



## Rapporto di Valutazione

oggetto	complesso residenziale in totale stato di abbandono, dotato di terreno pertinenziale, posto in Comune di Peia (Bg), Via Cà Bosio n. 10
redatta da	<b>geometra Nadia Lorenzi</b> 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 <a href="mailto:geom.nadialorenzi@gmail.com">geom.nadialorenzi@gmail.com</a>

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 del debitore	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
dati metrici	pagina 09
identificazione Catasto Terreni	pagina 10
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 11
cronistoria della titolarità	pagina 12
liquidazione del patrimonio	pagina 13
formalità pregiudizievoli	pagina 13
servitù	pagina 14
stato di possesso	pagina 14
certificazione energetica	pagina 14
titoli abilitativi	pagina 15
inquadramento urbanistico	pagina 15
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 18

Segue ...

... continua

caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 18
indagine di mercato	pagina 19
concetti di stima	pagina 20
giudizio di commerciabilità	pagina 20
metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario	pagina 21
prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato	pagina 22
valore di mercato	pagina 23
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 23





## Estremi del rapporto di valutazione

data incarico 13 Dicembre 2024

data sopralluogo 17 Dicembre 2024

data valutazione 20 Gennaio 2025

## Estremi della procedura

procedura Tribunale di Bergamo  
Liquidazione controllata del patrimonio n. 83/2024 R.G.  
del aperta il 09 Ottobre 2024

giudice delegato dr. Vincenzo Domenico Scibetta

liquidatore dr. Marcello Pastore

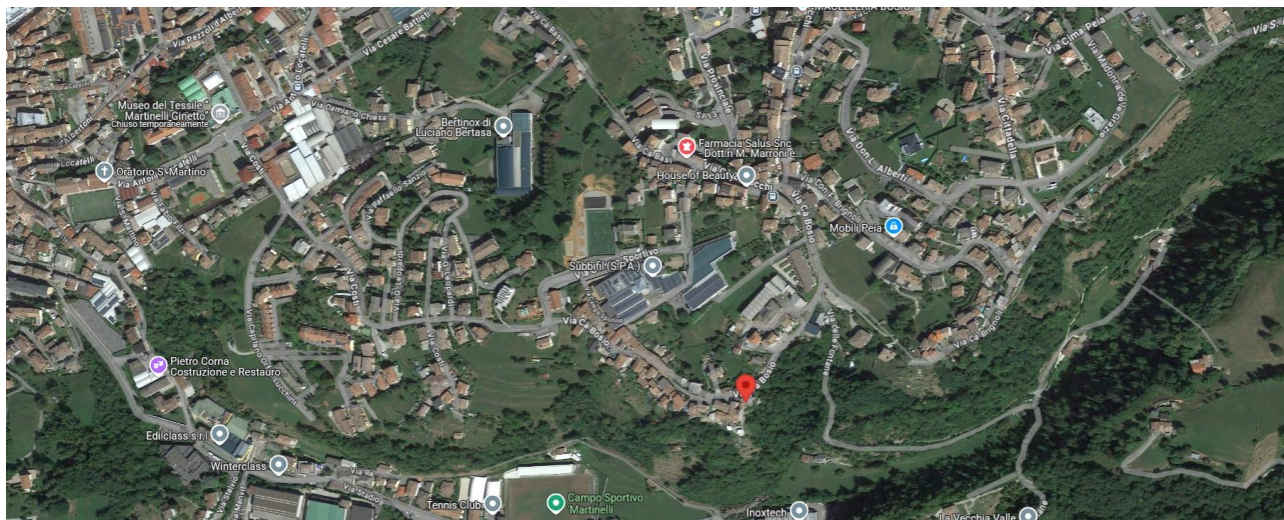
## Estremi del debitore

nominativo

## Localizzazione dei beni

provincia Bergamo

indirizzo Comune di Peia, Via Cà Bosio n. 10



### Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad un complesso residenziale in totale stato di abbandono, dotato di terreno pertinenziale, posto in Comune di Peia (Bg), Via Cà Bosio n. 10. 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

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 delle relative visure
- verifica della corrispondenza catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo \_\_\_\_\_ con data di statuizione al 09 Dicembre 2024
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Peia (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
- accertamento di carattere urbanistico in modalità telematica sul sito istituzione della Regione Lombardia al link <https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca> mirato al reperimento dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme tecniche di attuazione
- verifica della presenza delle certificazioni energetiche mediante la consultazione del sito della Regione Lombardia – CENED
- determinazione delle superfici commerciali sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 11 Dicembre 2024
- 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**.

## Riserve

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

## Caratteristiche di zona e collegamenti

centrale	semiperiferica
caratteristiche di zona	esclusivamente residenziale
distanza	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 800 m circa dal centro abitato del paese</li> <li>▪ 24 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo</li> </ul>
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada provinciale n. 35 della Valle Seriana, nonché con i mezzi pubblici delle linee extraurbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ infrastrutture primarie e servizi pubblici presenti nel centro abitato</li> <li>▪ assenza di parcheggi pubblici</li> </ul>

## Descrizione

Trattasi di un complesso residenziale in totale stato di abbandono, dotato di terreno pertinenziale, posto in una delle quattordici contrade che contraddistinguono l'abitato di Peia, denominata località Cà Bosio.

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

- **mappale n. 1025**, corpi di fabbrica completamente crollati e pertanto non accessibili.

In origine sul fronte principale della strada comunale vi era un laboratorio con ripostiglio disposto su di un piano; sul retro vi era un porticato anch'esso crollato, che lo collegava ad un locale deposito disposto su due livelli di piano – seminterrato e rialzato;

- **mappale n. 1033/1**, area scoperta pertinenziale posta a sud dell'edificio residenziale sotto descritto;
- **mappale n. 1033/2**, corpo di fabbrica principale avente accesso dal civico n. 10 di Via Cà Bosio, disposto su due livelli di piano fuori terra, oltre ad un piccolo locale sottotetto al secondo piano.

Il piano terra è occupato da disimpegno d'ingresso – veranda, ripostiglio, cucina, locale di sgombero con cantina, altri due ripostigli non accessibili, oltre a lavanderia con annesso portico.

Il primo piano, accessibile mediante una scala interna, di minor consistenza rispetto al piano sottostante, è occupato da loggia – disimpegno, quattro camere da letto e un locale di sgombero crollato sui due ripostigli sottostanti. Dalla loggia si accede, tramite una scala a pioli in legno, ad un piccolo locale sottotetto;

- **mappale n. 1033/3**, locale di deposito interrato con antistante porticato, non accessibile per la presenza di vegetazione spontanea di cui si presume il completo crollo, come pure dell'annesso alveare.

Segue ...



... continua

I corpi di fabbrica sono dotati di area pertinenziale mantenuta a prato che discende dalla strada comunale di Via Cà Bosio verso la valletta in lato sud della proprietà.

Nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare che i vari edifici sono in stato di abbandono da diversi anni, alcuni anche con tetto e solette crollate.

Le aree scoperte in prossimità degli edifici sono interessate da vegetazione spontanea, gli intonaci sia interni che esterni presentano fessurazioni e distacchi, vi sono macchie diffuse di umidità da risalita nei locali al piano terra, inoltre parte dei soli in legno sono interessati da infiltrazioni causati dal percolamento di acqua dalla copertura.

Preciso che la variante n. 1 al PGT che è stata approvata ad Aprile 2024 e che è in corso di pubblicazione, prevede la demolizione completa dei corpi di fabbrica individuati con il mappale n. 1025 per la realizzazione di un nuovo parcheggio e l'area di sedime dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune, a fronte del riconoscimento del trasferimento di diritti edificatori.

Inoltre è previsto l'allargamento di Via Cà Bosio in corrispondenza al tratto di area di cui al medesimo mappale n. 1025 che già confina con il sedime stradale, come indicato nella tavola del Piano dei Servizi anch'essa approvata e in corso di pubblicazione.





### Dati metrici

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

#### mappale n. 1025 completamente crollato

area di sedime dei diversi corpi di fabbrica crollati	1.790,00	0,05	89,50
--	----------	------	-------

superficie virtuale arrotondata 90,00

#### mappale n. 1033/1

area scoperta	760,00	0,05	38,00
---------------	--------	------	-------

superficie virtuale 38,00

#### mappale n. 1033/2 parzialmente crollato

area di sedime dei ripostigli al piano terra e del locale di sgombero al primo piano in quanto crollati	35,00	0,05	1,75
locali vari – piano terra	99,00	1,00	99,00
veranda – piano terra	31,00	0,20	6,20
portico – piano terra	8,00	0,20	1,60
area scoperta fronte strada	18,00	0,10	1,80
locali vari – piano primo	86,00	1,00	86,00
loggia e balcone – piano primo	35,00	0,20	7,00
locale sottotetto – piano secondo	31,00	0,25	7,75

superficie virtuale arrotondata 211,00

#### mappale n. 1033/3 completamente crollato

area di sedime dei depositi crollati	61,00	0,05	3,05
area di sedime dell'alveare crollato	11,00	0,05	0,55
area di sedime del portico crollato	29,00	0,05	1,45

superficie virtuale arrotondata 3,00

Segue ...

... continua

mappale n. 1033/3  
completamente crollato

terreno agricolo pertinenziale	4.490,00	0,01	44,90
superficie virtuale arrotondata			45,00
superficie virtuale complessiva			387,00

Identificazione Catasto Terreni

comune:		Peia (Bg)				data visura:			11 Dicembre 2024	
n.	dati identificativi			dati di classamento						
	foglio	particella	sub.	qualità	classe	superficie			reddito	
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €
01	9	1025	---	ente urbano	---	00	17	90	---	---
02	9	1033	---	ente urbano	---	00	10	70	---	---

numero		dati anagrafici				diritti e oneri reali			quota	
01						proprietà			1/1	
comune:		Peia (Bg)				data visura:			11 Dicembre 2024	
n.	dati identificativi			dati di classamento						
	foglio	particella	sub.	qualità	classe	superficie			reddito	
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €
01	9	1026	---	prato	3	00	16	50	3,41	5,11
02	9	1027	---	bosco ceduo	2	00	02	00	0,36	0,03
03	9	1028	---	bosco ceduo	1	00	02	10	0,60	0,07
04	9	1030	---	castagneto frutto	U	00	15	80	2,45	0,65
05	9	1155	---	prato	3	00	04	20	0,87	1,30
06	9	2956	---	prato	3	00	04	30	0,89	1,33

I mappali sono correttamente rappresentati nella mappa di Catasto Terreni.

## Identificazione Catasto Fabbricati

numero		dati anagrafici						diritti e oneri reali		quota	
01								proprietà		1/1	
comune:		Peia (Bg)						data visura:		11 Dicembre 2024	
indirizzo:		Via Cà Bosio n. 7									
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	---	12	1025	---	---	C/3	2	S1 – T	mq. 186	---	509,12
02	---	12	1033	1	---	BCNC	---	T	---	---	---
03	---	12	1033	2	---	A/4	1	T–1–2	vani 8,5	mq. 233	272,17
04	---	12	1033	3	---	C/2	2	S1	mq. 97	mq. 65	170,33

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 crollato e non accessibile.





## Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo \_\_\_\_\_ con data di statuizione al 09 Dicembre 2024, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà del \_\_\_\_\_ in forza del seguente titolo:

### primo titolo

a favore \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

titolo

donazione nuda proprietà in data 12 Settembre 1986, repertorio n. 83546 a rogito del notaio Ugo Furci di Gandino

registrazione

Clusone, il 15 Settembre 1986 al n. 919 Serie 1

trascrizione

Bergamo, in data 26 Settembre 1986 ai nn. 24612/16659

Con tale titolo il \_\_\_\_\_ è diventato nudo proprietario di parte del fondo Borzola, individuato a Catasto Terreni con i mappali nn. 2957 (ex 1025/b), 2958 (ex 1025/c), 2956 (ex 1026/b), 1033, 1028, 1030, 1155, 1031 e 1482, per un totale di mq. 3.710.

### secondo titolo

a favore \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

titolo

compravendita in data 30 Luglio 2002, repertorio e raccolta nn. 86040/11074 del notaio Salvatore Lombardo di Gazzaniga

trascrizione

Bergamo, in data 02 Agosto 2002 ai nn. 35657/25617

Con tale titolo il \_\_\_\_\_ è diventato proprietario di parte del fondo Borzola, individuato a Catasto Terreni con i mappali nn. 1025, 1026 e 1027, oltre al mappale n. 1025 a Catasto Fabbricati.

### Liquidazione del patrimonio

a favore	massa creditori del fallimento del
contro	
titolo	atto giudiziario – sentenza di apertura di liquidazione controllata emessa dal Tribunale di Bergamo in data 09 Ottobre 2024, repertorio n. 222/2024
trascrizione	Bergamo, in data 29 Novembre 2024 ai nn. 63395/45874

### Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo con data di statuizione al 09 Dicembre 2024, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### primo titolo

a favore	
contro	
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo in data 30 Luglio 2002, repertorio n. 86041 del notaio Salvatore Lombardo di Gazzaniga
iscrizione	Bergamo, in data 02 Agosto 2002 ai nn. 35663/9691
note	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ capitale</li> <li>▪ somma iscritta</li> <li>▪ durata</li> </ul>

#### secondo titolo

a favore	
contro	
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo in data 24 Settembre 2008, repertorio e raccolta nn. 106560/19057 del notaio Salvatore Lombardo di Gazzaniga
iscrizione	Bergamo, in data 02 Ottobre 2008 ai nn. 61366/12203

Segue ...

... continua

note	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ capitale</li> <li>▪ somma iscritta</li> <li>▪ durata</li> </ul>
terzo titolo	
a favore	
contro	
titolo	ipoteca concessione amministrativa – ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 19 Settembre 2023, repertorio n. 4147/1923
iscrizione	Bergamo, in data 21 Settembre 2023 ai nn. 51396/7182
note	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ capitale</li> <li>▪ somma iscritta</li> </ul>

### Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo \_\_\_\_\_ con data di statuizione al 09 Dicembre 2024, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono servitù trascritte.

### Stato di possesso

Il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione è in completo stato di abbandono, libero da persone e occupato da beni mobili in pessime condizioni d'uso e da smaltire.

### Certificazione energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – ARIA S.p.A. non è emersa la presenza degli Attestati di Prestazione Energetica per il laboratorio (mappale n. 1025) e per l'unità abitativa (mappale n. 1033/2).



## Titoli abilitativi

In data 13 Gennaio 2025 ho effettuato l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Peia (Bg), a seguito della richiesta presentata in data 16 Dicembre 2024.


Il tecnico comunale in pari data mi ha inviato una mail PEC con la quale dichiara che “con i dati forniti non ho individuato alcun titolo abilitativo riguardante il fabbricato oggetto di istanza”.

Dalla documentazione in mio possesso, dalla consultazione delle mappe catastali e delle aerofotogrammetrie, emerge che la costruzione del complesso residenziale risale ad epoca anteriore al 01 Settembre 1967.

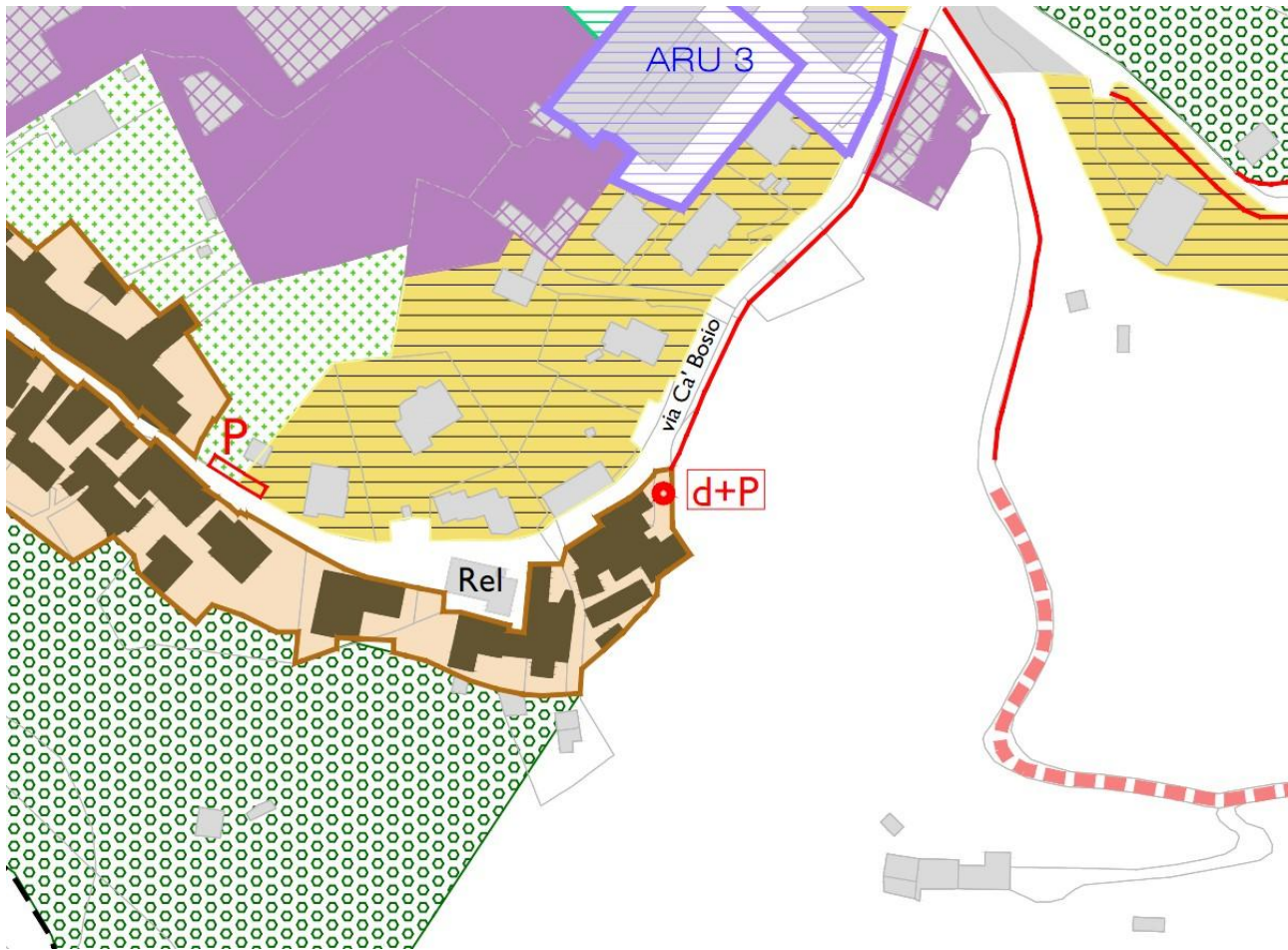
Non disponendo di alcuna pratica edilizia non mi è possibile confermare la regolarità dal punto di vista tecnico – urbanistico; inoltre il primo accatastamento risale alla data di presentazione delle attuali planimetrie catastali che riportano la data del 01 Febbraio 1996.

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

## Inquadramento urbanistico

strumento urbanistico vigente	<p>Piano di Governo del Territorio approvato con delibera n. 21 di Consiglio Comunale in data 18 Ottobre 2012, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 11 del 13 Marzo 2013</p> <p>Variante n. 1 al PGT approvata con delibera n. 12 di Consiglio Comunale in data 24 Aprile 2024, in corso di pubblicazione</p>
ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ambito residenziale NAF – nuclei di antica formazione, regolato dall'articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole</li> <li>▪ simbolo  in relazione al mappale n. 1025 – demolizione fabbricato con realizzazione nuovo parcheggio, regolato dall'articolo 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole</li> <li>▪ per i terreni: ambiti di tutela ambientale E – aree agricole prati e pascoli</li> </ul>
regime giuridico	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ IED – intervento edilizio diretto</li> <li>▪ PdCC, PR – permesso di costruire convenzionato o piano di recupero, solo nel caso in cui il promotore proponga modalità di intervento in variante rispetto alla disciplina dell'articolo 36 della NTA del Piano delle Regole</li> </ul>

estratto PGT  
Piano delle Regole



#### AMBITI RESIDENZIALI



NAF - Nuclei di Antica Formazione



Nuove strade e allargamenti stradali



Demolizione fabbricato con realizzazione nuovo parcheggio

#### AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE



E - Aree agricole prati e pascoli



estratto NTA  
Piano delle Regole

### **Art. PdR 36**

#### **TESSUTO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - NAF**

Il tessuto edilizio dei nuclei di antica formazione di Peia si articola per varie polarità ed emergenze storico-architettoniche che sono state individuate, nella tavola "*PR\_04\_Gradi di Intervento dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)*", come speciali contesti per i quali si riconosce un valore paesaggistico, architettonico e testimoniale meritevole di tutela e per il quale si rendono necessari interventi volti al mantenimento e al recupero della struttura morfologica, tipologica e materica dei manufatti e degli spazi aperti.

Per ogni edificio, complesso di edifici e relativi spazi aperto, in coerenza con i tipi di intervento previsti dall'art 3 del DPR 380/2001, la norma del Piano delle Regole (PdR) definisce regole articolate in "Gradi" volte a precisare gli specifici obiettivi di valorizzazione e tutela che il Piano ha promosso.

#### **Obiettivi:**

- Favorire la crescita di una cultura condivisa del recupero della memoria storica, attraverso interventi che tutelino le peculiarità formali e materiche degli edifici;
- Conservare e, quando possibile, migliorare qualitativamente le caratteristiche ambientali e tipo-morfologiche del tessuto del nucleo di antica formazione;
- Tutelare gli edifici che hanno sino ad oggi mantenuto inalterati i caratteri tipologici ed architettonici originari;
- Favorire il ridisegno di quegli edifici che hanno perduto i caratteri originari, per mirare ad un recupero dell'unitarietà del disegno urbano;
- Mantenere, e se possibile incrementare la popolazione del nucleo di antica formazione (proprietari residenti o abitanti temporanei);
- Garantire la conservazione delle destinazioni d'uso originarie per quanto attiene alla residenza, al commercio, alle attività artigianali compatibili con la residenza;
- Favorire la possibilità di modificare le destinazioni d'uso degli edifici abbandonati o sottoutilizzati, per consentire la creazione di nuove abitazioni, nonché per favorirne l'utilizzo per usi pubblici, per attività sociali ed associative, per attività commerciali al minuto, e per attività artigianali di servizio;
- Riqualficare gli spazi aperti, sia pubblici che privati, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie;
- Valorizzare i percorsi pedonali e ciclabili di attraversamento del nucleo di antica formazione; - Incentivare il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con attenzione ai caratteri originari degli edifici;
- Contribuire al reperimento di aree per la sosta dei veicoli, sia private che pubbliche.

Segue ...



... continua

## Art. PdR 39

### *D+P - DEMOLIZIONE FABBRICATO CON REALIZZAZIONE NUOVO PARCHEGGIO*

La tavola di Azzonamento del Piano delle Regole individua con apposito simbolo *D+P - DEMOLIZIONE FABBRICATO CON REALIZZAZIONE NUOVO PARCHEGGIO* uno specifico intervento che, a fronte del riconoscimento dell'istituto del "Trasferimento di diritti edificatori" regolato dal precedente art.11, prevede la cessione gratuita del sedime a favore dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di un parcheggio pubblico.

#### Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	residenziale / artigianale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	appartamento / laboratorio
stato di fatto:	in stato di abbandono
dimensioni:	grandi
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 150,00 per il segmento residenziale
fase del mercato immobiliare:	contrazione

#### Caratteri della domanda e dell'offerta

parametri	segmento di mercato
tipologia acquirenti	persona giuridica / persona fisica
tipologia venditori	persona fisica
motivo dell'operazione	trasformazione

## 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.

Peia è un paese che conta poco più di 1.700 abitanti, situato in Val Gandino alla sinistra orografica del fiume Serio e distante circa 24 km. a nord – est dal capoluogo di Provincia Bergamo.

Il comune, situato nella porzione territoriale sud est della Val Gandino, si sviluppa dai circa 490 metri s.l.m. della zona di fondovalle, fino ai metri 1.206 del monte Pizzetto.

Il centro abitato, situato ad un'altezza media di circa 570 metri s.l.m., si sviluppa sui declivi del monte Pizzetto ed è contraddistinto dalla presenza di ben quattordici contrade: Peia Bassa, Cà Basi, Cà Bertocchi, Cà Bettera, Cà Biadoni, Cà Bosio, Cà Brignoli, Cà Fragia, Cà Marino, Cà Orazio, Cà Predali, Cà Rottigni, Cà Zenucci e Cima Peia.

Questi nuclei prendono il loro nome dalle famiglie che storicamente le abitarono, in dialetto bergamasco Cà significa appunto casa, ma in seguito all'espansione edilizia avvenuta negli ultimi decenni del XX secolo in molti casi risultano ormai essere fusi tra loro.

La viabilità del paese è molto semplice e fa riferimento alla strada provinciale 43; questa prende vita dal vicino comune di Leffe da cui raggiunge il centro abitato di Peia, partendo dal fondovalle, toccando gran parte delle contrade del paese e terminando nella parte alta dello stesso.

La vocazione agricola del borgo è mutata radicalmente a partire dagli '50 quando, sull'onda del boom economico che si è verificato nei vicini centri di Leffe e Gandino, sono sorte numerose attività industriali ed artigianali legate per lo più all'industria tessile manifatturiera.

La struttura del borgo ne ha risentito, dato che è stata investita da un notevole sviluppo edilizio, che in alcuni casi ha portato all'unificazione delle differenti contrade fino ad allora separate, creando una soluzione di continuità abitativa anche con il vicino borgo di Leffe.

Il bene immobile si trova in un contrada posta a sud rispetto al centro abitato del paese; la contrada è una delle più antiche del territorio comunale e vede la presenza della chiesa di Santa Lucia e Sant'Apollonia.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario degli appartamenti in vendita, aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, posti in quartieri semiperiferici e completamente da ristrutturare, è pari a circa 150,00 €/mq.

Il quadro complessivo dei prezzi degli immobili mostra che nell'ultimo anno gli stessi hanno registrato una diminuzione pari a -8,02%.

## 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

- porzione cielo – terra priva di parti comuni con altri soggetti

### fattori negativi

- unico accesso all'immobile filo strada
- corpi di fabbrica che confinano a nord con la strada comunale
- assenza di box auto
- pessimo stato di conservazione e manutenzione con impianti non a norma; bene in stato di abbandono da parecchi anni
- parte dei corpi di fabbrica sono crollati, presenza di umidità di risalita e solai in legno interessati da infiltrazioni d'acqua dalla copertura
- presenza di beni mobili da smaltire e aree scoperte limitrofe agli edifici interessate dalla crescita di vegetazione spontanea
- edificio di cui al mappale n. 1025 da demolire con area di sedime da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di un parcheggio pubblico
- scarsa richiesta di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione

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



### 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 – terzo trimestre 2024, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;
2. la consistenza delle unità immobiliari oggetto di valutazione 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 -8,02%, 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				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		-8,02%
Nominativo / repertorio	Studio Casa	Studio Casa		i= incremento valore per livello di piano		1,00%
Comune	Peia (Bg)	Peia (Bg)	Peia (Bg)	Prezzo medio di mercato €/mq.	€	150,00
Indirizzo	Peia Bassa	Peia Bassa	Via Cà Bosio n. 10	Prezzo area esterna €/mq.	€	15,00
Zona	Semiperiferica	Semiperiferica	Semiperiferica	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	100,00
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Tipologia del fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio		isolata
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Criterio di misurazione		Superficie Effettiva Lorda
Stato dell'immobile	Da ristrutturare	Da ristrutturare	Da ristrutturare	Tabella dei prezzi marginali		
Prezzo di mercato (euro)	€ 35.000,00	€ 35.000,00	---	Prezzo di mercato (euro)	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Data (mesi)	3	3	0	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
Livello di piano (n)	0	0	0	Data (mesi)	€ 233,92	€ 233,92
Superficie principale (mq.)	240,00	227,00	185,00	Livello di piano	€ 350,00	€ 350,00
Superfici secondarie (mq.)				Superficie principale (mq.)	€ 139,86	€ 139,86
Veranda, portico e loggia	20%		74,00	Superficie esterna (mq.)	€ 15,00	€ 15,00
Locale sottotetto	25%	9,00	31,00	Stato di manutenzione edificio (€)	€ 422,00	€ 422,00
Area fronte strada	10%	80,00	18,00	Stato di manutenzione interna (€)	€ 1.688,00	€ 1.688,00
Area scoperta per crollo edifici	5%		35,00	Tabella degli aggiustamenti		
				Prezzo di mercato (euro)	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
				€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
				Data (mesi)	-€ 701,75	-€ 701,75
				Livello di piano		
				Superficie principale (mq.)	-€ 5.475,52	-€ 2.223,78
				Superficie esterna (mq.)	-€ 930,00	€ 270,00
				Stato di manutenzione edificio (€)		-€ 844,00
				Stato di manutenzione interna (€)		-€ 3.376,00
				<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 27.892,73</b>	<b>€ 28.124,47</b>
				<b>Peso comparabile (%)</b>	50%	50%
				<b>Valore dell'immobile campione</b>	<b>€ 28.000</b>	
				<b>Divergenza percentuale (%)</b>		0,83%
				<b>Prezzo medio unitario - stima monoparametrica</b>	<b>€ 132,64</b>	
				<b>Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato</b>		-11,57%
Stato di manutenzione edificio	4	6	4			
Stato di manutenzione interna	4	6	4			
Superficie commerciale (mq.)	250,25	227,00	211,10			

### Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
complesso residenziale in totale stato di abbandono, dotato di terreno pertinenziale	387,00	130,00	50.310,00

**valore di mercato complessivo arrotondato** **50.000,00**

### 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;

Segue ...

... continua

- 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.

➤ **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) 20 Gennaio 2025



Autore  
geometra Nadia Lorenzi