

**Cooperativa  
La Casa Ecologica della  
Bergamasca**

**09 - Via A. Moro 574  
STIZZANO**

**RELAZIONE TECNICA  
ESTIMATIVA  
DI BENI IMMOBILI**

**COMMISSARIO LIQUIDATORE  
Dott. Alberto Carrara**

---

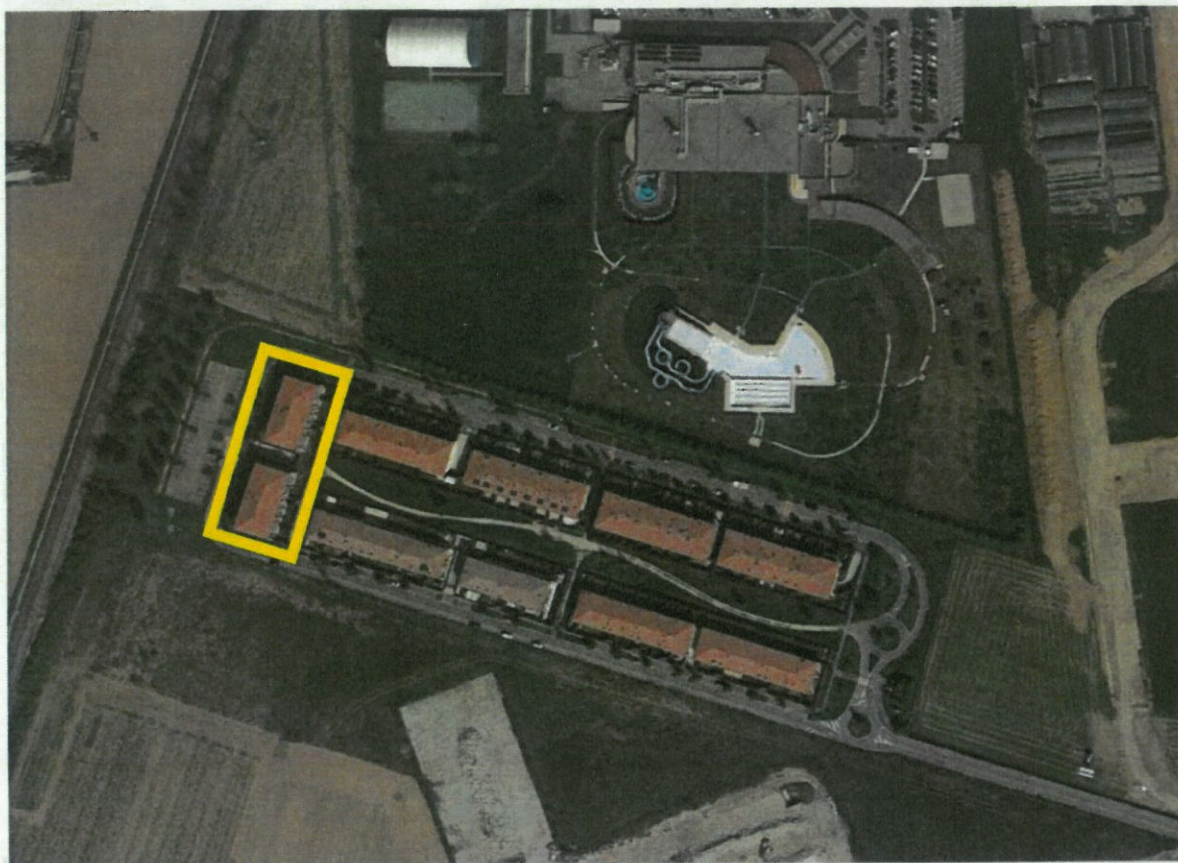
Studio Architetto Danilo Salvoni  
Via A. Pitentino 16/c.- 24124 Bergamo  
Tel. 035/246721  
e.mail [d.salvoni@studiosalvoni.it](mailto:d.salvoni@studiosalvoni.it)

*Cespiti immobiliare n. 1 – immobili a destinazione autorimesse siti in Via A. Moro 574 – Stezzano, catastalmente identificati al N.C.E.U. – foglio 10 mappale 6823 sub. 22, 26, e 43 (autorimesse).*

## 1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

**1.1 - Ubicazione:** il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Via A. Moro, nella zona periferica posta a sud del Comune di Stezzano.

L'area su cui è stato realizzato l'edificio e in cui sono allocate le unità immobiliari oggetto di trattazione, è completamente urbanizzata e risulta area di frangia tra l'edificato e il territorio agricolo.



**1.2 - Accertamenti catastali:** attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Stezzano, i presenti cespiti immobiliari risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 10	mapp. 6823	sub. 22	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 42,97
foglio 10	mapp. 6823	sub. 26	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 40,28
foglio 10	mapp. 6823	sub. 43	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 40,28

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

\* La Casa Ecologica della Bergamasca società cooperativa - con sede in Bergamo (C.F. 02777200169).

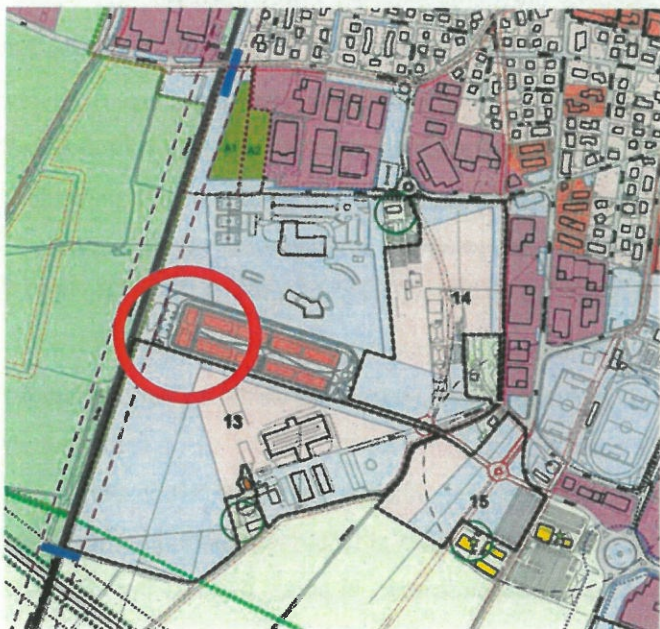
**1.3 - Provenienza, trascrizioni e iscrizioni:** per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente, si evidenzia che l'area su cui è stato realizzato l'edificio e in cui sono allocate le unità immobiliari è pervenuta alla \_\_\_\_\_ in forza dell'atto di acquisto di rep. n. 14328 e racc. n. 5283, stipulato tra la succitata \_\_\_\_\_ e il Comune di Stezzano in data 27.01.2005 avanti Notaio Armando Santus; successivamente a seguito dell'incorporazione della \_\_\_\_\_ nella società Cooperativa La Casa Ecologica della Bergamasca, i succitati beni venivano trasferiti a quest'ultima.

Per quanto attiene alla ricerca delle iscrizioni ipotecarie, stante la complessità e i costi per il reperimento delle stesse, di concerto con il commissario liquidatore si è deciso di effettuarle al momento dell'assegnazione e prima della stipula dell'atto di trasferimento degli immobili.

**1.4 - Descrizione immobile:** i beni immobili oggetto di trattazione sono costituiti da n. 03 autorimesse ubicate al piano interrato di un edificio realizzato nel corso dell'anno 2007.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione, basculante in acciaio zincato e pavimento in battuto di cemento e risultano accessibili dalla rampa e dal corsello condominiali; il tutto così come meglio rappresentato nelle allegate planimetrie di rilievo.

**1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:**



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Stezzano approvato con Delibera di C.C. n. 13 del 08.04.2011 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL della Regione Lombardia, ha individuato e ricompreso l'immobile e le aree pertinentziali di proprietà nella seguente zona urbanistica:

“Ambito Residenziale di consolidamento”, le cui possibilità di intervento sono normate e disciplinate dall'art. 8.2 della Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

**1.6 - 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 delle unità immobiliari.

**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 delle autorimesse sulla scorta 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
6823/22	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 19,00	1,00	mq. 19,00
6823/26	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 17,00	1,00	mq. 17,00
6823/43	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 17,00	1,00	mq. 17,00

## 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).

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.

E' appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione 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 – 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 biennio (2015/2016) sul mercato territoriale di riferimento (Stezzano), relativamente ad immobili aventi destinazione autorimessa, si sono registrate due 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 Stezzano, ha portato all'individuazione di due immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle degli immobili 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 e dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

**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, Quotazioni OMI), ha portato ad individuare i seguenti valori unitari:

• **destinazione autorimesse**

Operatori professionali 2017	Case e Terreni 2017	Quotazioni OMI 2016
da €. 500,00 a €. 600,00/mq.	da €. 400,00 a €. 700,00/mq.	da €. 500,00 a €. 600,00/mq.

Valore medio

€. 550,00/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore del cespite immobiliare, i valori unitari da utilizzare risultano essere i seguenti:

• **destinazione autorimesse = €. 550,00/mq.**

specificando che i valori sono riferiti 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.

Una volta individuati i parametri tecnici ed economici, si provvede a determinare il valore di mercato dei succitati beni immobili, 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 arrotondato
6823/22	interrato	autorimesse	mq. 19,00	€. 550,00/mq	€. 10.500,00
6823/26	interrato	autorimesse	mq. 17,00	€. 550,00/mq	€. 9.500,00
6823/43	interrato	autorimesse	mq. 17,00	€. 550,00/mq	€. 9.500,00
<b>Totale cespiti</b>					<b>€. 29.500,00</b>

Relazione Tecnica Estimativa di Beni Immobili siti in Comune di Stezzano  
Cooperativa La Casa Ecologica della Bergamasca in liquidazione coatta amministrativa

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congrui per i succitati cespiti immobiliari i valori sovraesposti.

Ritenendo di avere esaurientemente svolto l'incarico conferitomi, rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Bergamo, li 29 dicembre 2017

*firmato*  
DANILO  
SALVONI  
ORDINE  
BERGAMO  
ARCHITETTI  
ORDINE  
ARCHITETTO  
N° 1038



Repertorio n. 1472

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**

(Art. 1 n. 4 R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)

Repubblica Italiana

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il 24 (ventiquattro) gennaio.

In Bergamo, Via Pradello n. 2.

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

**SALVONI Danilo**, nato a Bergamo il 21 novembre 1962, codice fiscale SLV DNL 62S21 A794D (Carta d'identità n. AU0452661 rilasciata dal Comune di Torre Boldone il 7/12/2012), domiciliato a Torre Boldone (BG), Via Giovanni Reich n. 68/E, 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 e da me completato a mano per una pagina.

*Emilio Pizio*

