



Rapporto di Valutazione

oggetto

capannone artigianale posto in Comune di Romano di Lombardia (Bg), Via Balilla n. 90

redatta da

geometra Nadia Lorenzi

studio in Comune di Torre Boldone (Bg) – Via Alcide de Gasperi n. 4

Il presente Rapporto di Valutazione è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con il soggetto committente, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione

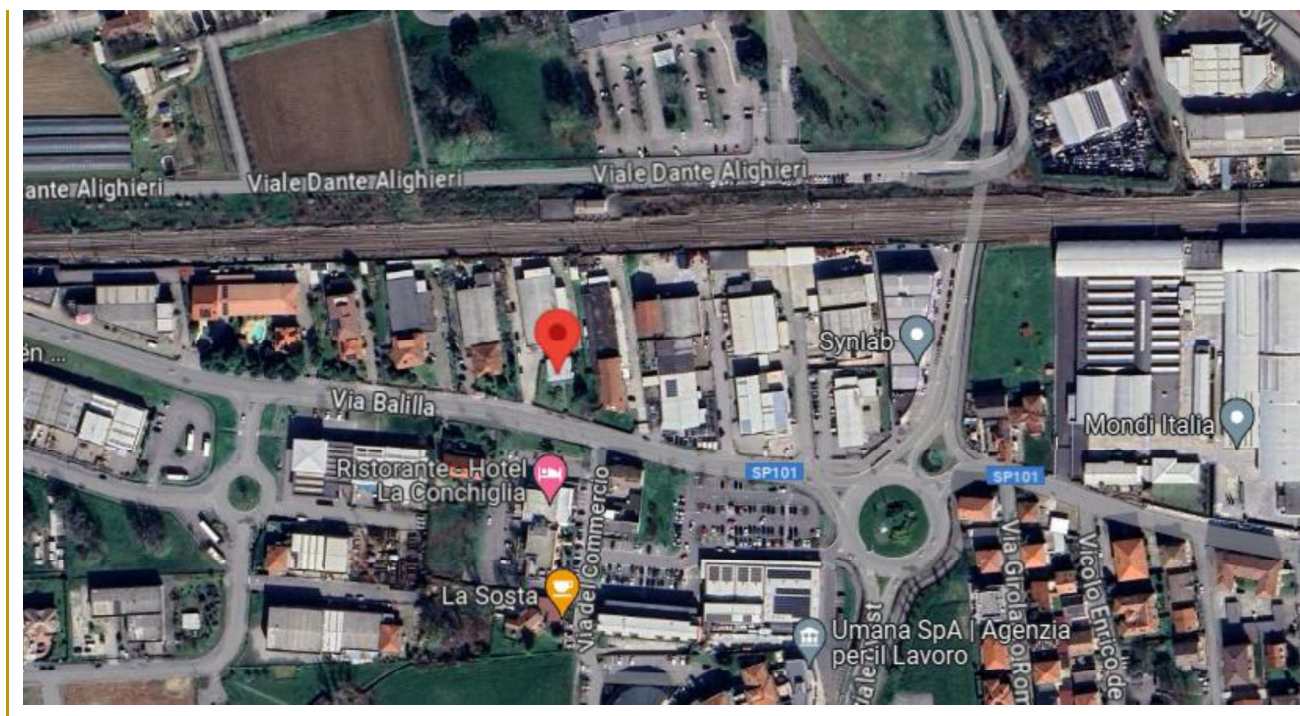
Indice del Rapporto di Valutazione

estremi del rapporto di valutazione	pagina 04
estremi della procedura	pagina 04
estremi della società	pagina 04
localizzazione dei beni	pagina 04
oggetto dell'incarico	pagina 05
accertamenti effettuati	pagina 06
riserve	pagina 06
caratteristiche di zona e collegamenti	pagina 07
descrizione	pagina 07
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 08
cronistoria della titolarità	pagina 08
sentenza di fallimento	pagina 10
formalità pregiudizievoli	pagina 11
servitù	pagina 13
stato di possesso	pagina 13
titoli abilitativi	pagina 14
certificazione energetica	pagina 15
dati metrici	pagina 16
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 16
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 16

Segue ...

... continua

indagine di mercato	pagina 17
giudizio di commerciabilità	pagina 17
concetti di stima	pagina 18
metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario	pagina 19
prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato	pagina 20
valore di mercato	pagina 21
valore di liquidazione a stock	pagina 21
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 22



Estremi del rapporto di valutazione

data incarico 09 Maggio 2024

data sopralluogo 03 Luglio 2024

data valutazione 29 Luglio 2024

Estremi della procedura

fallimento Registro Fallimenti n. 45/2024 – Tribunale di Bergamo
Sentenza n. 80/2024 pubblicata in data 15 Aprile 2024, repertorio
n. 91/2024 del 15 Aprile 2024

giudice delegato dr. Luca Fuzio

curatore dr. Alberto Arzuffi

Estremi della società

denominazione -

sede legale Romano di Lombardia (Bg), Via Balilla n. 90

codice fiscale 00342170164

partita I.V.A. 00342170164

numero REA BG – 145549

rappresentante dell'impresa -

Localizzazione dei beni

provincia Bergamo

indirizzo Romano di Lombardia (Bg), Via Balilla n. 90

Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad un capannone artigianale posto in Comune di Romano di Lombardia (Bg), Via Balilla n. 90.

Nell'analisi ho contemplato gli accertamenti che seguono, con espresso riferimento al sopralluogo effettuato, ai colloqui sostenuti con la committenza e alla documentazione reperita a mia cura:

- identificazione catastale
- descrizione del bene immobile
- analisi della titolarità e dei gravami
- verifica dello stato di possesso
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica
- determinazione delle superfici commerciali
- determinazione del valore venale di mercato
- determinazione del valore di liquidazione a stock

La presente relazione è stata sviluppata nel rispetto degli IVS – International Valuation Standards e delle linee guida ABI.

La documentazione richiamata nello sviluppo dei paragrafi d'accertamento è allegata al presente Rapporto di Valutazione, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalato.



Accertamenti effettuati

Per la predisposizione del Rapporto di Valutazione sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- sopralluogo presso la proprietà con riprese fotografiche
- ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni, della planimetria catastale e della visura storica per immobile
- verifica della corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Trispan con data di statuizione al 13 Maggio 2024
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Romano di Lombardia (Bg), mirato alla verifica e al reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnica per l'individuazione delle eventuali difformità
- verifica della presenza della certificazione energetica mediante la consultazione del sito della Regione Lombardia – ARIA S.p.A.
- determinazione delle superfici commerciali sulla base della planimetria catastale e delle tavole di progetto allegare alle pratiche edilizie
- indagine di mercato utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**
- determinazione del valore di liquidazione a stock

Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non è stato effettuato il rilievo topografico del bene immobile, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	semiperiferica
caratteristiche di zona	prevalentemente produttiva, con la presenza di attività commerciali e terziarie
distanza	<ul style="list-style-type: none">▪ 850 metri dal centro abitato di Romano di Lombardia▪ 28 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada statale n. 498, nonché con l'autostrada Bre.Be.Mi e i mezzi pubblici delle linee extra urbane
viabilità	Buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none">▪ infrastrutture primarie e servizi pubblici presenti nel centro abitato▪ buona presenza di parcheggi pubblici

Descrizione

Trattasi di un capannone artigianale, posto in una zona prevalentemente produttiva situata a nord – ovest rispetto al centro abitato di Romano di Lombardia (Bg).

Il bene immobile visitato è disposto su di un unico livello di piano e, con espresso riferimento alla planimetria catastale e a quanto visionato nel corso del sopralluogo, è così composto: portico d'ingresso, zona carico / scarico, laboratorio con locale preparazione e confezionamento, deposito, spogliatoio con servizi igienici, oltre a magazzino.

L'altezza interna del capannone è pari a metri 4,75.

Lungo il lato nord del capannone vi è un corpo di fabbrica accessorio, avente accesso dall'area cortilizia comune, composto da locale caldaia e servizi igienici.

L'accesso al capannone avviene dalla strada comunale tramite un cancello carraio che immette nell'area cortilizia comune con un edificio residenziale di terzi soggetti.

Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici				diritti e oneri reali				quota			
01	Associazione Trispan con sede in Lecce				proprietà				1/1			
comune:	Romano di Lombardia (Bg)				data visura:				13 Maggio 2024			
indirizzo:	Via Balilla n. 90											
dati identificativi						dati di classamento						
n.	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €	
01	---	9	4389	2	---	D/7	---	T	---	---	4.963,60	

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14 del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 Luglio 2010 n. 122, dichiaro che la planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali, rappresenta sostanzialmente lo stato di fatto dell'immobile riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato, tranne per quanto concerne:

- nel locale ufficio non è presente in loco la finestra indicata graficamente;
- lungo il lato nord del magazzino, verso ovest, è stato realizzato un portone carrabile, in sostituzione delle tre finestre riprodotta in grafica.

Si rende necessario presentare una variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo, dopo l'ottenimento di una pratica edilizia in sanatoria.

Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo con data di statuizione al 13 Maggio 2024, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà della società Associazione in forza dei seguenti titoli:

primo titolo

a favore

contro

titolo

vendita in data 03 Novembre 1973, repertorio n. 2344 in autentica del notaio

registrazione

Zogno, il 21 Novembre 1973 al n. 1662 Volume 93

Segue ...

... continua

trascrizione

Bergamo, in data 29 Novembre 1973 ai nn. 26285/21298

Con tale atto la società Irispan s.p.a. ha acquistato l'originario mappale n. 4389 (ex 1243/b) di Catasto Terreni, della superficie catastale pari a mq. 3.600, che ha costituito il bene oggetto del presente rapporto di valutazione.

secondo titolo

a favore

con sede in Romano di Lombardia (Bg)

contro

con sede in Romano di Lombardia (Bg)

titolo

cessione di quota di società in nome collettivo in data 17 Aprile 1975, repertorio e raccolta nn. 41442/14383 in autentica del notaio di Bergamo

registrazione

Bergamo, il 02 Maggio 1975 al n. 5532 Modello 71-M/2

trascrizione

Bergamo, in data 18 Giugno 1975 ai nn. 9698/8507

terzo titolo

a favore

con sede in Romano di Lombardia (Bg)

contro

con sede in Romano di Lombardia (Bg)

titolo

cessione di quota di società in nome collettivo in data 22 Giugno 1978, repertorio n. 7259 in autentica del notaio di Fontanella (Bg)

trascrizione

Bergamo, in data 05 Luglio 1978 ai nn. 14902/12587

quarto titolo

a favore

, con sede in Romano di Lombardia (Bg)

contro

con sede in Romano di Lombardia (Bg)

titolo

cessione di quota di società in nome collettivo in data 13 Gennaio 1981, repertorio n. 11708 in autentica del notaio di Fontanella (Bg)

registrazione

Romano di Lombardia, il 14 Gennaio 1981 al n. 176 Volume 4

trascrizione

Bergamo, in data 28 Gennaio 1981 ai nn. 2379/1857

quinto titolo

a favore		con sede in Romano di Lombardia
contro	(Bg)	
titolo	cessione di quote di società in nome collettivo in data 21 Novembre 1989, repertorio n. 49850 in autentica del notaio _____ di Fontanella (Bg)	
trascrizione	Bergamo, in data 07 Dicembre 1989 ai nn. 35309/26262	

sesto titolo

a favore		con sede in Romano di Lombardia (Bg)
contro	(Bg)	con sede in Romano di Lombardia
titolo	trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata, in data 20 Aprile 2016, repertorio e raccolta nn. 103131/55067 a rogito del notaio _____ di Romano di Lombardia (Bg)	
trascrizione	Bergamo, in data 22 Aprile 2016 ai nn. 17640/11550	

settimo titolo

a favore		, con sede Lecce
contro		con sede in Romano di Lombardia (Bg)
titolo	verbale di assemblea di società in data 21 Dicembre 2023, repertorio e raccolta nn. 37962/19076 a rogito del notaio _____ di Milano	
trascrizione	Bergamo, in data 27 Dicembre 2023 ai nn. 71881/49686	

Sentenza di fallimento

a favore	massa dei creditori della società Trispan S.r.l.	
contro		con sede in Romano di Lombardia (Bg)
titolo	atto giudiziario – apertura liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Bergamo in data 15 Aprile 2024, repertorio n. 80/91	
trascrizione	Bergamo, in data 06 Giugno 2024 ai nn. 30285/21913	

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Trispan con data di statuizione al 13 Maggio 2024, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

primo titolo

a favore	Banca Popolare di Bergamo – società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Bergamo
contro	Lombardia (Bg) con sede in Romano di
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di finanziamento, in data 26 Maggio 1976, repertorio n. 46980 in autentica del notaio Anselmo di Bergamo
registrazione	Bergamo, l'11 Giugno 1976 al n. 1875 Modello 71
iscrizione	Bergamo, in data 25 Giugno 1976 ai nn. 13227/1369
somme	capitale: Lire 34.783.000 iscritta.....: Lire 43.500.000
durata	entro il 26 Maggio 1983

Tale formalità grava sull'originario mappale n. 4389 (ex 1243/b) di Catasto Terreni, della superficie catastale pari a mq. 3.600, che ha costituito il bene oggetto del presente rapporto di valutazione.

Tale ipoteca risulta scaduta e non rinnovata.

secondo titolo

a favore	Banca Popolare di Bergamo – società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Bergamo
contro	Lombardia (Bg) con sede in Romano di
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di finanziamento, in data 26 Maggio 1976, repertorio n. 46981 in autentica del notaio di Bergamo
registrazione	Bergamo, l'11 Giugno 1976 al n. 1874 Modello 71
iscrizione	Bergamo, in data 25 Giugno 1976 ai nn. 13228/1370

Segue ...

... continua

somme	capitale: Lire 9.208.800 iscritta.....: Lire 11.500.000
durata	entro il 26 Maggio 1979

Tale formalità grava sull'originario mappale n. 4389 (ex 1243/b) di Catasto Terreni, della superficie catastale pari a mq. 3.600, che ha costituito il bene oggetto del presente rapporto di valutazione.

Tale ipoteca risulta scaduta e non rinnovata.

terzo titolo

a favore	Banca Popolare di Bergamo – società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Bergamo
contro con sede in Romano di Lombardia (Bg)
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di finanziamento, in data 25 Febbraio 1985, repertorio n. 24282 in autentica del notaio di Fontanella (Bg)
registrazione	Romano di Lombardia, il 04 Marzo 1985 al n. 512 Volume 12
iscrizione	Bergamo, in data 07 Marzo 1985 ai nn. 5158/863
somme	capitale: Lire 70.000.000 iscritta.....: Lire 105.000.000
durata	anni 5, scadenza al 25 Febbraio 1990

Tale formalità grava sull'originario mappale n. 4389 (ex 1243/b) di Catasto Terreni, della superficie catastale pari a mq. 3.600, che ha costituito il bene oggetto del presente rapporto di valutazione.

Tale ipoteca risulta scaduta e non rinnovata.

quarto titolo

a favore, società cooperativa, con sede legale in Calcio (Bg)
contro con sede in Romano di Lombardia (Bg)
titolo	contratto di mutuo ipotecario in data 22 Dicembre 2016, repertorio e raccolta nn. 105804/56662 a rogito del notaio Romano di Lombardia (Bg)
iscrizione	Bergamo, in data 27 Dicembre 2016 ai nn. 58491/10190

Segue ...

... continua

somme	capitale: € 300.000,00 iscritta.....: € 600.000,00
durata	120 rate, scadenza al 22 Dicembre 2026
Tale formalità grava sul mappale n. 4389/2, oggetto del presente rapporto di valutazione.	

Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Trispan con data di statuizione al 13 Maggio 2024, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono servitù trascritte.

Stato di possesso

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo [redacted] con data di statuizione al 13 Maggio 2024, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è condotto in locazione in forza del seguente contratto:

conduttore	[redacted] con sede in Milano
locatario	[redacted] con sede in Romano di Lombardia (Bg)
titolo	contratto di locazione commerciale in data 14 Dicembre 2023, repertorio e raccolta nn. 1685/1153 in autentica del notaio [redacted] di Milano
trascrizione	Bergamo, in data 15 Dicembre 2023 ai nn. 69559/47921
canone	€ 18.000,00 oltre IVA, da corrispondere in dodici canoni mensili anticipati di € 1.500,00 oltre IVA
durata	24 anni, termine rinnovabile automaticamente per la durata di ulteriori sei anni
nota	all'articolo 10 viene riportato che “Nel caso in cui la Parte Locatrice intenda trasferire a titolo oneroso l'Immobile locato, spetta alla Parte Conduttrice il diritto di prelazione di cui all'art. 38 della l. 392”.

Titoli abilitativi

In data 23 Luglio 2024 ho effettuato l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Romano di Lombardia (Bg) ed è emerso che il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

24 Aprile 1975	licenza di costruzione n. 93/73 registro costruzioni, n. 3308 di protocollo – costruzione laboratorio per panificazione con annessa abitazione
06 Ottobre 1976	nulla osta n. 6578 di protocollo – formazione di pensilina e recinzione
25 Febbraio 1983	concessione edilizia n. 90/1982 registro costruzioni, n. 9079 di protocollo generale – costruzione abitazione a servizio forno di panificazione <i>Tale pratica edilizia non riguarda il capannone, ma l'edificio residenziale di terzi soggetti</i>
16 Dicembre 1983	concessione edilizia con contributo n. 90/82 registro costruzioni, n. 3201 di protocollo generale– variante in corso d'opera alla CE n. 90/82 consistente nella diversa occupazione di volume tra abitazione e magazzino <i>Tale pratica edilizia non riguarda il capannone, ma l'edificio residenziale di terzi soggetti</i>
11 Gennaio 1985	concessione edilizia con contributo n. 90/82 registro costruzioni, n. 9372 di protocollo generale– variante in corso d'opera alla CE n. 90/82 consistente nell'ampliamento della cantina <i>Tale pratica edilizia non riguarda il capannone, ma l'edificio residenziale di terzi soggetti</i>
26 Aprile 1985	domanda di autorizzazione di abitabilità n. 4350 di protocollo <i>Con comunicazione del Comune in data 24 Giugno 1987, sono stati chiesti dei documenti integrativi per l'ottenimento del rilascio dell'abitabilità; tali documenti non risultano essere mai stati depositati e pertanto nemmeno l'abitabilità.</i>
25 Novembre 2022	comunicazione inizio lavori asseverata n. 313/2022 di pratica, n. 41511 di protocollo – opere interne di manutenzione straordinaria: divisione capannone eseguita tramite formazione di tavolato, rifacimento completo dei locali adibiti a bagno e spogliatoio interni per adeguamento ai regolamenti locali in vigore, tramite redistribuzione interna dei tavolati e delle aperture, formazione di locale uso ufficio
12 Dicembre 2022	comunicazione inizio lavori asseverata n. 327/2022 di pratica, n. 43616 di protocollo – variante alla CILA 313/2022 per ampliamento aperture interne del disimpegno e formazione muro divisorio per creazione locale deposito

Segue ...

... continua

21 Marzo 2024

segnalazione certificata di inizio attività n. 39/2024 di pratica, n. 9607 di protocollo – apertura in lato nord del capannone di accesso carrabile per accedere al capannone, attualmente dotato solamente di porte pedonali

Sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, ritengo che il bene immobile sia sostanzialmente regolare dal punto di vista tecnico – urbanistico, fatta eccezione per alcune difformità presenti anche nella planimetria catastale e di seguito dettagliate:

- non sono mai stati realizzati i box auto al piano interrato sotto il capannone, come indicato nella tavola 5 relativa alla licenza di costruzione n. 93/73 registro costruzioni del 24 Aprile 1975
- non è mai stata realizzata la loggia impastatrici con frigorifero al piano primo all'interno del capannone, come indicato nella tavola 7 relativa alla licenza di costruzione n. 93/73 registro costruzioni del 24 Aprile 1975
- le cupole nel tetto non sono mai state realizzate, come indicato nella tavola 8 relativa alla licenza di costruzione n. 93/73 registro costruzioni del 24 Aprile 1975
- non è mai stata realizzato il locale cantina al piano interrato in lato nord del capannone, come indicato nella tavola 2 relativa al nulla osta n. 6578 di protocollo del 06 Ottobre 1976
- i lucernari nel tetto non sono mai stati realizzati, come indicato nella tavola allegata alla concessione edilizia n. 90/1982 del 25 Febbraio 1983
- la chiusura di una campata del porticato, ricavato sotto la pensilina autorizzata con nulla osta n. 6578 di protocollo del 06 Ottobre 1976, non è mai stata oggetto di alcuna pratica edilizia. Tale chiusura viene rappresentata graficamente nella tavola 1 allegata alla CILA n. 313/2022
- la finestra nel locale ufficio, indicata graficamente nelle tavole 2 e 3 della CILA n. 313/2022 non è mai stata realizzata e in loco non è presente
- il tavolato interno tra la zona carico / scarico e il locale preparazione / confezionamento non è stato autorizzato, come pure l'apertura di collegamento, anche se graficamente rappresentato come se fosse esistente in loco nelle tavole 2 e 3 della CILA n. 327/2022; inoltre in queste tavole non viene indicato il collegamento diretto tra la zona carico / scarico e il laboratorio.

Si rende pertanto necessario provvedere all'ottenimento di un titolo edilizio in sanatoria.

Preciso che, come espressamente previsto dall'incarico, non ho effettuato il rilievo topografico del bene immobile oggetto di valutazione.

Certificazione energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – ARIA S.p.A. è emersa la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 1618300047922 redatto in data 22 Novembre 2022 a firma del geometra

Classe energetica E con indice di prestazione EP gl, nren 448,22 kWh/m²anno.

Dati metrici

destinazione	superficie effettiva lorda mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
capannone	784,00	1,00	784,00
locali accessori lato nord	41,00	0,50	20,50
portico d'ingresso	36,00	0,30	10,80
superficie virtuale Sv arrotondata			815,00

Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	artigianale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	capannone
stato di fatto:	discreto
dimensioni:	medie
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 350,00
fase del mercato immobiliare:	contrazione

Caratteri della domanda e dell'offerta

parametri	segmento di mercato
tipologia acquirenti	persone giuridiche
tipologia venditori	persone giuridiche
motivo dell'operazione	utilizzo diretto

Indagine di mercato

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto a effettuare le necessarie analisi utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico valutando la posizione, i servizi, le distanze e i collegamenti.

Romano di Lombardia è un comune con poco meno di 21.000 abitanti della Provincia di Bergamo, situato nella pianura centrale bergamasca a circa 20 km sud – est dal capoluogo orobico.

Il cespite immobiliare oggetto della presente valutazione è ubicato in un quartiere semicentrale posto ad ovest rispetto al centro abitato, nel polo artigianale / industriale cittadino.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario dei capannoni artigianali in vendita, aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, è pari a circa 350,00 €/mq.

Il quadro complessivo mostra che nell'ultimo anno i prezzi hanno registrato un aumento pari al 2,89 %.

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- posizione nel polo artigianale – industriale della città
- vicinanza alle principali arterie stradali dalla zona

fattori negativi

- **necessità di regolarizzare la posizione catastale e tecnica, mediante ottenimento di sanatoria e variazione catastale**
- necessità di eseguire alcuni interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione, nonché di sostituzione della copertura in eternit
- assenza di area cortilizia privata
- limitata altezza interna, pari a metri 4,75
- presenza sul mercato di zona di un buon numero di unità artigianali proposte in vendita / affitto

Sulla base di quanto sopra esposto ritengo che la commerciabilità del bene sia discreta con tempi medi di vendita.

Concetti di stima

Riassumo le mie analisi richiamando gli aspetti principali dell'indagine di mercato:

➤ **Considerazioni generali:**

- ◇ elementi generali monetari, quali indici del valore o potere d'acquisto della moneta e indici dei costi di costruzione
- ◇ elementi specifici di stima, quali la posizione e la consistenza di fatto della proprietà, nonché le relative caratteristiche, legate alla tipologia artigianale della zona nella quale è inserita

➤ **Fattori tecnici:**

- ◇ potenzialità commerciale
- ◇ orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria
- ◇ accessi carrai, arterie stradali di collegamento, distanza dal centro cittadino di Bergamo, nonché dai maggiori centri d'interesse e dalle città limitrofe di maggior importanza
- ◇ caratteristiche di sviluppo di mercato della zona

Fermo restando quanto sopra esposto ricordo che in ogni situazione, sia il momento favorevole o sfavorevole, il valore di mercato è definito come la stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.



Metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario

Al fine di determinare l'attuale valore di mercato del bene immobile oggetto della presente valutazione applico il **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**.

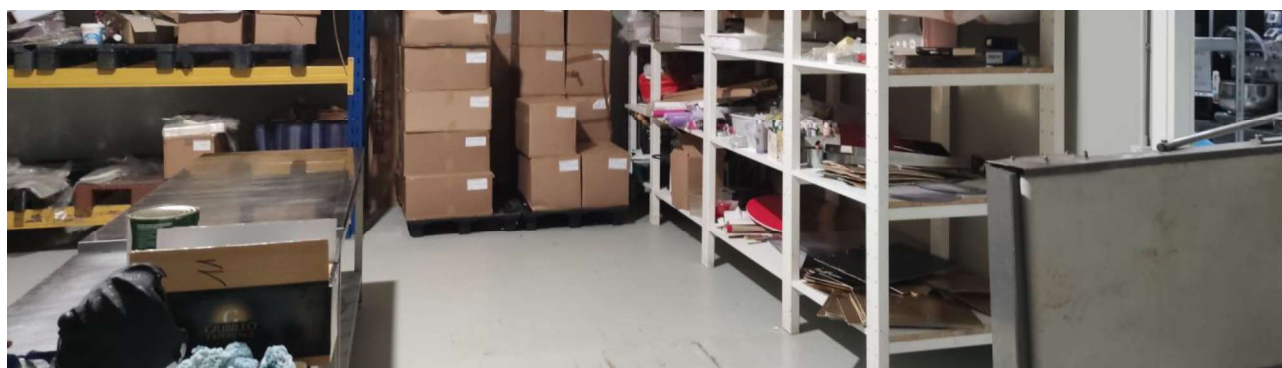
Tale tipologia di stima è un procedimento comparativo pluriparametrico che si basa sui seguenti fondamenti:

- individuazione delle caratteristiche principali che possano influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima – subject;
- individuazione di un campione omogeneo costituito da beni simili – comparables, dei quali devono essere noti il prezzo / valore.

Al fine di omogeneizzare le eventuali differenze ho applicato degli aggiustamenti costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, espressi in termini di valore.

Assunzioni:

- nel corso dell'indagine di mercato effettuata non è stato possibile reperire atti di compravendita o informazioni relative a prezzi certi riguardanti transazioni recenti di proprietà simili a quelle oggetto di analisi.
Per tale motivo, al fine di determinare il valore unitario della proprietà, ho assunto in considerazione beni immobili simili a quelli oggetto di stima per i quali sono noti l'importo richiesto per la transazione e le principali caratteristiche qualitative e di consistenza.
A tali importi ho applicato una decurtazione in percentuale per tener conto della trattativa normalmente intercorrente tra il venditore e l'acquirente; la percentuale adottata è stata determinata in misura media pari al 10%, sulla base di quanto riportato nel rapporto sul mercato immobiliare Nomisma – primo trimestre 2024, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;
- la consistenza del bene immobile oggetto di valutazione è stata determinata sulla base della planimetria catastale in scala 1:200 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo;
- il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a 2,89%, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del cespite.



Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
capannone	815,00	35,00	285.250,00
valore venale di mercato arrotondato			285.000,00

Valore di liquidazione a stock

Il valore sopra determinato è da intendersi quale stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.

In considerazione della necessità da parte della procedura di alienare in tempi brevi la proprietà, tenuto conto dell'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché della necessità di presentare delle pratiche per la regolarizzazione delle difformità catastali e tecniche, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione a stock.

destinazione	valore venale di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di liquidazione fallimentare arrotondato €
capannone	285.000,00	- 20%	228.000,00
valore di liquidazione			228.000,00



Standard e assunzioni del rapporto di valutazione

➤ Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

- ho proceduto alla verifica delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione in base alla documentazione reperita nel corso degli accertamenti effettuati presso i Pubblici Uffici e a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato;
- tutte le indicazioni riguardanti le caratteristiche del bene stimato sono da me fornite al solo scopo di consentire l'identificazione del bene in esame;
- non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione del bene;
- i valori espressi non comprendono l'IVA;
- non esprimo opinioni, né mi rendo responsabile, circa il funzionamento degli impianti, inclusa la loro conformità alle norme di Legge.

➤ Utilizzo delle risultanze da parte della committenza

Soltanto il committente può utilizzare i risultati dell'incarico svolto dalla sottoscritta, non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro da me svolto come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

➤ Riservatezza

- mi obbligo a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico e al suo svolgimento e mi obbligo a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità;
- in tal caso, la sottoscritta avvertirà prontamente il committente con comunicazione scritta, così che essa possa tutelarsi in maniera adeguata;
- mi obbligo a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali di cui al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196;
- le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:
 1. siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
 2. siano, nel momento in cui mi vengono fornite, già pubbliche;
 3. siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso la società committente.
- ho inoltre facoltà di includere il nominativo del cliente nel mio elenco di referenze;
- il possesso del Rapporto di Valutazione, in originale o in copia, non dà il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del Rapporto di Valutazione può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il mio consenso scritto.

Segue ...

... continua

➤ **Legge applicabile e foro competente**

L'incarico assolto è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Bergamo.

➤ **Indipendenza delle parti**

La sottoscritta e il committente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro; nello svolgimento delle attività effettuata mi sono riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni.

➤ **Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente**

Tutte le informazioni e i dati forniti dal committente o dai suoi consulenti, sui quali ho basato le mie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ho citato nel Rapporto di Valutazione, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica.

Non ho assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili.

➤ **Assegnazione della proprietà dei documenti**

Tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro da me redatte rimarranno di mia proprietà e saranno da me conservate per un periodo di almeno cinque anni.

Durante questo periodo e sulla base di una semplice richiesta, il committente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato dell'incarico o per usi ad esso collegati.

➤ **Standard professionali**

La sottoscritta ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili.

In ogni caso i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Torre Boldone (Bg) 29 Luglio 2024

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

