

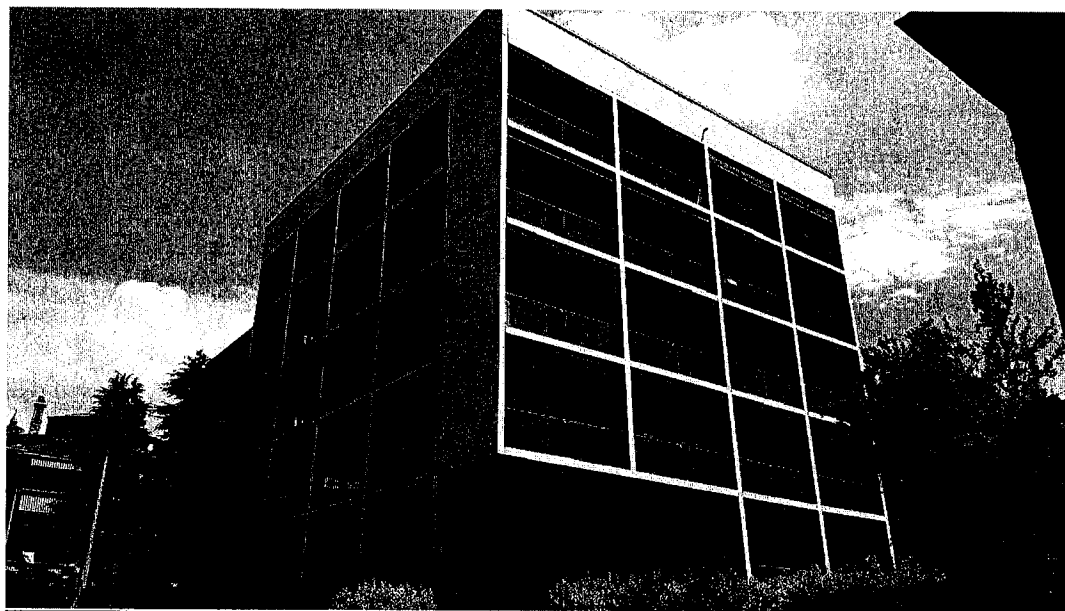
BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL	34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MIALNO 7.	IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7

Pag. 1 di 19

CPO NUOVO MODULO SRL

VALUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7

(34-2021)



Consulente: Dott. Ing. Donato Musci
Codice fiscale: MSCDNT65R15A794E
Studio in: via H.C. Andersen 8 - 24128 Bergamo
Telefono: 035 221134
Email: musci@bosieassociati.it
Pec: donato.musci@ingpec.eu

00	Emissione 0	D.Ma.	D.Ma.	D.Ma.	05-02-22
Rev.	Descrizione	Elaborato	Verificato	Approvato	Data

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL	34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7.	IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7
	Pag. 2 di 19	

Sommario

1	PREMESSA	3
2	SINTESI ELABORATO	3
2.1	INFORMAZIONI CTU	3
2.2	DATI CATASTALI.....	3
2.3	STATO DI POSSESSO	4
2.4	ACCESSIBILITÀ DEL BENE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI	4
2.5	COMPROPRIETARI.....	4
2.6	VALORE ASSEGNATO	4
3	ANALISI DEL BENE	4
3.1	TIPOLOGIA DEL BENE	4
3.2	SOMMARIA DESCRIZIONE	4
3.3	STATO DI POSSESSO	5
3.4	IDENTIFICAZIONE DEL DIRITTO	5
3.5	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	5
3.6	IDENTIFICAZIONE DELLA CONSISTENZA FISICA DEL BENE.....	5
4	CONTROLLI PRELIMINARI	12
4.1	VERIFICA E RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA	12
4.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
4.3	REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	13
4.4	PERMESSI EDILIZI PER COMPLETAMENTI LAVORI	13
4.5	ALTRE INFORMAZIONI	13
5	ANALISI DEL MERCATO	13
5.1	METODO DI STIMA UTILIZZATO	13
5.2	EVENTUALE CONFRONTO TRA PIÙ METODI DI STIMA.....	16
5.3	STIMA OPERE DI COMPLETAMENTO	17
5.4	STIMA UNITÀ ALLO STATO DI FATTO.....	18
5.5	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	19

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL	34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7.	IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7
	Pag. 3 di 19	

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ingegnere Donato Musci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n°1868, con studio in Bergamo in via H.C. Andersen, 8 è stato incaricato dal CPO Nuovo Modulo srl, nella persona del Liquidatore Giudiziale Dott. Carlo Rossi, di redigere una valutazione di n.2 unità immobiliari poste in Bergamo in via Milano n.7.

2 SINTESI ELABORATO

2.1 Informazioni CTU

In data 08/04/2021 il Dott. Carlo Rossi ha nominato quale consulente l'Ing. Donato Musci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n°1868, con studio in Bergamo in via H.C. Andersen n.8.

In data 07/07/2021 lo scrivente Consulente ha effettuato un sopralluogo, eseguendo il rilievo dello stato di fatto, la documentazione fotografica per verificare la rispondenza e la conformità agli atti in possesso. Infine, dopo attente valutazioni delle caratteristiche della zona e del suo mercato immobiliare, sulla base anche delle quotazioni disponibili in pubbliche banche dati, lo scrivente provvedeva a redigere la perizia di stima secondo apposito modello di perizia condiviso dai Giudici della II Sezione Civile del Tribunale di Bergamo.

2.2 Dati catastali

Da un'indagine catastale risulta che:

- a seguito della revisione delle mappe le due unità non sono più sulla sez. VA fog. 13, ma sul foglio 48 (vedi visure soppressi allegate);
- le due unità sono intestate alla società NUOVO MODULO SRL;
- le schede catastali non sono aggiornate in quanto sopresse (es.: sub 6 soppresso e sostituito da 701 e 702) o variate in F3 (in corso di costruzione);
- il mappale 4262 sub701 è un bene comune non censibile e quindi dovrebbe essere riportato sull'elaborato planimetrico che però non è presente in banca dati. Necessario fare una richiesta tramite contact center di inserimento in banca dati dell'elaborato.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL	34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7.	IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7
		Pag. 4 di 19

2.3 Stato di possesso

Bene: Via Milano, 7 – 24100 Bergamo
Lotto: N.2 unità immobiliari in edificio residenziale
Possesso: Libero e immediatamente disponibile

2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Milano, 7 – 24100 Bergamo
Lotto: N.2 unità immobiliari in edificio residenziale
Accessibilità: Si con lavori di completamento interni da eseguire

2.5 Comproprietari

Bene: Via Milano, 7 – 24100 Bergamo
Lotto: N.2 unità immobiliari in edificio residenziale
Comproprietari: Nuovo Modulo spa

2.6 Valore assegnato

Bene: Via Milano, 7 – 24100 Bergamo
Lotto: N.2 unità immobiliari in edificio residenziale

Valore unità 1:	€. 588.095,00
Valore unità 2:	€. 862.334,00
Valore totale:	€.1.450.429,00

3 ANALISI DEL BENE

3.1 Tipologia del bene

Trattasi di n.2 unità immobiliari all'interno di un edificio residenziale sito in Bergamo in via Milano 7.

3.2 Sommara descrizione

Il bene è costituito da due unità:

Unità 1

Appartamento composto al piano seminterrato da un locale stenditoio/stireria con area esclusiva esterna, al piano rialzato da soggiorno con cucina con area esclusiva esterna, a piano primo da

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL	34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7.	IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7
		Pag. 5 di 19

camera con bagno e terrazza. Completa l'unità un'autorimessa doppia posta al secondo piano interrato. L'unità non è completata ma risulta al rustico.

Unità 2

Appartamento composto al piano terra da disimpegno, 2 bagni, soggiorno, cucina, tre camere, due terrazze e un'area esterna esclusiva, al piano seminterrato un locale adibito a canina con bagno ed area esterna esclusiva. Completa l'unità un'autorimessa posta al primo piano interrato. L'unità non è completata ma risulta al rustico.

3.3 Stato di possesso

L'unità risulta libera e in piena disponibilità alla proprietà (procedura concorsuale).

3.4 Identificazione del diritto

L'unità risulta di proprietà della società Nuovo Modulo spa con sede in Nembro via Case Sparse Europa n.8, in virtù del contratto di compravendita repertorio n°131875 raccolta n.48678 registrato a Bergamo 2 in data 29/11/2010 al n.5953/1T, Notaio Giovanni Vacirca.

3.5 Identificazione catastale del bene

Da un'indagine catastale risulta che:

- a seguito della revisione delle mappe le due unità non sono più sulla sez. VA fog. 13, ma sul foglio 48 (vedi visure soppressi allegate);
- le due unità sono intestate alla società NUOVO MODULO SRL;
- le schede catastali non sono aggiornate in quanto sopresse (es.: sub 6 soppresso e sostituito da 701 e 702) o variate in F3 (in corso di costruzione);
- il mappale 4262 sub701 è un bene comune non censibile e quindi dovrebbe essere riportato sull'elaborato planimetrico che però non è presente in banca dati. Necessario fare una richiesta tramite contact center di inserimento in banca dati dell'elaborato.

3.6 Identificazione della consistenza fisica del bene

Descrizione generale della zona

L'edificio si trova nella città bassa, in zona residenziale di pregio a poca distanza dal centro città. La zona, denominata Conca D'Oro, è una delle più prestigiose e ricercate in città sia per la posizione tranquilla ma centrale sia per il contesto verde e paesaggistica rilevante.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL	34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7.	IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7

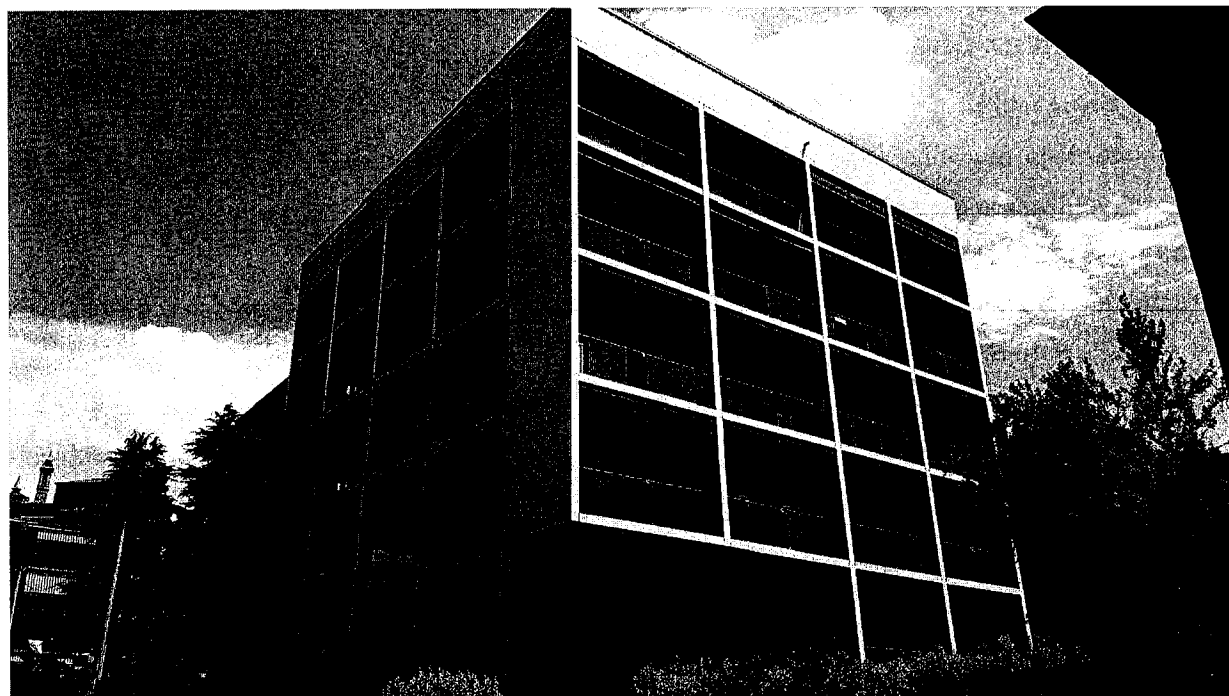
Pag. 6 di 19

Il centro città è raggiungibile a piedi in pochi minuti mentre la città alta è raggiungibile attraverso percorsi pedonali di pregio (scalette) o attraverso la funicolare posta oltre la galleria Conca d'Oro a ridosso della via Milano.



Descrizione dell'edificio

L'edificio è composto da due piani interrati (autorimesse) e da cinque piani fuori terra.



L'accesso all'autorimessa avviene attraverso una rampa con accesso diretto da via Milano.

L'edificio è dotato di ascensore che collega i piani interrati e i piani fuori terra.

Le finiture sono di alto livello e lo stato manutentivo appare buono (edificio di recente costruzione).

Consistenza fisica del bene: unità 1

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL	34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7.	IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7
		Pag. 7 di 19

L'unità 1 si trova nell'angolo nord del fabbricato al piano terra e primo: le finestre dell'appartamento si affacciano sulla via Milano e sulla via Francesco Rismondi.



L'ingresso avviene attraverso il portone di ingresso posto sulla via Rismondi: dal piano terra si accede al piano primo mediante una scala interna.

L'appartamento è composto, al piano rialzato da soggiorno con cucina con area esclusiva esterna, a piano primo da camera con bagno e terrazza.



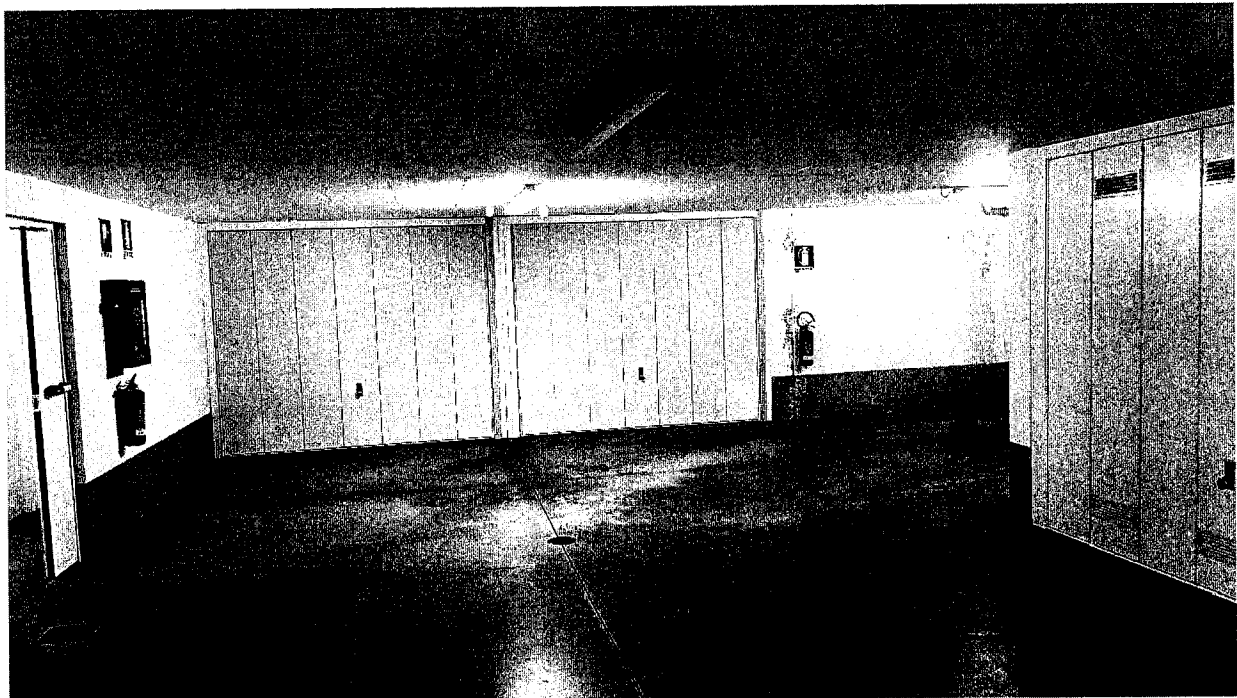
Piano terra unità 1

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL	34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7.	IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7
		Pag. 8 di 19



Piano primo unità 1

Completano l'unità al piano seminterrato un locale stenditoio/stireria con area esclusiva esterna e un'autorimessa doppia posta al secondo piano interrato.



Autorimessa a primo piano interrato

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL	34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7.	IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7
		Pag. 9 di 19

Finiture

L'appartamento non è completato e risulta al rustico. Risultano mancanti i serramenti interni, i pavimenti, i rivestimenti, il completamento dei divisori interni, le finiture della scala, gli impianti meccanici ed elettrici e le tinteggiature.

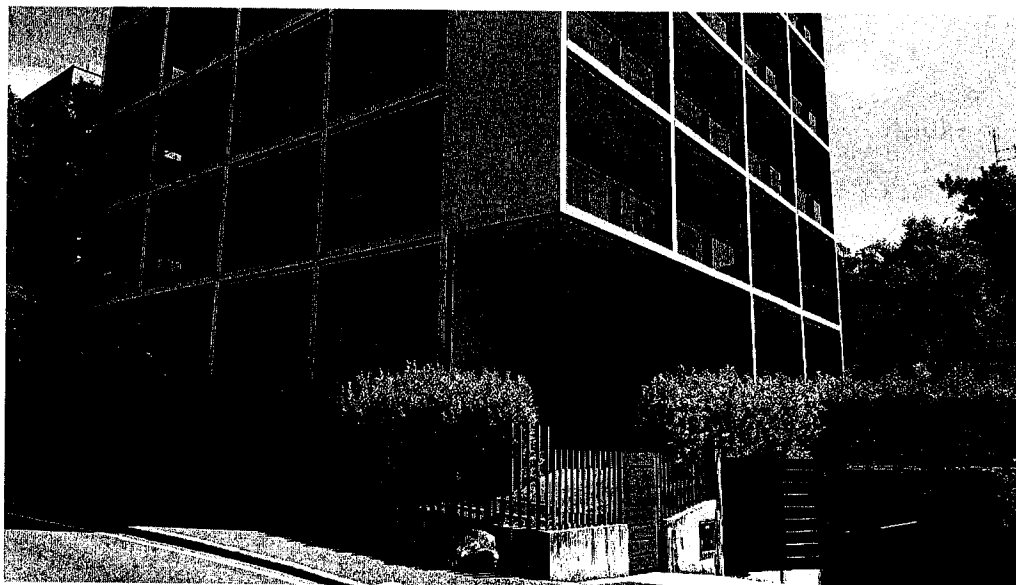
Gli esterni (terrazze e giardini) risultano completati.



L'unità è dotata di Attestato di Certificazione Energetico con definizione di classe energetica A (18,69 kWh/mq anno) rilasciato in data 02/07/2013.

Consistenza fisica del bene: unità 2

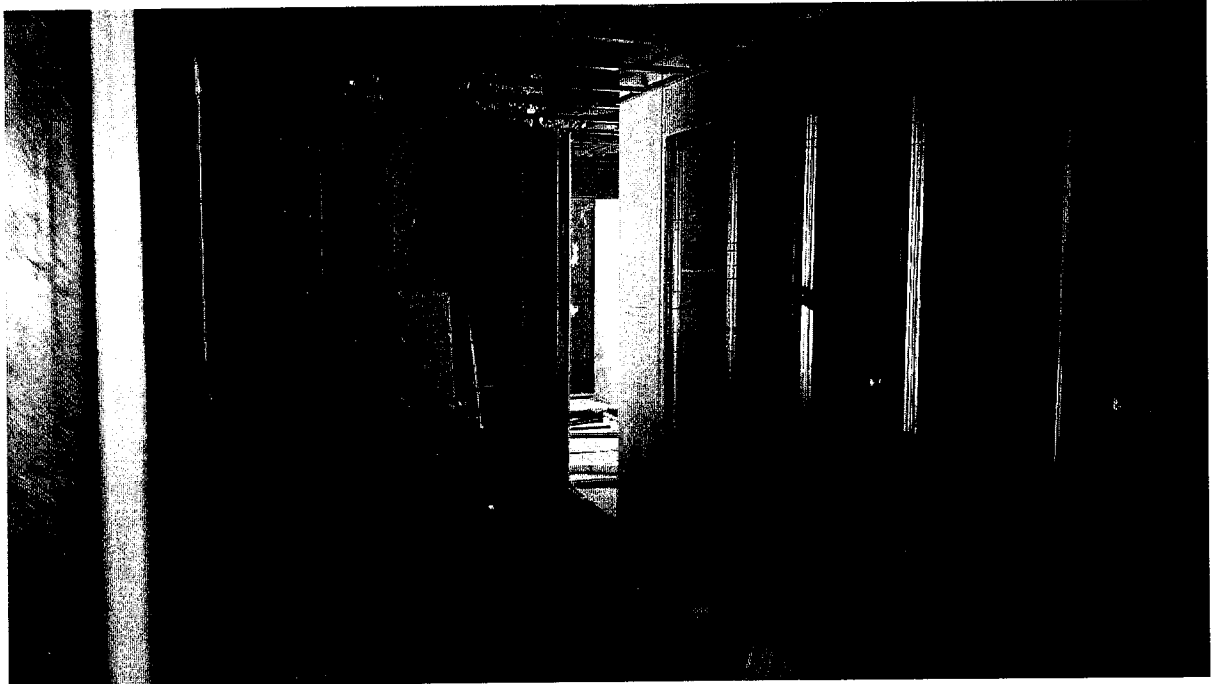
L'unità 2 si trova nell'angolo sud-est del fabbricato al piano terra e primo: le finestre dell'appartamento si affacciano sulla via Milano.



BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL	34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7.	IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7
		Pag. 10 di 19

L'ingresso avviene attraverso il portone di ingresso posto sulla via Rismondi: dal piano terra si accede al piano seminterrato mediante una scala interna.

L'appartamento è composto, al piano terra da disimpegno, 2 bagni, soggiorno, cucina, tre camere, due terrazze e un'area esterna esclusiva, al piano seminterrato un locale adibito a stileria/stenditoio con area esterna esclusiva.



Piano terra unità 2



Area esterna piano terra unità 2

**BOSI E ASSOCIATI
STUDIO DI INGEGNERIA**

Dott. Ing. Giovanni Bosi
Dott. Ing. Donato Musci
Dott. Ing. Davide Manenti
Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli

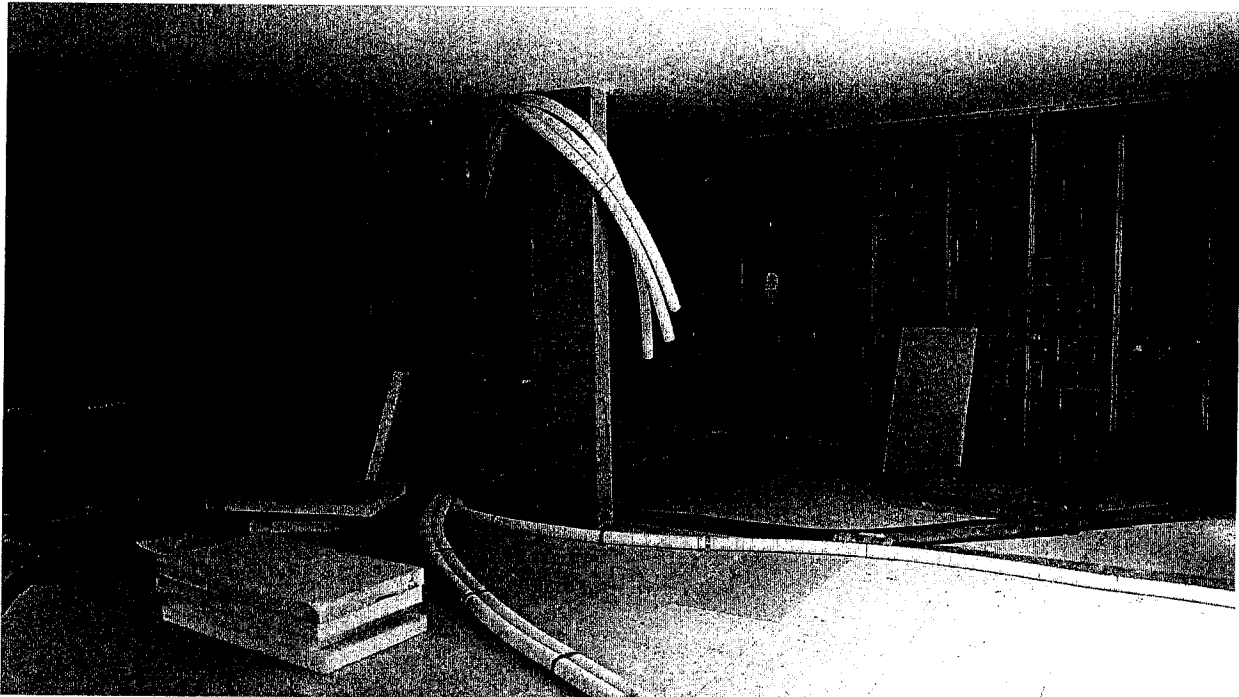
CPO NUOVO MODULO SRL

34-2021

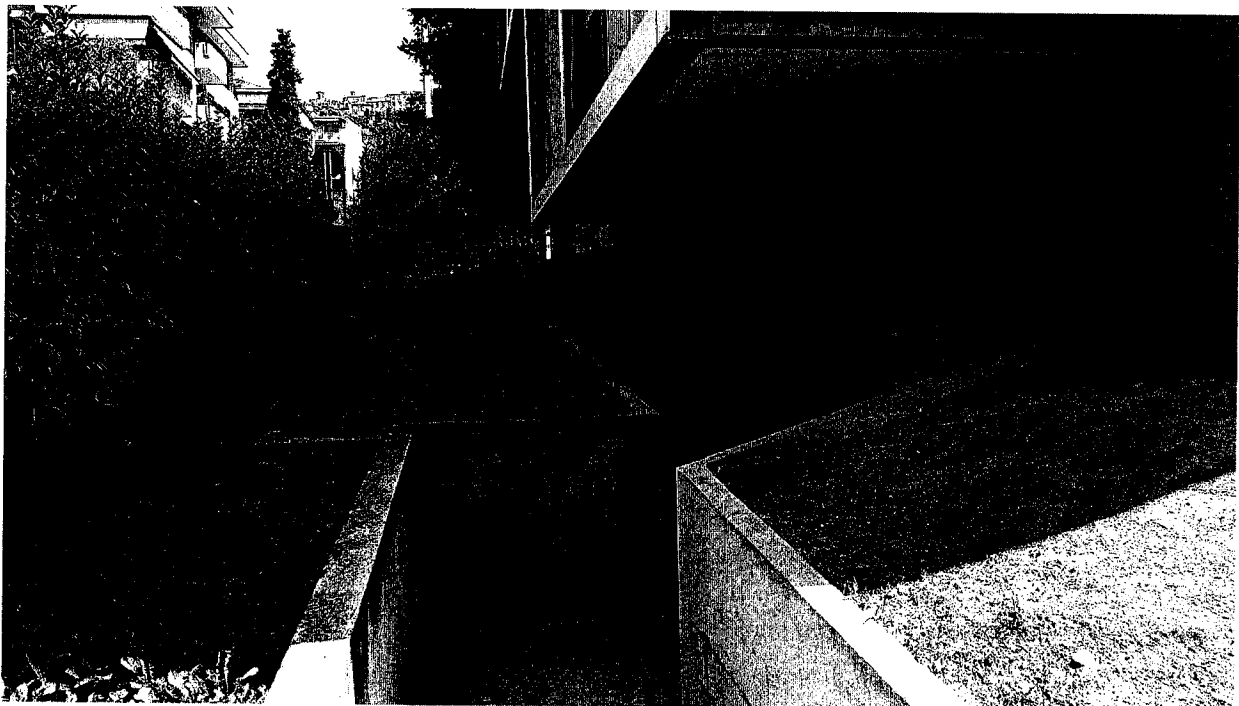
**VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI
IN BERGAMO VIA MILANO 7.**

**IMMOBILE BERGAMO
Via Milano, 7**

Pag. 11 di 19



Piano seminterrato unità 2



Area esterna piano seminterrato unità 2

Completa l'unità un'autorimessa posta al primo piano interrato.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzeno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL	34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7.	IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7
		Pag. 12 di 19



Autorimessa a primo piano interrato

Finiture

L'appartamento non è completato e risulta al rustico. Risultano mancanti i serramenti interni, i pavimenti, i rivestimenti, il completamento dei divisori interni, le finiture della scala, gli impianti meccanici ed elettrici e le tinteggiature.

Gli esterni (terrazze e giardini) risultano completati.

L'unità è dotata di Attestato di Certificazione Energetico con definizione di classe energetica A (18,69 kWh/mq anno) rilasciato in data 02/07/2013

4 CONTROLLI PRELIMINARI

4.1 Verifica e ricostruzione degli atti di provenienza

Attuale proprietario: Nuovo Modulo spa

Atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Vacirca, repertorio n°131875 raccolta n.48678 registrato a Bergamo 2 in data 29/11/2010 al n.5953/1T.

Precedente Proprietario: _____ in forza di atto del 04/03/1985 n.65406/13487 di repertorio del Notaio Carlo Leidi, trascritto a Bergamo in data 21/03/1985 ai nm.6469/4687.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL	34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7.	IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7

Pag. 13 di 19

4.2 Vincoli ed oneri giuridici

I beni risultano liberi da vincoli, oneri e pregiudizievoli.

4.3 Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio è stato oggetto di demolizione e ricostruzione con PDC n.8342 E0030174PG prat. N°646/2010 del 13/09/2010 e successive varianti n.8760 del 22/05/2012, n.8887 del 07/12/2021 e n.8929 del 14/03/2013.

I lavori sono stati dichiarati ultimati in data 02/07/2013 con la specifica che i mappali 4262 sub.7 e sub.16 e 4262 sub 702 e sub15 non risultano completati in quanto carenti di pavimentazioni, rivestimenti, parti di impianto e tinteggiature.

4.4 Permessi edilizi per completamenti lavori

Per il completamento dei lavori sarà necessario acquisire specifico titolo abilitativo (CILA).

4.5 Altre Informazioni

Attestazione Prestazione Energetica: redatta in data 02/17/2013 dal Dott. Arch. Viola Servalli (classe energetica A 18,90 kW/mqa)

Vincoli Condominiali: nessuno

Spese condominiali ordinarie anno 2019/2020: €8.793,00

5 ANALISI DEL MERCATO

5.1 Metodo di stima utilizzato

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di 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, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL	34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7.	IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7
	Pag. 14 di 19	

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

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). 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 per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

In considerazione che le due unità non sono completate al valore ottenuto dalla stima si toglie il valore stimato per il completamento dei lavori.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Unità 1

Superfici coperte calpestabili (100%)		
Piano seminterrato	31,92 mq	
Piano terra	49,84 mq	
Piano primo	49,84 mq	131,60 mq
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)		
Piano seminterrato	3,39 mq	
Piano terra	4,35 mq	
Piano primo	4,35 mq	12,09 mq
Superfici pareti in comune (50%)		
Piano seminterrato:	1,69 mq	
Piano terra	2,18 mq	
Piano primo	2,18 mq	6,05 mq
Superfici terrazze /giardini ad uso esclusivo (30%)		
Piano terra	10,45 mq	
Piano primo	10,45 mq	20,90 mq
Totale superficie commerciale		170,64 mq

Unità 2

Superfici coperte calpestabili (100%)		
Piano seminterrato	73,39 mq	
Piano terra	143,16, mq	216,55 mq
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)		
Piano seminterrato	5,15 mq	
Piano terra	9,87 mq	15,02 mq
Superfici pareti interne (100%)		
Piano seminterrato	..0,00 mq	
Piano terra	..4,29 mq	4,29 mq

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL	34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7.	IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7
	Pag. 15 di 19	

Superfici pareti in comune (50%)		
Piano seminterrato:	2,58 mq	
Piano terra	2,28 mq	5,16 mq
Superfici terrazze /giardini ad uso esclusivo (30%)		
Piano seminterrato	24,53 mq	
Piano terra	33,00 mq	57,53 mq
Totale superficie commerciale	298,25 mq	

METODO MCA UNITA' 1

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento A	Appartamento B	Appartamento C	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	600.000,00 €	570.000,00 €	525.000,00 €	
3	Prezzo marginale	-500,00 €	-475,00 €	-437,50 €	
4	Prezzo della caratteristica	126.500,00 €	950,00 €	6.124,00 €	
Superfici					
5	Superficie commerciale [m²]	145,00	146,00	165,00	161,01
6	Differenziale	16,01	15,01	-3,99	
7	Prezzo al m² Superficie	4.137,93 €	3.904,11 €	3.181,82 €	
8	Prezzo marginale Superficie	3.181,82 €	3.181,82,27 €	3.181,82 €	
9	Prezzo della caratteristica Superficie	-237.108,85 €	13.799,99 €	133.799,87 €	
Livello di piano					
10	Piano	Terzo	Primo	Primo	Rialzato
11	Accessori piano	Con Ascensore	Con ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore
12	Valore numerico piano	3	1	1	0,5
13	Differenziale	-2,50	1	1	
14	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	
15	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
16	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
17	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Risultati					
18	Prezzo corretto	777.440,94 €	618.709,12 €	518.429,54 €	
19	Prezzo corretto unitario al m²	5.361,66 €	4.237,73 €	3.142,00 €	
20	Prezzo corretto medio	568.569,33 €	568.569,33 €	568.569,33 €	
21	Scarto %	36,74%	8,82%	-8,82%	
22	Scarto assoluto	208.871,61 €	50.139,79 €	-50.139,79 €	

Divergenza: 19,34%
Valore stimato (Media prezzi corretti): 568.569,33 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro): 568.600,00 €

METODO MCA UNITA' 2

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento A	Appartamento B	Appartamento C	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	600.000,00 €	570.000,00 €	525.000,00 €	
3	Prezzo marginale	-500,00 €	-475,00 €	-437,50 €	
4	Prezzo della caratteristica	126.500,00 €	950,00 €	6.124,00 €	
Superfici					

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL			34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7.			IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7
				Pag. 16 di 19

5	Superficie commerciale [m ²]	145,00	146,00	165,00	263,28
6	Differenziale	118,28	117,28	98,28	
7	Prezzo al m ² Superficie	4.137,93 €	3.904,11 €	3.181,82 €	
8	Prezzo marginale Superficie	3.181,82 €	3.181,82,27 €	3.181,82 €	
9	Prezzo della caratteristica Superficie	376.345,67 €	373.163,85 €	312.709,27 €	
Livello di piano					
10	Piano	Terzo	Primo	Primo	Rialzato
11	Accessori piano	Con Ascensore	Con ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore
12	Valore numerico piano	3	1	1	0,5
13	Differenziale	-2,50	-0,50	-0,50	
14	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	
15	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
16	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
17	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Risultati					
18	Prezzo corretto	1.102.845,67 €	944.113,85 €	843.834,27 €	
19	Prezzo corretto unitario al m ²	7.605,83 €	6.466,53 €	5.114,15 €	
20	Prezzo corretto medio	893.974,06 €	893.974,06 €	893.974,06 €	
21	Scarto %	23,36%	5,61%	-5,61%	
22	Scarto assoluto	208.871,61 €	50.139,79 €	-50.139,79 €	

Divergenza: 11,88%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 893.974,05 €
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 893.974,00 €

Unità 1

Stima unità finita: €.568.600,00
 Stima autorimessa doppia: €.100.000,00

Unità 2

Stima unità finita: €.893.974,00
 Stima autorimessa doppia: €.100.000,00

5.2 Eventuale confronto tra più metodi di stima

Per valutare l'attendibilità del valore ottenuto si effettua una stima considerando i valori di riferimento OMI, anno 2020 semestre 2, per le abitazioni civili nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

La tabella OMI per le abitazioni di tipo civile da un valore di mercato variabile tra 2250/2500 €/mq.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL	34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7.	IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7

Pag. 17 di 19

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: BERGAMO

Comune: BERGAMO

Fascia/zona: Semicentrale/PISCINE, VECCHIO OSPEDALE, SANTA LUCIA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 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	Ottimo	2250	2500	L	7,5	8,4	N
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2200	L	5,4	7,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	1800	L	5	6,5	N
Box	NORMALE	1300	1750	L	6,1	8,2	N
Posti auto coperti	NORMALE	900	1050	L	4,4	6,1	N
Posti auto scoperti	NORMALE	640	720	L	3	4	N
Ville e Villini	NORMALE	2300	2900	L	8	11,7	N

Applicando i valori parametrici sopra indicati si ottiene:

Unità 1

Superficie commerciale:	161,01mq
Valore parametrico:	2.500,00 €/mq
Valore stimato	€.402.525,00
Stima autorimessa doppia:	€.100.000,00
Stima:	€.502.525,00

Unità 2

Superficie commerciale:	263,28mq
Valore parametrico:	2.500,00 €/mq
Valore stimato	€.658.200,00
Stima autorimessa doppia:	€.100.000,00
Stima:	€.758.200,00

I valori parametrici OMI, in considerazione della tipologia dell'edificio, della zona di pregio, e dei valori di mercato sono considerati molto basse.

5.3 Stima opere di completamento

Per il completamento delle due unità sono necessari i seguenti interventi:

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL	34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7.	IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7

Pag. 18 di 19

- Impianto elettrico completo di linee e frutti elettrici e relativa assistenza muraria;
- Realizzazione di massetto impianti;
- Tappetino anticalpestio;
- Impianto di riscaldamento e relativa assistenza muraria;
- Realizzazione di sottofondo pavimento;
- Pavimenti e rivestimenti;
- Finiture scale interne (pavimento e barriere);
- Serramenti interni;
- Completamento pareti in cartongesso;
- Completamento controsoffitti;
- Tinteggiature;
- Fornitura e posa di sanitari;
- Completamento opere esterne.

Per l'esecuzione di tali opere si stima un'incidenza parametrica di 500,00 €/mq.

Unità 1

Superficie commerciale:	161,01mq
Valore parametrico:	500,00 €/mq
Valore stimato completamento	€.80.505,00

Unità 2

Superficie commerciale:	263,28mq
Valore parametrico:	500,00 €/mq
Valore stimato completamento	€.131.640,00

5.4 Stima unità allo stato di fatto

Visto il risultato della stima delle due unità e dei lavori di completamento a finire, la valutazione complessiva risulta la seguente:

Unità 1

Stima unità finita:	€.568.600,00
Stima autorimessa doppia:	€.100.000,00
Stima opere di completamento	€. 80.505,00
Stima allo stato di fatto:	€.588.095,00

Unità 2

Stima unità finita:	€.893.974,00
---------------------	--------------

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti Dott. Ing. Nazzareno Zingarelli	CPO NUOVO MODULO SRL	34-2021
	VAUTAZIONE N.2 UNITA' IMMOBILIARI IN BERGAMO VIA MILANO 7.	IMMOBILE BERGAMO Via Milano, 7

Pag. 19 di 19

Stima autorimessa doppia: €.100.000,00
Stima opere di completamento: €.131.640,00
Stima allo stato di fatto: €.862.334,00

Unità 1 + Unità 2

Stima unità 1: €. 588.095,00
Stima unità 2: €. 862.334,00
Stima €.1.450.429,00

5.5 Determinazione del valore di mercato

Considerando l'esito del metodo MCA, il sottoscritto Ingegnere Donato Musci, con studio in Bergamo, Via H.C. Andersen, 8, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al numero 1868, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopradescritto è attualmente pari a **€.1.450.429,00** (diconsi euro unmilionequattrocentocinquantaquattrocentoventinove/00).

Bergamo, li 05/02/2022



