventi di nuova costruzione o sopralzo.

3.3.1.3. - Modalità di intervento

Diretto per interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento.

Oggetto di permesso di costruire convenzionato per ristrutturazioni e/o ampliamenti con sup. pari o superiore a 500 mq. attraverso il quale venga garantita la cessione al Comune di 1 mq di Sf per ogni 4 mq di sup. per



destinazioni residenziali oltre alla cessione di 1 mq di Sf per ogni mq di sup. per destinazioni del settore commerciale, terziario e ricettive alberghiere eventualmente ammesse.

Sono infine ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica: qualora questi ultimi interventi siano relativi ad una St di almeno mq 5.000 debbono essere disciplinati da piano attuativo convenzionato che potrà prevedere la destinazione residenziale e quelle con essa compatibili ed una sup. incrementata fino al 15% rispetto a quella esistente senza comunque superare la densità territoriale media d'ambito indicata dal precedente art.3.

Detta edificazione è però consentita solo se la maggiore Sup realizzabile rispetto a quella esistente - alla data del 31 dicembre 2008- sul terreno oggetto di piano attuativo sia acquisita utilizzando i diritti edificatori attribuiti a compensazione della cessione di aree per servizi pubblici od a compensazione della cessione di aree soggette a rispetto cimiteriale.

La preventiva approvazione di un piano recupero, ancorché non prevista, può essere prescritta dal competente organo comunale, ogni qualvolta solo attraverso tale strumento sia possibile realizzare adeguate condizioni di abitabilità e/o di decoro urbano e/o di sufficiente dotazione di spazi o di infrastrutture urbanizzativi altrimenti non conseguibile.

L'insediamento della funzione ricettiva-alberghiera nell'area compresa tra via Belvedere e via Schivardi di cui al mapp. 4262 sub 701 e 702 è subordinato a permesso di costruire convenzionato che oltre a garantire la realizzazione del collegamento ciclopedonale della larghezza non inferiore a ml. 2,50 tra il parcheggio di via Belvedere e via Schivardi -anche eccedendo- rispetto alle suddette cessioni minime previste per le attrezzature ricettive-alberghiere (1 mq di Sf per ogni mq di Sup.), soddisfi la dotazione di parcheggi privati in ragione di 1 posto auto per camera.

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

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

- * Concessione edilizia n. 114/951 prot. n. 11147 del 18.03.1996 (*costruzione fabbricato*);
- * Concessione edilizia n. 114/951 prot. n. 4231 del 19.12.1997 (*variante alla CE 114/951*);
- * Denuncia Inizio Attività in data 09.11.2000 (*formazione nuovo servizio*).

Successivamente ai succitati titoli abilitativi, non risultano presentate ulteriori istanze al competente ufficio tecnico del Comune di Romano di Lombardia.

Le verifiche effettuate hanno consentito di appurare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene immobile; si segnala che la porta realizzata nella muratura perimetrale per mettere in comunicazione l'unità immobiliare con altra proprietà di terzi è stata realizzata abusivamente e dovrà pertanto essere chiusa con apposita muratura.

Si evidenzia altresì che al momento del sopralluogo dello scrivente perito i succitati beni immobili risultano occupati in forza di regolare contratto di locazione, nello specifico:

- sub. 706 – contratto con prima scadenza 31/05/2027 importo canone annuo €. 3.873,24;



1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: sulla scorta delle planimetrie catastali, con strumento laser, si sono effettuate le misurazioni dei locali costituenti le varie unità immobiliari; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
8556 sub. 706	terra	terziario	mq. 52,00	1,00	mq. 52,00
Totale					mq. 52,00

4. 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 (mono parametrici e pluriparametrici);



- 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.

È 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 o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), 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: il mercato immobiliare anche nell'ultimo trimestre del 2023 (ultimi dati certi disponibili), relativamente ai beni immobili a destinazione terziaria, continua a registrare una lieve flessione della domanda; va comunque evidenziato che rispetto ai precedenti trimestri i valori di compravendita dei beni sono stabili.

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.

Vengono infine preferiti i complessi edilizi con un limitato numero di unità immobiliari che si sviluppano su massimo due piani fuori terra.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso degli ultimi 12 mesi, 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.

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 del 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, 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 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 1,00.

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 (1,00), 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 interessante in termini di panoramicità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti alla stessa con particolare attenzione e rilievo all'efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo esemplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) in buone condizioni, il coefficiente di applicazione è 0,90, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di sistema domotico, impianto fotovoltaico o geotermico, ecc. il coefficiente di applicazione è 1,00.



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 e se lo stesso permette di raggiungere tutti i piani. Se il fabbricato è servito da ascensore i coefficienti correttivi sono crescenti dal piano terra fino al piano più alto, mentre decrescono in caso di assenza dell'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 dell'unità immobiliare quali pavimenti, infissi, impianti, nonché gli elementi delle parti comuni anche dal punto di vista strutturale.

Di seguito si riporta la tabella di calcolo in cui sono stati inseriti tutti parametri e i valori individuati in sede di esecuzione delle indagini di mercato, utili al fine della determinazione del valore dell'immobile oggetto di trattazione.

Descrizione sintetica	negozio Via Duca d'Aosta	ufficio Via Crotti	negozio Via Str. Provinciale 101	IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE Via D. Alighieri
Prezzo	80.000,00 €	72.000,00 €	70.000,00 €	
Superficie	MQ. 56,00	MQ. 50,00	MQ. 48,00	MQ. 52,00
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
Ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
Coeff.te ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90
Dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
Coeff.te impianti	0,90	0,90	0,90	0,90
Livello di piano	terra	terra	terra	terra
Coeff.te servizi	1,00	1,00	1,00	1,00
Condizioni di Manutenzione	buone	discrete	discrete	buone
Coeff.te manutenzione	1,00	0,90	0,90	1,00
Media Coefficienti	0,940	0,920	0,920	0,940
Prezzo Rettificato	74.400,00 €	66.960,00 €	65.100,00 €	0,930
Prezzo unitario	1.328,57 €	1.339,20 €	1.356,25 €	
Prezzo unitario medio	1.341,34 €			
Differenziale superficiale mq.	-4,00	2,00	4,00	
Prezzo parametro superficiale	- 5.365,36 €	2.682,68 €	5.365,36 €	
Valore corretto	69.034,64 €	69.642,68 €	70.465,36 €	
Valore unitario corretto	1.232,76 €	1.392,85 €	1.468,03 €	
Valore corretto medio	1.364,55 €			
Valore medio arrotondato	1.365,00 €			



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 2023 - Semestre 1

Provincia: BERGAMO

Comune: ROMANO DI LOMBARDIA

Fascia/zona: Periferica/OSPEDALE, STADIO S. DEFENDENTE, CIMITERO, VIA BALILLA

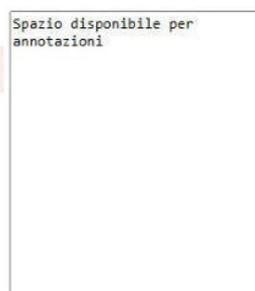
Codice zona: D1

Microzona: 1

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	
Centri commerciali	Normale	900	1000	L	6	7	N
Magazzini	Normale	470	640	L	2,5	3,5	N
Negozi	Normale	1000	1500	L	3,6	5,6	N



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 1.000,00/mq. ad un massimo di €. 1.500,00/mq., con un prezzo medio di €. **1.350,00/mq.**; si ritiene pertanto congruo il valore determinato in applicazione del metodo MCA paria ad €. **1.365,00/mq.**

Si provvede pertanto a determinare il valore di mercato del bene 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	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrot.
8556 sub. 706	terra	commerciale/terziaria	mq. 52,00	€. 1.365,00	€. 70.980,00
9470 sub. 737	terra	area urbana	mq. 530,00	-----	-----
Totale					€. 70.980,00
a detrarre coefficiente 10% per mancanza garanzia per vizi e difetti e presenza contratto di locazione					€. 7.098,00
a detrarre coefficiente 10% per vendita di tipo liquidatorio					€. 7.098,00
Totale in arrotondamento					€. 56.800,00

Lo scrivente perito ritiene congruo relativamente al presente cespite immobiliare e in applicazione della metodologia estimativa MCA, il valore di €. **56.800,00 (euro cinquantaseimilaottocento//00)**.



Comune di Endine Gaiano, immobile a destinazione residenziale e posto auto scoperto pertinenziale sito in Via Valle delle Fontane, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 4, mapp. 3508 sub. 21 e 27.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: gli immobili oggetto di trattazione sono ubicati nella zona nord/est del territorio del Comune di Endine Gaiano a confine con il territorio del Comune di Sovere nella zona collinare al di sopra della zona industriale del territorio comunale.

L'ambito di riferimento risulta adeguatamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico, è prossimo alle principali arterie stradali comunali e provinciali e contraddistinto dalla presenza di edifici con destinazione prevalentemente residenziale.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Endine Gaiano, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 4	mapp. 3508	sub. 21	Cat. A/3	Classe 2	Rendita €.	144,61;
foglio 4	mapp. 3508	sub. 27	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €.	6,20;

La quota di proprietà delle succitate particelle immobiliari (vedi allegato), per 100/100, risulta intestata alla società SASSI s.r.l. con sede in Martinengo (BG) – C.F. 03577820164.



1.3 - Descrizione dei beni: l'unità immobiliare oggetto di trattazione, così come precedentemente identificata, è allocata al piano secondo di un edificio a destinazione residenziale di recente costruzione in buone condizioni d'uso e di manutenzione.

L'unità immobiliare è costituita da un monocale con bagno e antibagno ed un giardino e balcone di proprietà esclusiva; completa la proprietà un posto auto scoperto.

Per quanto attiene alla parte strutturale dell'edificio, si rileva che la stessa è quella tipica dell'epoca costruttiva, realizzata con struttura portante del tipo a telaio con pilastri e travi gettati in opera ed elementi strutturali orizzontali e solaio di copertura costituiti da solai in laterocemento.

Per quanto attiene alle finiture, si evidenzia che le stesse sono state realizzate con impiego di materiali di media qualità, nello specifico, le pavimentazioni sono state realizzate con piastrelle in gres porcellanato, fatto salvo per il bagno il cui pavimento e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; i serramenti esterni sono in legno con interposta lastra in doppio vetro, le pareti sono rifinite con intonaco a base di calce cementizia tinteggiate con tempera di colore giallo paglierino e bianco.

Per quanto attiene alla parte impiantistica si segnala che l'unità immobiliare non è dotata di impianto di condizionamento; per scaldare l'unità immobiliare è stata installata una stufa a pellet, l'acqua calda sanitaria viene fornita da un boiler elettrico.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con adeguato numero di prese e punti luce, con derivazione da centralino elettrico dedicato; gli impianti sono perfettamente funzionanti e lo stato di conservazione generale è da considerarsi discreto.

1.4 – 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 29.06.2016 – Reg. Part. 4782* *Reg. Gen. 28955*

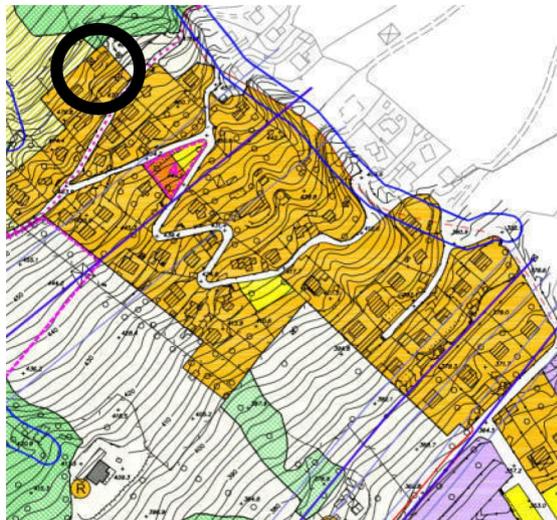
Ipoteca conc. amministrativa rep. n. 1428/1916 del 21.06.2016 a favore di Equitalia Nord S.p.A., Capitale €. 536.476,20 – somma iscritta €. 1.072.952,40, gravante su immobili di proprietà della società tra i quali le unità immobiliari site in Endine Gaiano, catastalmente identificate al N.C.E.U. foglio 4 mappale 3508 sub. 21 e 27.

2. *Trascrizione contro del 23.10.2023 – Reg. Part. 39638* *Reg. Gen. 57996*

Sentenza dichiarativa di fallimento pubblicata il 04.10.2023 rep. n. 234.



1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Endine Gaiano, approvato con Delibera di C.C. n. 23 del 19.04.2010, efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 46 del 17.11.2010, ha individuato e ricompreso l'area su cui sorge il bene immobile nella zona urbanistica definita "Sistema insediativo della residenza – zone R2 residenziali esistenti" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 11 della Normativa del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

11. Zone R2: residenziali esistenti

Il piano classifica nella zona R2 le aree residenziali consolidate: in tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati.

La destinazione d'uso della zona è quella residenziale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

Sui lotti liberi e sui lotti non saturi è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori:

Df 0,30 mq/mq R 40 % H m 7.50 SP minimo 40%

Nella zona R2 possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'articolo 9 del Documento di Piano e all'art.14 del Piano dei servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) sono elevabili del 10%.

Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nelle zone R2 alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di cm 60 rispetto all'altezza esistente.

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

* Concessione edilizia n. 200 prot. n. 2293 del 12.02.1997 (*costruzione fabbricato*);

* Concessione edilizia n. 190 prot. n. 564 del 23.02.1998 (*variante alla CE 200/97*);

Successivamente ai succitati titoli abilitativi, non risultano presentate ulteriori istanze al competente ufficio tecnico del Comune di Romano di Lombardia.

In ragione di quanto premesso e in considerazione delle verifiche effettuate si attesta la regolarità edilizia ed urbanistica dei vari beni immobili.



1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: sulla scorta delle planimetrie catastali, con strumento laser, si sono effettuate le misurazioni dell'unità immobiliare; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
3508 sub. 21	secondo	residenza	mq. 27,00	1,00	mq. 27,00
		balcone	mq. 7,65	0,30	mq. 2,30
		giardino	mq. 17,00	0,10	mq. 1,70
Totale					mq. 31,00

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
3508 sub. 27	terra	9osto auto scoperto	mq. 6,00	1,00	mq. 6,00
Totale					mq. 6,00

3. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: come da paragrafo dei cespiti precedenti.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nell'ultimo trimestre del 2023 (ultimi dati certi disponibili), relativamente ai beni immobili a destinazione residenziale, continua a registrare una lieve flessione della domanda; va comunque evidenziato che rispetto ai precedenti trimestri i valori di compravendita dei beni sono stabili.

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.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso degli ultimi 12 mesi, 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.

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 del 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, 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 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 1,00.

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 (1,00), 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 forte credit crunch.



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 interessante in termini di panoramicità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti alla stessa con particolare attenzione e rilievo all'efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo esemplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) in buone condizioni, il coefficiente di applicazione è 0,90, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di sistema domotico, impianto fotovoltaico, il coefficiente di applicazione è 1,00.

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 e se lo stesso permette di raggiungere tutti i piani. Se il fabbricato è servito da ascensore i coefficienti correttivi sono crescenti dal piano terra fino al piano più alto, mentre decrescono in caso di assenza dell'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 dell'unità immobiliare quali pavimenti, infissi, impianti, nonché gli elementi delle parti comuni anche dal punto di vista strutturale.

Di seguito si riporta la tabella di calcolo in cui sono stati inseriti tutti parametri e i valori individuati in sede di esecuzione delle indagini di mercato, utili al fine della determinazione del valore dell'immobile oggetto di trattazione.

Descrizione sintetica	monocale Via Monte Santo	monocale Via Kennedy	monocale Via Locatelli	IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE Via Valle Fontane
Prezzo	50.000,00 €	38.000,00 €	43.000,00 €	
Superficie	MQ. 36,00	MQ. 30,00	MQ. 34,00	MQ. 31,00
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
Ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
Coeff.te ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90
Dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	scarsa
Coeff.te impianti	0,90	0,90	0,90	0,80
Livello di piano	secondo	primo	terra	secondo
Coeff.te piano	1,00	0,90	0,80	1,00
Condizioni di Manutenzione	buone	discrete	discrete	discrete
Coeff.te manutenzione	1,00	0,90	0,90	0,90



Media Coefficienti	0,940	0,900	0,880	0,900
Prezzo Rettificato	45.250,00 €	34.390,00 €	38.915,00 €	0,905
Prezzo unitario	1.256,94 €	1.146,33 €	1.144,56 €	
Prezzo unitario medio	1.182,61 €			
Differenziale superficiale mq.	-5,00	1,00	-3,00	
Prezzo parametro superficiale	- 5.913,06 €	1.182,61 €	- 3.547,84 €	
Valore corretto	39.336,94 €	35.572,61 €	35.367,16 €	
Valore unitario corretto	1.092,69 €	1.185,75 €	1.040,21 €	
Valore corretto medio	1.106,22 €			
Valore medio arrotondato	1.105,00 €			

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 "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 2023 - Semestre 1
Provincia: **BERGAMO**
Comune: **ENDINEGAIANO**
Fascia/zona: **Centrale/CENTRO ABITATO**
Codice zona: **B1**
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	900	1000	L	4,2	5,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	900	L	3,8	4,7	N
Box	Normale	410	610	L	1,9	2,8	N
Ville e Villini	Normale	1000	1100	L	4,7	6,1	N

Spazio disponibile per annotazioni



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 900,00/mq. ad un massimo di €. 1.000,00/mq., con un prezzo medio di **€. 950,00/mq.**; si ritiene pertanto congruo il valore determinato in applicazione del metodo MCA paria ad **€. 1.105,00/mq.**

Si provvede pertanto a determinare il valore di mercato del bene 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	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrot.
8556 sub. 706	secondo	residenziale	mq. 31,00	€. 1.105,00	€. 34.255,00
8556 sub. 706	terra	posto auto	mq. 8,00	a corpo	€. 5.000,00
Totale					€. 39.255,00
a detrarre coefficiente 5% per mancanza garanzia per vizi e difetti					€. 1.962,75
a detrarre coefficiente 10% per vendita di tipo liquidatorio					€. 3.925,50
Totale in arrotondamento					€. 33.400,00

In ragione di tutto quanto premesso, lo scrivente perito ritiene congruo relativamente al presente cespite immobiliare e in applicazione della metodologia estimativa MCA, il valore di **€. 33.400,00 (euro trentatremilaequattrocento//00)**.



Comune di Casteggio, immobili a destinazione residenziale e autorimesse pertinenziali site in Via G. Dabusti n. 111, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 10, mapp. 1882 sub. 19, 29, 36, 46, 49 e 58.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: gli immobili oggetto di trattazione sono ubicati nella zona sud del territorio del Comune di Casteggio, zona di frangia tra il tessuto edificato e il tessuto agricolo.

L'ambito di riferimento risulta adeguatamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico, è altresì prossimo alle principali arterie stradali comunali e provinciali e contraddistinto dalla presenza di edifici con destinazione prevalentemente residenziale.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Casteggio, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 10	mapp. 1882	sub. 19	Cat. A/3	Classe 3	Rendita € . 169,91;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 29	Cat. A/3	Classe 3	Rendita € . 194,19;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 36	Cat. A/3	Classe 3	Rendita € . 194,19;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 46	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € . 31,76;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 49	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € . 33,88;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 58	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € . 33,88;



La quota di proprietà delle succitate particelle immobiliari (vedi allegato), per 100/100, risulta intestata alla società SASSI s.r.l. con sede in Martinengo (BG) – C.F. 03577820164.

1.3 - Descrizione dei beni: le unità immobiliari oggetto di trattazione, così come precedentemente identificate, sono allocate all'interno di un complesso immobiliare a destinazione residenziale di recente costruzione (2002) in buone condizioni d'uso e di manutenzione.

Le unità immobiliari sono costituite da tre bilocali e relative autorimesse pertinenziali e risultano così composte:

mapp. 1882 sub. 19 – ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, camera da letto e bagno, completano la proprietà due ampi balconi e una cantina al piano interrato.

mapp. 1882 sub. 29 e 36 – ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno zona notte, camera da letto e bagno, completano la proprietà un ampio terrazzo e una cantina al piano interrato.

Per quanto attiene alla parte strutturale dell'edificio, si rileva che la stessa è quella tipica dell'epoca costruttiva, realizzata con struttura portante del tipo a telaio con pilastri e travi gettati in opera ed elementi strutturali orizzontali e solaio di copertura costituiti da solai in laterocemento.

Per quanto attiene alle finiture, si evidenzia che le stesse sono state realizzate con impiego di materiali di media qualità, nello specifico, le pavimentazioni sono state realizzate con piastrelle in ceramica monocottura, i serramenti interni sono realizzati in legno tamburato impiallacciato sulle due facce con pannelli in laminato ligneo mentre i serramenti esterni sono in legno con interposta lastra in doppio vetro, gli elementi di oscuratura sono costituiti da persiane in legno e le pareti sono rifinite con intonaco a base di calce cementizia tinteggiate con tempera di colore bianco.

Per quanto attiene alla parte impiantistica si segnala che l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria ed elementi radianti in alluminio preverniciato bianco.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con adeguato numero di prese e punti luce, con derivazione da centralino elettrico dedicato; gli impianti sono perfettamente funzionanti e lo stato di conservazione generale è da considerarsi discreto.

1.4 – 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 13.05.2009 – Reg. Part. 2454* *Reg. Gen. 3397*

Atto di scissione societaria stipulato avanti Notaio Dott. Giovanni Vacirca rep. n. 126159/442229 del 07.05.2009, in forza del quale la società veniva scissa e costituita nuova società denominata SASSI s.r.l.; in forza di suddetto atto di cessione venivano trasferiti alla costituita nuova società i beni immobili siti in Comune di Casteggio, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 10 mappale 1882 sub. 19, 29, 36, 46, 49 e 58.

2. *Iscrizione contro del 29.06.2016 – Reg. Part. 521* *Reg. Gen. 4285*

Ipoteca conc. amministrativa rep. n. 1428/1916 del 21.06.2016 a favore di Equitalia Nord S.p.A., Capitale €. 536.476,20 – somma iscritta €. 1.072.952,40, gravante su immobili di proprietà della società tra i quali le unità immobiliari site in Casteggio, catastalmente identificate al N.C.E.U. foglio 10 mappale 1882 sub. 19, 29, 36, 46, 49 e 58.

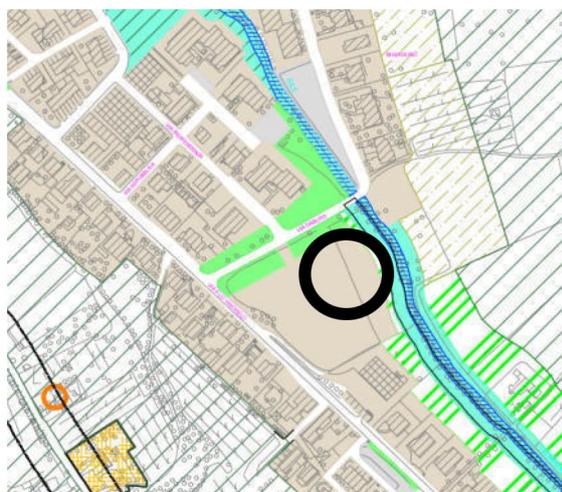
3. *Iscrizione contro del 09.05.2022 – Reg. Part. 435* *Reg. Gen. 3525*

Ipoteca in rinnovazione per concessione di mutuo fondiario con atto Notaio Dott. Accolla Francesco Girolamo rep. n. 197227 del 16.05.2022 a favore di Banca Regionale Europea S.p.A., Capitale €. 186.572,17 – somma iscritta €. 373.144,34, gravante su immobili di proprietà della società siti in Casteggio, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 10 mappale 1882 sub. 19, 29, 36, 46, 49 e 58.

4. *Trascrizione contro del 23.10.2023 – Reg. Part. 39638* *Reg. Gen. 57996*

Sentenza dichiarativa di fallimento pubblicata il 04.10.2023 rep. n. 234.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Casteggio, approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 05.05.2022 efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 29 del 20.07.2022, ha individuato e ricompreso l'area su cui sorge il bene immobile nella zona urbanistica definita "Tessuto urbano di recente formazione" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 43 della Normativa del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

**Art. 43. Tessuto urbano di recente formazione**

In relazione alle caratteristiche morfologiche ed alle funzioni prevalenti presenti nelle diverse parti dell'aggregato urbano, il medesimo viene così articolato:

- a. Ambiti prevalentemente residenziali
- b. Ambiti prevalentemente produttivi/logistici
- c. Ambiti prevalentemente commerciali
- d. Ambiti prevalentemente turistico – alberghiero
- e. Aree a verde privato
- f. Attività agricole in ambito urbano

Modalità attuative

Gli interventi ammessi dal PdR si attuano mediante:

- a. piani attuativi, laddove specificamente indicato negli elaborati grafici "Quadro di riferimento normativo" e, quand'anche non esplicitato nei suddetti elaborati, quando la dimensione e/o la complessità delle problematiche necessita di definire preventivamente un corretto assetto urbanistico e/o un'adeguata contestualizzazione rispetto all'intorno.

Sono comunque da assoggettare a piano attuativo – PUA – o a permesso di costruire convenzionato – PCC – gli interventi riguardanti aree edificabili (e/o parzialmente edificate) di superficie > a mq 4.000 per gli ambiti residenziali, e > a mq 6.500 per gli ambiti produttivi, logistici, terziari e commerciali, ad eccezione dei lotti derivanti da PUA già attuati e/o in corso di attuazione.

- b. intervento edilizio diretto, in tutti gli altri casi

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

- * Concessione edilizia n. 15 del 22.04.2022 (costruzione fabbricato residenziale);
- * Certificato di Agibilità n. 05/2016 prot. n. 2957-16/4795 del 29.03.2016.

In ragione di quanto premesso e in considerazione delle verifiche effettuate si attesta la regolarità edilizia ed urbanistica dei vari beni immobili.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: sulla scorta delle planimetrie catastali, con strumento laser, si sono effettuate le misurazioni dei locali costituenti le varie unità immobiliari; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
1882 sub. 19	primo	residenza	mq. 61,42	1,00	mq. 61,42
		balcone	mq. 21,60	0,35	mq. 7,56
	interrato	cantina	mq. 3,40	0,30	mq. 1,02
Totale					mq. 70,00



U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
1882 sub. 29	terzo	residenza	mq. 70,20	1,00	mq. 70,20
		balcone	mq. 13,28	0,35	mq. 4,65
	interrato	cantina	mq. 3,84	0,30	mq. 1,15
Totale					mq. 76,00

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
1882 sub. 36	terzo	residenza	mq. 70,20	1,00	mq. 70,20
		balcone	mq. 13,28	0,35	mq. 4,65
	interrato	cantina	mq. 6,40	0,30	mq. 1,92
Totale					mq. 76,77

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
1882 sub. 46	interrato	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00
1882 sub. 49	interrato	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00
1882 sub. 58	interrato	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00

5. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: come da paragrafo dei cespiti precedenti.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nell'ultimo trimestre del 2023 (ultimi dati certi disponibili), relativamente ai beni immobili a destinazione residenziale, continua a registrare una lieve flessione della domanda; va comunque evidenziato che rispetto ai precedenti trimestri i valori di compravendita dei beni sono stabili.

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.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso degli ultimi 12 mesi, 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.

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 del 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, 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 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 1,00.

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 (1,00), 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 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 interessante in termini di panoramicità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti alla stessa con particolare attenzione e rilievo all'efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo esemplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) in buone condizioni, il coefficiente di applicazione è 0,90, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di sistema domotico, impianto fotovoltaico o geotermico, ecc. il coefficiente di applicazione è 1,00.

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 e se lo stesso permette di raggiungere tutti i piani. Se il fabbricato è servito da ascensore i coefficienti correttivi sono crescenti dal piano terra fino al piano più alto, mentre decrescono in caso di assenza dell'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 dell'unità immobiliare quali pavimenti, infissi, impianti, nonché gli elementi delle parti comuni anche dal punto di vista strutturale.

Di seguito si riporta la tabella di calcolo in cui sono stati inseriti tutti parametri e i valori individuati in sede di esecuzione delle indagini di mercato, utili al fine della determinazione del valore dell'immobile oggetto di trattazione.

Descrizione sintetica	bilocale Via Del Rile	bilocale Via Repubblica	bilocale Via Torlaschi	IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE Via Dabusti
Prezzo	77.000,00 €	74.000,00 €	80.000,00 €	
Superficie	MQ. 72,00	MQ. 70,00	MQ. 75,00	MQ. 76,00
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
Ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
Coeff.te ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90



Dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
Coeff.te impianti	0,90	0,90	0,90	0,90
Livello di piano	terzo	primo	terra	primo/terzo
Coeff.te piano	1,00	0,90	0,90	1,00
Condizioni di Manutenzione	discrete	discrete	discrete	discrete
Coeff.te manutenzione	0,90	0,90	0,90	0,90
Media Coefficienti	0,920	0,900	0,900	0,920
Prezzo Rettificato	70.070,00 €	67.340,00 €	72.800,00 €	0,910
Prezzo unitario	973,19 €	962,00 €	970,67 €	
Prezzo unitario medio	968,62 €			
Differenziale superficiale mq.	4,00	6,00	1,00	
Prezzo parametro superficiale	3.874,48 €	5.811,72 €	968,62 €	
Valore corretto	73.944,48 €	73.151,72 €	73.768,62 €	
Valore unitario corretto	1.027,01 €	1.045,02 €	983,58 €	
Valore corretto medio	1.018,54 €			
Valore medio arrotondato	1.020,00 €			

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 "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 2023 - Semestre 1
Provincia: PAVIA
Comune: CASTEGGIO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO
Codice zona: B1
Microzona: 1
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	930	1100	L	3	3,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L	4	4,5	L
Box	Normale	810	930	L	3,4	4	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 930,00/mq. ad un massimo di €. 1.100,00/mq.; si ritiene pertanto congruo il valore determinato in applicazione del metodo MCA pari a ad **€. 1.020,00/mq.**; per le autorimesse si utilizzerà invece il valore di **€. 700,00/mq.** individuato a seguito delle indagini di mercato effettuate.

Di seguito si riporta il valore di mercato dei beni specificando che lo stesso **è da considerarsi a corpo e non a misura.**

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrot.
1882 sub. 19	primo	residenziale	mq. 70,00	€. 1.020,00	€. 71.400,00
a detrarre coefficiente 10% per mancanza garanzia per vizi e difetti					€. 7.140,00
a detrarre coefficiente 15% per vendita di tipo liquidatorio					€. 10.710,00
Totale in arrotondamento					€. 53.500,00

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrot.
1882 sub. 29	terzo	residenziale	mq. 76,00	€. 1.020,00	€. 77.520,00
a detrarre coefficiente 10% per mancanza garanzia per vizi e difetti					€. 7.752,00
a detrarre coefficiente 15% per vendita di tipo liquidatorio					€. 11.628,00
Totale in arrotondamento					€. 58.100,00

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrot.
1882 sub. 36	terzo	residenziale	mq. 76,77	€. 1.020,00	€. 78.305,40
a detrarre coefficiente 10% per mancanza garanzia per vizi e difetti					€. 7.830,54
a detrarre coefficiente 15% per vendita di tipo liquidatorio					€. 11.745,81
Totale in arrotondamento					€. 58.700,00

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrot.
1882 sub. 46	interrato	autorimessa	mq. 18,00	€. 700,00	€. 12.600,00
a detrarre coefficiente 15% per vendita di tipo liquidatorio					€. 1.890,00
Totale in arrotondamento					€. 10.700,00

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrot.
1882 sub. 49	interrato	autorimessa	mq. 18,00	€. 700,00	€. 12.600,00
a detrarre coefficiente 15% per vendita di tipo liquidatorio					€. 1.890,00
Totale in arrotondamento					€. 10.700,00

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrot.
1882 sub. 58	interrato	autorimessa	mq. 18,00	€. 700,00	€. 12.600,00
a detrarre coefficiente 15% per vendita di tipo liquidatorio					€. 1.890,00
Totale in arrotondamento					€. 10.700,00

Con riferimento alla formazione dei lotti di vendita dei succitati beni, ai fini di una migliore commerciabilità e valorizzazione degli stessi, si è effettuato l'abbinamento di un appartamento con un'autorimessa in ragione della loro prossimità; il tutto così come meglio riportato nel riepilogo che segue in ordine alla formazione dei lotti di vendita.

**RIEPILOGO**

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

Lotto Immobiliare 01

Unità immobiliari a destinazione residenziale e terziaria site in Via Pinetti 16 – Martinengo
catastralmente identificati al fg. 7 mappale n. 1137 sub. 702 e 703 €. **178.000,00**

Lotto Immobiliare 02

Unità immobiliari a destinazione commerciale site in Via D. Alighieri 30 – Romano di Lombardia
catastralmente identificati al fg. 10 mapp. n. 8556 sub. 706 €. **56.800,00**
Area urbana in Via Del Commercio catastralmente identificata mapp. 9470 sub. 737 €. **0,00**

Lotto Immobiliare 03

Unità immobiliare a destinaz. residenziale e posto auto siti in Via Valle delle Fontane – Endine Gaiano
catastralmente identificati al fg. 4 mapp. n. 3508 sub. 21 e 27 €. **33.400,00**

Lotto Immobiliare 04

Unità immobiliare a destinaz. residenziale e autorimessa siti in Via Dabuti – Casteggio (PV)
catastralmente identificati al fg. 10 mapp. n. 1882 sub. 19 e 46 €. **64.200,00**

Lotto Immobiliare 05

Unità immobiliare a destinaz. residenziale e autorimessa siti in Via Dabuti – Casteggio (PV)
catastralmente identificati al fg. 10 mapp. n. 1882 sub. 29 e 58 €. **68.800,00**

Lotto Immobiliare 06

Unità immobiliare a destinaz. residenziale e autorimessa siti in Via Dabuti – Casteggio (PV)
catastralmente identificati al fg. 10 mapp. n. 1882 sub. 36 e 49 €. **69.400,00**

Totale generale €. 470.600,00

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

- non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche relative:
 - alla staticità dei beni e all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche;
 - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto;

Bergamo, lì aprile 2024

firmato

DANILO
SALVONI
ARCHITETTO