

**Cooperativa
La Casa Ecologica della
Bergamasca**

**08 - Via Pregalleno 31
SAN PELLEGRINO**

**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 PREGALLENO 31 - COMUNE DI SAN PELLEGRINO

* * * * *

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 26.07.2017, 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:

1. N.C.E.U. del Comune Censuario di San Pellegrino

immobili a destinazione autorimessa e posto auto siti in Via Pregalleno 31, catastalmente identificati al foglio n. 39

* mappale n. 475	subalterno 35	Cat. C/6	Classe 2	mq. 34,00;
* mappale n. 475	subalterno 41	Cat. C/6	Classe 2	mq. 18,00;
* mappale n. 475	subalterno 48	Cat. C/6	Classe 2	mq. 18,00;
* mappale n. 475	subalterno 50	Cat. C/6	Classe 2	mq. 18,00;
* mappale n. 475	subalterno 56	Cat. C/6	Classe 2	mq. 22,00;
* mappale n. 475	subalterno 59	Cat. C/6	Classe 1	mq. 12,00;

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;
- 1.4 descrizione del bene;
- 1.5 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi;
- 1.6 difformità edilizio/urbanistiche;
- 1.7 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 provvedimenti abilitativi;
- 3.2 elaborato planimetrico da rilievo;
- 3.3 planimetrie e visure catastali;
- 3.4 documentazione fotografica;

Cespiti immobiliare n. 1 – immobili a destinazione autorimesse e posto auto siti in Via Pregalleno 31 – San Pellegrino, catastalmente identificati al N.C.E.U. – foglio 39 mappale 475 sub. 35, 41, 48, 50, 56 e 59 (autorimesse).

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Via Don Manzoni 22, nella zona periferica posta a nord est del Comune di San Pellegrino.

L'area su cui è stato realizzato l'edificio e in cui sono allocate le unità immobiliari oggetto di trattazione, è completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi di interesse pubblico; suddetta area risulta peraltro caratterizzata da interventi di edilizia residenziale di recente realizzazione.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di San Pellegrino, i presenti cespiti immobiliari risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 39	mapp. 475	sub. 35	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 38,94
foglio 39	mapp. 475	sub. 41	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 21,48
foglio 39	mapp. 475	sub. 48	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 21,48
foglio 39	mapp. 475	sub. 50	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 21,48
foglio 39	mapp. 475	sub. 56	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 24,17
foglio 39	mapp. 475	sub. 59	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 13,63

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 su cui è stato realizzato l'edificio e in cui sono allocate le unità immobiliari è pervenuta alla [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto di rep. n. 34226 e racc. n. 6728, stipulato tra la succitata Cooperativa e il Comune di San Pellegrino in data 28.01.2005 avanti Notaio Fabrizio Pavoni; successivamente a seguito dell'incorporazione della società [REDACTED] 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 dell'assegnazione e prima della stipula dell'atto di trasferimento degli immobili.

1.4 - Descrizione immobile: i beni immobili oggetto di trattazione sono costituiti da n. 05 autorimesse e un posto auto ubicati al piano interrato di un edificio realizzato nel corso dell'anno 2007.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione, basculante in acciaio zincato e pavimento in battuto di cemento e risultano accessibili dalla rampa e dal corsello condominiali; il tutto così come meglio rappresentato nelle allegate planimetrie di rilievo.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di San Pellegrino approvato con Delibera di C.C. n. 124 del 07.04.2014 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL della Regione Lombardia, ha individuato e ricompreso l'immobile e le aree pertinenti di proprietà nella seguente zona urbanistica:

“Ambiti del tessuto urbano consolidato di contenimento”, le cui possibilità di intervento sono normate e disciplinate dall'art. 15 della Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la realizzazione dell'immobile, agli atti del Comune di San Pellegrino, risulta depositato quanto segue:

* Permesso di Costruire n. 35/2006 del 21.04.2006 (*Realizzazione fabbricato residenziale*);

1.6 – Difformità edilizio/urbanistiche: Durante il sopralluogo, eseguito sulla scorta delle schede catastali e degli elaborati grafici allegati ai provvedimenti abilitativi, lo scrivente perito ha potuto accertare la piena conformità catastale ed edilizia delle unità immobiliari.

1.7 - 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 delle autorimesse sulla scorta delle planimetrie catastali.

Dallo sviluppo delle misurazioni effettuate, si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

Catasto	Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.te	Sup. Commerciale
475/35	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 33,00	1,00	mq. 33,00
475/41	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00
475/48	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00
475/50	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00
475/56	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 20,00	1,00	mq. 20,00
475/59	<i>interrato</i>	posto auto	mq. 12,00	1,00	mq. 12,00

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.

2.2 – Metodologia estimativa adottata: le indagini di mercato, svolte presso operatori professionali e attraverso le interrogazioni delle principali banche dati del settore immobiliare, hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo biennio (2015/2016) sul mercato territoriale di riferimento (San Pellegrino), relativamente ad immobili aventi destinazione autorimessa, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quelli oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici comparabili e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il metodo comparativo.

2.3 – Analisi di mercato: l'analisi sulle recenti compravendite nell'ambito del territorio del Comune di San Pellegrino, ha portato all'individuazione di tre immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle degli immobili oggetto di perizia, e conseguentemente alla conoscenza dei prezzi a cui gli stessi sono stati compravenduti. Per azzerare l'alea di incertezza e l'eventuale discrezionalità del perito estimatore, suddetti valori saranno ulteriormente verificati con altri parametri economici espressi dalle principali banche dati e dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le analisi e le indagini effettuate dallo scrivente per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) effettuate in loco presso operatori professionali (agenzie e professionisti) nonché la ricerca presso le più importanti e riconosciute banche dati (Case & Terreni Osservatorio Immobiliare, Quotazioni OMI), ha portato ad individuare i seguenti valori unitari:

• **destinazione autorimesse**

Operatori professionali 2017	Case e Terreni 2017	Quotazioni OMI 2016
da €. 400,00 a €. 500,00/mq.	da €. 400,00 a €. 500,00/mq.	da €. 400,00 a €. 500,00/mq.

Valore medio

€. 450,00/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore del cespite immobiliare, i valori unitari da utilizzare risultano essere i seguenti:

- **destinazione autorimesse = €. 450,00/mq.**

specificando che i valori sono riferiti alle condizioni attuali in cui si trovano i beni, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti.

Una volta individuati i parametri tecnici ed economici, si provvede a determinare il valore di mercato dei succitati beni immobili, specificando che il valore finale che si otterrà è *da considerarsi a corpo* e non a misura.

VALORE DI MERCATO

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	VALORE U.	VALORE arrotondato
475/35	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 33,00	€. 450,00/mq	€. 15.000,00
475/41	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 18,00	€. 450,00/mq	€. 8.000,00
475/48	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 18,00	€. 450,00/mq	€. 8.000,00
475/50	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 18,00	€. 450,00/mq	€. 8.000,00
475/56	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 20,00	€. 450,00/mq	€. 9.000,00
475/59	<i>interrato</i>	posto auto	mq. 12,00	€. 450,00/mq	€. 5.000,00
Totale cespiti					€. 53.000,00

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congrui per i succitati cespiti immobiliari i valori sovraesposti.

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 provvedimenti abilitativi;

3.2 elaborato planimetrico da rilievo;

3.3 planimetrie e visure catastali;

3.4 documentazione fotografica;