

**Cooperativa
La Casa Ecologica della
Bergamasca**

**05 - Via Salvanesa
VILLA D'ALME'**

**RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA
DI BENI IMMOBILI**

**COMMISSARIO LIQUIDATORE
Dott. Alberto Carrara**

Studio Architetto Danilo Salvoni
Via A. Pitentino 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035/246721
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
DEI BENI IMMOBILI
SITI IN VIA SALVANESA - COMUNE DI VILLA D'ALME'

* * * * *

Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 09.01.2017, dal Commissario Liquidatore Dott. Alberto Carrara, di procedere ad una ricognizione dei beni, alla verifica della loro conformità edilizia/urbanistica e alla determinazione del loro valore anche in rapporto ai vincoli convenzionali.

A definizione della richiesta formulatami e sulla scorta della documentazione prodottami dalla proprietà dei beni, ho provveduto a:

- identificare i beni oggetto di valutazione;
- verificarne la conformità catastale ed edilizia urbanistica;
- verificarne i vincoli di commercializzazione in ragione dei vigenti atti convenzionali;
- individuare i parametri tecnici ed economici da utilizzare per la determinazione del valore dei beni.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato la documentazione tecnica agli atti della società, in data 24.05.2017, ho esperito un dettagliato sopralluogo sui beni di proprietà della società e ho eseguito l'accesso ai competenti uffici comunali per verificare la conformità della documentazione depositata rispetto a quanto effettivamente realizzato.

Per quanto concerne il reperimento dell'ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari in capo e di proprietà della Cooperativa Edilizia La Casa Ecologica della Bergamasca, sono i seguenti:

N.C.T. del Comune Censuario di Villa D'Almè

Terreno edificabile a destinazione residenziale sito in Via Salvanesa, catastalmente identificati al fg. n. 9

* mappale n. 4470 vigneto Classe 2 mq. 1.075,00 R.D. € 5,83 R.A. € 5,55;

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

- 1) **DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.**
 - 1.1 ubicazione;
 - 1.2 accertamenti catastali;
 - 1.3 titolo di provenienza e trascrizioni;
 - 1.4 descrizione del bene;
 - 1.5 situazione urbanistica;
 - 1.6 dati dimensionali e verifica delle superfici;

- 2) **VALUTAZIONI.**
 - 2.1 criteri e metodologie di stima;
 - 2.2 metodologia estimativa adottata;
 - 2.3 analisi del mercato immobiliare;
 - 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare.

- 3) **ALLEGATI.**
 - 3.1 planimetrie e visure catastali;

Cespite immobiliare n. 1 – terreno edificabile sito in Via Salvanesa - Comune di Villa D'Almè, catastalmente identificato al N.C.T. foglio 9 mappale n. 4470.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione è costituito da terreno edificabile allocato in Via Salvanesa, zona posta a nord del territorio comunale del Comune di Almè.

L'ambito di riferimento e di contorno è completamente urbanizzato, mentre l'area oggetto di trattazione ricade all'interno di un Piano Attuativo in corso di attuazione; il completamento del piano consentirà di urbanizzare anche suddetto comparto.

L'area è prettamente residenziale e sorge in una zona dotata dei principali servizi di interesse pubblico.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune censuario di Villa D'Almè, i presenti cespiti immobiliari risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 9 mapp. n. 4470 vigneto Classe 2 mq. 1.075,00 R.D. € 5,83 R.A. € 5,55;

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

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

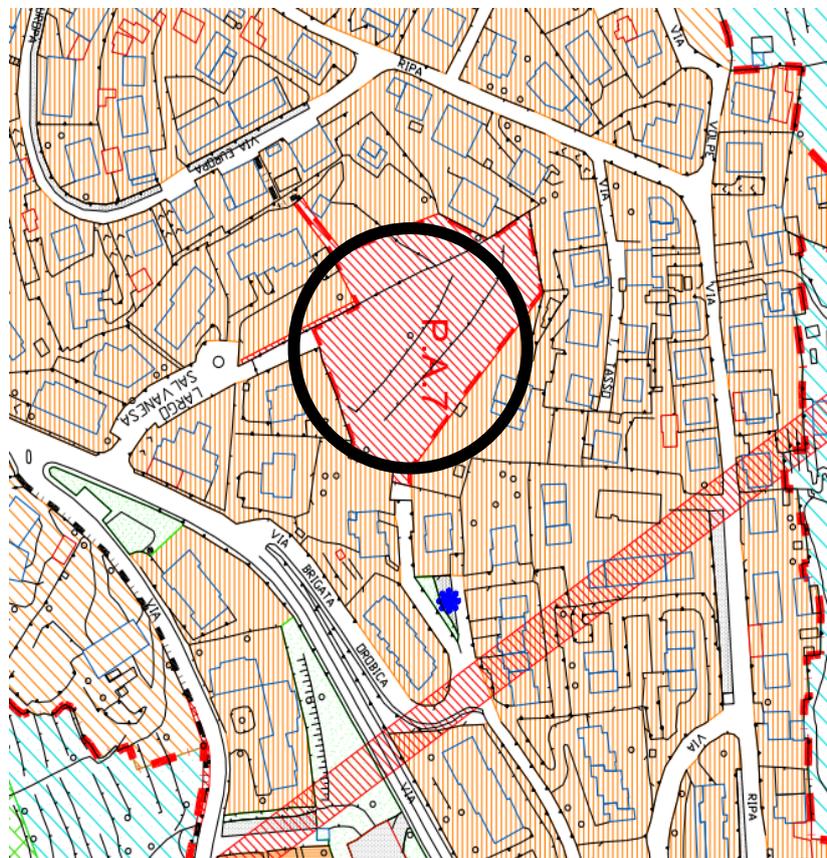
1.3 - Provenienza, trascrizioni e iscrizioni: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente, si evidenzia che l'area è pervenuta alla **Cooperativa Edilizia Achille Grandi** a seguito dell'atto convenzionale di rep. n. 147104 e racc. n. 37753, stipulato tra la succitata Cooperativa e il Comune di Villa D'Almè in data 15.09.2009 avanti Notaio Peppino Nosari; successivamente a seguito dell'incorporazione della società **Cooperativa Achille Grandi** nella società Cooperativa La Casa Ecologica della Bergamasca, i succitati beni venivano trasferiti a quest'ultima.

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

1.4 - Descrizione immobile: il bene immobile oggetto di trattazione è costituito da un'area edificabile a destinazione residenziale in regime di edilizia convenzionata; in ottemperanza all'atto convenzionale sottoscritto con il Comune di Villa D'Almè, si dovranno realizzare alloggi da assegnare in regime convenzionato.

Il contesto territoriale dove è ubicata l'area è pregevole, la superficie territoriale è pari a mq. 1.100,00 e la volumetria assentibile è di mc. 1.702,00.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Villa D'Almè approvato con Delibera di C.C. n. 04 del 03.01.2013 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL della Regione Lombardia n. 31 in data 31.07.2013, ha individuato e ricompreso l'area di proprietà nella seguente zona urbanistica: "Ambiti con Piano attuativo vigente (PA), le cui possibilità di intervento sono normate e disciplinate dall'art. 43 della Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Di seguito testualmente si riporta quanto previsto dall'art. 43 della normativa del Piano delle Regole.

Art. 43 - Ambiti con Piano attuativo vigente (PA).

Il Piano delle Regole conferma la localizzazione e la disciplina dettata da Piani attuativi approvati dal Consiglio Comunale entro la data di adozione del PGT, detti ambiti vengono individuati con le stesse sigle attribuite dal previgente PRG:

** PA2B "Ranica Centro"*

** PA 7 "via Salvanesa"*

** PA12 "Tambor"*

Allo scadere della validità di ciascuno dei Piani attuativi, nell'ambito a questo assoggettato, dove sia intervenuta l'attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria, per i lotti non ancora edificati è ammessa la costruzione nel rispetto degli indici stabiliti dal medesimo Piano attuativo o nel limite di eventuali nuovi indici attribuiti all'ambito dal Piano delle Regole mentre per i lotti edificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione nel limite quantitativo del volume preesistente, e di ampliamento e nuova costruzione nel limite di eventuali nuovi indici attribuiti all'ambito dal Piano delle Regole.

Nel caso la condizione sopraddetta, relativa all'intervenuta attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria, non sussista, non saranno ammessi interventi edilizi oltre quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, fino all'approvazione di un nuovo Piano attuativo con gli stessi indici di quello previgente, ancorché il Piano delle Regole attribuisca eventuali nuovi indici e nuove modalità di attuazione.

In ragione di quanto dettato dalla succitata normativa, ne consegue che le possibilità edificatorie assegnate al comparto identificato con la lettera "B", sono quelle contenute nell'atto convenzionale di rep. n. 147104 e racc. n. 37753, stipulato tra la succitata Cooperativa e il Comune di Villa D'Almè in data 15.09.2009 avanti Notaio Peppino Nosari..

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si sono effettuate le misurazioni dell'area sulla scorta degli elaborati grafici catastali; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate, si è ricavato che lo sviluppo superficiale dell'area è di **mq. 1068,00.**

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare

quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato;

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

Si evidenzia inoltre che la valutazione dovrà tenere nella dovuta considerazione i vincoli dettati dalla convenzione sottoscritta con il Comune di Villa D'Almè nonché l'insistenza sul bene del solo diritto di superficie.

2.2 - Metodologia estimativa adottata: l'individuazione della corretta metodologia estimativa adottata per la determinazione dei beni immobili oggetto della presente perizia, non è riconducibile ad un unico metodo di valutazione ma è necessariamente articolata dovendo utilizzare più metodologie estimative.

Trattandosi di terreni edificabili, in ottemperanza alla consolidata dottrina estimativa, il valore dei beni sarà determinato utilizzando la metodologia che individua il valore di trasformazione del bene.

Per potere determinare il corretto valore di trasformazione, si è operato individuando il valore di mercato (metodo diretto) del bene finito al fine di poterlo utilizzare come parametro economico per l'individuazione del suddetto valore di trasformazione (metodo indiretto).

2.3 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare per immobili a destinazione residenziale del Comune di Villa D'Almè, analogamente alla situazione degli altri Comuni della Provincia di Bergamo, sta vivendo un periodo di stasi rispetto al precedente e perdurante periodo di crisi.

Nonostante gli indicatori del mercato immobiliare a destinazione residenziale, dopo anni di continui ribassi della domanda, segnalino dati di aumento delle compravendite, si evidenzia che quest'ultime riguardano principalmente o immobili di scarsa qualità o immobili di alta qualità; risulta invece pressoché inesistente l'attività cantieristica finalizzata alla costruzione di nuove case.

In questo ancora difficile contesto i costruttori edili difficilmente entrano sul mercato per valutare l'acquisizione di nuove aree per promuovere iniziative immobiliari; va comunque evidenziato che nel

caso in ispecie l'operatore dovendo operare in regime convenzionato sarà molto probabilmente una cooperativa edilizia.

Dovendo comunque in questo contesto individuare e determinare un valore per i suddetti beni, lo scrivente perito ha effettuato le opportune analisi ed indagini, presso operatori professionali (agenzie e professionisti) nonché presso le più importanti e riconosciute banche dati (Case & Terreni Annuario Immobiliare, Quotazioni OMI, ecc.), al fine di reperire i valori di mercato trattati per immobili di nuova costruzione.

Suddette indagini e d analisi, hanno portato all'individuazione della seguente forchetta di prezzi:

* da €. 1.800,00/mq. ad €. 2.000,00/mq. per destinazioni residenziali;

* da €. 900,00/mq. ad €. 1.000,00/mq. per autorimesse;

In ragione di quanto sopra esposto e in considerazione dei vincoli convenzionali, lo scrivente perito ritiene corretto assumere quali valori finali di mercato unitari dei beni:

* **€. 1.800,00/mq.** per la parte residenziale;

* **€. 900,00/mq.** per autorimesse;

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare:

Metodo indiretto - individuazione del valore di trasformazione.

Alla stima di tale valore si perviene attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo atto a prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione in relazione al valore di mercato del bene.

La stima del bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima, permette di interpretare il valore del bene immobile destinato a trasformazione come valore residuo.

Si determina quindi:

- *il valore di mercato* dei beni oggetto di trasformazione che avviene di norma attraverso procedimento sintetico; i valori possono essere ottenuti mediante la scala dei prezzi noti integrati da indagini di mercato (vedi precedente punto 2.3) svolte presso le fonti più autorevoli o basate sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni aventi analoghe caratteristiche di cui si conosce il valore di vendita.

A tale valore si sottraggono:

- *i valori di costo* per la trasformazione del bene, che sono determinati sulla base delle banche dati di enti indipendenti o, laddove non rintracciabili sulla base dell'esperienza acquisita dal perito estimatore integrata anche in questo caso da opportune indagini di mercato.

La stima del valore di trasformazione si ottiene quindi quale differenza tra il valore di mercato del bene restaurato al netto dei costi sostenuti per il suo restauro, opportunamente attualizzati.

L'assunto che sta alla base di tale procedimento è che un soggetto razionale non è disposto a pagare (all'attualità) un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti (futuri) che quel medesimo bene sarà in grado di produrre.

Ne consegue quindi che il valore di trasformazione è determinato utilizzando la seguente formula:

$$V_{tr} = \frac{V_{mp}}{qn} - \frac{K_{tr}}{qn/2} - \frac{P}{qn}$$

dove:

V_{tr} = valore di trasformazione.

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione.

K_{tr} = costi di trasformazione (**Kc**-costo di costruzione/ristrutturazione, **Cc**-contributo di costruzione, **St**-spese tecniche, **Of**-oneri finanziari).

P = profitto del promotore.

Fattore di attualizzazione = q = 1 + r.

Coefficiente di posticipazione = qn

Coefficiente di anticipazione = 1/qn

1. Il V_{mp} rappresenta il valore finale dell'immobile in seguito all'opera di trasformazione dello stesso, che in funzione delle indagini di mercato effettuate (vedi precedente punto 2.3), viene assunto pari ad **€. 1.000,00/mq.** per la parte residenziale ed **€. 900,00/mq.** per le autorimesse interrato.

2. I costi di costruzione K_{tr}, rappresentano i costi che devono essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che per il caso preso in considerazione sono:

Kc (*costo di costruzione*) per la tipologia degli interventi ancora da eseguire per completare la ristrutturazione dell'immobile nonché per quelli da eseguire ex novo per la realizzazione delle autorimesse, le indagini di mercato effettuate presso imprese edili del posto successivamente confrontate con i prezzi unitari espressi dai vigenti Bollettini Camerali per Opere Edili, hanno portato all'individuazione dei seguenti costi:

* completamento opere di ristrutturazione immobile: **€. 1.000,00/mq..**

* costo costruzione autorimesse e posti auto interrati: **€. 400,00/mq..**

* costo per attrezzatura e sistemazione aree esterne (pulizia area, formazione giardino, piantumazioni, recinzioni, percorsi pedonali, recinzioni, ecc.): **€. 35,00/mq..**

Cc (*contributo di costruzione e cessione/monetizzazione standard*) fermo restando che il contributo da corrispondere al Comune è determinato sulla base delle apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti abilitativi, si evidenzia che ad oggi per l'esecuzione dell'intervento in ottemperanza agli impegni assunti nei confronti del Comune, trattandosi di Piano Attuativo che prevede la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, bisognerà sostenere gli oneri di cui al costo di costruzione normalmente pari al 7,00% del Kc.

St (*spese tecniche*) in ragione delle problematiche che comporta la progettazione multidisciplinare di un immobile con le caratteristiche di quello oggetto di perizia, la parametrizzazione delle spese tecniche

professionali, è da ricomprendersi in un delta che va dal 3,00% al 7,00% del costo di costruzione (Kc); si ritiene pertanto congruo assumere quale costo per spese tecniche professionali la percentuale media del **5,00%**.

Of (oneri finanziari) sulla base del tasso di sconto decennale (Irs) incrementato dal dovuto guadagno dell'istituto di credito (spread), il tasso di sconto da assumere in misura fissa (tasso fisso) risulta essere il seguente:

* IRS decennale 0,91% + * SPREAD medio su finanziamento decennale applicato a società/cooperativa 2,00% = **2,91%** del Kc.

3. Il profitto P, rappresenta il beneficio/ritorno dall'investimento che il soggetto attuatore/investitore si attende dall'investimento fatto a prescindere dalla gestione del bene; nel caso specifico trattandosi di edilizia in regime convenzionato, in realtà l'attuatore non deve avere un utile dall'operazione immobiliare, la percentuale di profitto verrà comunque calcolata per tenere nel dovuto conto eventuali imprevisti nonché l'incidenza futura del costo del diritto di superficie.

La percentuale di applicazione sarà pari al 10,00% lordo del Vmp.

In ragione di quanto sopra esposto, ipotizzando **tre anni** (n) per il completamento dell'intervento (autorizzazioni, ottenimenti provvedimenti abilitativi, ristrutturazione dell'edificio, collaudi, vendita unità immobiliari) e applicando un saggio ($r = 1 + r$) di attuazione pari al 2,91%, avremo:

		€/mq.	Sup. mq.	Totale	Coeff. 1/qn	Totale attualizzato
Ricavi	Vmp					
	appartamenti	€ 1.800,00	565,00	€ 1.017.000,00	0,9175	€ 933.097,50
	autorimesse	€ 900,00	215,00	€ 193.500,00	0,9175	€ 177.536,25
						€ 1.110.633,75
Costi	Ktr					
Kc	appartamenti	€ 1.000,00	565,00	€ 565.000,00		
	autorimesse	€ 400,00	215,00	€ 86.000,00		
	attrez. aree esterne	€ 35,00	500,00	€ 17.500,00		
				€ 668.500,00		
Cc	7,00% su Kc			€ 46.795,00		
St	5,00% su Kc			€ 33.425,00		
Of	2,91% su Kc			€ 19.453,35		
				€ 99.673,35		
Profitto	P	10% Vpm		€ 111.063,38		
				€ 879.236,73	0,9175	€ 806.699,70
				TOTALE		€ 303.934,70
				TOTALE arrotondato		€ 300.000,00

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congruo per il succitato bene immobile il valore sovraespuesto pari a **€. 300.000,00 (euro trecentomila/00)**.

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

Bergamo, lì 25 ottobre 2017

firmato



3. ALLEGATI

3.1 planimetrie e visure catastali e ipotecarie;