

**Tribunale di Bergamo**

Liquidazione Giudiziale

**Green Residence 4 s.r.l.**

**in liquidazione**

N.R.G. 3/2025

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**

Giudice Delegato: Dott. Luca FUZIO

Liquidatore nominato: Avv. Milena GUARNIERI

Società Incaricata alla stima: AVACOS s.r.l.

Tecnico redattore: Geom. Aldo Astolfi



**Geom. Aldo Astolfi**

---

**Tribunale di Bergamo**

Liquidazione Giudiziale

N.R.G. 3/2025

**Green Residence 4 s.r.l.**

**Indice**

1.	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.1	La natura e i limiti dell'incarico .....	4
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	5
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
1.4	I criteri e la metodologia di valutazione applicata .....	6
2.	COMUNE DI BRIGNANO GERA D'ADDA.....	7
2.1	Provenienza:.....	8
2.2	Gravami indicati in atto di provenienza: .....	8
2.3	I gravami e le formalità pregiudizievoli: .....	9
2.4	Confini .....	9
2.5	Stato di possesso .....	9
2.6	Certificato di destinazione Urbanistica .....	9
2.7	La descrizione e la consistenza.....	14
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	14
3.	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE .....	16

---

## 1. GENERALITA' E PREMESSE

### 1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività che la normativa pone in capo al Liquidatore nominato, Avv. Milena Guarneri, è stato affidato alla società AVACOS s.r.l., per la quale interviene il sottoscritto, incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione degli immobili in capo alla procedura di Liquidazione Giudiziale n. 3 del 2025 del Tribunale di Bergamo, Green Residence 4 s.r.l. Lo scrivente, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto all'espletamento di tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta *edizione* del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del liquidatore nominato nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in

cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

### **1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate**

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa);
- Il piano di Governo del Territorio del Comune di Brignano Gera D'Adda;

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizioni di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

### **1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione**

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari in capo alla Società, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in

grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

#### 1.4 I criteri e la metodologia di valutazione applicata

Per quanto riguarda gli immobili, è opportuno ricordare che l'aderenza agli standard stabiliti

dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari** edito da Tecnoborsa, quarta **edizione** del luglio 2011 e alle **"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"** di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, comporta necessariamente l'adozione di metodologie di valutazione in grado non solo di rendere i contenuti del Rapporto di Valutazione Immobiliare dimostrabili e verificabili da terzi, ma soprattutto devono presentare criteri di uniformità e non essere in disaccordo con quanto desunto dagli standard valutativi internazionali.

E' con questi presupposti che il più probabile valore di mercato, riferito agli aspetti di vendita (cessione liquidatoria) degli immobili è stato ricercato, attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto **"comparativo diretto"**, o meglio conosciuto come "Market Comparison Approach" (MCA o SCA), basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Tale procedimento, infatti, stabilisce che il valore di un bene immobile deve essere determinato dopo un'attenta analisi e comparazione tra lo stesso ed altri immobili detti comparabili. Il raffronto delle caratteristiche tecnico-economiche del soggetto e dei comparabili porta in primo luogo alla applicazione degli aggiustamenti ed in secondo alla costituzione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il valore probabile attuale di mercato dell'immobile in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi). La superficie utile ragguagliata è stata rilevata utilizzando la cartografia di progetto e/o catastale e in conformità alle linee guida per la misurazione contenute sia nel Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione al cap. 19, paragrafo 4.10 Sistema Italiano di Misurazione, sia nelle Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – Nota 5.2.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente “rapporto di valutazione”, devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell’interesse della Massa dei Creditori;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell’attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un’eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l’imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;
- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuta, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall’intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

## 2. COMUNE DI BRIGNANO GERA D'ADDA

Quota 1/1 di piena proprietà

Catasto Fabbricati:

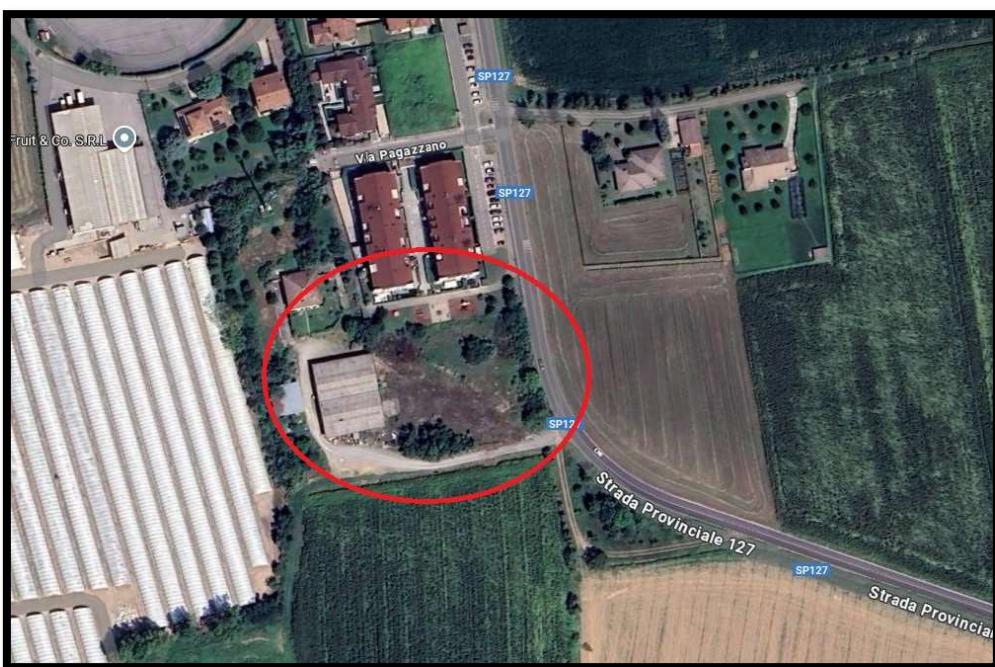
foglio 12, via Pagazzano s.n.:

- **mappale 2943 sub. 702**, piano T, categoria F/1, consistenza area urbana di mq.

3.630.

L'unità immobiliare è censita a catasto terreni al foglio logico 9 mappale 3845 (identificativo in mappa), ente urbano di are 36.30, dovrà essere predisposta idonea pratica di variazione dell'identificativo. Il mappale 3845 è stato stralciato dal mappale 2943 con tipo di frazionamento 341970 del 13/06/1994. Il tipo di aggiornamento ha dunque modificato la superficie del mappale 2943 (ancora in banca dati con qualità E.U.) costituendo i mappali 3845 e 3846.

#### Vista Aerea



#### 2.1 Provenienza:

Atto di compravendita del 26.02.2010 nr. 60438 Repertorio Notaio Andrea Ciniglia di Dalmine, trascritto, a Bergamo, in data 3.03.2010 ai n.ri 11281/6592.

#### 2.2 Gravami indicati in atto di provenienza:

- **Convenzione edilizia nn. 11280/6591 del 3.03.2010.**

La convenzione edilizia è da ritenersi scaduta, in quanto aveva validità di dieci anni dalla data di stipula. Ai fini della presente lo scrivente utilizzerà gli indici edilizi delle zone di Piano Governo del Territorio indicati sul certificato di destinazione urbanistica.

---

### **2.3 I gravami e le formalità pregiudizievoli:**

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** nn. 48641/7636 del 18.09.2024 (atto del 28.08.2023 n. 27 emesso da [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

contro: "GREEN REDIGENCE 4 S.R.L.";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** nn. 2299/1682 del 20.01.2025

(atto giudiziario del 7.01.2025 n. 4 emesso dal Tribunale di Bergamo;

a favore: "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GREEN RESIDENCE 4 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

contro: "GREEN REDIGENCE 4 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE".

### **2.4 Confini**

Si descrivono i confini delle unità immobiliari: lato nord mappali 4572 e 4573, lato est via Pagazzano, lato sud mappale 273, lato ovest mappale 2943 (attuale numero di mappa ai fabbricati).

### **2.5 Stato di possesso**

L'area è libera.

### **2.6 Certificato di destinazione Urbanistica**

Lo scrivente ha provveduto alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile in capo alla Liquidazione Giudiziale. Il Comune di Brignano Gera D'Adda ha rilasciato il certificato con identificativo URB/2025/00159/CDU. L'area oggetto del presente rapporto di valutazione è classificata come AMBITO 20, edificazione rada, ville con parco e giardino. Dette zone hanno indici di edificazione definiti **dall'articolo 39 del piano delle regole**:

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Finalità della norma è rivolta principalmente a mantenere la tipologia di edifici isolati, con giardino annesso.

Le funzioni non compatibili sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme.

E' ammessa la trasposizione e l'accorpamento volumetrico, all'interno della proprietà, dei volumi esistenti.

Sono altresì ammessi ampliamenti e nuova edificazione a saturazione della capacità edificatoria del lotto.

Sono possibili interventi edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici:

- Densità fondiaria  $D_f = 0,12 \text{ mq./mq.}$
- Distanza dalle strade vedasi art. 20
- Distanza da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedi art. 22
- Distanza minima dai confini  $D_c = 10,00 \text{ mt.}$
- Distanza minima tra edifici  $D_e = 10,00 \text{ mt.}$
- Altezza massima al piano di imposta della gronda  $H = 6,50 \text{ mt.}$
- Rapporto di copertura  $R_c = 25\%$

Per edifici esistenti, che non superino l'altezza massima di Ambito, è possibile il sopralzo del fabbricato mediante l'applicazione della L.R. 4/12, con obbligo di individuazione dell'area a parcheggio privato. Per gli interventi edilizi da effettuare sugli immobili ricadenti in fascia di pregio ambientale (Ambito 23) sarà necessario acquisire il parere della commissione paesaggio.

Per completezza si riportano anche:

➤ **L'articolo 20 per la distanza dalle strade:**

Nei singoli ambiti normati sono previste ed indicate le distanze minime da rispettare. Per

definizione di strada si fa riferimento al vigente codice della strada.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Ai fini dell'applicazione della presente norma, per larghezza della strada si intende la larghezza della sede stradale comprensiva dei marciapiedi e laddove quest'ultimi non siano presenti la larghezza corrisponde al nastro asfaltato o delimitato da linee bianche o altro colore, in assenza di asfalto si prende come larghezza, lo spazio carrabile.

**A)** All'interno del perimetro del centro abitato (D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.) La distanza minima da rispettare, per l'edificazione di nuovi edifici, di integrali demolizioni e successive ricostruzioni, negli ampliamenti fronteggianti le strade, rispetto al ciglio stradale è quella indicata dall'art. 26 del Regolamento di Attuazione del nuovo codice della strada e più precisamente:

a) 30 mt per strade di tipo A

b) 20 mt per strade di tipo B

c) per strade di tipo C - D - E - F la distanza minima non potrà essere inferiore a:

mt 5,00 per strade di larghezza fino a mt 7,00

mt 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt 7,00 e mt 15,00

mt 10,00 per strade di larghezza superiore a mt 15,00

Opere accessorie, rettifiche ed allineamenti stradali:

La distanza minima da rispettare, per le costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non potrà essere inferiore a:

a) 3,00 mt per strade di tipo A

b) 2,00 mt per strade di tipo D

c) per le altre strade, l'allineamento delle recinzioni a quelle esistenti, sarà autorizzato previa sottoscrizione del richiedente di un atto d'obbligo di non indennizzo in caso di futuro allargamento stradale da parte del Comune.

**B)** Per strade ubicate fuori dal centro abitato (D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.) La distanza minima da rispettare, per l'edificazione di nuovi edifici, di integrali demolizioni e successive ricostruzioni, negli ampliamenti fronteggianti le strade, rispetto al ciglio stradale è quella indicata dall'art. 28 del Regolamento di Attuazione del nuovo Codice e più precisamente:

a) 60 mt per strade di tipo A

b) 40 mt per strade di tipo B

c) 30 mt per strade di tipo C

d) 20 mt per strade di tipo F, e strade comprese in tutte le zone E

e) 10,50 mt dalla linea di mezzeria di "strade vicinali" come definito dall'art. 3 comma 1 nr 52 del Codice della Strada.

Opere accessorie, rettifiche ed allineamenti stradali:

La distanza minima da rispettare, per le costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza , lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

a) 5,00 mt per strade di tipo A - B

b) 3,00 mt per strade di tipo C - F

c) per le altre distanze da rispettare dal ciglio stradale, di alberi, siepi ecc., si fa riferimento al citato articolo 26 commi 5-6-7-8-9 del Regolamento di Attuazione del

---

Codice.

**C) Accessi e diramazioni:**

Senza la preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, non possono essere realizzati nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi o ai fabbricati laterali, né nuovi innesti di strade soggette ad uso pubblico o privato.

Gli accessi e le diramazioni dovranno essere realizzati in conformità all'art. 25 delle presenti norme, nonché all'art. 22 del Codice della Strada, e relativo Regolamento di Attuazione.

Opere accessorie, rettifiche ed allineamenti stradali:

La distanza minima da rispettare, per la costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non potrà essere inferiore a:

- a) 3,00 mt per strade di tipo A
- b) 2,00 mt per strade di tipo D
- c) per le altre strade, non normate dal precedente comma, l'allineamento delle recinzioni a quelle esistenti sarà autorizzato, previa sottoscrizione del richiedente di un atto d'obbligo di non indennizzo, in caso di futuro allargamento stradale da parte della Pubblica Amministrazione.

**D) Per Piani Attuativi:**

La distanza minima da rispettare, per l'edificazione di nuovi edifici fronteggianti le strade, rispetto al ciglio stradale è quella indicata dall'art. 26 del Regolamento di Attuazione del nuovo codice

della strada e più precisamente:

- a) 30 mt per strade di tipo A
- b) 20 mt per strade di tipo B
- c) per strade di tipo C - D - E - F la distanza minima non potrà essere inferiore a:  
mt 7,50 per strade di larghezza fino a mt 15,00  
mt 10,00 per strade di larghezza superiore a mt 15,00

➤ **L'articolo 22 per la definizione della distanza da spazi pubblici, esistenti e di progetto:**

È la distanza misurata dal confine della zona con destinazione a standards al fabbricato, presa ortogonalmente ai fronti antistanti; non deve mai essere inferiore a mt 5,00.

Certificato di Destinazione Urbanistica

**COMUNE DI BRIGNANO GERA D'ADDA**

Servizio Gestione del Territorio



SUE

Marca da bollo id. n.  
01231135457023

Prot.n. / Data

trattandosi di comunicazione di Posta Elettronica  
il numero di protocollo e la data sono contenuti nel file "segnatura.xml"  
Pratica numero URB/2025/00159/CDU

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

- **Premesso** che in data 04/03/2025 al n. 2025/0001921 di protocollo Generale è stata presentata dal Sig. Astolfi Aldo (C.F.= STLLDA81P11A246X) la richiesta di certificato di destinazione urbanistica dei terreni distinti al Catasto della Sezione Censuaria ed Amministrativa del Comune di Brignano Gera d'Adda al foglio n. 9 catastale (di mappa n. 12), mappale n. 2943;
- **Visto** l'art. 30, comma 3, D.P.R. n. 380/2001;
- **Visto** il Piano delle Regole allegato al Piano di Governo del Territorio vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 15/04/2013, con avviso di pubblicazione sul BURL "Serie Inserzioni e Concorsi n. 42 del 16 ottobre 2013";

**CERTIFICA**

che nel P.G.T. vigente i terreni della Sezione Censuaria ed Amministrativa di Brignano Gera d'Adda sopra descritti hanno la seguente DESTINAZIONE URBANISTICA:

- fg. n. 9 (di mappa 12) mappale n. 2943 - "**AMBITO 20 – Edificazione rada, ville con parco e giardino**";  
(art. n. 39 del Piano delle Regole)

Non è prescritta l'approvazione di specifico Piano Attuativo;

**IN SECONDO LUOGO**

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 30/06/2023 con la quale è stata adottata la variante Generale al Piano di Governo del Territorio vigente  
Visto il comma 12 dell'art. 13 della L.R. 12/2005 n. 12

**CERTIFICA**

Che il terreno al foglio n. 9 (di mappa 12), mappale n. 2943 nella variante al PGT adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 in data 30/06/2023 è individuato al **Titolo 4 – Punto 4.4 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (UP. 1.4)**

Il presente certificato ha la validità di un anno a partire dalla data di rilascio. Sono fatte salve le eventuali modificazioni che dovessero essere apportate agli strumenti urbanistici generali di cui il Comune è dotato a partire da oggi.

Si rilascia il presente certificato in carta uso bollo al Sig. Astolfi Aldo.

Il Responsabile del SUE

Arch. Roberto Pala

Documento originale sottoscritto mediante firma digitale  
e conservato agli atti del comune in conformità alle vigenti disposizioni  
(D.Lgs 82/2005 e disposizioni attuative)

1

24053 BRIGNANO G.A. – Via Vittorio Emanuele, n. 36/A - Provincia di Bergamo – Tel. Uffici 0363815011 –  
Fax 0363382263 e-mail: ufficio.tecnico@comune.brignano.bg.it – CF.84000930168 – P.I. 00946350162

## 2.7 La descrizione e la consistenza

Trattasi di area edificabile ai limiti della zona residenziale e di quella agricola. L'area è parzialmente piantumata, in particolare su lato ovest, quello prospiciente la Strada Provinciale 127, da cui ha accesso diretto.

### ESTRATTO DI MAPPA



## 2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

Si procede alla determinazione del valore di mercato dei terreni edificabili mediante il valore di trasformazione deprezzato. Questo valore è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene ottenuto a trasformazione avvenuta e il costo della trasformazione stessa. La stima analitica prende in considerazione la trasformazione "ordinaria" del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione. Il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di produzione dovranno essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento dato.

Il valore di trasformazione, come più sopra descritto, è sintetizzabile nella seguente formula

$$VT = VM - CT * 1/q^n$$

dove:

VM = valore di mercato ottenuto dalla trasformazione del bene

CT = costi della trasformazione

$1/q^n$  = fattore di anticipazione = rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra  $n$  anni (si assume 1 anno) al tasso lordo del 5,00%.

➤ VALORE DI MERCATO DEL BENE A SEGUITO DELLA TRASFORMAZIONE

Consultati i principali listini e osservatori immobiliari (Borsino Immobiliare, Fiaip e Tecnocasa), al lordo della costruzione, lo scrivente ritiene opportuno considerare per la compravendita degli immobili di cui si ipotizza la realizzazione un valore di €/mq 2.500,00. Il valore tiene conto del fatto che l'intervento dovrà essere realizzato avrà, vista la normativa vigente, caratteristiche ben differenti dagli annunci di vendita visionati, sia per finiture che per efficientamento energetico.

**Definizione dei costi necessari alla trasformazione**

➤ COSTO DI TRASFORMAZIONE SUPERFICI COPERTE

La nuova costruzione che sfrutti l'edificabilità prevista da Piano Attuativo si rifà ad un edificio di due piani con interrato con un costo di costruzione ipotizzato di €/mq 1.400,00, determinato sulla base della Tabella dei costi di costruzione/ristrutturazione/restauro "applicativi CRESME riservato agli professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e censiti sull'Albo Unico Nazionale" dall'Ordine degli Ingegneri.

Vengono inoltre considerate le seguenti spese:

- Sistemazione dell'area esterna 25,00€/mq.

Il costo di sistemazione tiene conto della vastità dell'area rispetto alla costruzione.

➤ ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Si ipotizzano gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in ragione di 50,00€/mq di slp.

➤ ONERI PROFESSIONALI PER I CONSULENTI TECNICI

In considerazione della tipologia dell'intervento, si ritiene di assumere la percentuale del 5% sul costo della trasformazione.

➤ UTILE DEL PROMOTORE E SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE

Si ritiene di assumere una percentuale del 15% sul valore del prodotto edilizio finito.

Quanto detto viene riassunto nella tabella:

Calcolo superfici commerciali ragguagliate						
Brignano Gera d'Adda via Pagazzano						
Rif	Descrizione	Sup. mq	0,12 mq/mq	Sup. ragg Mq	Valore unitario €	Valore totale €
mapp. 3845	Edificio Residenziale	3.630,00	0,12	435,60	2.500,00	1.089.000,00
		3.630,00		435,60		
<b>VM</b>	<b>VALORE DI MERCATO</b>				<b>1.089.000,00</b>	

<b>CALCOLO COSTI RISTRUTTURAZIONE</b>					
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Volume mc</i>	<i>Costi €/mc</i>	<i>Costi €/mq</i>	<i>Totale costi €</i>
Costo di costo di costruzione	436,60		1.400,00		611.240,00
Sistemazione area esterna	3.194,00		25,00		79.850,00
Opere a compensazione oneri 1° e 2°					25.000,00
Oneri/costo di costruzione					45.000,00
<i>Totale lavori di ristrutturazione €</i>					<b>761.090,00</b>
Spese tecniche	5%				38.054,50
Utile promotore e spese di commercializzazione	15%				163.350,00
<b>VT</b>	<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE =VM-CT*1/q<sup>n</sup></b>				<b>132.830,78</b>
dove n= 1 anno					
tasso lordo 5,00%					
1/q <sup>n</sup>	1,05				

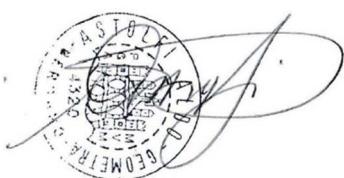
Per quanto detto il **valore del mappale 2943 sub 702 (mappale 3845 di catasto terreni)** arrotondato è di **€ 133.000,00**.

### 3. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Astolfi Geom. Aldo, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto la presente perizia di stima dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Albino, 15/052025

Astolfi Geom. Aldo



Avacos s.r.l.



