

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

DEI BENI IMMOBILI

SITI NEI COMUNI DI:

- OSIO SOTTO - CAPRINO BG.SCO

Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 09.01.2017, dal Commissario Liquidatore Dott. Alberto Carrara, di procedere ad una ricognizione dei beni, alla verifica della loro conformità edilizia/urbanistica e alla determinazione del loro valore anche in rapporto ai vincoli convenzionali.

A definizione della richiesta formulatami e sulla scorta della documentazione prodottami dalla proprietà dei beni, in data 31.12.2017, lo scrivente provvedeva al deposito e consegna dell'elaborato peritale.

In data 25.06.2024 il Commissario Liquidatore Dott. Alberto Carrara, sulla base della richiesta pervenuta da parte dell'Autorità di Vigilanza in data 24.06.2024, in ragione del tempo intercorso rispetto alla redazione dell'elaborato peritale sopra richiamato e in considerazione di alcune manifestazioni di interesse per l'acquisizione dei beni in premessa, mi ha richiesto l'aggiornamento delle valutazioni e la conseguente asseverazione del presente rapporto di valutazione.

Il presente rapporto deve pertanto intendersi come aggiornamento dell'originario elaborato peritale redatto in data 31.12.2017, e per quanto non riportato nel presente aggiornamento in ordine alle puntuali descrizioni allo stesso si deve obbligatoriamente fare riferimento.

I beni immobili oggetto di trattazione sono i seguenti:

3. *N.C.E.U. del Comune Censuario di Osio Sotto*

immobile a destinazione autorimessa sito in Via Levate, catastalmente identificati al foglio n. 3

* mappale n. 6441 subalterno 51 Cat. C/6 Classe 2 mq. 35,00;

4. *N.C.E.U. del Comune Censuario di Caprino Bergamasco*

immobile a dest.ne commerciale sito in Via Cava di Sopra 45, catastalmente identificato al fg. n. 3

* mappale n. 654 subalterno 10 Cat. C/1 Classe 1 mq. 65,00;

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro 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 del bene;
 - 1.4 difformità edilizio/urbanistiche;
 - 1.5 dati dimensionali e verifica delle superfici;
- 2) **VALUTAZIONI.**
 - 2.1 criteri e metodologie di stima;
 - 2.2 metodologia estimativa adottata;
 - 2.3 analisi del mercato immobiliare;
 - 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare.
- 3) **RIEPILOGO**
- 4) **ALLEGATI.**
 - 4.1 planimetrie e visure catastali;

Cespite immobiliare n. 3 – immobile a destinazione autorimessa sito in Via Levate sn – Osio Sotto, catastalmente identificato al N.C.E.U. – foglio 3 mappale 6441 sub.51.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Via Levate, nella zona periferica posta a nord est del Comune di Osio Sotto.

L'area su cui è stato realizzato l'edificio e in cui è allocata l'autorimessa oggetto di trattazione, è completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi di interesse pubblico; suddetta area risulta peraltro caratterizzata da interventi di edilizia residenziale di recente realizzazione.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al N.C.E.U. del Comune censuario di Osio Sotto, i presenti cespiti immobiliari risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 3 mapp. 6441 sub. 51 Cat. C/6 Classe 2 Rendita €. 74,99

La piena proprietà (quota del 100%) delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a:

* La Casa Ecologica della Bergamasca soc. coop. - con sede in Bergamo (C.F. [REDACTED]).

1.4 - Descrizione immobile: il bene immobile oggetto di trattazione è costituito da u autorimessa doppia nel senso della lunghezza ubicata al piano interrato di un edificio realizzato nel corso dell'anno 1999.

L'autorimessa è dotata di impianto di illuminazione, basculante in acciaio zincato e pavimento in battuto di cemento e risulta accessibile dalla rampa e dal corsello condominiali; il tutto così come meglio rappresentato nelle allegate planimetrie di rilievo.

1.5 - Difformità edilizio/urbanistiche: Durante il sopralluogo, eseguito sulla scorta delle schede catastali e degli elaborati grafici allegati ai provvedimenti abilitativi, lo scrivente perito ha potuto accertare la piena conformità catastale ed edilizia dell'immobile.

1.7 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si sono effettuate le misurazioni dell'unità immobiliare sulla scorta degli elaborati grafici catastali.

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

Catasto	Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.te	Sup. Commerciale
6441/51	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 35,00	1,00	mq. 35,00

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).

2.2 – Metodologia estimativa adottata: le indagini di mercato, svolte presso operatori professionali e attraverso le interrogazioni delle principali banche dati del settore immobiliare, hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo anno (2023/2024) sul mercato territoriale di riferimento (Osio Sotto), relativamente alle autorimesse, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quelli oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici comparabili 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**.

2.3 – Analisi di mercato: l'analisi sulle recenti compravendite nell'ambito del territorio del Comune di Osio Sotto, ha portato all'individuazione di tre immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di perizia, e conseguentemente alla conoscenza dei prezzi a cui gli stessi sono stati compravenduti; per azzerare l'alea di incertezza e l'eventuale discrezionalità del perito estimatore, suddetti valori saranno ulteriormente verificati con altri parametri economici espressi dalle principali banche dati del Mercato Immobiliare.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le analisi e le indagini effettuate dallo scrivente per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) effettuate in loco presso operatori professionali (agenzie e professionisti) nonché la ricerca presso le più importanti e riconosciute banche dati (Case & Terreni, Osservatorio Immobiliare), ha portato ad individuare i seguenti valori unitari:

♦ **destinazione autorimesse**

Operatori professionali	Case e Terreni
da €. 500,00 a €. 520,00/mq.	da €. 480,00 a €. 500,00/mq.

Valore medio

€. 500,00/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore del cespite immobiliare, il valore unitario da utilizzare risulta essere pari a **€. 500,00/mq.**; specificando che il

valore è riferito alle condizioni attuali in cui si trova il bene, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti.

Una volta individuati i parametri tecnici ed economici, si provvede 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.

VALORE DI MERCATO

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	VALORE U.	VALORE
6441/51	interrato	autorimessa	mq. 35,00	€. 500,00/mq	€. 17.500,00
Totale					€. 17.500,00
riduzione in misura del 5% per mancanza di garanzia per vizi e difetti					€. 875,00
Totale arrotondato					€. 16.600,00

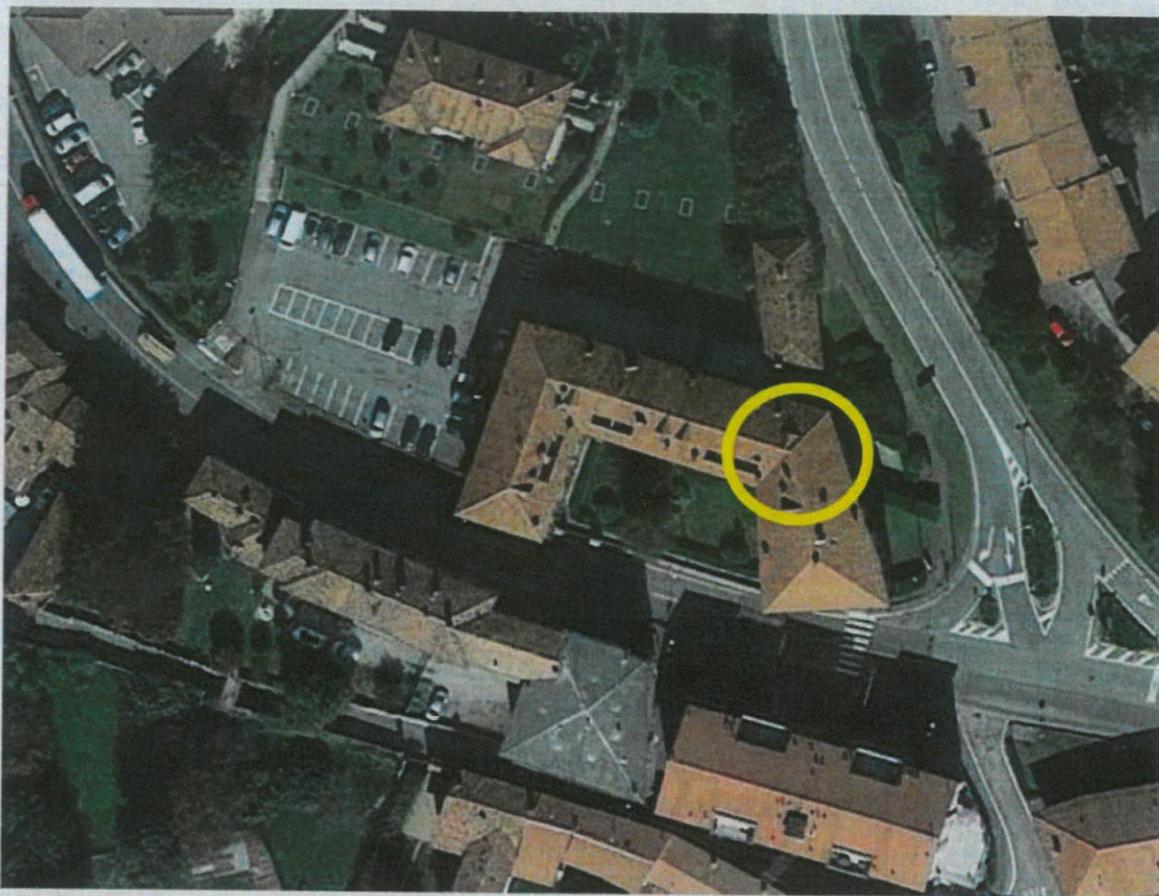
Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore globale del presente cespite immobiliare, risulta essere pari ad €. **16.600,00** (*diconsi euro sedicimilaesecento//00*).

**Cespite immobiliare n. 4 – immobile a destinazione commerciale sito in Via Cava di Sopra 45 –
Caprino Bergamasco, catastalmente identificati al N.C.E.U. – foglio 3 mappale 654 sub. 10.**

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Via Cava di Sopra 45, nella zona periferica posta a sud est del Comune di Caprino Bergamasco.

L'area su cui è stato realizzato l'edificio e in cui sono allocate le unità immobiliari oggetto di trattazione, è completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi di interesse pubblico; suddetta area risulta peraltro in zona strategica rispetto alla viabilità cittadina e provinciale.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al N.C.E.U. del Comune censuario di Sarnico, i presenti cespiti immobiliari risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 3 mapp. 654 sub. 10 Cat. C/1 Classe 1 Rendita €. 1.114,51

La piena proprietà (quota del 100%) delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a:

* La Casa Ecologica della Bergamasca soc. coop. - con sede in Bergamo (C.F. [REDACTED]).

1.4 - Descrizione immobile: il bene immobile oggetto di trattazione è costituito da una unità immobiliare a destinazione terziaria/commerciale ubicata al piano terra di un cascinale oggetto di integrale ristrutturazione nel corso dell'anno 1990.

L'edificio dal punto di vista strutturale è costituito da setti portanti in muratura piena e successivamente rinforzato con pilastri e travi in cemento armato gettato in opera, le tamponature perimetrali sono del tipo a cassa vuota con isolamento termico "a cappotto"; per quanto attiene alle finiture i materiali utilizzati sono di media qualità.

Dal punto di vista compositivo l'unità immobiliare è costituita da due ampi locali con annessi servizi igienici; suddetti locali sono stati ulteriormente suddivisi con pareti parte in cartongesso e parte in mattoni forati intonacati a malta cementizia; il tutto così come meglio rappresentato nelle allegate planimetrie di rilievo.

Le finiture interne vedono l'impiego di pavimentazioni e rivestimenti in ceramica di qualità corrente, serramenti interni in legno tamburato impiallacciato in laminato ligneo sulle due facce e intonaci tinteggiati con tempera lavabile di colore bianco.

Per quanto attiene alla parte impiantistica, l'impianto elettrico è correttamente dimensionato per la tipologia di utilizzo dell'immobile mentre quello termosanitario è costituito da impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas-metano e produzione di acqua calda sanitaria; la rete di distribuzione è bitubo con elementi radianti in alluminio.

Non si sono reperiti i certificati di conformità degli impianti né le attestazioni di prestazione energetica.

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone e cose e lo scrivente ha potuto rilevare difformità tra lo stato di fatto e la situazione catastale ed edilizia.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile e dell'edificio in cui lo stesso è allocato si può considerare discreto.

1.5 - Difformità edilizio/urbanistiche: Durante il sopralluogo, eseguito sulla scorta delle schede catastali e degli elaborati grafici allegati ai provvedimenti abilitativi, lo scrivente perito ha potuto accertare la presenza di difformità consistenti nella realizzazione di una serie di tavolati divisorii per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Suddette irregolarità devono essere regolarizzate mediante inoltra di idonea richiesta di sanatoria e adeguamento delle planimetrie catastali i cui costi sono stimabili in €. 3.500,00 per spese tecniche, €. 5.000,00 lavori da eseguire, €. 2.500,00 quali oneri da corrispondere al Comune, per un totale di €. 11.000,00.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si sono effettuate le misurazioni dei vari locali costituenti l'unità immobiliare sulla scorta degli elaborati grafici allegati ai vari provvedimenti abilitativi agli atti del Comune di Caprino Bergamasco e delle planimetrie catastali.

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

Catasto	Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.te	Sup. Commerciale
654/10	terra	commerciale	mq. 97,70	1,00	mq. 97,70

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 allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

2.2 - Metodologia estimativa adottata: le indagini di mercato, svolte presso operatori professionali e attraverso le interrogazioni delle principali banche dati del settore immobiliare, hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo anno (2023/2024) sul mercato territoriale di riferimento (Caprino Bergamasco), relativamente agli immobili commerciali, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quelli oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici comparabili 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**.

2.3 - Analisi di mercato: l'analisi sulle recenti compravendite nell'ambito del territorio del Comune di Caprino Bergamasco, ha portato all'individuazione di tre immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di perizia, e conseguentemente alla conoscenza dei prezzi a cui gli stessi sono stati compravenduti; per azzerare l'alea di incertezza e l'eventuale discrezionalità del perito estimatore, suddetti valori saranno ulteriormente verificati con altri parametri economici espressi dalle principali banche dati.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: le analisi e le indagini effettuate dallo scrivente per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) effettuate in loco presso operatori professionali (agenzie e professionisti) nonché la ricerca presso le più importanti e riconosciute banche dati (Case & Terreni Osservatorio Immobiliare), ha portato ad individuare i seguenti valori unitari:

• **destinazione commerciale**

Operatori professionali	Case e Terreni
da €. 800,00 a €. 900,00/mq.	da €. 800,00 a €. 860,00/mq.

Valore medio

€. 840,00/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore del cespite immobiliare, il valore unitario da utilizzare risulta essere pari a €. 840,00/mq.; specificando che il valore è riferito alle condizioni attuali in cui si trovano i beni, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti.

Il valore di mercato del bene è **da considerarsi a corpo** e non a misura.

VALORE DI MERCATO

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	VALORE U.	VALORE
654/08	terra	commerciale	mq. 97,70	€. 840,00/mq	€. 82.068,00
Totale					€. 82.068,00
riduzione in misura del 5% per mancanza di garanzia per vizi e difetti					€. 4.103,40
A detrarre spese per regolarizzazione edilizia e catastale					€. 11.000,00
Totale arrotondato					€. 67.000,00

Lo scrivente perito dichiara che il corretto valore globale del presente cespite immobiliare, risulta essere pari ad €. 67.000,00 (**diconsi euro sessantasettemila/00**).

3. RIEPILOGO

A conclusione dell'incarico conferitomi e ai fini di una migliore definizione dei valori accertati, di seguito si riportano i valori determinati suddivisi per cespiti e per lotto di vendita, rimandando alla relazione per una lettura di dettaglio.

Lotto "3" - Comune di Osio Sotto - Via Levate snc autorimessa catastalmente identificata al N.C.E.U. fg. 3 mappale n. 6441 sub. 51.	€. 16.600,00
Lotto "4" - Comune di Caprino Bergamasco - Via Cava di Sopra n. 45 immobile a destinazione commerciale catastalmente identificato al N.C.E.U. fg. 3 mappale n. 654 sub. 10.	€. 67.000,00
TOTALE	€. 83.600,00

Lo scrivente perito specifica che la presente relazione peritale è stata redatta sulla base delle assunzioni insite nel mandato conferito e in ragione delle seguenti limitazioni:

- le verifiche tecniche hanno riguardato esclusivamente la consistenza superficiale dell'immobile mediante rilievo a campione dello stesso con misuratore laser; non è stata richiesta e pertanto non si è effettuata la restituzione grafica dei rilievi effettuati.
- non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche in ordine:
 - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni in materia antincendio e antisismica;
 - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi dell'edificio;
 - all'integrità strutturale dell'edificio e delle sue componenti;

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

Bergamo, 18 luglio 2024

Il Perito

Repertorio n. 4172

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
(Art. 1 n. 4 R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)

Repubblica Italiana

L'anno 2024 (duemilaventiquattro), il 22 (ventidue) luglio.

In Bergamo, Via Pradello 2.

Avanti a me dr. Emilio Pizio, Notaio in Bergamo, iscritto al Collegio Notarile di Bergamo, è comparso il signor

SALVONI Danilo, nato a [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] (Carta d'identità n. [redacted] rilasciata dal Comune di Torre Boldone il 9/9/2017), domiciliato a [redacted], iscritto

all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038, della cui identità personale sono certo, il quale mi presenta la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di Legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento ripetendo le parole "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Del presente atto ho dato lettura al comparente.

Consta di un mezzo foglio dattiloscritto da persona di mia fiducia per una pagina.

Emilio Pizio
Emilio Pizio
NOTAIO
C.N. ORDINE

