



Rapporto di Valutazione

oggetto

capannone artigianale dotato di appartamento per il custode, posto in Comune di Verdellino (Bg), Via Giordano Bruno n. 27

redatta da

geometra Nadia Lorenzi

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
caratteristiche costruttive e impianti	pagina 08
identificazione Catasto Terreni	pagina 09
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 09
confini in unico corpo	pagina 10
cronistoria della titolarità	pagina 11
sentenza di fallimento	pagina 14
formalità pregiudizievoli	pagina 15
servitù	pagina 16
stato di possesso	pagina 16
inquadramento urbanistico	pagina 16
titoli abilitativi	pagina 17
certificazione energetica	pagina 17

Segue ...

... continua

certificazione energetica	pagina 17
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 18
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 18
indagine di mercato	pagina 19
rilevazioni O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	pagina 19
concetti di stima	pagina 20
giudizio di commerciabilità	pagina 20
metodo di stima applicato	pagina 21
dati metrici	pagina 22
prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato	pagina 23
valore di mercato	pagina 24
valore di liquidazione a stock	pagina 24
determinazione del congruo canone di locazione	pagina 25
avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione	pagina 25
utilizzo del rapporto di valutazione da parte della committenza	pagina 26
attendibilità delle informazioni fornite dal cliente	pagina 26
riservatezza	pagina 26
standard professionali, leggi applicabili e foro competente	pagina 27

Estremi del rapporto di valutazione

data incarico 26 Novembre 2019

data sopralluogo 05 Dicembre 2019

data valutazione 20 Dicembre 2019

Estremi della procedura

fallimento Registro Fallimenti n. 233/19

giudice delegato dr.ssa Elena Gelato

curatore fallimentare dr. Alberto Arzuffi

Estremi della società

denominazione PA.PI. S.r.l.

sede legale

indirizzo PEC

codice fiscale

partita I.V.A.

numero REA

rappresentante dell'impresa

Localizzazione dei beni

provincia Bergamo

indirizzo Verdellino, Via Giordano Bruno n. 27

Oggetto dell'incarico

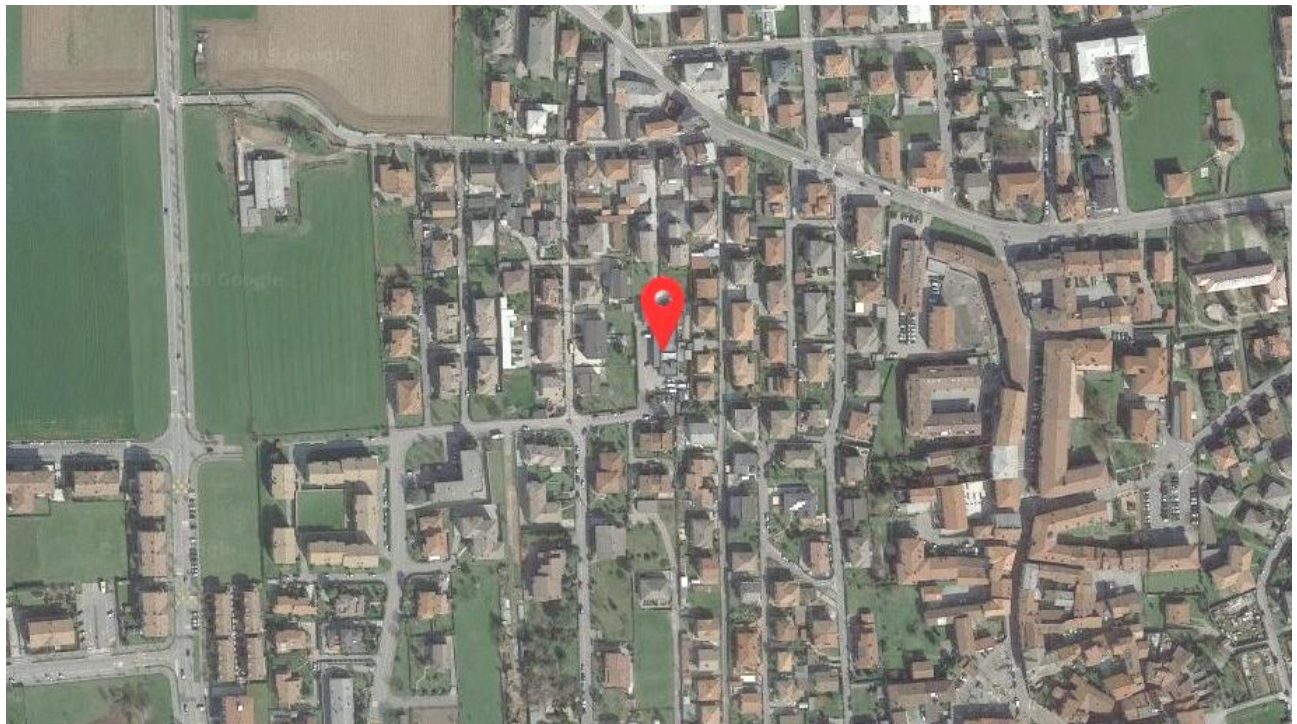
L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad un capannone artigianale dotato di appartamento per il custode, posto in Comune di Verdellino (Bg), Via Giordano Bruno n. 27, di proprietà del fallimento della società PA.PI. S.r.l. e in parte di proprietà del

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
- determinazione del congruo canone di locazione

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 visura catastale per soggetto
- verifica della corrispondenza catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere ventennale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nominativi PA.PI., con data di statuizione al 12 Dicembre 2019
- accertamento di carattere tecnico – urbanistico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Verdellino (Bg), mirato alla verifica e reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica 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 catastale in scala 1:200 rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 25 Novembre 2019
- 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
- determinazione del congruo canone di locazione

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

centrale	semicentrale
caratteristiche di zona	esclusivamente residenziale
distanza	16 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada provinciale n. 42 del Tonale e della Mendola e la strada provinciale n. 122 Francesca, nonché con i mezzi pubblici delle linee extraurbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none">▪ infrastrutture primarie e servizi pubblici presenti nel centro abitato▪ discreta presenza di parcheggi pubblici

Descrizione

Trattasi di un capannone artigianale dotato di appartamento per il custode, situato in un quartiere residenziale posto a nord – ovest rispetto al centro storico dell'abitato di Verdellino (Bg).

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

- **porzione artigianale**, disposta su due livelli di piano, così composti:
 - **piano seminterrato**, occupato da laboratorio di panificazione con zona impasto, zona cottura e celle frigorifere, oltre ad un locale occupato dai silos per le farine, centrale termica e lavanderia;
 - **piano terra**, occupato da laboratorio di panificazione con zona impasto, zona cottura e celle frigorifere, oltre a deposito farine, servizi igienici per il personale dipendente, due uffici e spazio per la vendita al dettaglio.

I due livelli di piano sono tra loro collegati mediante due scale e un vano montacarichi;

- **appartamento per il custode**, posto al primo piano e composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno notte, due camere da letto, bagno e due balconi.

L'accesso all'abitazione avviene da una scala a chiocciola esterna;

- **box auto** di tipologia doppia in larghezza, posto al piano seminterrato e avente accesso dal cortile comune.

La proprietà, accessibile da Via Giordano Bruno tramite un cancello carraio e uno pedonale, dispone di area scoperta esclusiva pavimentata e completamente recintata.

Su tale area, in corrispondenza dell'accesso al laboratorio artigianale a piano terra, è presente una piattaforma elevatrice per il carico/scarico degli automezzi.

Preciso che gli uffici e una porzione del laboratorio al piano terra, nonché la zona celle al piano seminterrato sono di proprietà della società oggetto di procedura solo per la quota indivisa pari ad 1/2.

Caratteristiche costruttive e impianti

struttura e copertura	<ul style="list-style-type: none"> ▪ struttura tradizionale in cemento armato con travi e pilastri ▪ solaio in laterocemento ▪ tamponamenti in muratura ▪ copertura piana con soprastante guaina ardesiata
tramezzature	laterizio
impianti	<p>porzione artigianale</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ impianto elettrico di tipologia industriale ▪ impianto idrico sanitario di tipologia civile nei servizi igienici ▪ impianto di riscaldamento ad aria con caldaia a gas metano ▪ impianto di addolcitore acqua ▪ impianto di allarme e videosorveglianza ▪ impianto di aria condizionata negli uffici <p>appartamento per il custode</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ impianto elettrico ed idrico sanitario di tipologia civile ▪ impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano con radiatori in ghisa ▪ impianto di aria condizionata
intonaci interni	al civile, tinteggiati
pavimenti e rivestimenti interni	ceramica
serramenti esterni	<ul style="list-style-type: none"> ▪ in alluminio con vetro doppio semplice, privi di oscuranti nella porzione artigianale e con griglie in alluminio nell'appartamento ▪ portone in alluminio di tipologia scorrevole
porte interne	in legno tamburato e alluminio con inserto in vetro



Identificazione Catasto Terreni

comune:	Verdellino (Bg)					data visura:	11 Dicembre 2019				
n.	dati identificativi			dati di classamento							
	foglio	particella	sub.	qualità	classe	superficie			reddito		
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €	
01	9	1518	---	ente urbano	---	00	17	60	---	---	
02	9	3499	---	ente urbano	---	00	00	00	---	---	

Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici						diritti e oneri reali		quota		
01	PA.PI. S.r.l. con sede in Curno (Bg)						proprietà		1/1		
comune:	Verdellino (Bg)					data visura:	11 Novembre 2019				
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	Particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
indirizzo:	Via Magellano s.n.										
01	---	4	1518	1	---	BCNC		T	---	---	---
02	---	4	1518	2	---	C/3	3	T	mq. 366	mq. 365	1.417,68
03	---	4	1518	3	---	A/3	2	1	vani 5,5	mq. 92	326,66
04	---	4	1518	4	---	C/2	2	S1	mq. 70	mq. 73	148,22
05	---	4	1518	5	---	C/3	3	S1	mq. 391	mq. 368	1.514,51
indirizzo:	Via Giordano Bruno s.n.										
06	---	4	3499	---	---	C/6	2	S1	mq. 26	mq. 26	48,34
07	---	4	1518	701	---	C/2	2	T	mq. 48	mq. 54	101,64

numero	dati anagrafici			diritti e oneri reali				quota				
01	PA.PI. S.r.l. con sede in Curno (Bg)			proprietà				1/2				
02	-			proprietà				1/2				
comune:	Verdellino (Bg)			data visura:				11 Novembre 2019				
indirizzo:	Via Giordano Bruno n. 27											
n.	dati identificativi				dati di classamento							
	sezione urbana	foglio	Particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €	
01	---	4	3522	701	---	C/3	2	T – S1	mq. 269	mq. 359	889,13	

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, non rappresentano lo stato di fatto della proprietà riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato per quanto di seguito riportato:

mappale n. 1518/2

- i tamponamenti del locale laboratorio posti in lato sud ed ovest sono stati demoliti in quanto oggi forma un unico ambiente con i mappali nn. 1518/702 e 3522/701;
- non sono rappresentate le tettoie a copertura dei due vani scala;
- il locale addolcitore non è rappresentato.

mappale n. 1518/5

- il tamponamento del locale laboratorio posto in lato sud è stato demolito in quanto oggi forma un unico ambiente con il mappale n. 3522/701;
- il locale contatori – cabina elettrica non è rappresentato;

mappale n. 1518/701

- i portoni carrai di accesso al deposito e le aperture del locale sono posizionati in modo differente.

mappale n. 3522/701

- il divisorio tra il laboratorio ed il deposito è stato demolito;
- al piano seminterrato il locale dispensa situato a destra del vano montacarichi non è rappresentato.

Su tali basi si renderà necessario, previa regolarizzazione della posizione edilizia, il deposito Denuncia di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo.

Confini in unico corpo

a nord mappali nn. 2543 e 2533

a est mappali nn. 2539, 2534, 2540, 2973 e 2541

a sud mappali nn. 2569, 2784 e 2782

a ovest mappali nn. 2664, 2666, 2661, 1769 e ancora mappale n. 2543

Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere ventennale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nominativi PA.PI., , con data di statuizione al 12 Dicembre 2019, ho accertato che la il cespite immobiliare oggetto della presente valutazione è di proprietà della società oggetto di procedura in forza dei seguenti titoli.

Primo titolo

a favore

contro

titolo

compravendita immobiliare in data 01 Luglio 1980, repertorio n. 28663 in autentica del notaio

registrazione

Bergamo, il 08 Luglio 1980 al n. 5717 Serie 2

trascrizione

Bergamo, in data 24 Luglio 1980 ai nn. 17729/14790

Con tale titolo il ha acquistato l'originario mappale n. 1518 di mq. 1.320, sul quale è stato successivamente edificato l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione.

Tale mappale è stato successivamente frazionato e venduto per mq. 430.

Secondo titolo

a favore e contro

contro

titolo

permuta e vendita in data 18 Maggio 1981, repertorio n. 36707 in autentica del notaio

registrazione

Bergamo, il 02 Giugno 1981 al n. 4421 Serie 2

trascrizione

Bergamo, in data 12 Giugno 1981 ai nn. 15381/11991

Con tale titolo il ha acquistato l'originario mappale n. 596/o di mq. 870, sul quale è stato successivamente edificato l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione.

Terzo titolo	
a favore	
contro	-
titolo	costituzione società in data 31 Agosto 1992, repertorio n. 18888 del notaio
trascrizione	Bergamo, in data 19 Settembre 1992 ai nn. 30985/22131
Con tale titolo il ha conferito nella società costituita la piena proprietà dei mappali nn. 1518/2, 1518/4 e 1518/5.	

Quarto titolo	
a favore	
contro	
titolo	costituzione diritto di superficie in data 04 Marzo 1996, repertorio n. 64802 del notaio
trascrizione	Bergamo, in data 16 Marzo 1996 ai nn. 8521/6375
Con tale titolo la ha costituito a favore della società il diritto di superficie sia al di sopra che al di sotto del suolo dell'area identificata con i mappali nn. 1568 e 1569 della superficie complessiva pari a mq. 730, oggi mappale n. 3522. In tale titolo è precisato quanto testualmente di seguito riportato: "... la presente costituzione del diritto di superficie è stipulata per la durata di anni 15 (quindici); scaduto tale termine il diritto della Società superficiaria si estinguerà e le costruzioni effettuate diventeranno di proprietà della concedente, senza obbligo di pagamento alcuno".	

Quinto titolo	
a favore	
contro	
titolo	assegnazione a socio per scioglimento di società in data 12 Aprile 2011, repertorio e raccolta nn. 50774/27941 del notaio .
trascrizione	Bergamo, in data 22 Aprile 2011 ai nn. 20763/11810

Con tale titolo è stato assegnato al signor _____ quanto segue:

- piena proprietà dei mappali nn. 1518/2, 1518/4 e 1518/5,
- quota indivisa pari a 500/1000 del mappale n. 3499
- quota pari a 750/1000 del mappale n. 1518/701
- proprietà superficaria del mappale n. 3522/701

Sesto titolo	
a favore	
contro	
titolo	assegnazione a socio per scioglimento di società in data 12 Novembre 2013, repertorio e raccolta nn. 54127/30642 del notaio
trascrizione	Bergamo, in data 14 Novembre 2013 ai nn. 43664/30087

Con tale atto il _____ ha rettificato l'atto stipulato in data 12 Aprile 2011, sopra dettagliato, precisando che tra i beni dell'azienda a lui assegnata non era compresa la proprietà superficaria del mappale n. 3522/701, a seguito della scadenza del termine convenuto con l'atto stipulato in data 04 Marzo 1996. Tale mappale è da attribuirsi per la quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno ai _____.

Settimo titolo	
a favore	
contro	
titolo	accettazione tacita di eredità in data 05 Marzo 2014, repertorio e raccolta nn. 190/164 del notaio
trascrizione	Bergamo, in data 12 Marzo 2014 ai nn. 9336/6775
<p>Con tale titolo il ha accettato l'eredità della, deceduta il 14 Dicembre 2009, consistente nella quota pari ad 1/2 del mappale n. 3522/701.</p> <p>La dichiarazione di successione è stata registrata a Treviglio (Bg), il 13 Dicembre 2010 al n. 681 e trascritta a Bergamo, in data 17 Aprile 2015 ai nn. 14748/10268.</p>	

Ottavo titolo	
a favore	PA.PI. S.r.l.
contro	
titolo	costituzione di società in data 05 Marzo 2014, repertorio e raccolta nn. 190/164 a rogito del notaio
trascrizione	Bergamo, in data 12 Marzo 2014 ai nn. 9337/6776
<p>Con tale titolo il ha conferito nella società PA.PI. S.r.l. la piena proprietà dei mappali nn. 1518/2, 1518/3, 1518/4, 1518/5, 1518/71 e 3499, oltre alla quota indivisa pari ad 1/2 del mappale n. 3522/701.</p>	

Sentenza di fallimento	
a favore	massa creditori del fallimento PA.PI. S.r.l.
contro	PA.PI. S.r.l. con sede in Curno (Bg)
titolo	atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento emesso dal Tribunale di Bergamo, in data 06 Novembre 2019, repertorio n. 243/19
trascrizione	in corso di trascrizione

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere ventennale, effettuate presso l'Agenzia Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nominativi PA.PI., con data di statuizione al 12 Dicembre 2019, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione insistono le seguenti formalità pregiudizievoli.

Prima formalità

a favore

contro

titolo

ipoteca legale in data 19 Ottobre 2009, repertorio n. 48554/2009
emesso da

iscrizione

Bergamo, in data 20 Ottobre 2009 ai nn. 68313/10841

somme

capitale.....: € 20.365,58
iscritta: € 40.731,16

Tale iscrizione grava, fra altro, sui mappali nn. 1518/3 e 3499.

Seconda formalità

a favore

contro

titolo

ipoteca concessione amministrativa/riscossione – ruolo e avviso
di addebito esecutivo in data 27 Novembre 2017, repertorio n.
2005/1917 emesso dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione

iscrizione

Bergamo, in data 29 Novembre 2017 ai nn. 53676/9392

somme

capitale.....: € 1.149.203,76
iscritta: € 2.298.407,52

Tale iscrizione grava sull'intera sull'interna proprietà oggetto di valutazione.

Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere ventennale, effettuate presso l'Agenzia Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nominativi PA.PI., con data di statuizione al 12 Dicembre 2019, emerge che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono servitù trascritte.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare che il cespite immobiliare è utilizzato dalla società proprietaria, fatta eccezione per l'appartamento di cui al mappale n. 1518/3, attualmente inutilizzato.

Preciso che la società oggetto di procedura utilizza interamente la porzione immobiliare individuata con il mappale n. 3522/701, senza alcun titolo, anche se in comproprietà per la quota indivisa pari a 1/2 con il signor

Inquadramento urbanistico

strumento urbanistico vigente

Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 53 in data 24 Ottobre 2007 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 24 Ottobre 2017 n. 50 Serie Avvisi e Concorsi

ambito

- Tessuto urbano da consolidare in ambito di trasformazione R6-D2b
- Fabbricati aggregati ad aree produttive caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile ed alle funzioni produttive

Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita mediante l'accesso agli atti effettuato in data 18 Dicembre 2019 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Verdellino (Bg), è emerso che l'edificio oggetto di valutazione, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie.

01 Agosto 1981	concessione edilizia con contributo n. 155/80 registro costruzioni, n. 881 di protocollo generale – nuova costruzione ad uso civile abitazione e laboratorio artigianale
19 Dicembre 1983	certificato di agibilità n. 155/80 di pratica edilizia
05 Gennaio 1990	concessione edilizia con contributo n. 81/89 di pratica edilizia, n. 263 di protocollo – ampliamento laboratorio artigianale al piano terra e interrato
13 Gennaio 1994	concessione edilizia con contributo n. 185/93 di pratica edilizia, n. 9801 di protocollo – formazione autorimessa interrata
22 Dicembre 1995	concessione edilizia n. 181/95 di registro costruzioni, n. 10742 di protocollo – formazione cantina interrata
12 Luglio 1996	concessione edilizia n. 59/96 di registro costruzioni, n. 5348 di protocollo – realizzazione uffici amministrativi
26 Febbraio 1999	concessione edilizia n. 132/98 registro costruzioni, n. 17791 di protocollo – sanatoria ex articolo 13 Legge 47/85 relativa alle concessioni edilizie nn. 181/95 e 56/96
04 Febbraio 2000	concessione edilizia n. 94/99 registro costruzioni, n. 18444 di protocollo – formazione locale deposito ceste

Sulla base di quanto accertato ritengo di poter sostanzialmente confermare la regolarità tecnico – urbanistica, ribadendo che non è stato effettuato il rilievo topografico della medesima, fatta eccezione per quanto segue:

piano terra

- i tamponamenti tra il laboratorio e il locale deposito ceste sono stati parzialmente demoliti in quanto oggi formano un unico ambiente;
- le tettoie a copertura dei due vani scala non sono autorizzate, come pure il locale addolcitore;
- i portoni carrai di accesso al deposito e le aperture del locale sono posizionati in modo differente.

piano seminterrato

- il locale dispensa situato a destra del vano montacarichi non è autorizzato.

Certificazione Energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – CENED è emersa la presenza dei seguenti Attestati di Certificazione Energetica:

- **mappale n. 1518/2**, n. 16232-000178/13 registrato in data 08 Novembre 2013 e valido sino al 08 Novembre 2023 redatto dal certificatore Gianfranco Nessi; Classe energetica E con indice EP_H 50,97 kWh/m²a;
- **mappale n. 1518/3**, n. 16232-000185/13 registrato in data 24 Novembre 2013 e valido sino al 24 Novembre 2023 redatto dal certificatore Gianfranco Nessi; Classe energetica G con indice EP_H 191,99 kWh/m²a.

I mappali nn. 1518/5 e 3522/701 sono privi di certificazione energetica.

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:	usato
dimensioni:	medie
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 500,00
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.

Verdellino conta poco più di 7.500 abitanti, distante circa 16 km. a sud – ovest dal capoluogo orobico, situato nella pianura centrale bergamasca.

Il paese ha avuto un incremento demografico esponenziale a partire dagli anni '60 vedendo la popolazione passare da circa 1.200 abitanti sino agli odierni 7.500 circa.

Tale incremento è dovuto alla realizzazione del polo artigianale/industriale di Zingonia che si sviluppa lungo la strada provinciale Francesca e che interessa i territori comunali di Ciserano, Osio Sotto, Verdello e Boltiere, oltre a Verdellino.

Il quadro complessivo dei prezzi mostra che nell'ultimo anno gli stessi hanno registrato una diminuzione pari a – 1,51%.

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1
 Provincia: BERGAMO
 Comune: VERDELLINO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 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	
Capannoni tipici	Normale	415	600	L	3,4	5	N
Laboratori	Normale	620	890	L	4,2	6,3	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

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

- edificio indipendente con area esterna

fattori negativi

- appartenenza ad un quartiere esclusivamente residenziale
- limitata altezza interna dei piani – 3,50 mt. piano terra e 2,50/3,80 mt. piano seminterrato
- difficoltà di accesso al piano seminterrato in quanto è presente una sola apertura carrale
- mediocre stato di conservazione
- presenza di una porzione dell'immobile, sia al piano terra che al piano seminterrato, in comproprietà con terzo soggetto
- necessità di procedere alla regolarizzazione della posizione tecnico – urbanistica e catastale
- scarsa richiesta di immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto

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

Metodo di stima applicato

Al fine di determinare il valore di mercato della porzione artigianale 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 delle 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% circa, sulla base di quanto riportato nel rapporto sul mercato immobiliare Nomisma – primo trimestre 2019, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;
2. la consistenza 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 – 1,51%, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del cespite immobiliare.

Dati metrici

proprietà PA.PI. S.r.l.

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
laboratorio – piano terra	365,00	1,00	365,00
magazzino silos e lavanderia	75,00	0,50	37,50
laboratorio – piano seminterrato	368,00	0,80	294,40
deposito piano terra	54,00	0,90	48,60
box auto	26,00	0,50	13,00
appartamento	87,00	1,50	130,50
balconi	20,00	0,30	6,00
cortile esclusivo	1.340,00	0,05	67,05
superficie virtuale Sv arrotondata			962,00

comproprietà PA.PI. S.r.l.

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
deposito – piano seminterrato	203,00	0,60	121,80
laboratorio con deposito – piano terra	60,00	1,00	60,00
uffici	37,00	1,00	37,00
cortile esclusivo	365,00	0,05	18,25
superficie virtuale Sv arrotondata			237,00

Metodo di confronto di mercato - Market Comparison Approach

Tabella dei dati immobiliari				Assunzioni		
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima			
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare		s=saggio annuale di variazione dei prezzi		-1,51%
Nominativo / repertorio	Idea Casa	Immobiliare Quadri		i= incremento valore per livello di piano		2,00%
Comune	Verdellino (Bg)	Verdellino (Bg)	Verdellino (Bg)	Prezzo medio di mercato €/mq.	€	500,00
Indirizzo	raggio 250 mt.	raggio 500 mt.	Via Giordano Bruno n. 27	Prezzo area esterna €/mq.	€	25,00
Zona	Semicentrale	Periferica	Semicentrale	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	400,00
Destinazione	Artigianale	Artigianale	Artigianale	Tipologia del fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio		isolata
Tipologia edilizia	Capannone	Capannone	Capannone	Criterio di misurazione		Superficie Effettiva Lorda
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Tabella dei prezzi marginali		
Prezzo di mercato (euro)	€ 480.000,00	€ 200.000,00	---		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Data (mesi)	10	8	0	Prezzo di mercato (euro)	€ 480.000,00	€ 200.000,00
Livello di piano (n)	0	0	0	Data (mesi)	€ 604,00	€ 251,67
Superficie principale (mq.)	700,00	400,00	365,00	Livello di piano	€ 9.600,00	€ 4.000,00
Superfici secondarie (mq.)				Superficie principale (mq.)	€ 500,00	€ 500,00
Zona uffici e servizi	150%	80,00		Superficie esterna (mq.)	€ 25,00	€ 25,00
Area esclusiva	5%	600,00		Stato di manutenzione edificio (€)	€ 2.920,00	€ 2.920,00
				Stato di manutenzione interna (€)	€ 11.680,00	€ 11.680,00
				Tabella degli aggiustamenti		
					Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Stato di manutenzione edificio	8	6	6	Prezzo di mercato (euro)	€ 480.000,00	€ 200.000,00
Stato di manutenzione interna	8	6	6	Data (mesi)	-€ 6.040,00	-€ 2.013,33
Superficie commerciale (mq.)	850,00	400,00	365,00	Livello di piano		
				Superficie principale (mq.)	-€ 242.500,00	-€ 17.500,00
				Superficie esterna (mq.)	-€ 15.000,00	
				Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 5.840,00	
				Stato di manutenzione interna (€)	-€ 23.360,00	
				Prezzo corretto	€ 187.260,00	€ 180.486,67
				Peso comparabile (%)	50%	50%
				Valore dell'immobile campione	€ 184.000	
				Divergenza percentuale (%)		3,75%
				Prezzo medio unitario - stima monoparametrica	€	504,11
				Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		0,82%

Valore di mercato piena proprietà

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
laboratorio con appartamento per il custode	962,00	500,00	481.000,00
valore venale di mercato piena proprietà			481.000,00

Valore di mercato comproprietà

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
laboratorio con deposito e uffici	237,00	500,00	118.500,00
valore venale di mercato piena proprietà			119.000,00
valore venale di mercato della quota di 1/2			60.000,00

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, nonché di procedere con la rimozione di quanto non sanabile nonché della presenza di una porzione in comproprietà con terzo soggetto, ho ritenuto opportuno applicare ai valori sopra determinati 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 €
proprietà PA.PI. S.r.l.	481.000,00	- 20,00%	384.800,00
comproprietà PA.PI. S.r.l.	60.000,00	- 30,00%	42.000,00
valore di liquidazione arrotondato			427.000,00

Determinazione del congruo canone di locazione

Al fine di determinare il canone di locazione commerciale della proprietà oggetto del presente rapporto di valutazione, ho provveduto a 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.

Da tale analisi è emerso che il canone annuo medio è pari a €/mq. 37,00 circa che conduce ad un canone annuo di locazione pari a € 36.000,00 arrotondato.

L'importo determinato, rapportato al valore venale di mercato pari a € 600.000,00 ipotizzando di affittare l'intero compendio immobiliare, conduce ad una redditività annua lorda pari al 6,00% circa, dato da ritenersi in linea con l'attuale situazione del mercato immobiliare per il settore artigianale.

Preciso che l'incidenza del canone annuo sopra determinato per la porzione di immobile in comproprietà è pari a € 4.400,00 da riconoscere

Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

- lo Studio ha proceduto alla verifica delle dimensioni dei beni usati nella presente analisi in base alla documentazione planimetrica fornita dalla società committente e reperita presso i Pubblici Uffici;
- tutte le indicazioni riguardanti le dimensioni della proprietà sono fornite dallo Studio al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame.
Queste ultime non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o di un legale;
- le planimetrie sono da intendersi soltanto quali ausilio per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui la medesima è collocata; per tale motivo le medesime planimetrie non devono essere considerate come un rilevamento topografico;
- non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della proprietà;
- i valori espressi non comprendono l'IVA;
- lo Studio non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti nel corso del sopralluogo effettuato.

Utilizzo del rapporto di valutazione da parte della committenza

Soltanto il committente può utilizzare i risultati contenuti nel Rapporto di valutazione; il committente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto dallo Studio come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

Tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte dallo Studio rimarranno di sua proprietà e saranno dal medesimo 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.

Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente

Tutte le informazioni e i dati forniti dal cliente o dai suoi consulenti, sui quali lo Studio ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ha citato nel Rapporto di valutazione, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica.

Riservatezza

- Lo Studio si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico e al suo svolgimento e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità.

In tal caso, lo Studio avvertirà prontamente il committente con comunicazione scritta, così che egli possa tutelarsi in maniera adeguata;

- lo Studio si obbliga 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:
 - siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
 - siano, nel momento in cui vengono fornite allo Studio, già pubbliche;
 - siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il committente.

Lo Studio ha inoltre facoltà di includere il nominativo del cliente nel proprio elenco di referenze;

- il possesso del Rapporto di valutazione, in originale o in copia, non dà il diritto di renderla pubblica; nessuna parte del Rapporto di valutazione può essere divulgata a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto dello Studio.

Standard professionali, leggi applicabili e foro competente

- Lo Studio 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;
- la prestazione professionale è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana;
- qualsiasi controversia, comunque derivante dalla prestazione professionale, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Bergamo.

Torre Boldone (Bg) 20 Dicembre 2019

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

