



Rapporto di Valutazione

oggetto

porzione di compendio artigianale dotata di zona uffici e terreno pertinenziale, posta in Comune di Villa d'Ogna (Bg), Viale Guglielmo Marconi n. 618

redatta da

geometra Nadia Lorenzi

studio in Comune di Torre Boldone (Bg) – Via Alcide de Gasperi n. 4
iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3292
iscritta nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 204
valutatore immobiliare UNI 11558:2014 certificato n. IMQ–VI–1609008
telefono + 39 035 4175105
geom.nadialorenzi@gmail.com

Il presente Rapporto di Valutazione è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con il soggetto committente, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione

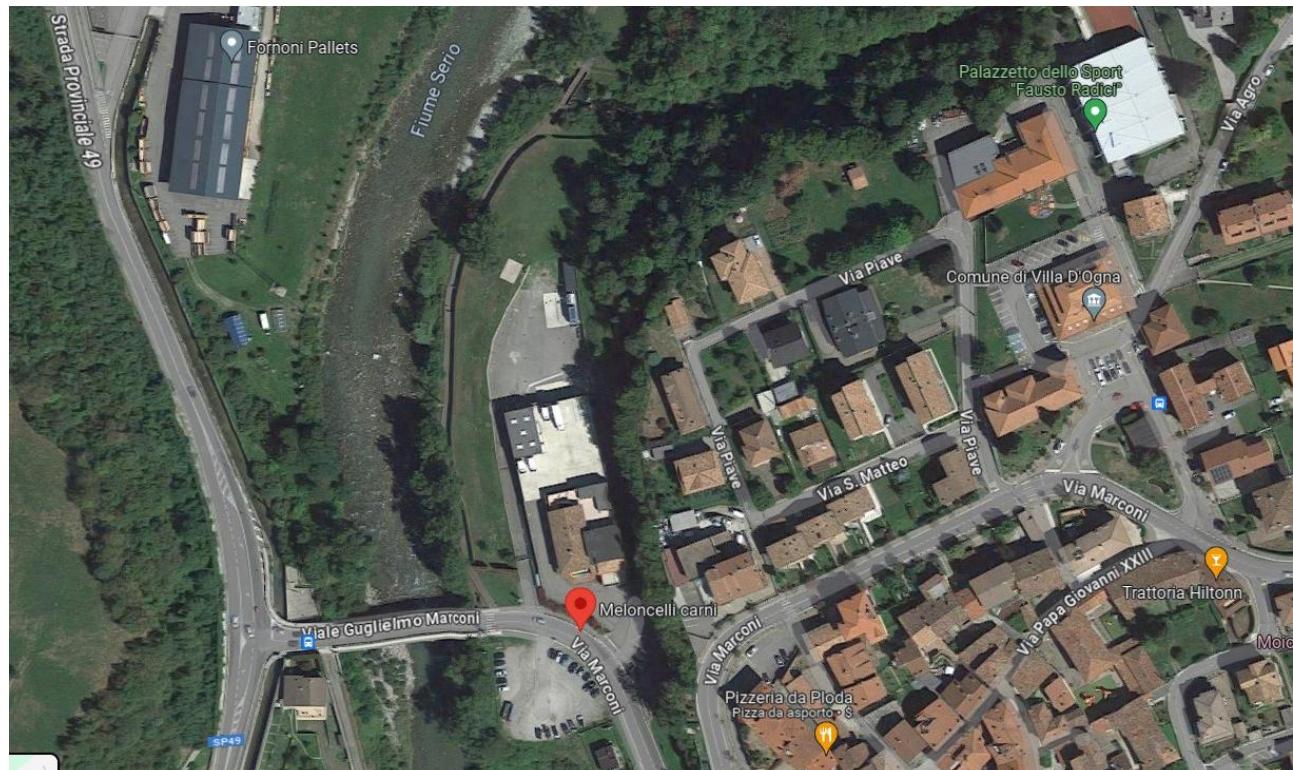
Indice del Rapporto di Valutazione

estremi del rapporto di valutazione	pagina 04
estremi della procedura	pagina 04
estremi della società	pagina 04
localizzazione dei beni	pagina 04
oggetto dell'incarico	pagina 05
accertamenti effettuati	pagina 06
riserve	pagina 06
nota del valutatore	pagina 07
caratteristiche di zona e collegamenti	pagina 08
descrizione	pagina 08
identificazione Catasto Terreni	pagina 09
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 10
dati metrici	pagina 12
cronistoria della titolarità	pagina 14
sentenza di liquidazione giudiziale	pagina 19
formalità pregiudizievoli	pagina 19
servitù	pagina 19
titoli abilitativi	pagina 23
certificazione energetica	pagina 27
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 28
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 28
indagine di mercato	pagina 29

Segue ...

... continua

giudizio di commerciabilità	pagina 29
concetti di stima	pagina 30
metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario	pagina 31
prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato	pagina 32
valore di mercato	pagina 33
valore di liquidazione	pagina 33
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 34



Estremi del rapporto di valutazione

data incarico	14 Novembre 2023
data sopralluoghi	29 Novembre 2023 e 07 Dicembre 2023
data rinnovazione incarico	07 Agosto 2025
data valutazione	30 Settembre 2025

Estremi della procedura

liquidazione giudiziale	n. 127/2023 – Tribunale di Bergamo Sentenza n. 206/2023 pubblicata in data 06 Novembre 2023, repertorio n. 256/2023 del 06 Novembre 2023
giudice delegato	dr. Luca Verzeni
curatore	dr. Sergio Maiorana

Estremi della società

denominazione	Meloncelli Carni S.r.l.
sede legale	Villa d'Ogna (Bg), Via Guglielmo Marconi n. 618
codice fiscale	02237060161
partita I.V.A.	02237060161
numero REA	BG – 273505
soci amministratori	ppresentante dell'impresa esentante dell'impresa

Localizzazione dei beni

provincia	Bergamo
indirizzo	Villa d'Ogna, Viale Guglielmo Marconi n. 618

Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativa ad una porzione di compendio artigianale dotata di zona uffici e terreno pertinenziale, posta in Comune di Villa d'Ogna (Bg), Via Guglielmo Marconi n. 618.

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

- identificazione catastale
- descrizione del bene immobile
- analisi della titolarità e dei gravami
- verifica dello stato di possesso
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica
- determinazione delle superfici commerciali
- determinazione del valore venale di mercato
- determinazione del valore di liquidazione a stock

La presente relazione è stata sviluppata nel rispetto degli IVS – International Valuation Standards e delle linee guida ABI.

La documentazione richiamata nello sviluppo dei paragrafi d'accertamento è allegata al presente Rapporto di Valutazione, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalato.



Accertamenti effettuati

Per la predisposizione del Rapporto di Valutazione sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- sopralluoghi presso la proprietà con riprese fotografiche
- ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto mappa, delle planimetrie catastali e della relativa visura per soggetto
- verifica della corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Meloncelli Carni e al codice fiscale 02237060161, con data di statuizione al 02 Settembre 2025
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Villa d'Ogna (Bg), mirato alla verifica e reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnica per l'individuazione delle eventuali difformità
- verifica della presenza delle certificazioni energetiche mediante la consultazione del sito della Regione Lombardia – CENED
- determinazione delle superfici commerciali sulla base delle planimetrie catastali
- indagine di mercato utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**
- determinazione del valore di liquidazione a stock

Riserve

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

Nota del valutatore

Il periodo intercorso tra la data dell'incarico iniziale, 14 Novembre 2023, e la data di rinnovo di tale incarico, 07 Agosto 2025 è stato necessario per raggiungere un accordo transattivo tra la società Meloncelli Carni S.r.l. e la signora quale proprietaria dell'altra porzione del compendio immobiliare.

Tale accordo si è concretizzato nella stipula dell'atto di divisione transattiva in data 07 Agosto 2025, repertorio e raccolta nn. 21145/12167 a rogito del notaio Angelo Bigoni di Bergamo.

Riassumo di seguito le motivazioni:

■ dall'accertamento ipocatastale eseguito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è riscontrato che con l'atto di compravendita stipulato il 18 Gennaio 2008, repertorio e raccolta nn. 113804/52148 a rogito del notaio Mario Donati di Clusone, il signo

egale rappresentante della società Meloncelli Carni S.r.l. ha acquistato dalla medesima società l'appartamento posto al primo piano del compendio artigianale, individuato catastalmente con il mappale n. 2519/4.

■ con tale vendita si sono venute a creare delle parti comuni (locali, spazi e aree scoperte) tra la porzione produttiva di proprietà della società e l'appartamento di proprietà del soggetto privato, come riportato nel suddetto atto notarile.

■ negli anni 2016/2018 il capannone è stato notevolmente ampliato sia al piano terra che al piano interrato; inoltre al primo piano del medesimo ampliamento è stata creato un locale relax di mq. 150 con terrazzi per mq. 130.

Tale locale è accessibile solo dall'appartamento e anche i terrazzi formano un unicum con i balconi dell'appartamento.

■ l'ampliamento è stato realizzato dalla società sull'area scoperta che era anche in comune con l'appartamento del titolare.

■ in data 09 Marzo 2020 il signo deceduto con testamento, lasciando l'appartamento alla propria figlia

■ nelle note in calce alla dichiarazione di successione, ai fini della voltura, viene indicato quanto segue:

I beni posti in Villa d'Ogni di cui ai mappali 2519 sub. 710, sub. 715, sub. 716, sub. 717, sub. 718, sub 724, sub. 725, di proprietà del defunto per la quota indivisa di 118,24 millesimi, risultano erroneamente intestati in piena proprietà alla società Meloncelli Carni S.r.l."

Si è pertanto reso necessario, ai fini della vendita del compendio immobiliare in oggetto, trovare un accordo divisionale con il terzo soggetto proprietario dell'appartamento posto al primo piano, al fine di non dover vendere pro quota millesimali i mappali in capo alla società Meloncelli Carni S.r.l.

Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	semicentrale
caratteristiche di zona	residenziale lungo il Fiume Serio
distanza	43 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada statale n. 671 della Valle Seriana, nonché con i mezzi pubblici delle linee extra urbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ infrastrutture primarie con la presenza di negozi relativi ai generi di prima necessità presenti nel centro abitato ▪ buona presenza di parcheggi pubblici

Descrizione

Trattasi di una porzione di compendio artigianale dotata di zona uffici e terreno pertinenziale, posta in una zona semicentrale dell'abitato di Villa d'Ogna (Bg).

Premesso che il complesso immobiliare comprende anche un appartamento posto al primo piano e un box auto posto al piano terra, di altra proprietà e pertanto non oggetto della presente valutazione.

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

- **piano secondo interrato**, di minor consistenza rispetto ai livelli di piano superiori, composto da disimpegno, una cella gelo e un locale tecnico anch'esso attrezzato a cella gelo;
- **piano primo interrato**, occupato da zona ricevimento e spedizioni con ufficio bolle e cinque baie di carico / scarico per gli automezzi pesanti, una cella gelo spedizioni, una cella spedizioni, tre celle tra loro collegate che conducono al laboratorio per la lavorazione con elevatore ossa, locale etichettatura e cartonaggio, tre vani tecnici, cella gelo del prodotto confezionato con relativo disimpegno, deposito casse rosse, deposito lavaggio casse rosse, locale di servizio, locale tecnico, due tunnel di congelamento, sei celle per lo stoccaggio del prodotto confezionato, laboratorio preparazione macinate con locale preparati, cella stoccaggio e locale etichettatura, disimpegno, locale tecnico con server, locale preparazione spese con locale per carrelli elevatori, blocco spogliatoi uomini / donne con servizi igienici e locale mensa;
- **piano terra**, di minor consistenza rispetto al piano sottostante, composto da un ufficio al rustico posto sopra la zona spogliatoi, nonché da zona uffici con archivio e bagno, locale commerciale al rustico, deposito e container ossa.

Segue ...

... continua

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada comunale tramite un'area scoperta completamente recintata e pavimentata solo attorno all'edificio.

Parte dell'area pertinenziale all'immobile, quella verso il Fiume Serio, è mantenuta a verde e in parte piantumata; a nord, oltre l'area recintata e la valletta, vi è un lotto di terreno agricolo anch'esso recintato e mantenuto a verde.

I differenti livelli di piano del compendio immobiliare sono tra loro collegati mediante un vano scala dotato di vano montacarichi.

In corrispondenza dell'ingresso alla proprietà vi è un piccolo corpo accessorio adibito a cabina Enel e locale tecnico, in comune con la porzione di immobile di altra proprietà come pure il locale caldaia e un locale tecnico posti al piano terra del compendio immobiliare.

Lungo il confine in lato est della proprietà si trova un deposito, un locale tecnico con serbatoio interrato e distributore, oltre ad una piazzola per il lavaggio delle celle degli automezzi.

Identificazione Catasto Terreni

numero	dati anagrafici				diritti e oneri reali			quota		
01	Meloncelli Carni S.r.l.				proprietà			1/1		
comune:	Villa d'Ogna (Bg)				data visura:			03 Settembre 2025		
dati identificativi		dati di classamento								
n.	foglio	particella	sub.	qualità	classe	superficie		reddito		
						ha	are	ca	dominicale €	
									agrario €	
01	9	254	---	prato	3	00	05	50	0,57	0,71
02	9	255	---	bosco ceduo	2	00	33	00	2,05	1,02
03	9	2774	---	bosco ceduo	2	00	03	90	0,24	0,12
04	9	2775	---	bosco ceduo	2	00	29	70	1,84	0,92
05	9	2783	---	incolto sterile	---	00	02	45	---	---
06	9	2967	---	incolto sterile	---	00	00	40	---	---
07	9	2968	---	incolto sterile	---	00	02	08	---	---
08	9	2971	---	bosco ceduo	2	00	09	12	0,57	0,28

I suddetti mappali sono correttamente individuati nella mappa di Catasto Terreni.

Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici	diritti e oneri reali	quota
01	Meloncelli Carni S.r.l.	proprietà	1/1
comune:	Villa d'Ogna (Bg)	data visura:	03 Settembre 2025
indirizzo:	Viale Guglielmo Marconi n. 618		

n.	dati identificativi						dati di classamento				
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	OB	8	2519	707	---	D/1	---	T	---	---	300,00
02	OB	8	2519	715	---	C/2	2	S1	mq. 29	mq. 31	35,95
03	OB	8	2519	719		BCC-F/1	---	S1	mq. 383	---	---
04	OB	8	2519	725	---	C/2	2	S1	mq. 76	mq. 83	94,20
05	OB	8	2519	727		BCC-F/1	---	T	mq. 252	---	---
06	OB	8	2519	728	---	D/7	---	S1 – T – S1	---	---	14.33,80
07	OB	8	2519	731	---	D/7	---	S1 – T	---	---	20.848,20
08	OB	8	2519	732	---	C/2	2	T	mq. 12	mq. 15	14,87
09	OB	8	2519	735		BCC-F/1	---	T	mq. 6.010	---	---
10	OB	8	2519	737		BCC-F/1	---	S1	mq. 112	---	---

numero	dati anagrafici	diritti e oneri reali	quota
01	Meloncelli Carni S.r.l.	proprietà	881,76/1.000
02		proprietà	118,24/1.000
comune:	Villa d'Ogna (Bg)	data visura:	03 Settembre 2025
indirizzo:	Viale Guglielmo Marconi n. 618		

n.	dati identificativi						dati di classamento				
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	OB	8	2519	718	---	C/2	1	T	mq. 10	mq. 12	10,33
02	OB	8	2519	730	---	C/2	2	T	mq. 3	mq. 4	3,72
03	OB	8	2519	721	---	BCC-F/1	---	T	mq. 24	---	---
04	OB	8	2519	736	---	BCC-F/1	---	T	mq. 447	---	---

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14 del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 Luglio 2010 n. 122, dichiaro che le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali, rappresentano sostanzialmente lo stato di fatto dell'immobile riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato, fatta eccezione per quanto segue:

➤ subalterno n. 728:

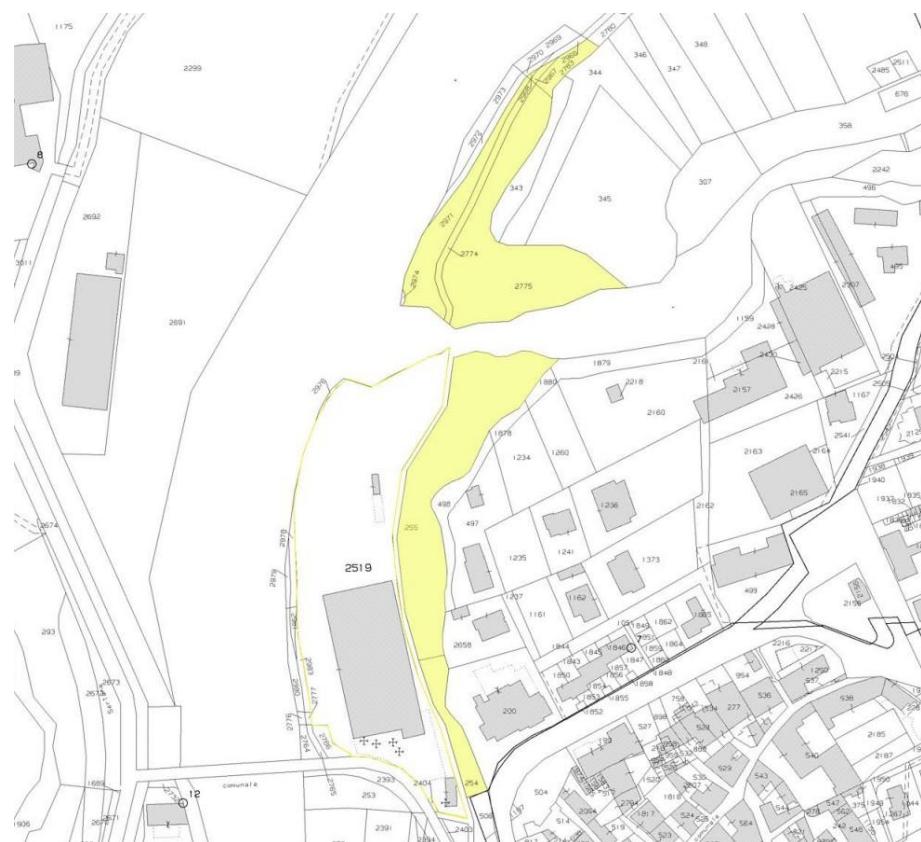
- il locale tecnico posto al piano secondo interrato è attrezzato a cella gelo;
 - gli uffici posti al piano terra sono al rustico; attualmente si presenta come un locale open space privo di impianti, pavimenti e finiture in genere. Non è presente il servizio igienico in angolo sud – est.

➤ subalterno n. 731:

- il locale archivio della zona uffici al piano terra è stato suddiviso in due spazi mediante la posa di parete in cartongesso; lo spazio verso le vetrine è attualmente adibito ad ufficio;
 - il locale commerciale posto al piano terra si trova allo stato rustico.

Si rende necessario procedere alla presentazione di una Denuncia di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo, previo ottenimento di titolo abilitativo in sanatoria oppure riportando la situazione di fatto come da stato autorizzato.

Per procedere con i lavori di completamento dei locali allo stato rustico, sarà necessario presentare una pratica edilizia presso il Comune di Villa d'Ogna (Bg).



Dati metrici

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

cabina – mappale n. 2519/707

cabina elettrica	51,00	0,25	12,75
superficie virtuale arrotondata			13,00

deposito – mappale n. 2519/715

deposito – piano interrato	31,00	1,00	31,00
superficie virtuale			31,00

deposito – mappale n. 2519/725

deposito – piano interrato	83,00	1,00	83,00
superficie virtuale			83,00

deposito – mappale n. 2519/728

locali lavorazioni e celle – piano interrato	1.559,00	1,00	1.559,00
locali tecnici e motori – piano interrato	92,00	0,25	23,00
locale tecnico e cella – piano secondo interrato	495,00	0,50	247,50
deposito – piano terra	217,00	1,00	217,00
zona uffici, al rustico – piano terra	188,00	0,60	112,80

superficie virtuale arrotondata 2.159,00

deposito – mappale n. 2519/731

zona uffici con servizio igienico	80,00	1,20	96,00
archivio	69,00	1,20	82,80
locale commerciale, al rustico	173,00	0,60	103,80
celle e depositi – piano interrato	1.030,00	1,00	1.030,00
locale deposito – piano terra	4,00	0,25	1,00
locale tecnico – piano interrato	31,00	0,25	7,75

superficie virtuale arrotondata 1.321,00

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

deposito – mappale n. 2519/732

deposito – piano interrato e terra	15,00	1,00	15,00
superficie virtuale			15,00

aree urbane

mappale n. 2519/719	383,00	0,05	19,15
mappale n. 2519/727	252,00	0,05	12,60
mappale n. 2519/735	6.010,00	0,02	120,20
mappale n. 2519/737	112,00	0,05	5,60

superficie virtuale arrotondata 158,00

superficie virtuale complessiva 3.780,00



Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo al nominativo Meloncelli Carni e al codice fiscale 02237060161, con data di statuizione al 02 Settembre 2025, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di piena proprietà della società Meloncelli Carni S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

primo titolo

a favore

contro

titolo	compravendita in data 21 Dicembre 1999, repertorio e raccolta nn. 96176/39135 a rogito del notaio Mario Donati di Clusone (Bg)
registrazione	Clusone (Bg), il 10 Gennaio 2000 al n. 3 Serie 1 V
trascrizione	Bergamo, in data 30 Dicembre 1999 ai nn. 52481/38278

Con tale titolo la società ha acquistato la piena proprietà degli originali fabbricati identificati con i mappali nn. 779/1, 779/2, 779/3, 779/4, 779/5, 779/6, 779/7 al Catasto Fabbricati e i mappali nn. 254, 779, 899, 1339, 1340, 1778 e 1821 al Catasto Terreni, che hanno costituito il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione.

secondo titolo

a favore

contro

titolo	compravendita in data 27 Agosto 2001, repertorio e raccolta nn. 99970/41671 a rogito del notaio Mario Donati di Clusone (Bg)
registrazione	Clusone (Bg), il 12 Settembre 2001, al n. 880 Vol., Serie 1V
trascrizione	Bergamo, in data 08 Settembre 2001, ai nn. 36208/26935

Con tale titolo la società ha acquistato la piena proprietà degli originali mappali nn. 1779/701 e 2404 che hanno costituito il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione.

Segue ...

... continua

terzo titolo

a favore	Meloncelli Carni S.r.l.
contro	
titolo	trasformazione di società in data 15 Aprile 2002, repertorio e raccolta nn. 101824/13524 a rogito del notaio Giuliana Quarti di Clusone (Bg)
registrazione	Clusone (Bg), in data 03 Maggio 2002, al n. 589 serie 1
trascrizione	Bergamo, in data 26 Aprile 2002, ai nn. 18309/13496

Con tale titolo la società . si è trasformata nella società Meloncelli Carni S.r.l.

In data 30 Settembre 2004 è stato stipulato l'atto di trasferimento sede sociale, modifica e redazione aggiornata testo statuario, repertorio e raccolta nn. 118262/15947 a rogito del notaio Giuliana Quarti.

La nuova sede sociale viene trasferita a Villa d'Ogna (Bg), Viale Guglielmo Marconi n. 618, adottando un nuovo testo statutario.

quarto titolo

a favore	
contro	
titolo	decreto di espropriazione per pubblica utilità in data 04 Aprile 2003, repertorio n. 252 emesso dalla Provincia di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 15 Aprile 2003, ai nn. 19485/12653

Con tale titolo la Provincia di Bergamo ha espropriato i seguenti mappali:

- Comune di Villa d'Ogna (Bg), al Catasto Terreni, foglio 8 mappale n. 2404
- Comune di Villa d'Ogna (Bg), al Catasto Fabbricati, foglio 8 mappale n. 2404, ente urbano

Segue ...

... continua

quinto titolo

a favore

contro

titolo

compravendita in data 01 Luglio 2003, repertorio e raccolta nn. 103992/44604 a rogito del notaio Mario Donati di Clusone (Bg)

registrazione

Clusone (Bg), il 14 Luglio 2003, al n. 1000 Serie 1T

trascrizione

Bergamo, in data 17 Luglio 2003, ai nn. 37836/23310

Con tale titolo la società Meloncelli Carni S.r.l. ha acquistato la piena proprietà del mappale n. 255 oggetto del presente Rapporto di valutazione.

sesto titolo

a favore

Meloncelli Carni S.r.l. con sede in Villa d'Ogna (Bg)

contro

titolo

compravendita in data 01 Febbraio 2005, repertorio e raccolta nn. 107561/47253 a rogito del notaio Mario Donati di Clusone (Bg)

registrazione

Clusone (Bg), il 15 Febbraio 2005, al n. 317 Serie 1 T

trascrizione

Bergamo, in data 17 Febbraio 2005, ai nn. 7742/5209

Con tale titolo la società Meloncelli Carni S.r.l. ha acquistato la piena proprietà degli originali mappali nn. 258 e 923, che hanno costituito il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione.

Segue ...

... continua

settimo titolo

a favore	
contro	Meloncelli Carni S.r.l.
titolo	compravendita in data 18 Gennaio 2008, repertorio e raccolta nn. 113804/52148 del notaio Mario Donati di Clusone (Bg)
trascrizione	Bergamo, in data 28 Gennaio 2008 ai nn. 6211/3983

Con tale titolo la società Meloncelli Carni S.r.l. ha venduto al signor [REDACTED] in piena proprietà del mappale n. 2519/4 – appartamento posto al primo piano – comprensivo delle parti condominiali ed enti comuni all'intero edificio.

Per l'accesso all'unità immobiliare venduta, è stata costituita la servitù di passo pedonale e carrabile a carico di porzione delle aree urbane di cui ai mappali nn. 2519/9 e 2519/10 di proprietà della società Meloncelli Carni S.r.l., e precisamente nella porzione colorata in tratteggio rosso nell'elaborato planimetrico allegato all'atto.

ottavo titolo

a favore	Meloncelli Carni S.r.l. con sede in Villa d'Ogna (Bg)
contro	
titolo	compravendita in data 28 Ottobre 2008, repertorio e raccolta nn. 115246/53318 a rogito del notaio Mario Donati di Clusone (Bg)
registrazione	Clusone (Bg), in data 31 Ottobre 2008, al n. 4058 Serie 1T
trascrizione	Bergamo, in data 04 Novembre 2008, ai nn. 68795/39668

Con tale titolo la società Meloncelli Carni S.r.l. ha acquistato la piena proprietà degli originali mappali nn. 261, 342, 680 e 924, che hanno costituito il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione.

Segue ...

... continua

nono titolo

a favore	Meloncelli Carni S.r.l. con sede in Villa d'Ogna (Bg)
contro	
titolo	compravendita in data 02 Novembre 2011, repertorio e raccolta nn. 51859/13080 a rogito del notaio Ernesto Sico di Bergamo
registrazione	Bergamo 2, l'11 Novembre 2011 al n. 17631 Serie 1T
trascrizione	Bergamo, in data 15 Novembre 2011, ai nn. 56787/33774

Con tale titolo la società Meloncelli Carni S.r.l. ha acquistato la piena proprietà dell'originale mappali n. 436, che ha costituito il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione.

decimo titolo

a favore	
contro	Meloncelli Carni S.r.l.
titolo	cessioni in data 27 Febbraio 2018, repertorio e raccolta nn. 122155/29406 a rogito del notaio Salvatore Lombardo di Gazzaniga (Bg)
trascrizione	Bergamo, in data 13 Marzo 2018, ai nn. 11633/8070

Con tale titolo la società Meloncelli Carni S.r.l. cede al per la realizzazione della pista ciclo – pedonale, la piena proprietà dei mappali nn. 2776, 2777, 2978, 2979, 2980, 2981, 2983, 2966, 2969, 2970, 2972, 2973, 2974 e 2976.

undicesimo titolo

a favore/contro	società Meloncelli Carni S.r.l. con sede in Villa d'Ogna (Bg) e signora
titolo	divisione transattiva in data 07 Agosto 2025, repertorio e raccolta nn. 21145/12167 a rogito del notaio Angelo Bigoni di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 27 Agosto 2025, ai nn. 48286/34562

Con tale titolo la società Meloncelli Carni S.r.l. e la signora N i sono divisi tra loro le porzioni immobiliari del complesso di cui al mappale n. 2519.

Sentenza di liquidazione giudiziale

a favore	
contro	società Meloncelli Carni S.r.l.
titolo	atto giudiziario – sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Bergamo, pubblicata in data 06 Novembre 2023, repertorio n. 256/2023
trascrizione	in corso

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo al nominativo Meloncelli Carni e al codice fiscale 02237060161, con data di statuizione al 03 Settembre 2025, ho accertato che sul bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione non insistono formalità pregiudizievoli trascritte.

Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo al nominativo Meloncelli Carni e al codice fiscale 02237060161, con data di statuizione al 17 Novembre 2023, ho accertato che sul bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione insistono le seguenti servitù trascritte:

a favore	
contro	Meloncelli Carni S.r.l. con sede in Villa d'Ogna (Bg)
titolo	costituzione di servitù industriale per fabbricato adibito a cabina elettrica di trasformazione in data 08 e 14 Novembre 2005, repertori nn. 109176 – 109217 e raccolta n. 48458 in autentica del notaio Mario Donati di Clusone (Bg)
registrazione	Clusone (Bg), il 02 Dicembre 2005, al n. 952 serie 2
trascrizione	Bergamo, in data 07 Dicembre 2005, ai nn. 77795/47041

Segue ...

... continua

1. la società Meloncelli Carni S.r.l. accorda alla società il diritto di collocare, mantenere ed esercire nella cabina elettrica, identificata al foglio 8, mappale n. 2519/707, le apparecchiature elettriche per lo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, nonché il diritto di infiggere nel terreno dispersori per la realizzazione dell'impianto di messa a terra della cabina.

Meloncelli Carni S.r.l. accorda inoltre a il diritto di collocare, mantenere ed esercire le condutture elettriche aeree e in cavo sotterraneo necessarie per realizzare un idoneo collegamento degli impianti elettrici della cabina elettrica alle reti a media e bassa tensione della società e agli impianti di eventuali altri utenti.

L'accesso alla cabina elettrica avviene dalla via pubblica attraverso l'area di manovra insistente sul mappale n. 2519 sul quale la società Meloncelli Carni S.r.l. costituisce servitù di passo pedonale e carrale a favore del fabbricato asservito.

L'accesso all'interno della cabina elettrica è riservato esclusivamente al personale della società

Tale servitù durerà per tutto il tempo in cui la società o chi per essa, avrà necessità di esercire le apparecchiature installate nella cabina elettrica; tale bene ritornerà nella piena disponibilità della società Meloncelli Carni S.r.l, o chi per essa, solo al cessare dell'uso per il quale si è costituita la presente servitù;

2. la società Meloncelli Carni S.r.l. accorda alla società servitù di elettrodotto a carico dei mappali nn. 2519, 2404, 1339, 923 ed a favore della cabina elettrica. Tale servitù è costituita dal passaggio della linea elettrica interrata, dal passaggio di una linea elettrica aerea a tre conduttori, dal passaggio di una linea in cavo aereo a tre conduttori, dalla posa di due sostegni in lamiera.

La società Meloncelli Carni S.r.l. riconosce il carattere permanente del tracciato esecutivo e non potrà fare sullo stesso cosa alcuna che possa comportare la rimozione ed il diverso collocamento delle condutture elettriche, diminuire l'uso delle servitù e renderle più incomode.

La società Meloncelli Carni S.r.l. accorda alla società il libero accesso e passaggio della restante proprietà con i mezzi d'opera e di trasporto; si obbliga inoltre, in caso di vendita, già anche in fase preliminare, di rendere noto a qualsiasi acquirente le servitù costituite e di farle assumere.

Dall'analisi degli atti di provenienza, emerge la presenza delle suddette servitù:

prima servitù

a favore

contro

titolo	concessione di servitù di elettrodotto in data 11 e 13 Maggio 1970, repertori nn. 28244 e 28319 in autentica del notaio Alfredo Fidati di Lovere (Bg)
registrazione	Lovere (Bg), il 21 Maggio 1970 al n. 1125 Mod. 2° Vol. 77
trascrizione	Bergamo, in data 25 Maggio 1970 ai nn. 8705/6925

ha ottenuto dal signor i una concessione di servitù di elettrodotto, con le
condutture elettriche, sui mappali nn. 779, 986/a, 780/a, 254, 258, 923.

ha libero accesso e passaggio ai suddetti terreni per costruire, esercitare, sorvegliare e
mantenere la condutture elettriche e i suoi accessori. Su detta area non sarà possibile effettuare alcuna costruzione,
ne fare coltivazioni che possano interferire nel buon esercizio dell'elettrodotto.

Alla ditta concedente o a chi per essa, è stata accordata la facoltà di edificare in prossimità o sotto l'elettrodotto
purché intercorra una distanza non inferiore a mt. 5 previa presentazione a di un progetto di massima
delle opere da eseguire.

seconda servitù

a favore

contro

titolo	contratto di costituzione di servitù di metanodotto, in data 21 Novembre 1996 e 18 Dicembre 1996, repertori nn. 110539/110905 del notaio Grazia Coppola nata Fera di Gazzaniga (Bg)
registrazione	Clusone (Bg), il 27 Dicembre 1996 al n. 1304 Serie 2V
trascrizione	Bergamo, in data 30 Dicembre 1996 ai nn. 39117/29786 e rettificata in data 08 Giugno 1998 ai nn. 20369/16091

Tale servitù riguarda il mappale n. 923.

Le tubazioni, i manufatti, le apparecchiature e le opere sussidiarie relative al gasdotto sono inamovibili. ha
libero accesso in ogni tempo alle proprie opere e ai propri impianti.

Segue ...

... continua

terza servitù

a favore

contro

titolo

contratto di costituzione di servitù di metanodotto, in data 18 Dicembre 1996, repertorio n. 110906 del notaio Grazia Coppola nata Fera di Gazzaniga (Bg)

trascrizione

Bergamo, in data 30 Dicembre 1996 ai nn. 39118/29787 e rettificata in data 08 Giugno 1998 ai nn. 20370/16092

Tale servitù riguarda i mappali nn. 261, 342, 680 e 924.

Le tubazioni, i manufatti, le apparecchiature e le opere sussidiarie relative al gasdotto sono inamovibili ha libero accesso in ogni tempo alle proprie opere e ai propri impianti.

quarta servitù

a favore

contro

titolo

costituzione di servitù di metanodotto in data 18 Dicembre 1996, repertorio e raccolta nn. 110908/11884 in autentica del notaio Grazia Coppola nata Fera di Gazzaniga (Bg)

registrazione

Clusone (Bg), il 27 Dicembre 1996 al n. 1303 Serie 2V

trascrizione

Bergamo, in data 30 Dicembre 1996 ai nn. 39120/29789 e rettificata in data 08 Giugno 1998 ai nn. 20372/16094

Tale servitù riguarda i mappali nn. 1339 e 1340.

Le tubazioni, i manufatti, le apparecchiature e le opere sussidiarie relative al gasdotto sono inamovibili. ha libero accesso in ogni tempo alle proprie opere e ai propri impianti.

Segue ...

... continua

quinta servitù

a favore

contro

titolo

costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 22 Giugno 2000, repertorio n. 25471 in autentica del notaio Bellezza Enrico di Milano

trascrizione

Bergamo, in data 30 Settembre 2000 ai nn. 37453/27528

Tale servitù, riguardante il mappale n. 436, è costituita a favore di

per lo scavo e l'interramento di

una tubazione trasportante idrocarburi.

Nell'atto è presente l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse a distanza inferiore di mt. 8,00 dall'asse della tubazione, nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni.

Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Villa d'Ogna (Bg), eseguito in data 27 e 28 Dicembre 2023, è emerso che il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

07 Gennaio 2003	concessione edilizia con contributo n. 64/2002 registro costruzioni, n. 3826/70 di protocollo – realizzazione di locale commerciale ed annesso magazzino / deposito
19 Marzo 2003	comunicazione di inizio lavori n. 1621 di protocollo – concessione edilizia n. 64/2002
23 Aprile 2003	autorizzazione edilizia n. 30/2003 registro costruzioni, n. 1845/2333 di protocollo – spostamento collettore fognario
09 Febbraio 2004	richiesta di variante in sanatoria alla concessione edilizia n. 64/2002, n. 9/04 di pratica edilizia <i>Tale pratica è stata negata con comunicazione in data 05 Marzo 2004.</i>
16 Luglio 2004	variante in sanatoria parziale al permesso di costruire per opere in corso n. 32/04 di pratica edilizia n. 1874 di protocollo – variante alla concessione edilizia n. 64/2002
18 Novembre 2004	dichiarazione di fine lavori n. 6114 di protocollo
24 Gennaio 2005	certificato di agibilità parziale n. 124/2004 di pratica, n. 6114/392 di protocollo

Segue ...

... continua

15 Settembre 2007	variante n. 2 al permesso di costruire per opere in corso n. 55/05 di pratica edilizia – variante sanatoria parziale n. 32/04
11 Agosto 2009	comunicazione di fine lavori parziale n. 2617 di protocollo – concessione edilizia n. 64/2002 e varianti nn. 32/04 e 55/05
13 Novembre 2009	autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche ed assimilate alle domestiche nella pubblica fognatura
09 Dicembre 2009	richiesta permesso di costruzione n. 100/09, n. 4112 di protocollo – bonifico e livellamento terreni ad uso agricolo <i>In data 01 Febbraio 2011 è stata presentata la richiesta di archiviazione.</i>
23 Dicembre 2009	denuncia inizio attività n. 104/2009, n. 4353 di protocollo – modifiche di tavolati interni e posizionamento di alcune aperture del prospetto nord ed ovest
01 Febbraio 2011	richiesta autorizzazione per mutamento di destinazione di terreni sottoposti a vincolo idrogeologico n. 6/2011, n. 347 di protocollo <i>In data 10 Agosto 2011 la Comunità montana Valle Seriana z.o. 8 ha comunicato l'archiviazione.</i>
24 Febbraio 2011	autorizzazione di agibilità n. 10/2011 di pratica edilizia – uffici posti al piano terra e appartamento posto al primo piano
08 Aprile 2011	autorizzazione edilizia n. 21/2011 registro costruzioni – deposito temporaneo di terra provenienza da scavi sui mappali nn. 261 e 642
04 Novembre 2011	autorizzazione paesaggistica n. 7/11 di pratica edilizia – bonifica e livellamento terreni
22 Novembre 2011	permesso di costruire n. 8/2011 di pratica – bonifica e livellamento terreni di proprietà
16 Marzo 2012	denuncia di inizio attività n. 16/2012 di pratica edilizia, n. 997 di protocollo – sistemazione area di proprietà
13 Luglio 2012	denuncia di inizio attività n. 47/2012, n. 2367 di protocollo – posa di serbatoio metallico interrato e colonnina erogatrice ai fini della costituzione di un distributore di gasolio ad uso privato
16 Ottobre 2012	autorizzazione paesaggistica n. 34/12 di pratica – sistemazione area di proprietà
14 Novembre 2012	richiesta di autorizzazione paesistica n. 80/2012 – variante in corso d'opera alla autorizzazione paesaggistica n. 7/11 per modifica recinzione <i>Tale pratica è stata negata con comunicazione in data 15 Gennaio 2013.</i>

Segue ...

... continua

14 Novembre 2012	richiesta di variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 81/2012 <i>Tale pratica è stata archiviata dopo la comunicazione di diniego dell'autorizzazione paesaggistica del 15 Gennaio 2013.</i>
20 Novembre 2012	autorizzazione paesaggistica n. 58/12 di pratica edilizia – posa di serbatoio interrato per utilizzo come distributore di gasolio ad uso privato
30 Novembre 2012	comunicazione di inizio lavori n. 4110 di protocollo – DIA 47/2012
07 Febbraio 2013	comunicazione di fine lavori n. 561 di protocollo – DIA 47/2012
30 Luglio 2013	richiesta di accertamento della compatibilità paesaggistica n. 59/2013 – delimitazione pista ciclabile con staccionata in legno e rete metallica plasticata <i>Tale pratica è stata negata con comunicazione in data 21 Ottobre 2014.</i>
30 Luglio 2013	richiesta di variante parziale in sanatoria n. 60/2013 – delimitazione pista ciclabile con staccionata in legno e rete metallica plasticata <i>Tale pratica è stata archiviata dopo la comunicazione di diniego dell'autorizzazione paesaggistica del 21 ottobre 2014.</i>
29 Aprile 2014	richiesta permesso di costruire n. 34/2014, n. 1331 di protocollo – cambio di destinazione d'uso e ampliamento su fabbricato <i>In data 14 Maggio 2014 è stata presentata la richiesta di archiviazione.</i>
20 Maggio 2014	denuncia di inizio attività n. 44/2014, n. 1569 di protocollo – cambio di destinazione d'uso locali posti al piano seminterrato
01 Luglio 2014	comunicazione di fine lavori n. 1996 di protocollo – DIA 44/2014
21 Ottobre 2014	autorizzazione paesaggistica n. 68/14 di pratica edilizia – installazione di insegna pubblicitaria
24 Ottobre 2014	denuncia di inizio attività n. 92/2014, n. 3294 di protocollo – sistemazione dell'area di proprietà <i>In data 03 Novembre 2014 è stata presentata la richiesta di annullamento.</i>
04 Novembre 2014	comunicazione di attività edilizia libera n. 96/2014 di pratica edilizia, n. 3412 di protocollo – installazione di insegna pubblicitaria
11 Febbraio 2015	autorizzazione paesaggistica n. 93/14 di pratica edilizia – sistemazione area di proprietà
20 Marzo 2015	comunicazione di attività edilizia libera n. 17/2015 di pratica edilizia, n. 1037 di protocollo – variante in corso d'opera alla DIA 16/2012

Segue ...

... continua

18 Giugno 2015	certificazione di conformità paesaggistica n. 108/14 di pratica edilizia – lavori compiuti in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa
29 Luglio 2015	segnalazione certificata di inizio attività n. 66/2015 di pratica edilizia, n. 2714 di protocollo – variante finale in sanatoria al permesso di costruire n. 8/2011
19 Settembre 2015	autorizzazione paesaggistica n. 42/15 di pratica edilizia – realizzazione nuovi locali tecnici, locale termico, cella gelo e vano tecnico interrato su insediamento produttivo
07 Ottobre 2015	segnalazione certificata di inizio attività n. 95/2015 di pratica edilizia, n. 3528 di protocollo – realizzazione nuovi locali tecnici su insediamento produttivo
19 Ottobre 2015	autorizzazione paesaggistica n. 63/15 di pratica edilizia – realizzazione nuovo locale ad uso deposito su insediamento produttivo
27 Ottobre 2015	segnalazione certificata di inizio attività n. 101/2015 di pratica edilizia, n. 3788 di protocollo – realizzazione nuovo locale ad uso deposito su insediamento produttivo
12 Dicembre 2015	autorizzazione paesaggistica n. 87/15 di pratica edilizia – nuovo ampliamento su insediamento produttivo
18 Dicembre 2015	denuncia di inizio attività n. 115/2015 di pratica edilizia, n. 4483 di protocollo – realizzazione nuovo ampliamento su insediamento produttivo <i>In data 09 Febbraio 2016 è stata presentata la richiesta di sospensione.</i>
29 Febbraio 2016	segnalazione certificata di inizio attività n. 14/2016 di pratica edilizia, n. 692 di protocollo – variante in corso d'opera alla SCIA n. 95/2015 su insediamento produttivo
09 Agosto 2016	autorizzazione paesaggistica n. 23/16 di pratica – variante all'autorizzazione paesaggistica n. 18/2015 relativa al nuovo ampliamento su insediamento produttivo
28 Settembre 2016	denuncia di inizio attività n. 61/2016 di pratica edilizia, n. 3827 di protocollo – nuovo ampliamento su insediamento produttivo
06 Dicembre 2016	voltura parziale pratica edilizia n. 72/2016 registro costruzioni, relativa alla denuncia di inizio attività n. 61/2016 di pratica edilizia, n. 4914 di protocollo – realizzazione nuovo ampliamento su insediamento produttivo
18 Settembre 2017	autorizzazione paesaggistica n. 23/16 di pratica edilizia – variante all'autorizzazione paesaggistica n. 18/15 relativa al nuovo ampliamento su insediamento produttivo
18 Settembre 2017	autorizzazione paesaggistica n. 24/17 di pratica edilizia – realizzazione di nuovo locale ad uso tecnico per torre evaporativa su insediamento produttivo

Segue ...

... continua

06 Ottobre 2017	segnalazione certificata di inizio attività n. 49/2017 di pratica edilizia, n. 3876 di protocollo – realizzazione nuovi locali tecnici, torre evaporativa su insediamento produttivo
02 Novembre 2018	segnalazione certificata di inizio attività n. 67/2018 di pratica, n. 4931 di protocollo – variante in corso d'opera alla DIA 61/2016
16 Novembre 2018	segnalazione certificata per l'agibilità parziale n. 73/2018 di pratica, n. 5212 di protocollo – mappale n. 2519/704
19 Novembre 2018	autorizzazione paesaggistica n. 53/18 di pratica edilizia – variante all'autorizzazione paesaggistica n. 7/16 su insediamento produttivo
03 Luglio 2020	segnalazione certificata di inizio attività n. 40/2020 di pratica, n. 3897 di protocollo – variante finale alla DIA 61/2016

Sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, ritengo che l'immobile sia sostanzialmente regolare dal punto di vista tecnico – urbanistico.

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

Certificazione energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia

non è emersa la presenza degli

Attestati di Prestazione Energetica.

Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	artigianale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	capannone con zone uffici
stato di fatto:	buono
dimensioni:	grandi
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 550,00
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.

Villa d'Ogna è un comune di circa 1.800 abitanti, situato nella Valle Seriana Superiore, distante circa 43 km. a nord – est rispetto al capoluogo di provincia, Bergamo.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario dei capannoni artigianali in vendita, simili a quella oggetto di stima, è pari a circa €/mq. 550,00.

Il quadro complessivo dei prezzi mostra che nell'ultimo anno gli stessi hanno registrato un aumento pari a 2,94%.

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- ottimo stato di conservazione e manutenzione
- buono il prospetto sulla viabilità circostante
- dotazione di area scoperta per il parcheggio e la manovra di automezzi pesanti

fattori negativi

- necessità di regolarizzare la posizione catastale, mediante la presentazione di variazioni catastali
- necessità di chiudere alcune pratiche edilizie che risultano ancora aperte per la mancanza di documentazione integrativa finale
- scarsa richiesta di immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, in quanto il medesimo è stato costruito per le specifiche esigenze aziendali
- altezza interna dei due piani ad uso artigianale di ridotta altezza, che limitano il bacino di utenza di acquirenti del segmento produttivo

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

Concetti di stima

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

➤ Considerazioni generali:

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

➤ Fattori tecnici:

- ◊ potenzialità commerciale
- ◊ orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria
- ◊ accessi carrai, arterie stradali di collegamento, distanza dal capoluogo di provincia, Bergamo, nonché dai maggiori centri d'interesse e dalle città limitrofe di maggior importanza
- ◊ caratteristiche di sviluppo di mercato della zona

Fermo restando quanto sopra esposto ricordo che in ogni situazione, sia il momento favorevole o sfavorevole, il valore di mercato è definito come la stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.



Metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario

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

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

- a. individuazione delle caratteristiche principali che possano influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima – subject;
- b. individuazione di un campione omogeneo costituito da beni simili – comparables, dei quali devono essere noti il prezzo / valore.

Al fine di omogeneizzare le eventuali differenze ho applicato degli aggiustamenti costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, espressi in termini di valore.

Assunzioni:

1. nel corso dell'indagine di mercato effettuata non è stato possibile reperire atti di compravendita o informazioni relative a prezzi certi riguardanti transazioni recenti di proprietà simili a quelle 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 primo rapporto sul mercato immobiliare Nomisma per l'anno 2025, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;

2. la consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 e 1:500;

3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a 2,94%, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del cespote.

Preciso che il valore sotto indicato comprende anche la quota millesimale dei mappali nn. 2519/718 e 2519/730 che individuano un locale caldaia e un locale tecnico in comune con la porzione di terzi soggetti, nonché i mappali nn. 2519/721 e 2519/736 che sono le aree di accesso in comune.

Metodo di confronto di mercato - Market Comparison Approach

Tabella dei dati immobiliari

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	
Nominativo / repertorio	Studio Casa	Medianord	
Comune	Clusone	Rovetta	Villa d'Ogna
Indirizzo	raggio 3 km.	raggio 5 km.	Viale Guglielmo Marconi n. 618
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione	Artigianale	Artigianale	Artigianale
Tipologia edilizia	Capannone	Capannone	Capannone
Stato dell'immobile	Ristrutturato	Usato	Usato
Prezzo di mercato (euro)	€ 625.000,00	€ 600.000,00	---
Data (mesi)	6	5	0
Livello di piano (n)	0	0	0
Superficie principale (mq.)	950,00	1.350,00	1.030,00
Superfici secondarie (mq.)			
Stato di manutenzione edificio	10	6	8
Stato di manutenzione interna	10	6	8
Superficie commerciale (mq.)	950,00	1.350,00	1.030,00

Assunzioni

s=saggio annuale di variazione dei prezzi		2,94%
i= incremento valore per livello di piano		1,00%
Prezzo medio di mercato €/mq.	€	550,00
Prezzo area esterna €/mq.	€	-
Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	400,00
Tipologia del fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i	
Criterio di misurazione	Superficie Effettiva Lorda	
Tabella dei prezzi marginali		
	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 625.000,00	€ 600.000,00
Data (mesi)	-€ 1.531,25	-€ 1.470,00
Livello di piano	€ 6.250,00	€ 6.000,00
Superficie principale (mq.)	€ 444,44	€ 444,44
Superficie esterna (mq.)	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 4.120,00	€ 4.120,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 37.080,00	€ 37.080,00
Tabella degli aggiustamenti		
	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 625.000,00	€ 600.000,00
Data (mesi)	€ 9.187,50	€ 7.350,00
Livello di piano		
Superficie principale (mq.)	€ 35.555,56	-€ 142.222,22
Superficie esterna (mq.)		
Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 8.240,00	€ 8.240,00
Stato di manutenzione interna (€)	-€ 74.160,00	€ 74.160,00
Prezzo corretto	€ 587.343,06	€ 547.527,78
Peso comparabile (%)	50%	50%
Valore dell'immobile campione	€	567.000
Divergenza percentuale (%)		7,27%
Prezzo medio unitario - stima monoparametrica	€	550,49
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		0,09%

Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
complesso artigianale dotato di zona uffici	3.780,00	550,00	2.079.000,00
terreno agricolo	8.615,00	5,00	43.075,00

valore di mercato arrotondato

2.122.000,00

Valore di liquidazione

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

In considerazione della necessità da parte della procedura di alienare in tempi brevi la proprietà, tenuto conto della presenza nel compendio immobiliare di una porzione di terzi soggetti, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione a stock.

destinazione	valore venale di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di liquidazione fallimentare €
complesso artigianale dotato di zona uffici e terreno pertinenziale	2.122.000,00	– 20%	1.697.600,00

valore di liquidazione arrotondato

1.698.000,00



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 divulgare o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità;
- in tal caso, la sottoscritta avvertirà prontamente il committente con comunicazione scritta, così che essa possa tutelarsi in maniera adeguata;
- mi obbligo a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali di cui al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196;
- le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:
 1. siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
 2. siano, nel momento in cui mi vengono fornite, già pubbliche;
 3. siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso la società committente.
- ho inoltre facoltà di includere il nominativo del cliente nel mio elenco di referenze;
- il possesso del Rapporto di Valutazione, in originale o in copia, non dà il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del Rapporto di Valutazione può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il mio consenso scritto.

Segue ...

... continua

➤ **Legge applicabile e foro competente**

L'incarico assolto è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Bergamo.

➤ **Indipendenza delle parti**

La sottoscritta e il committente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro; nello svolgimento delle attività effettuata mi sono riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni.

➤ **Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente**

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

Non ho assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili.

➤ **Assegnazione della proprietà dei documenti**

Tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro da me redatte rimarranno di mia proprietà e saranno da me conservate per un periodo di almeno cinque anni.

Durante questo periodo e sulla base di una semplice richiesta, il committente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato dell'incarico o per usi ad esso collegati.

➤ **Standard professionali**

La sottoscritta ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili.

In ogni caso i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Torre Boldone (Bg)

30 Settembre 2025

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

