

PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI DI PROPRIETA'

**Società SIMAR s.a.s. di Bigoni Edoardo Ciro & C.
con sede in Costa Volpino (BG) Via Cesare
Battisti, 22.**

1 - IMMOBILI SITI IN COMUNE DI COSTA VOLPINO (BG)

2 - IMMOBILI SITI IN COMUNE DI

3 - IMMOBILI SITI IN COMUNE DI

ALLEGATI:

- **A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- **B - DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
- **C - ELENCO GRAVAMI E FORMALITA'**



**LUCA
SCABURRI
ARCHITETTO**

INCARICO

Il sottoscritto architetto Luca Scaburri con studio in Spinone al lago (BG) via Nazionale 30, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 2128, su incarico della società SIMAR s.a.s. di Bigoni Edoardo Ciro & C. con sede in Costa Volpino (BG) Via Cesare Battisti, 22 con codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Bergamo n. 01794740165, R.E.A. n. 237535, ha provveduto alla redazione della seguente perizia di stima, atta a determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta e che lo scrivente a seguito dell'espletamento di necessarie indagini preliminari si ritiene in grado di redigere.

La seguente relazione peritale è così composta:

1 - immobili siti in Comune di Costa Volpino (Bg):

- 1.a) individuazione beni periziati;
- 1.b) provenienza;
- 1.c) individuazione urbanistica;
- 1.d) individuazione catastale;
- 1.e) iter amministrativo;
- 1.f) stato di consistenza e finitura;
- 1.g) metodologia valutativa;

2 - immobili siti in Comune di

- 2.a) individuazione beni periziati;
- 2.b) provenienza;
- 2.c) individuazione urbanistica;
- 2.d) individuazione catastale;
- 2.e) iter amministrativo;
- 2.f) stato di consistenza e finitura;
- 2.g) metodologia valutativa;

3 - immobili siti in Comune di

- 3.a) individuazione beni periziati;
- 3.b) provenienza;
- 3.c) individuazione urbanistica;
- 3.d) individuazione catastale;
- 3.e) iter amministrativo;
- 3.f) stato di consistenza e finitura;
- 3.g) metodologia valutativa;

4 - Riepilogo e conclusioni

- 4.a) limiti della presente relazione;
- 4.b) conclusioni;

Allegati:

- A - Documentazione fotografica
- B - Documentazione catastale
- C - Elenco gravami e formalità

1 IMMOBILI SITI IN COMUNE DI COSTA VOLPINO (BG)

1.a) INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in comune di Costa Volpino in Via Cesare Battisti 22, in zona semi-centrale al centro abitato, urbanizzata e servita dalla strada provinciale Costa Volpino – Pisogne e sono così composti:

- **Deposito/Laboratorio**
 - piano terra di mq 860,00;
 - Piano terra di mq. 1400,00
- **Uffici di mq 1020,00**
 - piano terra di mq. 75,00;
 - piano primo di mq. 945,00
- Area esterna pavimentata di mq 465,00;
- Area deposito scoperta esterna di mq. 3000,00 circa di cui mq 1350,00 sistemata con ghiaietto

1.b) PROVENIENZA

quanto alle unità immobiliari site in Comune di Costa Volpino (BG):

- in forza di atto di conferimento in società in data 31 dicembre 2014 n.581/360 del notaio Angelo Bigoni, registrato a Bergamo 1 il 23 gennaio 2015 al n.2076 serie IT e trascritto a Bergamo in data 26 gennaio 2015 ai nn.2607/1784 mediante il quale la

ha conferito, tra l'altro, nella

società gli immobili di cui infra.

Alla suddetta

quanto in oggetto era pervenuto

in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 4 marzo 2010 n.11567/6758 di rei). Notaio Fabrizio Pavoni registrato a Bergamo nell'anno 2010 e trascritto a Bergamo il 4 marzo 2010 ai n.ri 11567/6758, precisandosi che con atto di trasformazione in data 24 maggio 2002 n.75318 di rep. Notaio Alessandro Volpi, trascritto a Bergamo il 1° giugno 2002 ai n.ri 23561/17258 la suddetta società si è trasformata
- atto di compravendita in data 29 luglio 1994 n.155430/11624 di rep. Notaio Francesco Frassoldati, registrato a Bergamo nell'anno 1994e trascritto a Bergamo il 4 agosto 1994 ai n.ri 24416/17918;
- atto di compravendita in data 29 luglio 1994 n.155429/11623 di rei). Notaio Francesco Frassoldati, registrato a Bergamo nell'anno 1994 e trascritto a Bergamo il 4 agosto 1994 ai n.ri 24415/17917

1.c) INDIVIDUAZIONE CATASTALE

gli immobili in comune censuario di Costa Volpino, sono contraddistinti catastalmente al NCEU ai fogli 9 (mappale 7651) e 10 (mappale 11382 comprendente gli ex subalterni 1, 2, 3)

Mappale	Sub	Via	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Quota
7651	702	C. Battisti , 22	PT-1	D/7			€ 5,520,00	1/1
11382	701	C. Battisti , 22	PT-1	D/8			€ 11.688,00	1/1

I terreni in comune censuario di Costa Volpino, sono contraddistinti catastalmente al foglio 9

Mappale	Qualità	Classe	Ha	Are	Ca	R-Dominicale	R-Agrario	Quota proprietà
7852	Seminativo arb.	3	-	39	90	€ 11,33	€ 15,45	1/1

1.d) INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Il lotto individuato nel suo complesso con i mappali sopra indicati, in riferimento alle vigenti norme del Piano delle Regole del P.G.T. vigente è classificato in "insediamenti produttivi industriali ed artigianali" disciplinata al Titolo IV (Assetto del Territorio – Sistema Insediativo di Fondovalle) punto 4.6 qui riportato integralmente:

1. Identificazione e obiettivi della pianificazione

Parti del territorio destinate al mantenimento ed al consolidamento delle attività produttive storicamente insediate sul territorio comunale. Gli interventi sono finalizzati alla manutenzione e ammodernamento tecnologico dei manufatti edilizi, nonché in particolare alla introduzione di misure di risparmio energetico. Sono altresì favoriti gli interventi di mitigazione ambientale. Le previsioni urbanistiche sono comunque soggette allo studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale, che costituisce strumento di verifica obbligatorio per tutti gli interventi previsti relativamente a:

- a) fattibilità dell'intervento;
b) condizioni, limitazioni e vincoli da rispettare per l'attuazione dell'intervento; c) necessità o meno di indagini di dettaglio da eseguire prima del piano attuativo o del progetto esecutivo, interventi di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni, particolari tecniche fondazionali ed edilizie.

2. Classificazione delle destinazioni d'uso

Destinazione prevalente e principale: GF2 Destinazione complementare ovvero accessoria e compatibile: VIC, MS1, GF4, nonché DIR1, DIR2, nonché DOP. È ammessa una sola abitazione per ciascuna unità locale produttiva con Slp massima di m2 150 ad uso del custode o del titolare dell'azienda, comunque non superiore al 10% della Slp. La destinazione residenziale del custode o titolare potrà essere concessa previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza. La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo. Si precisa che nella presente UP, fatta salva l'autonomia dei procedimenti di autorizzazione integrata ambientale ai sensi del D.Lgs 152/2006 che, in quanto di maggior dettaglio, sono da ritenersi prevalenti sulle disposizioni del presente comma, sono espressamente vietate:

- nuove attività insalubri di 1° classe, come elencate nel D.M. 05.09.1994 di attuazione dell'art. 216 del R.D. 27.07.1934 n. 1265;
- impianti e depositi per la produzione e la lavorazione di sostanze chimiche oltre che al trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo;
- centrali termiche ed altri impianti di combustione di potenza superiore a 300 MW, nonché centrali nucleari ed altri reattori nucleari;
- impianti per lo stoccaggio e/o l'eliminazione di residui radioattivi;
- attività produttive soggette alle disposizioni di cui al D.P.R. 203/88 e successive modificazioni e integrazioni;
- attività di smaltimento rifiuti e trattamento e recupero di rifiuti, così come definiti dalla vigente normativa nazionale D.lgs. 22/97 e successive modificazioni (D.M 05.02.1998 e D.M. 12.06.2002), sia che le stesse operazioni vengano attuate con procedure ex artt. 31 e 33 del D.lgs. 22/97, sia che vengano attuate con procedure ex art. 27 D.lgs. 22/97.

3. Parametri generali

$U_f = 1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$R_c = 50\%$

$H = m 12$, misurata all'intradosso della copertura con esclusione dei volumi tecnici.

$D_c = 1/2$ di H con un minimo di $m 5,00$.

$D_e =$ in aderenza o non minore di $m 10$ salvo deroghe o norme di PA.

$D_s =$ secondo la classificazione di cui al D.Lgs 285/92 e ssmi

$S_p = 20\%$ della superficie scoperta ($S_f - S_c$).

4. Modalità di intervento

a) Intervento edilizio diretto: nei casi e modi di legge, escluso la ristrutturazione urbanistica. Comune di Costa Volpino. Provincia di Bergamo PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO PIANO DELLE REGOLE 88;

b) Intervento urbanistico preventivo: Piano Attuativo (PA): interventi di nuova costruzione ove indicato dagli elaborati di PR e di ristrutturazione urbanistica. In sede di PA vengono stabilite le

norme specifiche relative ai rapporti tra spazi privati e pubblici, alle destinazioni d'uso, ai caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche ambientali del contesto di fondovalle 5. Norme particolari E' altresì presente il seguente PA di rigenerazione, la cui volumetria è stata assegnata in analogia all'indice massimo previsto per gli ATP. PA Sup. Terr. (mq) SLP edificabile PAR2) via Paglia 28.452 14.226 L'individuazione dei luoghi avverrà secondo consistenza catastale dei luoghi, da verificarsi in sede di attuazione. L'attuazione delle previsioni è subordinata al completamento dell'iter per la bonifica del sito, ai sensi della parte V, titolo V del D.Lgs. 152/06. All'interno del PAR2, la posizione della viabilità in previsione e delle dotazioni pubbliche è vincolante, così come da elaborati grafici di PGT. 6. Viabilità/Parcheggi Si veda l'art 7.11 delle presenti Norme (PS).

Mentre il terreno è individuato parte in Area Agricola di frangia e parte in Area Agricola del PLIS Alto Sebino e si allega estratto del piano delle regole del P.G.T.

1.e) ITER AMMINISTRATIVO

I fabbricati risultano essere stati edificati mediante il seguente iter amministrativo:

Per quanto riguarda il fabbricato al mappale 7651 sub. 702 (unitamente ad altro fabbricato) con i seguenti permessi:

- Licenza edilizia n. 1275 reg. Costr. Del 30 agosto 1968;
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 2644 reg. Costr. N. 10/77 di prot. del 20 aprile 1977;
- Concessione edilizia con contributo n. 2889 Reg. costr. N. 194 di prot. del 29 dicembre 1978 e successiva variante del 25 febbraio 1980;
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 4073 Reg. costr. N. 613 di prot. del 12 marzo 1984;
- Concessione edilizia con contributo n. 684 Reg. Costr. N. 4271 di prot. del 15 marzo 1985;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 5499/1619 in data 22 marzo 1994;
- Agibilità rilasciata in data 9 novembre 1984 come da certificati n. 2889 e 3061/517 e 518;

Per i fabbricati di cui ai mappali ex 11382 sub. 1 ed ex 11382 sub. 2 (quest'ultimo in corso di ultimazione)

- Permesso di costruire n. 16/2006 prot. 5271 e variante n. 38/2007 prot. 5808, il tutto reso agibile in forza di richiesta di certificato di agibilità presentato al comune di Costa Volpino in data 19/05/2009;

1.f) STATO DI CONSISTENZA E DI FINITURA

I fabbricati esistenti hanno una superficie lordo di pavimento rispettivamente di:

- mappale 7651 sub. 702, per mq. 860,00 laboratorio e per mq. 80 uffici e 564 di area esterna
- ex mappale 11382 sub. 1 per mq. 860 uffici
- ex mappale 11382 sub. 2 per mq. 1400 deposito
- ex mappale 11382 sub. 3 per mq. 3000,00 ad area esterna

(gli ex mappali 11382 sub. 1, 2 e 3 sono ora identificati e uniti nel mappale 11382 sub. 701)

Il fabbricato al mappale 7651 sub. 702, risulta essere un edificio del tipo prefabbricato in buono stato di conservazione, con impiantistica a norma, pavimentazioni in calcestruzzo di tipo industriale per quanto riguarda il laboratorio e in ceramica gli uffici, i serramenti sono in alluminio.

Sia i locali a piano terra che gli uffici posti al primo piano sono dotati sia di riscaldamento e di condizionamento, dispongono di sei bagni anch'essi finiti con pavimenti e rivestimenti in ceramica. L'altezza interna del piano terra è di metri 4,75, mentre quella degli uffici di metri 2,65.

L'accesso agli uffici avviene attraverso scala esterna in calcestruzzo rivestita, e dall'interno mediante scala a chiocciola in ferro.

L'area esterna di pertinenza è pavimentata in porfido a cubetti ed è pianeggiante. Il fabbricato distinto in mappa con l'ex mappale 11382 sub. 1, di recente costruzione, è posto al piano primo, raggiungibile con ampio vano scala di forma circolare con pareti vetrate e ampio ascensore che agisce anche da monta-carico, destinato esclusivamente ad uffici e sale espositive. Quest'ultime hanno finiture signorile con pavimenti in legno,

serramenti in alluminio con vetro camera, pareti divisorie mobili in alluminio coibentato e con ampie porte vetrate scorrevoli che ne delimitano le sale.

Il riscaldamento è a pavimento, come pure il raffrescamento, sono presenti anche gruppo UTA (unità trattamento aria). Tutto il soffitto è controsoffittato con pannelli in cartongesso a norma. Sono presenti nell'ampia sala d'ingresso i servizi igienici accuratamente finiti con rivestimenti in marmo e pavimenti legno. L'altezza interna netta è di metri 3,30.

L'ex mappale 11382 sub. 2 rappresenta al piano terra un magazzino deposito, non ancora ultimato, mancano parzialmente le pareti verticali perimetrali, di tipo prefabbricato su tre lati, mentre l'impiantistica relativa alla parte elettrica è stata parzialmente realizzata. La pavimentazione è in battuto di cemento. L'altezza interna è di circa 5 metri.

L'ex mappale 11382 sub. 3 rappresenta l'area esterna pertinenziale al fabbricato ed è stata sistemata con ghiaietto.

Si precisa nuovamente che i mappali 11382 subalterni 1, 2 e 3 sono stati uniti formando il mappale 11382 il subalterno 701.

I beni periziati sono provvisti dei seguenti Attestati di Certificazione/Prestazione Energetica:

- Ex Mappale 11382 Sub. 1: ACE del 22/03/2011 prot. 16086 – 000085/11 Classe C

-Mappale 7651 Sub. 702: APE del 31/12/2014 prot. 16086 – 000344/14 Classe E

1.g) METODOLOGIA VALUTATIVA

Si è assunto come valore quello medio di mercato presente in zona per beni simili, considerato lo stato di finitura e conservazione anche degli immobili, nonché quello dell'ubicazione degli stessi in un contesto di discreta centralità e commerciabilità dovuta alla presenza di luogo di diverse realtà di sviluppo. Si è tenuto conto anche dei costi oltre che dei terreni anche dei costi di urbanizzazione e degli oneri accessori necessari alla realizzazione dei manufatti.

Atteso che in riferimento ai valori medi di mercato corrente in zona, in questo primo semestre 2022, il prezzo per unità immobiliari di caratteristiche come quelle periziate è così stimato, considerato anche la vetusta degli immobili stessi:

€ 350,00 per magazzini e deposito

€ 550,00 per laboratori

€ 1000,00 per uffici

€ 60,00 per piazzali pavimentati in porfido a cubetti

€ 18,00 per piazzali bianchi e area a verde

Se ne può dedurre che il valore finale dei fabbricati ai mappali di cui alla perizia possono assumere a:

Mappale 7651 sub. 702 (mq. 860 * 550) + (mq. 75 * 1000) + (465 * 60) =	€.	575.900,00
Mappale 11382 sub. 1 (mq. 860,00 x 1000,00) =	€.	860.000,00
Mappale 11382 sub. 2 (mq. 1400,00 x 350,00) =	€.	490.000,00
Mappale 11382 sub. 3 (mq. 3000,00 x 18,00) =	€.	54.000,00

Per un totale di €. 1.979.900,00,00 (unmilione novecentosettantanove mila novecento/00) da arrotondarsi in **1.980.000,00 (unmilione novecento ottantamila/00)**

2 IMMOBILI SITI IN COMUNE DI

2.a) INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI

L'immobile principale oggetto di stima è ubicato in comune di _____ zona semicentrale al centro abitato di _____ e nelle vicinanze del comune di Bergamo, in zona completamente urbanizzata, tale immobile è posto al piano terzo, attualmente vuoto con destinazione catastale ad uso laboratorio, della superficie lorda di circa _____ oltre a n. sei posti auto scoperti posti a piano terreno e due posti auto coperti al piano interrato.

01/15/19

2.h) METODOLOGIA VALUTATIVA

Considerato che il fabbricato per una migliore rivalutazione deve essere trasformato in residenziale, e quindi soggetto ad una ristrutturazione, per la stima si è proceduto all'applicazione di analisi indiretto.

Assunto il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vf) e deducendo da questo tutti i costi di ristrutturazione del fabbricato esistente, è possibile determinare il suo valore. Viene indicato col simbolo (er) il valore del fabbricato esistente espresso in mq.

Va inoltre considerato che una iniziativa imprenditoriale comporta il rischio di impresa che deve essere compensato con un adeguato profitto a cui è da sommarsi anche il costo delle risorse economiche per l'investimento. L'insieme del costo del denaro e dell'utile (U) costituisce una variabile di non facile determinazione che si ritiene essere considerata nella misura del 15% del valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vf). I costi di ristrutturazione del fabbricato, rapportati ad un'unica unità di riferimento: Costi accessori (Ca) relativi a costi di urbanizzazione comprendendosi anche gli oneri accessori e i costi tecnici, valutati in €

Costi di ristrutturazione (Cr) valutati in € 1200,00 al mq.

Costi relativi alla locazione del denaro (U)

Valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vf)

Atteso che in riferimento ai valori medi di mercato corrente in zona, il prezzo per unità immobiliari di caratteristiche medie oscilla tra 0 e 0 €. Mq, con una media di € mq.

Pertanto la formula è = € . q

Da ciò il valore dell'esistente fabbricato è

Il valore dei posti auto scoperti, tenuto conto che trattasi di mera superficie di pavimento, si può stimare in €. 3000.00 cadauno, mentre il valore dei posti auto posti al piano seminterrato, non chiuse da murature ma semplicemente coperte da solaio, in () cadauna.

Utilizzando i valori sopra esposti, si può stimare l'intera proprietà in Gorle in:

€.

€.

€.

Totale arrotondato a

) da arrotondarsi in €.

3 IMMOBILI SITI IN COMUNE DI

OMISSIS

Dott. Arch. Scaburri Luca
24060 Spinone al Lago (Bg) via Nazionale, 30
tel-fax 035-810470. E.mail:scaburri.luca@archiworldpec.it

04 - RIEPILOGO

4.a) Limiti della presente relazione

La presente valutazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute e sulla base della documentazione fornitami, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che credo sia mio dovere segnalare, come di seguito riportato.

Tali aspetti dovranno esser quindi ulteriormente sviluppati ed analizzati in quanto non considerati nel presente lavoro:

- non sono state effettuate verifiche sulle strutture esistenti, ne sono state effettuate analisi del terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze inquinanti e/o tossiche. Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto espressamente illustrato;
- i dati relativi alle consistenze sono stati desunti esclusivamente dalla documentazione fornitami. Per il computo della consistenza, il necessario criterio di prudenza ha indotto il sottoscritto a conteggiare una superficie "commerciale" che tenesse conto di tutte le superfici disponibili (vani, livelli e destinazioni d'uso) ridotte, ove necessario, con idonei coefficienti di apprezzamento o deprezzamento dell'effettivo spazio analizzato;
- ho preso visione della documentazione fornitami senza effettuare verifiche presso gli Enti competenti e pertanto non posso accertare nessuna responsabilità per quanto attiene a tali documenti, ad eccezione della documentazione catastale per la quale è stato possibile effettuare verifiche mediante l'accesso al portale internet dell'Agenzia del Territorio e reperire copia delle planimetrie catastali aggiornate;
- le indicazioni delle indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono a mio parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione ma, ciononostante, non posso escludere particolari situazioni di domanda e/o offerta a me non note, tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei parametri unitari scelti ed utilizzati come riferimento;
- nell'assunto che esclude errori procedurali e/o materiali dei competenti Enti e/o Amministrazioni, l'avvenuto rilascio di titoli edilizi e/o documentazione urbanistica ha presupposto, nelle mie considerazioni valutative, la regolarità e la legittimità di ogni eventuale atto prodromico e collegato;
- tutta la documentazione ricevuta, come eventuali notizie ed informazioni apprese dalla Proprietà e/o Committenza, sono state da me assunte come veritiere, complete e di perdurante validità;

4.b) Conclusioni e firma della relazione

Sulla scorta delle sopra indicate valutazioni, si può stimare che il valore dell'intera proprietà soc. SIMAR S.A.S. di Bigoni Edoardo Ciro & C. sia la seguente:

Costo Volpino	€. 1.980.000,00
	€.
Busto Arsizio	€.

Totale €.

(

A conclusione della relazione, alla luce dei controlli effettuati e delle considerazioni fatte e considerando le motivazioni espresse che hanno caratterizzato i criteri e le logiche delle diverse valutazioni, posso affermare che i valori inseriti nella presente valutazione appaiono sostanzialmente in linea con le quotazioni odierne di mercato.

Spinone al lago 20/07/2022

