



Rapporto di Valutazione

oggetto

capannone artigianale dotato di palazzina uffici, posto in Comune di Canonica d'Adda (Bg), Via dell'Artigianato n. 4/A

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

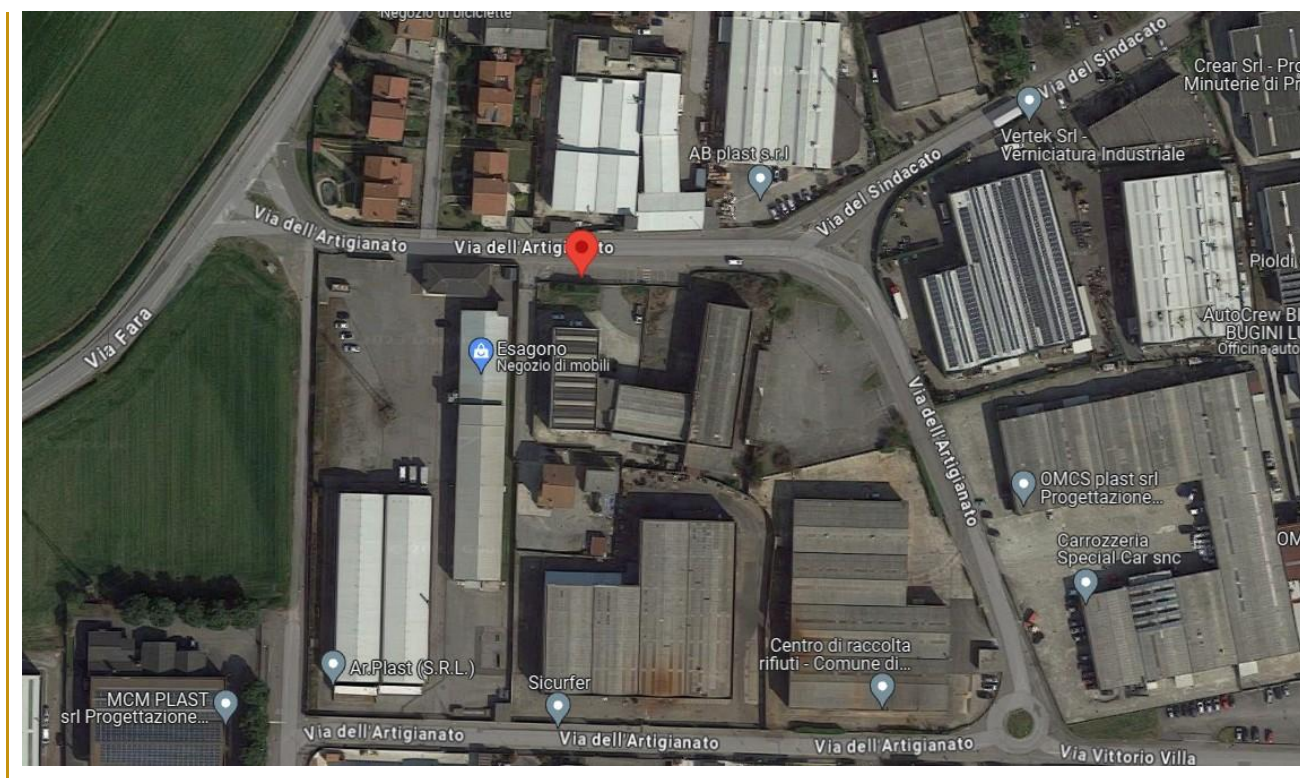
Indice del Rapporto di Valutazione

estremi del rapporto di valutazione	pagina 04
estremi della procedura	pagina 04
estremi della società	pagina 04
estremi dei soci	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
caratteristiche costruttive e impianti	pagina 08
identificazione Catasto Terreni	pagina 09
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 09
dati metrici	pagina 10
cronistoria della titolarità	pagina 11
formalità pregiudizievoli	pagina 12
servitù	pagina 14
sentenza di liquidazione giudiziale	pagina 15
stato di possesso	pagina 15
titoli abilitativi	pagina 15
certificazioni energetiche	pagina 16

Segue ...

... continua

analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 17
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 17
indagine di mercato	pagina 18
giudizio di commerciabilità	pagina 18
concetti di stima	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	12 Ottobre 2023
data sopralluogo	02 Dicembre 2023
data valutazione	22 Dicembre 2023

Estremi della procedura

liquidazione giudiziale	n. 113/2023 – Tribunale di Bergamo Sentenza n. 184/2023 pubblicata in data 22 Settembre 2023, repertorio n. 225/2023 del 22 Settembre 2023
giudice delegato	dr.ssa Angela Randazzo
curatore	rag. Mario Berlanda

Estremi della società

denominazione	Bastardi Domenico e C. S.n.c.
sede legale	Canonica d'Adda (Bg), Via dell'artigianato n. 4/A
codice fiscale	01635340167
partita I.V.A.	01635340167
numero REA	BG – 223620
socia amministratrice	Bastardi Teresa Adele

Estremi dei soci

nominativi	<ul style="list-style-type: none">▪ Bastardi Teresa Adele cf BSTTSD57L56B618Q nata a Canonica d'Adda (Bg) il 16 Luglio 1957▪ Bastardi Stefano cf BSTSFN55B20L858V nato a Vieste (Fg) il 20 Febbraio 1955
------------	---

Localizzazione dei beni

provincia	Bergamo
indirizzo	Canonica d'Adda, Via dell'Artigianato n. 4/A

Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativa ad un capannone artigianale dotato di palazzina uffici, posto in Comune di Canonica d'Adda (Bg), Via dell'Artigianato n. 4/A.

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

- identificazione catastale
- descrizione del bene immobile
- analisi della titolarità e dei gravami
- verifica dello stato di possesso
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica
- determinazione delle superfici commerciali
- determinazione del valore venale di mercato
- determinazione del valore di liquidazione 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 mappa, dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni, delle planimetrie catastali e della relativa visura per soggetto
- verifica della corrispondenza catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Bastardi Domenico e al codice fiscale 01635340167, con data di statuizione al 20 Ottobre 2023
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Canonica d'Adda (Bg), 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 delle certificazioni energetiche mediante la consultazione del sito della Regione Lombardia – CENED
- determinazione delle superfici commerciali sulla base delle planimetrie catastali
- indagine di mercato utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**
- determinazione del valore di liquidazione a stock

Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non è stato effettuato il rilievo topografico del bene immobile, non sono stati reperiti il certificato di collaudo e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	periferica
caratteristiche di zona	esclusivamente artigianale
distanza	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 km. circa dal centro cittadino di Canonica d'Adda (Bg) ▪ 25 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite le strade provinciali nn. 122 e 255, la rete autostradale A4 Milano – Venezia al casello di Trezzo sull'Adda distante circa 6 km., nonché con i mezzi pubblici delle linee extra urbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ infrastrutture primarie con la presenza di negozi relativi ai generi di prima necessità nel centro abitato ▪ buona presenza di parcheggi pubblici

Descrizione

Trattasi di un capannone artigianale posto in una zona periferica a sud del centro abitato di Canonica d'Adda (Bg), confinante con altro immobile a carattere produttivo attualmente libero.

Il bene immobile visitato è così descrivibile, con espresso riferimento a quanto visionato nel corso del sopralluogo e alle planimetrie catastali:

- **mappale n. 498/2**, laboratorio posto al piano terra con piccolo locale in lato sud, oltre a due aree scoperte esclusive, dotato di portone carraio in lato nord;
- **mappale n. 3815**, laboratorio posto anch'esso al piano terra con blocco servizi igienici e spogliatoi in angolo sud – ovest e palazzina uffici posta sul fronte principale prospettante l'accesso alla proprietà.

Tale palazzina si sviluppa su due piani fuori terra: al piano terra si trova un ufficio con disimpegno, ripostiglio e bagno; il piano primo si compone di disimpegno, sala riunioni e bagno, oltre ad una terrazza.

I due livelli di piano sono tra loro collegati mediante una scala interna; l'accesso alla terrazza avviene da una scala interna che diparte dal disimpegno della palazzina uffici al primo piano.

Il capannone, dotato di due portoni carrai in lato est e sud, dispone di area scoperta parzialmente pavimentata e recintata, con cancello pedonale e carraio esclusivi.

Caratteristiche costruttive e impianti

struttura e copertura	<ul style="list-style-type: none"> ▪ struttura prefabbricata ▪ tetto con tegoloni prefabbricati ▪ tamponamenti con pannelli prefabbricati, finitura liscia
tramezzature	in laterizio e prismi di calcestruzzo
impianti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ impianti elettrico di tipo industriale ▪ impianto idrico – sanitario di tipologia civile nella palazzina uffici ▪ impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia murale a gas metano posta sulla terrazza al primo piano, per la palazzina uffici ▪ impianto di riscaldamento con ventilconvettori nei laboratori ▪ impianto di allarme collegato con la centrale operativa
pavimenti e rivestimenti interni	<ul style="list-style-type: none"> ▪ laboratori: industriale al quarzo ▪ palazzina uffici: ceramica, come i rivestimenti
serramenti esterni	<ul style="list-style-type: none"> ▪ laboratori: serramenti esterni a nastro e portoni sezionali in alluminio e ferro ▪ palazzina uffici: alluminio con vetro doppio, privi di oscuranti
sistemazione area scoperta	<ul style="list-style-type: none"> ▪ per la maggior consistenza asfaltata e solo in minima parte mantenuta a verde ▪ cancelli pedonale e carraio in ferro ▪ recinzione in parte in ferro e in parte con elementi prefabbricati



Identificazione Catasto Terreni

comune:	Canonica d'Adda (Bg)				data visura:	25 Ottobre 2023				
n.	dati identificativi			dati di classamento						
	foglio	particella	sub.	qualità	classe	superficie			reddito	
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €
01	9	3815	---	ente urbano	---	00	14	32	---	---

Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici						diritti e oneri reali		quota		
01	Bastardi Domenico & C. S.n.c.						proprietà		1/1		
comune:	Canonica d'Adda (Bg)				data visura:	26 Ottobre 2023					
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
indirizzo:	Via dell'Artigianato n. 4										
01	---	7	3815	---	---	C/3	2	T - 1	mq. 561	---	927,14
indirizzo:	Via dell'Artigianato n. 6										
02	---	7	498	2	---	C/3	3	T	mq. 366	mq. 440	718,29

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 dell'immobile riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato, fatta eccezione per quanto segue:

- **mappale n. 3815:** il locale ripostiglio posto nel blocco servizi igienici in angolo sud – ovest del laboratorio, è nello stato attuale un piccolo wc.
- **mappale n. 498/2:** manca la rappresentazione grafica del locale posto in lato sud e dei pilastri presenti lungo i lati nord e sud.

Si rende necessaria la presentazione di una variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo, previo ottenimento di una pratica edilizia in sanatoria.

Dati metrici

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale arrotondata mq.
--------------	---------------------------------------	-------------------------------	---

capannone – mappale n. 498/2

laboratorio	398,00	1,00	398,00
area esclusiva	378,00	0,05	18,90

superficie virtuale arrotondata **417,00**

capannone – mappale n. 3815

laboratorio	460,00	1,00	460,00
spogliatoi e servizi igienici	33,00	1,00	33,00
uffici – piano terra	66,00	1,30	85,80
uffici – piano primo	59,00	1,30	76,70
terrazza	38,00	0,20	7,60
area esclusiva	870,00	0,05	43,50

superficie virtuale arrotondata **707,00**

superficie virtuale complessiva 1.124,00



Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo al nominativo Bastardi Domenico e al codice fiscale 01635340167, con data di statuizione al 20 Ottobre 2023, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di piena proprietà della società Bastardi Domenico e C. S.n.c. in forza dei seguenti titoli:

primo titolo

a favore	Bastardi Domenico e C. S.n.c. con sede in Canonica d'Adda (Bg)
contro	[REDACTED] [REDACTED] Bg)
titolo	vendita immobiliare in data 26 Giugno 1995, repertorio e raccolta nn. 353406/9060 a rogito del notaio Raffaele Catri di Treviglio (Bg)
registrazione	Treviglio (Bg), il 14 Luglio 1995 al n. 547 mod. 1
trascrizione	Bergamo, in data 08 Luglio 1995 ai nn. 21009/15318

Con tale titolo la società Bastardi Domenico e C. S.n.c. ha acquistato la piena proprietà del mappale n. 498/3 quale area urbana di mq. 1.408, ora mappale n. 3815 oggetto del presente rapporto di valutazione.

secondo titolo

a favore	Bastardi Domenico e C. S.n.c. con sede in Canonica d'Adda (Bg)
contro	[REDACTED] [REDACTED]
titolo	vendita immobiliare in data 02 Dicembre 2003, repertorio e raccolta nn. 602202/26697 a rogito del notaio Raffaele Catri di Treviglio (Bg)
registrazione	Treviglio (Bg), il 11 Dicembre 2003 al n. 4346 serie 1T
trascrizione	Bergamo, in data 13 Dicembre 2003 ai nn. 64939/40340

Con tale titolo la società Bastardi Domenico e C. S.n.c. ha acquistato la piena proprietà del mappale n. 498/2 oggetto del presente rapporto di valutazione.

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo al nominativo al nominativo Bastardi Domenico e al codice fiscale 01635340167, con data di statuizione al 20 Ottobre 2023, ho accertato che sul bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione insistono le seguenti formalità pregiudizievoli trascritte:

prima formalità

a favore	[REDACTED]
contro	Bastardi Domenico e C. S.n.c. con sede in Canonica d'Adda (Bg)
titolo	ipoteca volontaria – concessione garanzia di mutuo in data 11 Febbraio 2005, repertorio n. 71175 del notaio Antonio Cavallo di Treviglio (Bg)
iscrizione	Bergamo, in data 17 Febbraio 2005 ai nn. 7830/2019
somme	capitale: € 350.000,00 iscritta.....: € 700.000,00
durata	anni 10

seconda formalità

a favore	[REDACTED]
contro	Bastardi Domenico e C. S.n.c. con sede in Canonica d'Adda (Bg)
titolo	ipoteca volontaria – concessione garanzia di mutuo in data 18 Giugno 2013, repertorio e raccolta nn. 2739/1880 del notaio Stefano Finardi di Treviglio (Bg)
iscrizione	Bergamo, in data 27 Giugno 2013 ai nn. 26327/4144
somme	capitale: € 500.000,00 iscritta.....: € 650.000,00
durata	anni 9

terza formalità

a favore	[REDACTED]
contro	Bastardi Domenico e C. S.n.c. con sede in Canonica d'Adda (Bg)
titolo	ipoteca volontaria – concessione garanzia di mutuo in data 06 Novembre 2015, repertorio e raccolta nn. 8699/5616 del notaio Stefano Finardi di Treviglio (Bg)
iscrizione	Bergamo, in data 23 Novembre 2015 ai nn. 46880/7598
somme	capitale: € 550.000,00 iscritta.....: € 825.000,00
durata	anni 1, mesi 6, giorno 1

quarta formalità

a favore	[REDACTED]
contro	Bastardi Domenico e C. S.n.c. con sede in Canonica d'Adda (Bg)
titolo	ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo in data 10 Gennaio 2018, repertorio n. 235/2018 emesso dal Tribunale di Bergamo
iscrizione	Bergamo, in data 25 Luglio 2018 ai nn. 37660/6224
somme	capitale: € 230.185,64 iscritta.....: € 235.000,00

quinta formalità

a favore	[REDACTED]
contro	Bastardi Domenico e C. S.n.c. con sede in Canonica d'Adda (Bg)
titolo	ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo in data 14 Novembre 2017, repertorio n. 4764/2017 emesso dal Tribunale di Bergamo
iscrizione	Bergamo, in data 25 Luglio 2018 ai nn. 37661/6225
somme	capitale: € 112.141,43 iscritta.....: € 115.000,00

sesta formalità

a favore	[REDACTED]
contro	Bastardi Domenico & C. S.n.c. con sede in Canonica d'Adda (Bg)
titolo	ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo in data 13 Novembre 2019, repertorio n. 5261/2019 del Tribunale di Monza (Mi)
iscrizione	Bergamo, in data 02 Dicembre 2020 ai nn. 54880/8504
somme	capitale: € 53.069,80 iscritta.....: € 90.000,00

settima formalità

a favore	[REDACTED]
contro	Bastardi Domenico & C. S.n.c. con sede in Canonica d'Adda (Bg)
titolo	atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili in data 26 Marzo 2021, repertorio n. 1697 dell'Ufficiale Giudiziario di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 22 Aprile 2021 ai nn. 23016/16057

ottava formalità

a favore	[REDACTED]
contro	Bastardi Domenico & C. S.n.c. con sede in Canonica d'Adda (Bg)
titolo	atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili in data 16 Maggio 2023, repertorio n. 3233 dell'Ufficiale Giudiziario di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 24 Maggio 2023 ai nn. 29014/19710

Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo al nominativo al nominativo Bastardi Domenico e al codice fiscale 01635340167, con data di statuizione al 20 Ottobre 2023, ho accertato che sul bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione non insistono servitù trascritte.

Sentenza di liquidazione giudiziale

a favore	massa dei creditori della liquidazione giudiziale di Bastardi Domenico E C. S.n.c.
contro	Bastardi Domenico E C. S.n.c.
titolo	atto giudiziario – sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Bergamo, pubblicata in data 22 Settembre 2023, repertorio n. 184/225
trascrizione	Bergamo, in data 23 Novembre 2023 ai nn. 64413/44214

Stato di possesso

Il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione è libero.

Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Canonica d'Adda (Bg), eseguito in data 02 Dicembre 2023, è emerso che il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

02 Maggio 1988	concessione edilizia con contributo n. 72/87 reg. costruzioni, n. 2095 di protocollo generale – ampliamento capannone (mappale n. 498/2)
05 Luglio 1995	attestazione per comunicazione di ultimazione delle opere n. 3433 protocollo – CE 72/87
28 Agosto 1995	concessione gratuita per opere edilizie n. 32/95 reg. costruzioni, n. 4851 di protocollo – recinzione interna alla proprietà e modifiche interne nel capannone (mappale n. 498/2)
12 Settembre 1995	comunicazione di inizio lavori – CE 32/95
16 Novembre 1995	certificato di agibilità n. 32/95 p.e., n. 6293 protocollo – CE 32/95
30 Novembre 1995	concessione edilizia con contributo n. 57/95 reg. costruzioni, n. 6717 di protocollo generale – costruzione nuovo capannone (mappale n. 3815)
22 Dicembre 1995	denuncia di inizio lavori di costruzione – CE 57/95

Segue ...

... continua

20 Ottobre 1997 | comunicazione di ultimazione delle opere – CE 57/95

20 Novembre 1997 | certificato di agibilità n. 57/95 p.e., n. 7916 protocollo – CE 57/95

Sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, ritengo che l'immobile sia sostanzialmente regolare dal punto di vista tecnico – urbanistico, fatta eccezione per quanto segue:

- **mappale n. 3815:**
 - la finestra posta tra l'ingresso al piano terra della palazzina uffici e il capannone non è mai stata realizzata;
 - la zona ripostiglio, disimpegno e bagno al piano terra della palazzina uffici hanno accesso e dimensioni differenti (la planimetria catastale riporta correttamente lo stato di fatto);
 - non è stato realizzato il tavolato tra l'ingresso della zona uffici al piano terra della palazzina;
 - la porta e la finestra tra il piano terra della palazzina uffici e il capannone sono in posizione differente (la planimetria catastale riporta correttamente lo stato di fatto);
 - il locale ripostiglio posto nel blocco servizi igienici in angolo sud – ovest del laboratorio è nello stato attuale un piccolo wc;
 - il bagno e il disimpegno posti al primo piano della palazzina uffici hanno dimensioni differenti (la planimetria catastale riporta correttamente lo stato di fatto);
- **mappale n. 498/2:** manca la rappresentazione grafica del locale posto in lato sud.

Si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria che regolarizzi la varie difformità rilevate.

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

Certificazioni energetiche

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – ARIA S.p.A. è emersa la presenza dei seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

- **mappale n. 3815**, attestato n. 1604900001819 redatto in data 24 Marzo 2019 a firma del certificatore Luca Curioni, valido sino al 24 Marzo 2029.
Classe energetica G con indice EP gl, nren 527,05 kWh/m2anno;
- **mappale n. 498/2**, attestato n. 1604900002219, redatto in data 25 Marzo 2019 a firma del certificatore Luca Curioni, valido sino al 25 Marzo 2029.
Classe energetica G con indice EP gl, nren 529,38 kWh/m2anno.

Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	artigianale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	capannone
stato di fatto:	discreto
dimensioni:	medie
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 450,00
fase del mercato immobiliare:	contrazione

Caratteri della domanda e dell'offerta

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

Indagine di mercato

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

Canonica d'Adda è un comune che conta circa 4.200 abitanti, situato nella pianura tra l'isola bergamasca e la Gera d'Adda, distante circa 25 km. a sud – ovest del capoluogo di provincia, Bergamo.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario dei capannoni artigianali in vendita, simili a quella oggetto di stima, è pari a circa €/mq. 450,00.

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

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- buono il contesto artigianale circostante
- facilità di accesso dalla viabilità della zona
- presenza di parcheggio pubblico sul fronte principale
- possibilità di frazionamento del capannone nelle due porzioni immobiliari, come da situazione catastale
- possibilità di insediare diverse attività artigianali
- buono il rapporto tra la superficie produttiva e la zona uffici / servizi igienici

fattori negativi

- **necessità di regolarizzare la posizione catastale e tecnica, mediante ottenimento di sanatoria e variazione catastale**
- presenza sul mercato di zona di un elevato numero di capannoni proposti in vendita

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

Concetti di stima

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

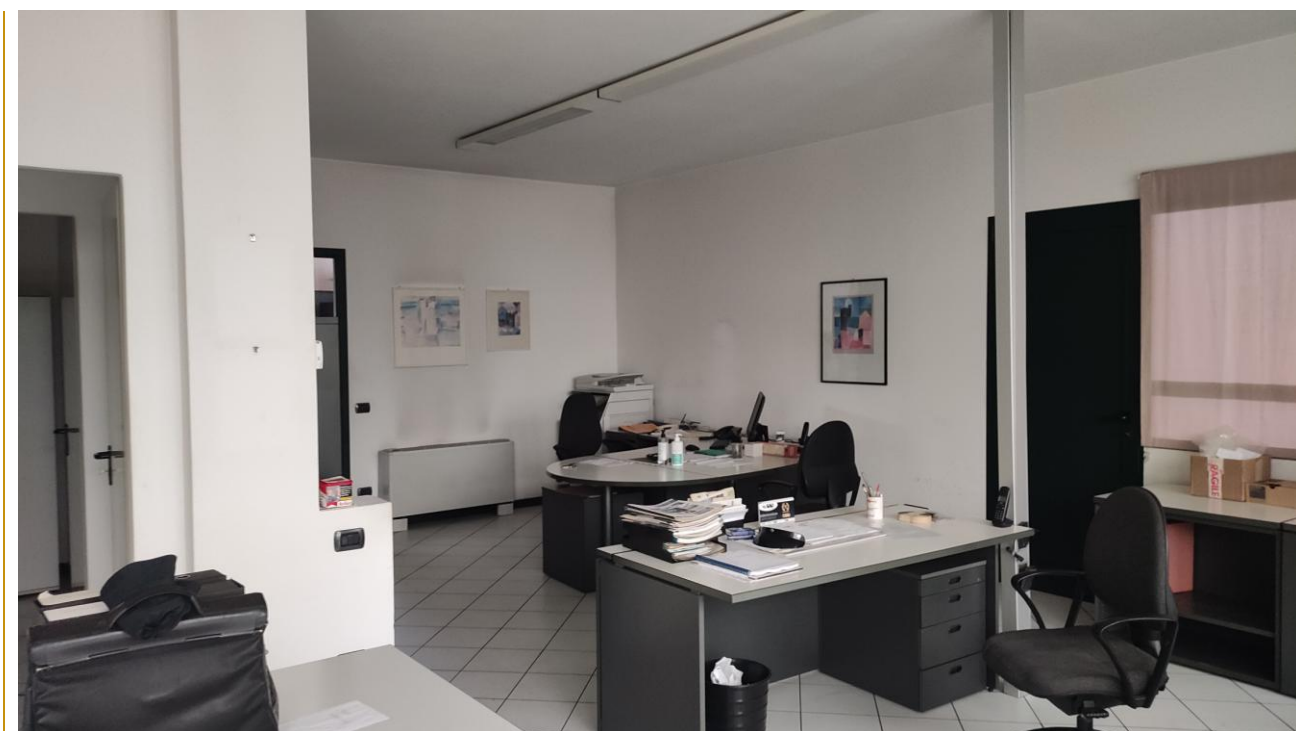
➤ Considerazioni generali:

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

➤ Fattori tecnici:

- ◇ potenzialità commerciale
- ◇ orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria
- ◇ accessi carrai, arterie stradali di collegamento, distanza dal 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.



Metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario

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

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

- 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 quella oggetto di analisi.
Per tale motivo, al fine di determinare il valore unitario della proprietà, ho assunto in considerazione beni immobili simili a quelli oggetto di stima per i quali sono noti l'importo richiesto per la transazione e le principali caratteristiche qualitative e di consistenza.
A tali importi ho applicato una decurtazione in percentuale per tener conto della trattativa normalmente intercorrente tra il venditore e l'acquirente; la percentuale adottata è stata determinata in misura media pari al 10%, sulla base di quanto riportato nel rapporto sul mercato immobiliare Nomisma – primo semestre 2023, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;
2. la consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200;
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.

Metodo di confronto di mercato - Market Comparison Approach

Tabella dei dati immobiliari

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	
Nominativo / repertorio	Tecnocasa	De Rosa & Lonati	
Comune	Canonica d'Adda	Canonica d'Adda	Canonica d'Adda
Indirizzo	raggio 800 mt.	raggio 800 mt.	Via dell'Artigianato n. 4/A
Zona	Periferica	Periferica	Periferica
Destinazione	Artigianale	Artigianale	Artigianale
Tipologia edilizia	Capannone	Capannone	Capannone
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato
Prezzo di mercato (euro)	€ 420.000,00	€ 465.000,00	---
Data (mesi)	0	5	0
Livello di piano (n)	0	0	0
Superficie principale (mq.)	710,00	900,00	398,00
Superfici secondarie (mq.)			
Area scoperta	5%	2.000,00	378,00
Soppalco	50%	180,00	
Zona uffici	130%	200,00	
Stato di manutenzione edificio	8	7	7
Stato di manutenzione interna	8	7	7
Superficie commerciale (mq.)	900,00	1.160,00	416,90

Assunzioni

s=saggio annuale di variazione dei prezzi		-0,60%
i= incremento valore per livello di piano		1,00%
Prezzo medio di mercato €/mq.	€	450,00
Prezzo area esterna €/mq.	€	22,50
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)	€ 420.000,00	€ 465.000,00
Data (mesi)	€ 210,00	€ 232,50
Livello di piano	€ 4.200,00	€ 4.650,00
Superficie principale (mq.)	€ 400,86	€ 400,86
Superficie esterna (mq.)	€ 22,50	€ 22,50
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.250,00	€ 1.250,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 11.256,00	€ 11.256,00

Tabella degli aggiustamenti

	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 420.000,00	€ 465.000,00
Data (mesi)		-€ 1.162,50
Livello di piano		
Superficie principale (mq.)	-€ 193.656,47	-€ 297.880,60
Superficie esterna (mq.)	-€ 36.495,00	€ 8.505,00
Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 1.250,00	
Stato di manutenzione interna (€)	-€ 11.256,00	
Prezzo corretto	€ 177.342,53	€ 174.461,90
Peso comparabile (%)	50%	50%
Valore dell'immobile campione		€ 176.000
Divergenza percentuale (%)		1,65%
Prezzo medio unitario - stima monoparametrica		€ 422,16
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		-6,19%

Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
capannone artigianale dotato di palazzina uffici	1.124,00	422,00	474.328,00
valore di mercato arrotondato			474.000,00

Valore di liquidazione a stock

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

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

destinazione	valore venale di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di liquidazione fallimentare €
capannone artigianale dotato di palazzina uffici	474.000,00	- 20%	379.200,00
valore di liquidazione arrotondato			379.000,00



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)

22 Dicembre 2023

il valutatore
geom. Nadia Lorenzi

