



Rapporto di Valutazione

oggetto

porzioni immobiliari a carattere artigianale, commerciale e residenziale, poste in Comune di Albino (Bg), Via Roma nn. 68/70/72

redatta da

geometra Nadia Lorenzi

studio in Comune di Torre Boldone (Bg) – Via Alcide de Gasperi n. 4
iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3292
iscritta nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 204
valutatore immobiliare UNI 11558:2014 certificato n. IMQ-VI-1609008
telefono + 39 035 4175105
geom.nadialorenzi@gmail.com

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
nota del valutatore per diritto di superficie	pagina 08
caratteristiche costruttive e impianti	pagina 08
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 09
confini	pagina 10
cronistoria della titolarità	pagina 11
sentenza di fallimento	pagina 13
formalità pregiudizievoli	pagina 13
servitù	pagina 14
stato di possesso	pagina 14
titoli abilitativi	pagina 15
certificazione energetica	pagina 15
dati metrici	pagina 15
	Segue ...

... continua

analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 17
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 17
indagine di mercato	pagina 18
rilevazioni O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	pagina 18
concetti di stima	pagina 19
giudizio di commerciabilità	pagina 19
metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario	pagina 20
prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato	pagina 21
valore di mercato	pagina 22
valore di liquidazione a stock	pagina 22
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 23

Estremi del rapporto di valutazione

data incarico 20 Giugno 2018

data sopralluogo 11 Dicembre 2018 e 17 Aprile 2019

data valutazione 23 Luglio 2021

Estremi della procedura

fallimento Registro Fallimenti n. 79/2018
Sentenza n. 81/2018, repertorio n. 102/2018, cronologico n. 1197/2018, in data 19 Aprile 2018

giudice delegato dr. Bruno Conca

curatore fallimentare dr. Giorgio Berta

Estremi della società

denominazione Prisma S.r.l.

sede legale Albino (Bg), Via Pezzotta n. 4

indirizzo PEC f79.2018bergamo@pecfallimenti.it

codice fiscale 01297130161

partita I.V.A. 01297130161

numero REA BG – 192313

rappresentante dell'impresa

Localizzazione dei beni

provincia Bergamo

indirizzo Albino, Via Roma nn. 68/70/72

Oggetto dell'incarico

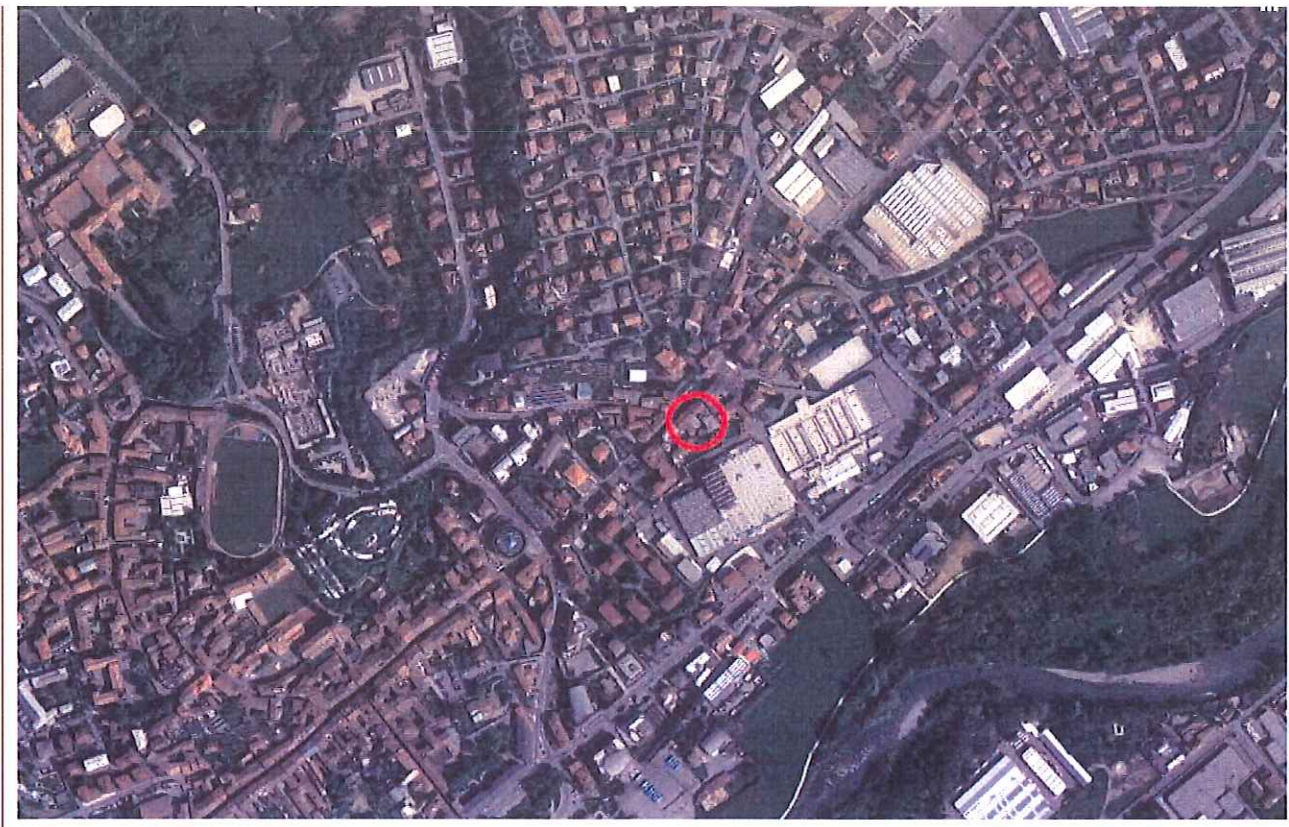
L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad alcune porzioni immobiliari a carattere artigianale, commerciale e residenziale, poste in Comune di Albino (Bg), Via Roma nn. 68/70/72, di proprietà della società Prisma S.r.l.

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 cespite immobiliare
- 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 fallimentare 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, delle planimetrie catastali e della relativa visura
- verifica della corrispondenza catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nominativi

e Prisma S.r.l, con data di statuizione all'11 Febbraio 2020, aggiornamento in data 10 Giugno 2021 per codice fiscale 01297130161

- accertamento di carattere tecnico sulla base della documentazione reperita presso la sede della società, mirato alla verifica e 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 – CENED
- determinazione delle superfici commerciali sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 25 Luglio 2018
- 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 e non sono stati reperiti il certificato di collaudo e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	centrale in località Desenzano al Serio
caratteristiche di zona	prevalentemente residenziale con la presenza di attività commerciali e terziarie
distanza	13 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada provinciale n. 35 della valle Seriana, nonché con i mezzi pubblici delle linee extraurbane e la tramvia Bergamo – Albino
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none">▪ infrastrutture primarie e servizi pubblici nelle vicinanze▪ assenza di parcheggi pubblici

Descrizione

Trattasi di alcune porzioni immobiliari a carattere artigianale, commerciale e residenziale facenti parte di un edificio di maggiori dimensioni con affaccio su Via Roma.

L'edificio si sviluppa su tre livelli di piano fuori terra, avente accesso dai civici nn. 68, 70 e 72 di Via Roma; lo stesso si trova in precarie condizioni di manutenzione e conservazione, con impianti non adeguati e alcuni locali sono interessati da lesioni anche di carattere strutturale.

Alla data odierna le porzioni immobiliari non sono abitabili nello stato in cui si trovano e si rendono necessari sostanziali interventi di ristrutturazione.

La proprietà in questione è così descrivibile con espresso riferimento alle planimetrie catastali e a quanto visionato nel corso del sopralluogo:

- mappale n. 1182/701, laboratorio posto al piano terra, suddiviso in due locali;
- mappale n. 1182/703, appartamento posto al secondo piano composto da cucina, due camere da letto, balcone in lato sud, oltre a terza camera con accesso diretto dal vano scala e non collegata agli altri ambienti;
- mappale n. 1182/704, appartamento posto al terzo piano composto da cucina, due camere da letto e balcone in lato sud dove si trova un piccolo wc, oltre a terza camera con accesso diretto dal vano scala e non collegata agli altri ambienti;
- mappale n. 1182/711, locale commerciale posto al piano terra, dotato di retro negozio e piccolo wc;
- mappale n. 1182/734, appartamento posto al primo piano composto da ingresso, locale di sgombero, cucina, tre camere da letto e bagno, oltre a ripostiglio con accesso diretto dal vano scala e non collegato agli altri ambienti.

L'accesso al laboratorio e al locale commerciale avviene direttamente dalla strada comunale, mentre i tre appartamenti sono accessibili da un vano scala interno comune con altre porzioni di soggetti terzi.

Nota del valutatore

La società Prisma S.r.l. risulta titolare del diritto di superficie, costituito a sensi dell'articolo 952 c.c. e seguenti, per fare e mantenere nel sottosuolo del fabbricato e del cortile di pertinenza individuati con i mappali nn. 1184/2, 1184/702, 1184/703 e 1184/704.

Tali mappali risultano catastalmente intestati _____ in quanto non sono mai stati costituiti dei mappali per individuare il sottosuolo in diritto di superficie alla società Prisma S.r.l.

In forza di tale diritto, ad oggi, nulla è stato edificato.

Caratteristiche costruttive e impianti

struttura e copertura	<ul style="list-style-type: none">▪ struttura portante in pietrame e muratura▪ solaio in legno▪ tetto a falde in legno con soprastante manto di tegole
tramezzature	laterizio
impianti	<ul style="list-style-type: none">▪ impianto elettrico ed idrico sanitario di tipologia civile▪ assenza di impianto fisso di riscaldamento
intonaci interni	al civile, tinteggiati
pavimenti e rivestimenti interni	<ul style="list-style-type: none">▪ pavimenti in ceramica, graniglia cotto e moquettes▪ rivestimenti in ceramica
serramenti esterni	ove presenti in legno con vetro singolo e griglie anch'esse in legno
porte interne	legno

Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici							diritti e oneri reali	quota			
01	Prisma S.r.l. con sede in Albino (Bg)							proprietà	1/1			
comune:	Albino (Bg)							data visura:	07 Giugno 2021			
n.	dati identificativi					dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	Particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €	
indirizzo:	Via Roma n. 74											
01	DE	1	1182	701	---	C/3	1	T	mq. 35	mq. 43	99,42	
indirizzo:	Via Roma n. 70											
02	DE	1	1182	703	---	A/4	1	2	vani 4	mq. 84	136,34	
03	DE	1	1182	704	---	A/4	1	3	vani 4,5	mq. 87	153,39	
indirizzo:	Via Roma n. 41											
04	DE	1	1182	711	---	C/1	3	T	mq. 33	mq. 44	521,52	
05	DE	1	1182	734	---	A/3	1	1	vani 6	mq. 117	291,28	

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 le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali, rappresentano sostanzialmente lo stato di fatto della proprietà riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato.

Diritto di superficie per fare e mantenere nel sottosuolo del fabbricato e del cortile di pertinenza

numero	dati anagrafici							diritti e oneri reali	quota			
01								proprietà	1/1			
comune:	Albino (Bg)							data visura:	23 Luglio 2021			
indirizzo:	Via Roma n. 74											
n.	dati identificativi					dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	Particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €	
01	DE	1	1184	2	---	C/2	1	T	mq. 41	---	74,11	
02	DE	1	1184	703	---	C/2	2	T	mq. 1	---	2,12	
03	DE	1	1184	704	---	C/3	1	T	mq. 23	---	65,33	

numero	dati anagrafici				diritti e oneri reali			quota				
01					proprietà			1/1				
comune:	Albino (Bg)				data visura:			23 Luglio 2021				
indirizzo:	Via Roma n. 74											
n.	dati identificativi				dati di classamento							
	sezione urbana	foglio	Particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €	
01	DE	1	1184	702	---	C/2	1	1	mq. 27	---	48,81	

Confini – mappale n. 1182

a nord

Via Roma

a est

Via Manni

a sud

mappali nn. 1421 e 1929

a ovest

mappali nn. 1184 e 1186

Confini – mappale n. 1184

a nord

mappale n. 1182

a est

ancora mappale n. 1182

a sud

mappali nn. 1182 e 1929

a ovest

mappale n. 1186

Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nominativi

_____ e Prisma S.r.l, con data di statuizione all'11 Febbraio 2020, aggiornamento in data 10 Giugno 2021 per codice fiscale 01297130161, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà della società Prisma S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

primo titolo

a favore	_____ con sede in Albino (Bg) codice fiscale 01297130161
contro	_____
titolo	compravendita in data 22 Novembre 2005, repertorio e raccolta nn. 129193/31558 del notaio Adriano Sella di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 25 Novembre 2005 ai nn. 75163/45492

Con tale titolo la società _____ ha acquistato la piena proprietà del mappale n. 1182/734.

secondo titolo

a favore	_____ con sede in Albino (Bg) codice fiscale 01297130161
contro	_____
titolo	compravendita in data 10 Febbraio 2006, repertorio e raccolta nn. 129640/31862 del notaio Adriano Sella di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 22 Febbraio 2006 ai nn. 10117/5884

Con tale titolo la società _____ ha acquistato la piena proprietà dei mappali nn. 1182/701 e 1182/711

terzo titolo

a favore e contro

▪ con sede in Albino (Bg)
codice fiscale 01297130161

titolo

permuta in data 29 Gennaio 2007, repertorio n. 31006 del notaio Golia Angelo di Albino (Bg)

trascrizione

Bergamo, in data 06 Febbraio 2007 ai nn. 7790/4693

Con tale titolo la società ha venduto alla la piena proprietà dei mappali nn. 1184/2, 1184/702, 1184/703 e 1184/704.

La stessa ha costituito a sensi dell'articolo 952 c.c. e seguenti, a favore della che ha acquistato il diritto di superficie e, quindi, il diritto di fare e mantenere nel sottosuolo del fabbricato e del cortile di pertinenza attiguo individuati con i mappali nn. 1184/2, 1184/702, 1184/703 e 1184/704.

quarto titolo

a favore

con sede in Albino (Bg)
codice fiscale 01297130161

contro

titolo

compravendita in data 24 Settembre 2007, repertorio e raccolta nn. 132298/33679 del notaio Adriano Sella di Bergamo

trascrizione

Bergamo, in data 05 Ottobre 2007 ai nn. 60687/34917

Con tale titolo la società ha acquistato la piena proprietà dei mappali nn. 1182/703 e 1182/704

quinto titolo

a favore

Prisma S.r.l. con sede in Albino (Bg)

contro

con sede in Albino (Bg)
codice fiscale 01297130161

titolo

verbale di assemblea in data 05 Aprile 2018, repertorio e raccolta nn. 18165/14634 a rogito del notaio Marco Tucci di Bergamo

registrazione

Bergamo 1, l'11 Aprile 2018 al n. 13680

trascrizione

assente

Con tale titolo la ha modificato la propria denominazione in Prisma S.r.l.

Sentenza di fallimento

a favore	massa creditori del fallimento Prisma S.r.l.
contro	Prisma S.r.l. con sede in Albino (Bg)
titolo	atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento emesso dal Tribunale di Bergamo in data 19 Aprile 2018, repertorio n. 79/2018
trascrizione	in corso

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nominativi

_____ e Prisma S.r.l, con data di statuizione all'11 Febbraio 2020, aggiornamento in data 10 Giugno 2021 per codice fiscale 01297130161, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

prima formalità

a favore	_____
contro	_____ con sede in Albino (Bg) codice fiscale 01297130161
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo in data 26 Gennaio 2016, repertorio e raccolta nn. 8669/7463 del notaio Massimo Mastrodonato di Bergamo
iscrizione	Bergamo, in data 05 Febbraio 2016 ai nn. 4198/673
somme	capitale : iscritta : durata :

Tale iscrizione grava, fra altro, sui mappali oggetto di valutazione.

seconda formalità

a favore

contro

titolo

trascrizione

con sede in Albino (Bg)
codice fiscale 01297130161

verbale di pignoramento in data 20 Marzo 2018, repertorio n. 2551 emesso dal Tribunale di Bergamo

Bergamo, in data 05 Aprile 2018 ai nn. 15891/11119

Tale iscrizione grava, fra altro, sui mappali oggetto di valutazione.

Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nominativi

_____ e Prisma S.r.l, con data di statuizione all'11 Febbraio 2020, aggiornamento in data 10 Giugno 2021 per codice fiscale 01297130161, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono servitù trascritte.

Dall'analisi degli atti di provenienza emerge quanto segue:

- mappali nn. 1182/703 e 1182/704, tali porzioni immobiliari hanno diritto di passo attraverso l'androne di entrata dalla Via Roma al cortile, godono i diritti e sopportano i pesi convenuti nell'atto del 25 Marzo 1942, repertorio n. 13737 del notaio Personeni di Bergamo, ivi trascritto in data 21 Aprile 1942 ai nn. 2557/2765. Si richiamano inoltre i diritti portati dal citato atto di cessione e divisione del 25 Marzo 1942;
- mappale n. 1182/711, tale porzione immobiliare partecipa per la quota pari a 1/4 alla comproprietà del cortile retrostante che potrà essere utilizzato per lo scarico di materiale per il solo tempo strettamente necessario. Inoltre detta porzione immobiliare ha diritto di passo attraverso l'androne di entrata dalla Via Roma al cortile, gode i diritti e sopporta i pesi convenuti nell'atto del 25 Marzo 1942, repertorio n. 13737 del notaio Personeni di Bergamo, ivi trascritto in data 21 Aprile 1942 ai nn. 2557/2765.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare che le porzioni immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione sono libere da persone e cose.

Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita presso la sede della società, è emerso che la costruzione originaria del complesso residenziale del quale fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di valutazione, risale ad epoca anteriore al 01 Settembre 1967.

Considerato il pessimo stato di manutenzione delle porzioni immobiliari ritengo che le stesse non siano state interessate da pratiche edilizie successive alla costruzione.

Sulla base di quanto accertato ritengo di poter sostanzialmente confermare la regolarità tecnico – urbanistica, ribadendo che non è stato effettuato il rilievo topografico delle porzioni immobiliari.

Certificazione energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – CENED è emerso che le porzioni immobiliari oggetto della presente valutazione non sono dotate dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Dati metrici

laboratorio
mappale n. 1182/701

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
laboratorio	43,00	0,50	21,50
superficie virtuale Sv arrotondata			22,00

appartamento
mappale n. 1182/703

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
appartamento	71,00	1,00	71,00
balcone	4,00	0,30	1,20
superficie virtuale Sv arrotondata			72,00

appartamento
mappale n. 1182/704

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
appartamento	71,00	1,00	71,00
wc	2,00	0,50	1,00
balcone	4,00	0,30	1,20
superficie virtuale Sv arrotondata			73,00

negozio
mappale n. 1182/711

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
negozio	31,00	1,00	31,00
retro e wc	16,00	0,50	8,00
superficie virtuale Sv			39,00

appartamento
mappale n. 1182/734

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
appartamento	63,00	1,00	63,00
locale di sgombero e ripostiglio	27,00	0,50	13,50
superficie virtuale Sv arrotondata			77,00
superficie virtuale Sv complessiva			283,00

Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	artigianale / residenziale / commerciale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	laboratorio / appartamento / locale commerciale
stato di fatto:	da ristrutturare
dimensioni:	piccole
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 400,00
fase del mercato immobiliare:	contrazione

Caratteri della domanda e dell'offerta

parametri	segmento di mercato
tipologia acquirenti	persone fisiche
tipologia venditori	persone giuridiche
motivo dell'operazione	trasformazione

Indagine di mercato

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto ad 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.

Il territorio comunale di Albino, distante circa 13 km. a nord – est dal capoluogo di Provincia Bergamo, conta poco meno di 18.000 abitanti.

Nella seconda parte del XX secolo, Albino ha visto un tumultuoso sviluppo urbanistico, sociale ed economico ed è diventato così il centro di riferimento della bassa Valle Seriana, con numerose attività artigianali che espandono il loro raggio d'azione ben oltre i confini regionali e nazionali.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario delle porzioni in vendita, aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto e posti in quartieri semicentrali rispetto al centro storico di Albino, è pari a circa 400,00 €/mq.

Considerata la tipologia delle porzioni immobiliari, la zona in cui si trovano e il loro stato d'uso, tale parametro unitario può essere considerato congruo per i segmenti di mercato artigianale, commerciale e residenziale.

Il quadro complessivo dei prezzi mostra che nell'ultimo anno gli stessi hanno registrato una lieve diminuzione pari a -0,60 %.

Rilevazioni O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: ALBINO

Fasce/zona: Periferica/STRADA PROV. N. 35, BONDO PETELLO, DESENZANO AL SERIO

Codice zona: D1

Microzona: 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	1500	1800	L	6,1	7,6	N
Abitazioni civili	Normale	1200	1500	L	5,1	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1050	L	4,6	6	N
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1200	1350	L	4,6	6,4	N
Box	Normale	480	630	L	1,8	2,5	N
Posti auto scoperti	Normale	260	320	L	1	1,4	N
Ville e Villini	Normale	1350	1400	L	6,4	7,4	N
Ville e Villini	Ottimo	1400	2000	L	6,4	9	N

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 residenziale 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 capoluogo di provincia, 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.

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- posizione ben servita a livello di infrastrutture pubbliche e di negozi di prima necessità

fattori negativi

- pessimo stato di conservazione e manutenzione con impianti inesistenti e/o non a norma
- presenza di lesioni strutturali
- assenza di box/posto auto esclusivo
- assenza di richiesta di porzioni immobiliari aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione, per l'elevato costo di ristrutturazione

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

Metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario

Al fine di determinare l'attuale valore di mercato delle porzioni immobiliari 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:

- a. individuazione delle caratteristiche principali che possano influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima – subject;
- b. 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:

1. 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 14%, sulla base di quanto riportato nel rapporto sul mercato immobiliare Nomisma – secondo trimestre 2020, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;
2. la consistenza delle unità immobiliari oggetto di valutazione è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a $-0,60\%$, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del cespite.

Il valore sotto determinato comprende l'incidenza del diritto di superficie, costituito a sensi dell'articolo 952 c.c. e seguenti, per fare e mantenere nel sottosuolo del fabbricato e del cortile di pertinenza individuati con i mappali nn. 1184/2, 1184/702, 1184/703 e 1184/704.

Metodo di confronto di mercato - Market Comparison Approach

Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	
Nominativo / repertorio				
Comune	Albino (Bg)	Albino (Bg)	Albino (Bg)	Albino (Bg)
Indirizzo	raggio 500 mt.	raggio 500 mt.	raggio 500 mt.	Via Roma n. 68
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile	Usato	Ristrutturato	Da ristrutturare	
Prezzo di mercato (euro)	€ 35.000,00	€ 49.000,00	---	
Data (mesi)	4	2	0	
Livello di piano (n)	2	2	2	
Superficie principale (mq.)	70,00	81,00	71,00	
Superfici secondarie (mq.)				
Balcone	30%	8,00	4,00	
Box auto	50%	15,00		
Locale cantina	50%	6,00		
Stato di manutenzione edificio	6	7	4	
Stato di manutenzione interna	6	7	4	
Superficie commerciale (mq.)	70,00	93,90	72,20	

Assunzioni	
s= saggio annuale di variazione dei prezzi	-0,60%
i= incremento valore per livello di piano	1,00%
Prezzo medio di mercato €/mq.	€ 400,00
Prezzo area esterna €/mq.	€ -
Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€ 300,00
Tipologia del fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio < 10 u.i
Criterio di misurazione	Superficie Effettiva Lorda

Tabella dei prezzi marginali		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€	35.000,00	€ 49.000,00
Data (mesi)	€	17,50	€ 24,50
Livello di piano	€	350,00	€ 490,00
Superficie principale (mq.)	€	500,00	€ 500,00
Superficie esterna (mq.)	€	-	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	€	216,00	€ 216,00
Stato di manutenzione interna (€)	€	1.949,00	€ 1.949,00

Tabella degli aggiustamenti		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€	35.000,00	€ 49.000,00
Data (mesi)	-€	70,00	-€ 49,00
Livello di piano			
Superficie principale (mq.)	€	1.100,00	-€ 10.850,00
Superficie esterna (mq.)			
Stato di manutenzione edificio (€)	-€	432,00	-€ 648,00
Stato di manutenzione interna (€)	-€	3.898,00	-€ 5.847,00
Prezzo corretto	€	31.700,00	€ 31.606,00
Peso comparabile (%)		50%	50%
Valore dell'immobile campione	€		€ 32.000
Divergenza percentuale (%)			0,30%
Prezzo medio unitario - stima monoparametrica	€		€ 443,21
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato			10,80%

È vietata la pubblicazione completa o parziale del presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi - Consulting & Solution

Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
porzioni immobiliari a carattere artigianale, commerciale e residenziale	283,00	440,00	124.520,00
valore venale di mercato arrotondato			125.000,00

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, 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 €
porzioni immobiliari a carattere artigianale, commerciale e residenziale	125.000,00	- 25,00%	93.750,00
valore di liquidazione arrotondato			94.000,00



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) | 23 Luglio 2021

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

