

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Determinazione Valore Beni Immobili
di proprietà
EDILFERRI s.r.l.
aggiornamento luglio 2025**

Data Rapporto: LUGLIO 2025



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
RELATIVA AI CESPITI IMMOBILIARI
DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' EDILFERRI S.P.A.

* * * * *

Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 18.07.2024 dal legale rappresentante della società Edilferri S.p.A., di inventariare i beni immobili, i macchinari e le attrezzature edili di proprietà della succitata società e, di determinarne il loro valore di mercato; la presente relazione peritale, richiesta dal Liquidatore della società, è un aggiornamento della precedente relazione da me redatta in data 05.08.2024 in ragione dell'avvenuta alienazione di alcuni cespiti e dell'intervenuta modifica della strumentazione urbanistica di alcuni Comuni.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare i beni immobili, i macchinari e le attrezzature oggetto di accertamento;
- effettuare i dovuti sopralluoghi al fine di prendere atto dell'allocazione e delle condizioni dei beni;
- eseguire il rilievo strumentale degli immobili al fine di determinarne la loro consistenza;
- individuare i parametri tecnici ed economici utili per la determinazione del valore di mercato dei beni;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità;
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato la documentazione tecnica, ho esperito una serie di sopralluoghi sui beni immobili di proprietà e ho eseguito gli accessi ai competenti enti al fine di accertare la documentazione depositata agli atti.

Per quanto concerne il reperimento dell'ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari in capo e di proprietà della società Edilferri S.p.A., sono i seguenti:

N.C.T. del Comune Censuario di Brignano Gera d'Adda (BG)

1. terreni agricoli siti lungo SP 127/Via Castel Rozzone, catastalmente identificati:

foglio n. 9	mappale n. 92	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €.	29,13	RA €.	27,51
foglio n. 9	mappale n. 4476	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €.	99,90	RA €.	94,35
foglio n. 9	mappale n. 4477	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €.	4,24	RA €.	4,00

N.C.T. del Comune Censuario di Calvenzano (BG)

1. terreni edificabili siti in Via Firenze, catastalmente identificati:

foglio n. 9	mappale n. 3010	sem. irr.	Classe 2	RD €.	0,66	RA €.	0,81
foglio n. 9	mappale n. 3013	sem. irr.	Classe 2	RD €.	11,08	RA €.	13,63
foglio n. 9	mappale n. 3036	sem.	Classe U	RD €.	1,62	RA €.	2,15
foglio n. 9	mappale n. 3815	sem. irr.	Classe 2	RD €.	14,33	RA €.	17,63
foglio n. 9	mappale n. 3817	sem. irr.	Classe 2	RD €.	6,06	RA €.	7,45

N.C.T. del Comune Censuario di Castel Rozzone (BG)

1. terreno in parte edificabile e in parte agricolo sito lungo SP 127, catastalmente identificato:

foglio n. 9	mappale n. 217	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €.	30,68	RA €.	28,97
-------------	----------------	----------------	----------	-------	-------	-------	-------

2. terreni edificabili siti in Via Monte Rosa, catastalmente identificato:

foglio n. 9	mappale n. 257	sem.	Classe U				
foglio n. 9	mappale n. 482	sem.	Classe U				
foglio n. 9	mappale n. 636	sem.	Classe U				

3. terreno a destinazione produttiva sito in Via Monte Rosa, catastalmente identificato:

foglio n. 9	mappale n. 1113	sem.	Classe U				
-------------	-----------------	------	----------	--	--	--	--

4. terreni agricoli costituenti ampliamento strada consortile, catastalmente identificati:

foglio n. 9	mappale n. 1852	sem. irr.	Classe 1	RD €.	2,47	RA €.	2,55
foglio n. 9	mappale n. 1858	sem. irr.	Classe 1	RD €.	3,11	RA €.	3,20

N.C.T. del Comune Censuario di Pagazzano (BG)

1. terreni edificabili siti in Via Dell'Artigianato, catastalmente identificati:

foglio n. 9	mappale n. 292	sem. irr.	Classe 1	RD €.	19,16	RA €.	17,60
foglio n. 9	mappale n. 293	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €.	9,40	RA €.	7,99
foglio n. 9	mappale n. 294	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €.	9,71	RA €.	8,25
foglio n. 9	mappale n. 917	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €.	65,68	RA €.	61,94
foglio n. 9	mappale n. 2009	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €.	62,42	RA €.	58,96
foglio n. 9	mappale n. 2011	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €.	1,49	RA €.	1,99
foglio n. 9	mappale n. 2013	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €.	1,91	RA €.	1,62

foglio n. 9	mappale n. 2015	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €.	9,09	RA €.	7,73
foglio n. 9	mappale n. 2016	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €.	1,65	RA €.	1,40
foglio n. 9	mappale n. 2018	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €.	24,74	RA €.	21,03
foglio n. 9	mappale n. 2021	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €.	0,31	RA €.	0,26
foglio n. 9	mappale n. 2026	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €.	26,34	RA €.	22,39

N.C.T. del Comune Censuario di Pontirolo Nuovo (BG)

1. terreni agricoli siti in Via Europa/Via per Canonica, catastalmente identificati:

foglio n. 9	mappale n. 2228	bosco ceduo	Classe U	RD €.	2,26	RA €.	0,27
foglio n. 9	mappale n. 2229	sem. irr. arb.	Classe 2	RD €.	401,79	RA €.	473,54
foglio n. 9	mappale n. 2232						

N.C.T. del Comune Censuario di Treviglio (BG)

1. terreni costituenti reliquati di urbanizzazioni siti in Via Acquedotto, catastalmente identificati:

foglio n. 9	mappale n. 13310	sem. irr.	Classe 1	RD €.	1,76	RA €.	1,76
foglio n. 9	mappale n. 13311	sem. irr.	Classe 2	RD €.	0,09	RA €.	0,09
foglio n. 9	mappale n. 13315	incolto sterile					

si evidenzia che i succitati mappali costituiscono reliquati di urbanizzazioni (strade, marciapiedi e parcheggi) da cedere gratuitamente al Comune.

N.C.E.U. del Comune Censuario di Castel Rozzone (BG)

1. cascina con relative pertinenze sita in zona agricola, catastalmente identificati:

foglio n. 4	mappale n. 106	sub. 2	Cat. A/4	Classe 3	Rendita €.	163,20
foglio n. 4	mappale n. 106	sub. 3	Cat. C/3	Classe 2	Rendita €.	164,23

2. autorimessa sita in Via Ceradelli, catastalmente identificata:

foglio n. 3	mappale n. 1949	sub. 4	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	60,74
-------------	-----------------	--------	----------	----------	------------	-------

3. immobile a destinazione produttiva sito in Via Ceradelli, catastalmente identificato:

foglio n. 3	mappale n. 1947	Cat. D/7	Rendita €.	8.576,00
-------------	-----------------	----------	------------	----------

4. complesso immobiliare a destinazione produttiva/terziaria sito in Via Monte Rosa, catastalmente identificato:

foglio n. 3	mappale n. 1110	Cat. D/7	Rendita €.	11.816,00
-------------	-----------------	----------	------------	-----------

5. immobili a destinazione residenziale e pertinenze siti in Via Torcitura Borgomanero, catastalmente identificati:

foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 10	Cat. A/7	Classe 2	Rendita €.	464,81
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 12	Cat. A/7	Classe 2	Rendita €.	464,81
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 14	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €.	232,41
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 17	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €.	271,14
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 50	Cat. C/2	Classe 2	Rendita €.	7,75

foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 55	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	52,06
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 57	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	70,65
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 58	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	74,37
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 61	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	55,78
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 84	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	24,17
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 87	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	24,17
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 92	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	27,89
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 93	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	27,89
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 100	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	27,89
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 101	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	27,89

6. immobili a destinazione produttiva e pertinenze siti in Via Mazzini, catastalmente identificati:

foglio n. 2	mappale n. 406	sub. 701	Cat. C/3	Classe 3	Rendita €.	1.124,84
foglio n. 2	mappale n. 509	sub. 703	Cat. C/3	Classe 2	Rendita €.	111,55

N.C.E.U. del Comune Censuario di Fara Gera d'Adda (BG)

1. immobili a destinazione residenziale e pertinenze siti in Via Linificio, catastalmente identificati:

foglio n. 2	mappale n. 4397	sub. 701	Cat. D/1	cabina trasf.energia elettrica		
foglio n. 2	mappale n. 4525	sub. 7	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €.	418,33
foglio n. 2	mappale n. 4525	sub. 24	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €.	511,29
foglio n. 2	mappale n. 4525	sub. 43	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	30,57
foglio n. 2	mappale n. 4525	sub. 79	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	26,75

N.C.E.U. del Comune Censuario di Pagazzano (BG)

1. immobili a destinazione residenziale e pertinenze siti in Via Leonardo da Vinci, catastalmente identificati:

foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 5	Cat. A/2	Classe 3	Rendita €.	516,46
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 6	Cat. A/2	Classe 3	Rendita €.	413,17
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 7	Cat. A/2	Classe 3	Rendita €.	516,46
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 9	Cat. A/2	Classe 3	Rendita €.	671,39
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 12	Cat. A/2	Classe 3	Rendita €.	568,10
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 15	Cat. A/2	Classe 3	Rendita €.	413,17
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 21	Cat. A/2	Classe 3	Rendita €.	568,10
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 22	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	39,04
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 24	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	34,71
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 27	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	34,71
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 28	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	34,71
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 29	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	34,71

foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 30	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	34,71
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 36	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	34,71
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 38	Cat. C/2	Classe 3	Rendita €.	7,75
foglio n. 7	mappale n. 1736	sub. 4	Cat. A/7	Classe 3	Rendita €.	619,75
foglio n. 7	mappale n. 1736	sub. 8	Cat. A/7	Classe 3	Rendita €.	723,04
foglio n. 7	mappale n. 1736	sub. 11	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	58,57
foglio n. 7	mappale n. 1736	sub. 15	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	58,57

2. area edificabile a destinazione residenziale sita in Via L. da Vinci, catastalmente identificata:

foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 13	Cat. F/1
-------------	-----------------	---------	----------

3. terreni costituenti reliquati di urbanizzazioni siti in Via Morengo, catastalmente identificati:

foglio n. 7	mappale n. 1595	Cat. F/1
foglio n. 7	mappale n. 1597	Cat. F/1
foglio n. 7	mappale n. 1598	Cat. F/1

si evidenzia che suddette particelle sono state oggetto di fusione a seguito delle quali hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali; mappale n. 1751 (ex 1595) n. 1736 (ex 1597) e n. 1750 (ex 1598) già oggetto di valutazione nei lotti in cui ricadono.

4. terreno costituente reliquato di urbanizzazioni sito in Via Cascina Marta, catastalmente identificato:

foglio n. 6	mappale n. 2008	Cat. F/1
-------------	-----------------	----------

N.C.E.U. del Comune Censuario di Treviglio (BG)

1. compendio immobiliare a destinazione residenziale e pertinenze sito in Viale Oriano, catastalmente identificato:

foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 3	Cat. A/3	Classe 3	Rendita €.	637,82
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 4	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €.	348,61
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 5	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €.	313,75
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 6	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €.	244,03
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 14	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €.	139,44
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 17	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	41,21
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 18	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	44,16
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 19	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	64,76
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 20	Cat. C/1	Classe 4	Rendita €.	2.519,43
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 21	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €.	69,72
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 22	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	73,60
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 23	Cat. C/2	Classe 1	Rendita €.	32,54
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 24	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €.	313,75

foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 25	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €.	69,72
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 26	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	44,16
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 27	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €.	69,72
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 28	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €.	69,72
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 29	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €.	244,03
foglio n. 28	mappale n. 4054	sub. 3	Cat. D/2		Rendita €.	12730,26
foglio n. 28	mappale n. 4090	sub. 2	Cat. C/1		Rendita €.	911,55

si evidenzia che a seguito di demolizione dei succitati fabbricati, attualmente è identificabile solamente l'area di sedime degli stessi.

2. cabina di trasformazione energia elettrica sita in Via Acquedotto, catastalmente identificata:

foglio n. 35	mappale n. 13654	sub. 82	Cat. D/1		Rendita €.	116,20
--------------	------------------	---------	----------	--	------------	--------

si evidenzia che suddetta cabina di energia elettrica è asservita ad un comparto edilizio completamente alienato, la proprietà non è stata trasferita in modo proporzionale al momento delle vendite ed è rimasta in capo alla società, non viene pertanto valorizzato.

3. immobile a destinazione ufficio e pertinenza siti in Via F.lli Galliari, catastalmente identificati:

foglio n. 45	mappale n. 3091	sub. 720	Cat. C/2	Classe 2	Rendita €.	7,59
foglio n. 45	mappale n. 3091	sub. 729	Cat. A/10	Classe 2	Rendita €.	1.147,83

4. immobili a destinazione artigianale produttiva siti in Via Mazzini, catastalmente identificati:

foglio n. 7	mappale n. 11041	sub. 703	Cat. C/3	Classe 2	Rendita €.	470,70
foglio n. 7	mappale n. 11041	sub. 704	Cat. C/3	Classe 2	Rendita €.	620,01

N.C.E.U. del Comune Censuario di Montevecchia (LC)

1. immobile a destinazione residenziale e pertinenze sito in Via Delle Sorgenti, catastalmente identificato:

foglio n. 9	mappale n. 4026		Cat. D/1		Rendita €.	224,00
foglio n. 9	mappale n. 498	sub. 712	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	83,67
foglio n. 9	mappale n. 498	sub. 721	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €.	688,18

N.C.E.U. del Comune Censuario di Novate Milanese (MI)

1. immobile a destinazione autorimessa sito in Via Cornicione, catastalmente identificato:

foglio n. 17	mappale n. 395	sub. 149	Cat. C/6	Classe 4	Rendita €.	65,74
--------------	----------------	----------	----------	----------	------------	-------

N.C.E.U. del Comune Censuario di Sauze d'Oulx (TO)

1. immobile a destinazione deposito e pertinenze siti in Piazza III Reg.to Alpini, catastalmente identificati:

foglio n. 4	mappale n. 461	sub. 48	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €.	43,02
foglio n. 4	mappale n. 461	sub. 99	Cat. C/2	Classe U	Rendita €.	53,14

Le quote di proprietà dei succitati immobili in capo alla società Edilferri S.p.A. sono specificate nell'ambito della trattazione dei vari lotti di perizia.

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

- 1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.**
 - 1.1 ubicazione;
 - 1.2 accertamenti catastali;
 - 1.3 titolo di provenienza;
 - 1.4 descrizione del bene;
 - 1.5 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi;
 - 1.6 dati dimensionali e verifica delle superfici;
- 2) VALUTAZIONI.**
 - 2.1 criteri e metodologie di stima;
 - 2.2 metodologia estimativa adottata;
 - 2.3 analisi del mercato immobiliare;
 - 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare.
- 3) RIEPILOGO.**
- 4) ASSUNZIONI, LIMITAZIONI E PRESUPPOSTI DI VALUTAZIONE.**
- 5) ALLEGATI.**
 - 5.1 planimetrie e visure catastali
 - 5.2 documentazione fotografica;

Cespite immobiliare n. 1 – Comune di Brignano Gera d'Adda (BG), terreni agricoli siti lungo la SP 127/Via Castel Rozzone, catastralmente identificati al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 92, 4476 e 4477.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i terreni agricoli oggetto di trattazione sorgono nell'estrema zona sita a nord/ovest del territorio del Comune di Brignano Gera d'Adda, lungo la principale direttrice viaria che collega il Comune di Brignano G.A. con il Comune di Castel Rozzone, zona di frangia tra il tessuto urbanizzato e quello agricolo.

L'accesso ai terreni avviene dalla SP 127 a mezzo di una strada consortile.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Terreni del Comune censuario di Brignano Gera d'Adda, i presenti beni risultano catastralmente identificati come segue:

foglio n. 9	mappale n. 92	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €. 29,13	RA €. 27,51
foglio n. 9	mappale n. 4476	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €. 99,90	RA €. 94,35
foglio n. 9	mappale n. 4477	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €. 4,24	RA €. 4,00

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED].

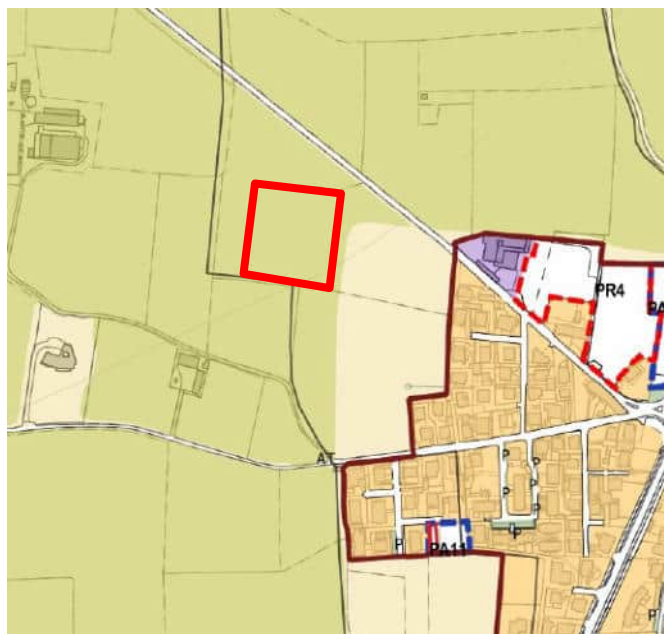
1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

- la provenienza dei beni di cui al presente lotto è a seguito dell'Atto di fusione del 16.12.2002 a firma Notaio Dott. Giovanni Vacirca – rep. n. 98059 e racc. n. 25129, in forza del quale a seguito della fusione per incorporazione della [REDACTED] nella società EDILFERRI S.P.A., i terreni siti in Comune di Brignano Gera d'Adda catastalmente identificati al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 473, 477, 741 e 474 (ora mappali nn. 92, 4476 e 4477), venivano trasferiti alla società Edilferri S.p.A..

1.4 - Descrizione del bene: il bene oggetto di trattazione è costituito da un appezzamento di terreno di forma regolare (quadrata), pianeggiante, delimitato su tre lati da strade consortili e accessibile a mezzo di una di queste dalla SP 127.

Al momento del sopralluogo non risultava esserci in atto nessun tipo di coltura, né i terreni risultano oggetto di contratto di affitto agricolo.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Brignano Gera d'Adda, approvato nel corso dell'anno 2024 ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L., classifica le aree come "AAS Aree Agricole Strategiche Sistema Ambientale – UP2.2", le cui prescrizioni di intervento sono quelle dell'art. 5.2.1 della normativa del Piano delle Regole, che definisce come aree agricole strategiche quelle parti del territorio la cui destinazione d'uso primaria

principale è l'attività agricola, subordinata alle condizioni generali e particolari stabilite dal Titolo III della LR 12/2005 e smi, nonché alla pianificazione di livello provinciale.

Le Aree Agricole Strategiche sono individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bergamo, approvato con Delibera di Consiglio n.37 del 7 novembre 2021, e normate alla parte IV, Titolo 5 delle Norme di Attuazione dello stesso.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

ID catastale	Destinazione	Super. Lorda
92	seminativo irriguo arborato	mq. 3.133,00
4476	seminativo irriguo arborato	mq. 10.746,00
4477	seminativo irriguo arborato	mq. 456,00
Totale Superficie		mq. 14.355,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il

valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: con riferimento all'andamento del mercato immobiliare di terreni agricoli, le indagini e le verifiche effettuate hanno consentito di appurare che la serie storica dei dati trimestrali relativi alle compravendite, mostra sul lungo periodo un andamento per lo più analogo a quello osservato negli altri settori del mercato immobiliare, residenziale e non residenziale.

In estrema sintesi anche nel primo trimestre del 2024, dopo il forzato arresto del mercato legato alle vicende pandemiche, si registra un leggero recupero delle transazioni con una crescita degli scambi ma con valori stabili strettamente correlati alla coltura in atto e alla dimensione superficiale delle aree; evidenziando in tal senso che la maggior parte delle compravendite interessa superfici superiori ai tre ettari.

La ricerca effettuata presso operatori professionali del settore immobiliare agricolo ha consentito di appurare:

- che nell'ambito di riferimento, nell'ultimo anno, non si sono registrate compravendite di terreni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle delle aree oggetto della presente valutazione, circostanza quest'ultima che non consente di potere determinare il valore di mercato dell'immobile con il sistema comparativo (MCA Market Comparison Approach)
- che i valori di riferimento, pur variando in ragione di condizioni particolari del fondo, sono quelli riconducibili ai valori agricoli medi (VAM) pubblicati dalle Provincie in cui sono allocati i beni.

Pertanto, in assenza dei parametri comparativi certi, per la valutazione dei presenti beni si utilizzeranno gli ultimi valori agricoli medi pubblicati dalla Provincia di Bergamo, riferiti alla Regione Agraria in cui gli stessi sono allocati e al tipo di coltura riportato nella visura catastale.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare di fondi agricoli e le indagini da noi effettuate non hanno consentito di individuare, nel corso dell'ultimo anno, compravendite di terreni aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione.

Questa circostanza ha reso necessario individuare il valore del bene attraverso il valore agricolo medio pubblicato dalle Provincie territorialmente competenti, così come riportato nella tabella che segue, specificando che gli ultimi dati pubblicati si riferiscono all'annualità 2020.



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2020

REGIONE AGRARIA N°: 9 - SUBZONA 1 REGIONE AGRARIA N 9 Comuni di: ARCENE, ARZAGO D'ADDA, BARIANO, BRIGNANO GERA D'ADDA, CALVENZANO, CANONICA D'ADDA, CARAVAGGIO, CASIRATE D'ADDA, CASTEL ROZZONE, COLOGNO AL SERIO, FARA GERA D'ADDA, FORNOVO SAN GIOVANNI, LURANO, MISANO DI GERA D'ADDA, MORENGO, MOZZANICA, PAGAZZANO, POGNANO, PONTIROLO NUOVO, SPIRANO, TREVIGLIO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	87500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	87500,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	102500,00	SI	SI	
SEMINATIVO IRRIGUO	102500,00			
VIGNETO	120000,00			

Il valore unitario da utilizzare per determinare il valore delle aree è pertanto quello riferito alla coltura in atto, rispettivamente "seminativo arborato irriguo" pari a **€. 10,25/mq.**, riferito alla Regione Agraria n. 9 sub zona 1 dove ricade il Comune di Brignano Gera d'Adda.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: in ragione di quanto sopra riportato, l'applicazione dei parametri e dei dati individuati ed accertati nelle rispettive metodologie estimative e relativi criteri, consente di determinare i seguenti valori:

ID catastale	Destinazione	Super. Lorda	Valore unitario	VALORE
92	seminativo irriguo arborato	mq. 3.133,00	€. 10,25/mq.	€. 32.113,25
4476	seminativo irriguo arborato	mq. 10.746,00	€. 10,25/mq.	€. 110.146,50
4477	seminativo irriguo arborato	mq. 456,00	€. 10,25/mq.	€. 4.674,00
sommano				€. 146.933,75
riduzione 10% per estensione superficiale				€. 14.693,38
Totale arrotondato				€. 132.000,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara congruo il valore di **€. 132.000,00 (euro centotrentaduemila//00)** per il succitato cespite immobiliare.

Cespite immobiliare n. 2 – Comune di Calvenzano (BG), terreni edificabili siti in Via Firenze, catastalmente identificati al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 3010, 3013, 3036, 3815 e 3817.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i terreni oggetto di trattazione sorgono nell'estrema zona nord del territorio del Comune di Calvenzano, in un ambito territoriale oggetto di recente urbanizzazione accessibile dalla Via Firenze.

Come meglio evidenziato dall'estratto aerofotogrammetrico di seguito riportato, le aree sono posizionate in una zona urbanistica a prevalente destinazione residenziale, prossima alle più importanti arterie stradali; l'ambito territoriale di riferimento risulta compiutamente urbanizzato in ragione dell'attuazione di un piano attuativo in corso di completamento.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Calvenzano, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio n. 9	mappale n. 3010	sem. irr.	Classe 2	RD €. 0,66 RA €. 0,81
foglio n. 9	mappale n. 3013	sem. irr.	Classe 2	RD €. 11,08 RA €. 13,63
foglio n. 9	mappale n. 3036	sem.	Classe U	RD €. 1,62 RA €. 2,15
foglio n. 9	mappale n. 3815	sem. irr.	Classe 2	RD €. 14,33 RA €. 17,63
foglio n. 9	mappale n. 3817	sem. irr.	Classe 2	RD €. 6,06 RA €. 7,45

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED]

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince che i succitati beni sono pervenuti a seguito dei seguenti atti:

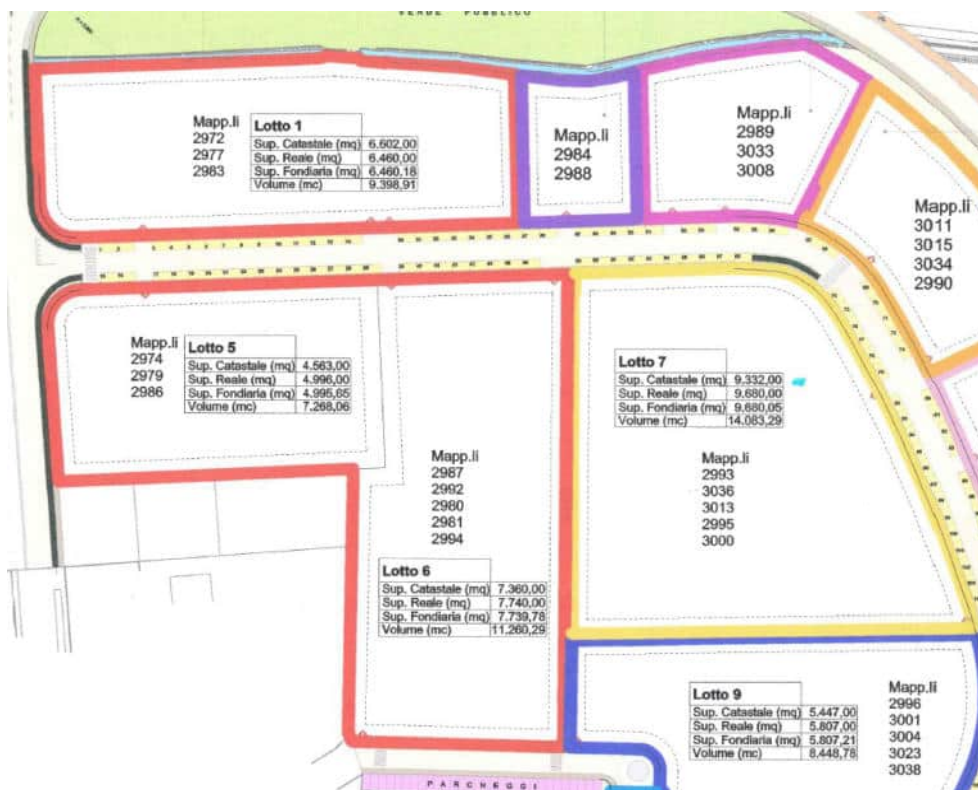
- Atto di compravendita del 29.12.2004 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 70992 e racc. n. 18061, in forza del quale la [REDACTED] vendeva alla società Edilferri S.p.A., il terreno sito in Comune di Calvenzano catastalmente identificato al N.C.T. fg. 9 mappale n. 1110;
- Atto di compravendita del 15.12.2006 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 74728 e racc. n. 20975, in forza del quale i [REDACTED] vendevano alla società Edilferri S.p.A., il terreno sito in Comune di Calvenzano catastalmente identificato al N.C.T. fg. 9 mappale n. 1111.

A seguito di successivi frazionamenti correlati all'attuazione del piano integrato di intervento denominato "Via Sorde - Via Vesture - Via Roma" in variante al P.R.G., i terreni di cui ai richiamati atti assumevano gli attuali identificativi catastali (mappali nn. 3010, 3013, 3036, 3814, 3815 e 3817)

1.4 - Descrizione del bene: i beni oggetto di trattazione sono costituiti da terreni edificabili ricompresi nel perimetro del Piano Integrato di Intervento denominato "P.I.I. di Via Sorde - Via Vesture - Via Roma", efficace a seguito della sottoscrizione in data 08.11.2007 dell'atto convenzionale avanti Notaio Dott. Antonio Cavallo rep. n.76379, registrata a Treviglio il 20.11.2007 al n.6657 S.1T e trascritta a Bergamo il 26.11.2007 ai nn.72166/41291, 72175/41300 e 72179/42304.

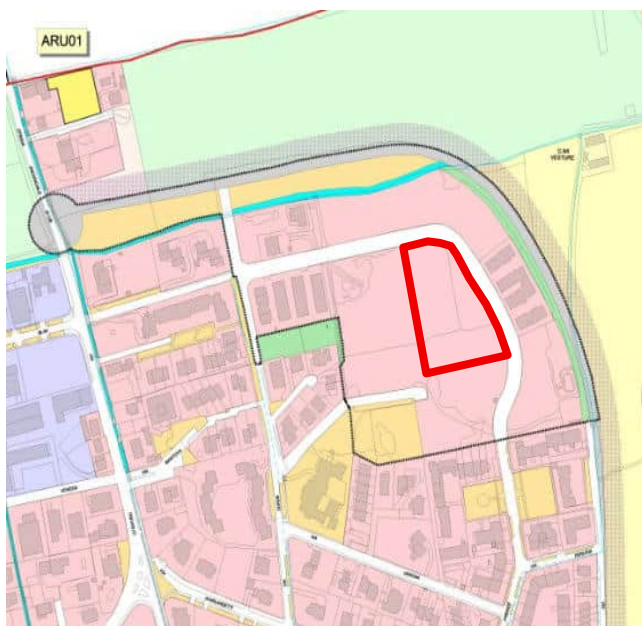
Come si desume dall'allegato 2a della richiamata convenzione, alla società EDILFERRI S.p.A. per le aree ricomprese nel lotto di proprietà identificato con il n. 07, in attuazione dell'intervento urbanistico di cui al Piano Integrato di Intervento, spettavano i seguenti diritti edificatori:

Sup. Catastale = mq. 9.332,00
 Sup. Reale = mq. 9.680,00
 Volumetria = mc. 14.083,29



In considerazione dell'attuazione di alcuni interventi edificatori effettuati sul lotto 07, la capacità edificatoria residua risulta essere pari a mc. 7.521,55 ($\text{mc. } 14.083,29 : \text{mq. } 9.332,00 = x : \text{mq. } 4.984,00$)

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Calvenzano, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 18.12.2011 e successive varianti, classifica le aree come "R3 Piani di Lottizzazione e Piani Attuativi approvati e/o in corso di attuazione", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 23 della normativa del Piano delle Regole, che conferma i parametri edilizi ed urbanistici approvati con il relativo piano attuativo.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

ID catastale	Destinazione	Super. Lorda
3010	seminativo irriguo	mq. 98,00
3013	seminativo irriguo	mq. 1.650,00
3036	seminativo	mq. 298,00
3815	seminativo irriguo	mq. 2.134,00
3817	seminativo irriguo	mq. 902,00
Totale Superficie		mq. 4.984,00

	Il mappale n. 3010 è un reliquato di terreno che costituisce parte delle aree da cedere al Comune a seguito della realizzazione delle urbanizzazioni, non concorrendo alla determinazione dell'indice edificatorio non viene considerato ai fini superficiali.
--	--

Ai fini della determinazione dell'edificabilità residua delle aree si utilizzerà il metodo proporzionale, così come di seguito riportato:

Dati:

Sup. totale = mq. 9.332,00

Sup. residua = mq. 4.984,00

Volumetria totale = mc. 14.083,29

$$V. \text{ residuo} = \frac{V. \text{ Totale} \times Sup. \text{ residua}}{Sup. \text{ totale}}$$

$$V. \text{ residuo} = \frac{mc. 14.083,29 \times mq. 6.194,00}{mq. 9.332,00} = mc. 7.521,55$$

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 01.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nel primo trimestre del 2024 (ultimi dati certi disponibili), relativamente all'ambito territoriale di riferimento e per le aree edificabili a destinazione residenziale, continua a registrare una lieve flessione della domanda in ragione dei tassi di interesse applicati sia all'operazione immobiliare che agli acquirenti finali.

L'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite, hanno consentito di appurare che la domanda privilegia immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (ottime finiture, efficienza energetica, qualità del progetto architettonico) e allocati in zone tranquille e di pregio, prossime ai principali servizi e con una buona dotazione di verde oltre che privato anche pubblico.

Vengono infine preferiti i complessi edilizi con un limitato numero di unità immobiliari che si sviluppano su massimo due piani fuori terra.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: l'individuazione della corretta metodologia estimativa adottata per la determinazione dei beni immobili oggetto della presente perizia, non è riconducibile ad un unico metodo di valutazione ma è necessariamente articolata dovendo utilizzare più metodologie estimative.

Come precedentemente evidenziato in perizia, il bene oggetto di valutazione è costituito da aree edificabili a destinazione residenziale.

In ragione di quanto sopra esposto, appare evidente che il succitato cespite immobiliare non risulti assolutamente comparabile con altri beni, e pertanto la determinazione del suo più probabile valore di mercato debba essere eseguita in applicazione del metodo estimativo finalizzato alla ricerca del **valore di trasformazione**.

Per potere determinare il corretto valore di trasformazione, si è operato individuando il valore di mercato (*metodo diretto*) del bene finito al fine di poterlo utilizzare come parametro economico per l'individuazione del suddetto valore di trasformazione (*metodo indiretto*).

Le indagini di mercato effettuate presso i principali operatori professionali del settore nonché, presso le più importanti e riconosciute banche dati di settore, hanno consentito di appurare che il valore medio di mercato è pari a:

- **€. 2.200,00/mq.** per la destinazione residenziale (tipologia ville),
- **€. 1.540,00/mq.** (70% di €. 2.200,00) per i locali accessori;
- **€. 1.000,00/mq.** per la destinazione autorimesse.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare:

Metodo indiretto - individuazione del valore di trasformazione.

Alla stima di tale valore si perviene attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo atto a prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione in relazione al valore di mercato del bene.

La stima del bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima, permette di interpretare il valore del bene immobile destinato a trasformazione come valore residuo.

Si determina quindi:

- *il valore di mercato* dei beni oggetto di trasformazione che avviene di norma attraverso procedimento sintetico; i valori possono essere ottenuti mediante la scala dei prezzi noti integrati da indagini di mercato (vedi precedente punto 2.3) svolte presso le fonti più autorevoli o basate sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni aventi analoghe caratteristiche di cui si conosce il valore di vendita.

A tale valore si sottraggono:

- *i valori di costo* per la trasformazione del bene, che sono determinati sulla base delle banche dati di enti indipendenti o, laddove non rintracciabili sulla base dell'esperienza acquisita dal perito estimatore integrata anche in questo caso da opportune indagini di mercato.

La stima del valore di trasformazione si ottiene quindi quale differenza tra il valore di mercato del bene restaurato al netto dei costi sostenuti per la sua realizzazione, opportunamente attualizzati.

L'assunto che sta alla base di tale procedimento è che un soggetto razionale non è disposto a pagare (all'attualità) un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti (futuri) che quel medesimo bene sarà in grado di produrre.

Ne consegue quindi che il valore di trasformazione è determinato utilizzando la seguente formula:

$$V_{tr} = \frac{V_{mp}}{qn} - \frac{K_{tr}}{qn/2} - \frac{P}{qn}$$

dove:

V_{tr} = valore di trasformazione.

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione.

K_{tr} = costi di trasformazione (**Kc**-costo di costruzione/ristrutturazione, **Cc**-contributo di costruzione, **St**-spese tecniche, **Of**-oneri finanziari).

P = profitto del promotore.

Fattore di attualizzazione = q = 1 + r.

Coefficiente di posticipazione = qn

Coefficiente di anticipazione = 1/qn

1. Il V_{mp} rappresenta il valore finale dell'immobile in seguito all'opera di trasformazione dello stesso, che in funzione delle indagini di mercato effettuate (vedi precedente punto 2.3), viene assunto pari a

- **€. 2.200,00/mq.** per la destinazione residenziale (tipologia ville),

- **€. 1.540,00/mq.** (70% di €. 2.200,00) per i locali accessori;

- **€. 1.000,00/mq.** per la destinazione autorimesse.

2. I costi di costruzione K_{tr}, rappresentano i costi che devono essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che per il caso preso in considerazione sono:

Kc (*costo di costruzione*) per la costruzione di nuovi edifici a destinazione residenziale con relative pertinenze, le indagini di mercato effettuate presso imprese edili del posto successivamente confrontate con i prezzi unitari espressi dai vigenti Bollettini Camerali per Opere Edili, hanno portato all'individuazione dei seguenti costi:

* costo di costruzione immobili residenziali: **€. 1.600,00/mq.**

* costo di costruzione immobili residenziali-locali accessori: **€. 700,00/mq.**

* costo di costruzione autorimesse: **€. 500,00/mq.**

Cc (*contributo di costruzione e cessione/monetizzazione standard*) fermo restando che il contributo da corrispondere al Comune è determinato sulla base delle apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti abilitativi, si evidenzia che in ragione della diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione asservite al Piano Integrato di Intervento non è dovuta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; è dovuto invece il costo di costruzione così come di seguito determinato:

* costo di costruzione = **€. 115.808,00** = $[(mq. 2.500,00 + 60\% \text{ di } mq. 500,00) \times €. 517,00/mq. \times 8,00\%]$;

St (*spese tecniche*) per la realizzazione dell'intervento, in ottemperanza alla normativa vigente, dovrà essere eseguita una progettazione multidisciplinare; i costi di progettazione sono ricompresi tra un minimo del 3,00% ad un massimo del 5,00% del costo di costruzione.

Si ritiene che la parametrizzazione delle spese tecniche debba essere quella media pari al **4,00%** del (Kc).

Of (*oneri finanziari*) sulla base del tasso di sconto decennale (Irs) incrementato dal dovuto guadagno dell'istituto di credito (spread), il tasso di sconto da assumere in misura fissa (tasso fisso) risulta essere il seguente: IRS decennale 2,85% + SPREAD medio applicato a società 2,00% = **4,85%** del Kc.

Og (*oneri gestionali*) la gestione dell'operazione immobiliare dell'intervento edilizio, sono ricomprese tra l'1,00% e il 3,00% del Kc; si ritiene adeguato per la tipologia d'intervento utilizzare la percentuale media del **2,00%** del Kc, così suddivisa:

* per spese amministrative: 1,20% su Kc

* per spese pubblicitarie: 0,50% su Kc

* per spese assicurative: 0,30% su Kc

3. Il profitto P, rappresenta il beneficio/ritorno dall'investimento che il soggetto attuatore si attende dall'investimento; tale profitto è normalmente calcolato in percentuale del **10%** netto del Vmp.

In ragione di quanto sopra esposto, ipotizzando **due anni** (n) per il completamento dell'intervento (autorizzazioni, ottenimenti provvedimenti abilitativi, ristrutturazione dell'edificio, collaudi, vendita unità immobiliari) e applicando un saggio ($r \text{ q} = 1 + r$) di attuazione pari al 4,85%, avremo:

Parametri edilizi/urbanistici area

Volume edificabile	V	mc.	7.521,55
Sup. edificabile	SE	mq.	2.500,00
SUP. UNITA' IMMOBILE	SUI	mq.	110,00
N. unità immobiliari	N°	N°	23,00
N. autorimesse	N°	N°	46,00
Sup. autorimesse	SA	mq.	828,00
Sup. Locali accessori - 20%	SLA	mq.	500,00

		Superficie mq.	€/mq.	Totale	Coeff. 1/qn	Totale attualizzato
Ricavi	Vmp					
	tipologia app. in villa	2.500,00	2.200,00 €	€ 5.500.000,00	0,9096	€ 5.002.800,00
	locali accessori	500,00	1.540,00 €	€ 770.000,00	0,9096	€ 700.392,00
	autorimesse	828,00	1.000,00 €	€ 828.000,00	0,9096	€ 753.148,80
				€ 7.098.000,00		€ 6.456.340,00
Costi	Ktr					
Kc	tipologia app. in villa	3.115,87	1.600,00 €	€ 4.000.000,00	0,9096	€ 3.638.400,00
	locali accessori	620,00	700,00 €	€ 350.000,00	0,9096	€ 318.360,00
	autorimesse	1.000,00	500,00 €	€ 414.000,00	0,9096	€ 376.574,40
				€ 4.764.000,00		€ 4.333.334,40
Cc	costo costruzione			€ 115.808,00	0,9096	€ 105.338,96
				€ 115.808,00		€ 105.338,96
St	progetto architettonico	1,50% su Kc		€ 71.460,00	0,9096	€ 65.000,02
	progetti strutture e imp.ti	1,00% su Kc		€ 47.640,00	0,9096	€ 43.333,34
	direzione lavori	1,00% su Kc		€ 47.640,00	0,9096	€ 43.333,34
	coord.to sicurezza	0,30% su Kc		€ 14.292,00	0,9096	€ 13.000,00
	collaudi	0,20% su Kc		€ 9.528,00	0,9096	€ 8.666,67
				€ 190.560,00		€ 173.333,38
Of	4,85% su Kc			€ 231.054,00	0,9096	€ 210.166,67
				€ 231.054,00		€ 210.166,67
Og	amministrative	1,20% su Kc		€ 57.168,00	0,9096	€ 52.000,01
	pubblicitarie	0,50% su Kc		€ 23.820,00	0,9096	€ 21.666,67
	assicurative	0,30% su Kc		€ 14.292,00	0,9096	€ 13.000,00
				€ 95.280,00		€ 86.666,69
Profitto	P	10% Vpm		€ 709.800,00	0,9096	€ 645.634,08
				€ 6.106.502,00		€ 5.554.474,22
				TOTALE		€ 901.866,58
				TOTALE arrotondato		€ 900.000,00
						€ 119,66/mc.

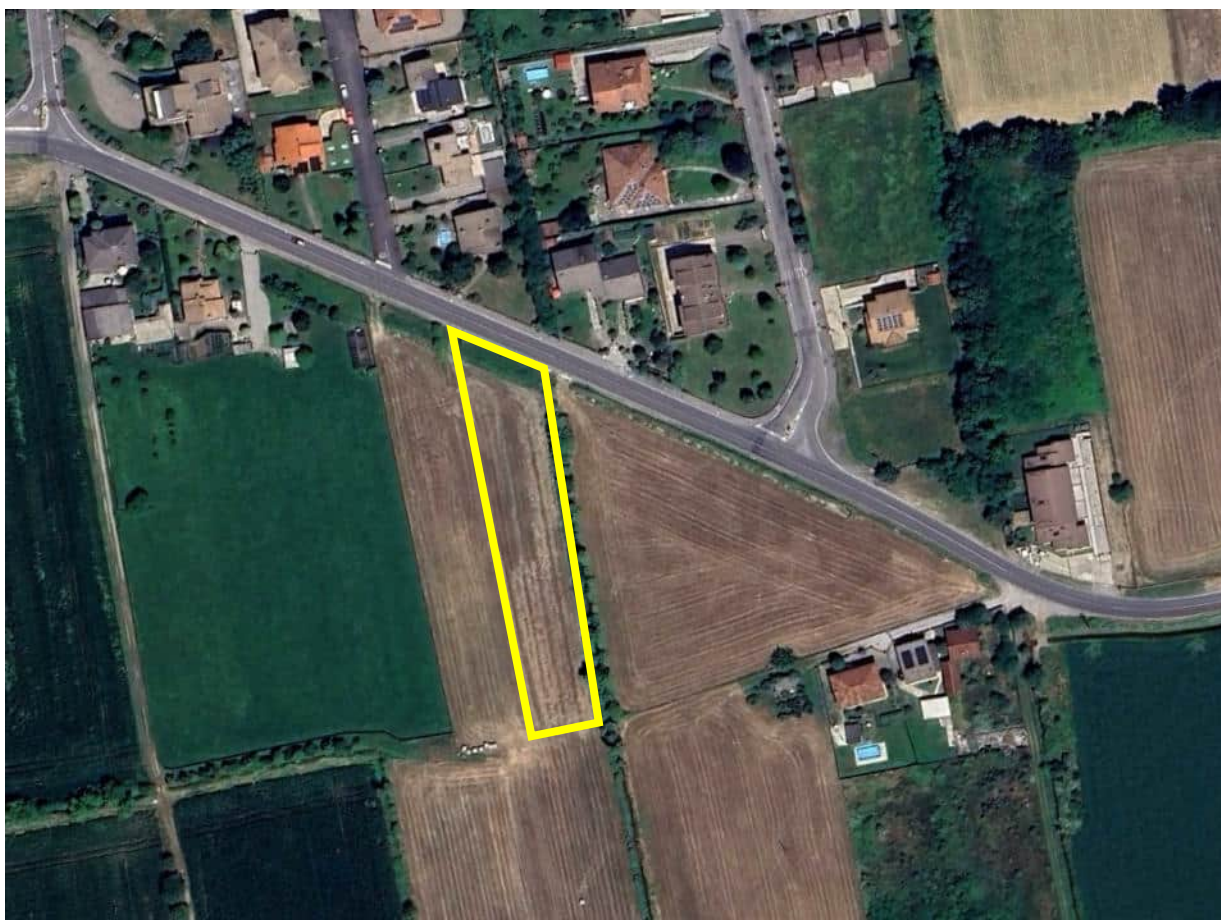
Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara congruo il valore di **€ 900.000,00 (euro novecentomila//00)** per il succitato cespite immobiliare.

Cespite immobiliare n. 3 – Comune di Castel Rozzone (BG), terreno lungo SP 127 in parte edificabile e in parte agricolo, catastalmente identificato al N.C.T. fg. 9 mappale n. 217.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i terreni oggetto di trattazione sorgono nell'estrema zona est del territorio del Comune di Castel Rozzone, in un ambito territoriale che finge da frangia tra il territorio urbanizzato e il territorio agricolo.

Come meglio evidenziato dall'estratto aerofotogrammetrico di seguito riportato, l'area è allocata in una zona prevalentemente agricola con scarsa dotazione di urbanizzazioni.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Castel Rozzone, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio n. 9 mappale n. 217 sem. irr. arb. Classe 1 RD €. 30,68 RA €. 28,97

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED].

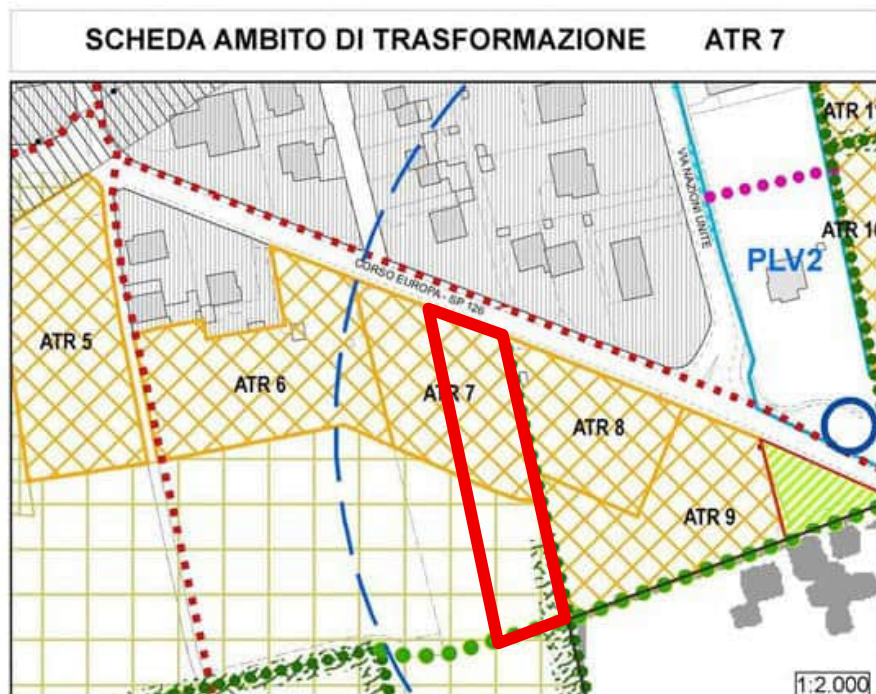
1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince che i succitati beni sono pervenuti a seguito dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del 17.07.2003 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 68299 e racc. n. 16114, in forza del quale il [REDACTED] vendeva alla società EDILFERRI S.p.A., il terreno sito in Comune di Castel Rozzone catastalmente identificato al N.C.T. fg. 9 mappale n. 217.

1.4/1.5 - Descrizione del bene - Situazione urbanistica: il bene oggetto di trattazione è costituito da un terreno in parte edificabile e in parte agricolo.

La parte edificabile sviluppa una superficie di circa mq. 1.875,00 e la parte agricola sviluppa una superficie di circa mq. 1.425,00; per quanto attiene alla parte edificabile si evidenzia che la stessa rientra nel Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, approvato con Delibera di C.C. n. 8 del 13.04.2024 ed efficace a seguito pubblicazione sul BURL n. 2 del 08.01.2025, come "Ambito di trasformazione residenziale ATR7".

Di seguito ai fini di una più puntuale descrizione dell'area edificabile si riportano gli estratti della strumentazione urbanistica.



Art. 32. - Ambiti di trasformazione residenziali, ATR

Gli ambiti di trasformazione a fini residenziali sono costituiti dalle aree destinate alla nuova edificazione prevalentemente residenziale e alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, su aree libere o già edificate.

Comunque, le aree necessarie alla viabilità e quelle per la realizzazione dei parcheggi per "entità abitativa teorica" dovranno essere necessariamente eseguite dall'attuatore del Piano sia per quanto riguarda la cessione gratuita al Comune delle aree come per l'esecuzione dell'opera.

Tutti i parametri e gli indici relativi agli ambiti di trasformazione residenziale sono contenuti nelle schede che seguono.

In tutti gli ambiti di trasformazione vige l'obbligo della cessione gratuita delle aree a standard, o gravate di uso pubblico, e viabilità comprese nel perimetro dei piani attuativi rispettando la quantità di tali attrezzature pubbliche così come indicate nelle schede che seguono.

È sempre possibile la monetizzazione parziale delle aree di cessione per standard.

La Convenzione regolerà le modalità di eventuali opere di urbanizzazione da eseguire direttamente o del pagamento degli oneri di urbanizzazione.

È sempre possibile anticipare la cessione delle aree o la realizzazione delle OO.UU. rispetto all'attuazione degli Ambiti di trasformazione.

Detta possibilità è data agli Attuatori e/o all'Amministrazione Comunale a seguito di delibera debitamente motivata. Nel caso nei Piani Attuativi siano previsti scavi, deve essere richiesto parere preventivo alla Soprintendenza ai Beni Archeologici competente.

Negli Ambiti soggetti a P.A. è previsto l'obbligo del recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture.

È sempre possibile anticipare la cessione delle aree o la realizzazione delle OO.UU. rispetto all'attuazione degli Ambiti di trasformazione.

Detta possibilità è data agli Attuatori e/o all'Amministrazione Comunale a seguito di delibera debitamente motivata.

È sempre possibile attuare gli Ambiti di trasformazione in sub-ambiti omogenei. Le schede d'ambito inserite nel PdR sono da ritenersi applicabili anche nel DdP.

AMBITO ATR 7	
MODALITA' DI INTERVENTO	
Piano attuativo unitario	
DESTINAZIONE D'USO	
Residenza + attività compatibili/complementari per interventi di nuova costruzione	
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	
St	3571 mq
Ut	0,3 mq/mq
Slp max assegnata	1.071,3 mq
Abitanti teorici	13
Rc	1/3
H	7,50 ml
- Rapporto di permeabilità come definito all'art.8.13	
STANDARD	
Minimo $Mq\ 26,5 \times ab\ teorici = mq\ 344,50$; previsti ed obbligatori per ATR 7 minimo mq 1000,00	
PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO	
Minimo $Mq\ 3,0 \times ab\ teorici = mq\ 39,00$; previsti ed obbligatori per ATR 7 mq 200,00	

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

ID catastale	Destinazione	Super. Lorda
217	edificabile	mq. 1.875,00
	seminativo irriguo arborato	mq. 1.425,00
Totale Superficie		mq. 3.300,00

Ai fini della determinazione dell'edificabilità di competenza dell'area si utilizzerà il metodo proporzionale, così come di seguito riportato:

Dalla scheda di intervento si evince che l'ambito è attuabile con Piano Attuativo Unitario nel rispetto dei seguenti parametri edilizi/urbanistici

Sup. Territoriale = mq. 3.751,00

Slp massima = mq. 1.071,30

Volumetria massima = mc. 3.213,90

PARAMETRI EDIFICATORI RESIDENZA

$$\% \text{ SLP di competenza} = \frac{\text{Sup. Territoriale di proprietà}}{\text{Sup. Territoriale totale}}$$

$$\text{SLP di competenza} = \frac{\text{mq. 1.875,00}}{\text{mq. 3.751,00}} = 50,00\%$$

pari a **mq. 535,65** (mq. 1.071,30 x 50%)

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 01.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nel primo trimestre del 2024 (ultimi dati certi disponibili), relativamente all'ambito territoriale di riferimento e per le aree edificabili a destinazione residenziale, continua a registrare una lieve flessione della domanda in ragione dei tassi di interesse applicati sia all'operazione immobiliare che agli acquirenti finali.

L'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite, hanno consentito di appurare che la domanda privilegia immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (ottime finiture, efficienza energetica, qualità del progetto architettonico) e allocati in zone tranquille e di pregio, prossime ai principali servizi e con una buona dotazione di verde oltre che privato anche pubblico.

Vengono infine preferiti i complessi edilizi con un limitato numero di unità immobiliari che si sviluppano su massimo due piani fuori terra.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: l'individuazione della corretta metodologia estimativa adottata per la determinazione dei beni immobili oggetto della presente perizia, non è riconducibile ad un unico metodo di valutazione ma è necessariamente articolata dovendo utilizzare più metodologie estimative.

Come precedentemente evidenziato in perizia, il bene oggetto di valutazione è costituito da aree edificabili a destinazione residenziale.

In ragione di quanto sopra esposto, appare evidente che il succitato cespite immobiliare non risulti assolutamente comparabile con altri beni, e pertanto la determinazione del suo più probabile valore di mercato debba essere eseguita in applicazione del metodo estimativo finalizzato alla ricerca del **valore di trasformazione**.

Per potere determinare il corretto valore di trasformazione, si è operato individuando il valore di mercato (*metodo diretto*) del bene finito al fine di poterlo utilizzare come parametro economico per l'individuazione del suddetto valore di trasformazione (*metodo indiretto*).

Le indagini di mercato effettuate presso i principali operatori professionali del settore nonché, presso le più importanti e riconosciute banche dati di settore, hanno consentito di appurare che il valore medio di mercato è pari a:

- **€. 2.200,00/mq.** per la destinazione residenziale (tipologia ville),
- **€. 1.540,00/mq.** (70% di €. 2.200,00) per i locali accessori;
- **€. 1.000,00/mq.** per la destinazione autorimesse.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare:

Metodo indiretto - individuazione del valore di trasformazione.

Alla stima di tale valore si perviene attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo atto a prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione in relazione al valore di mercato del bene.

La stima del bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima, permette di interpretare il valore del bene immobile destinato a trasformazione come valore residuo.

Si determina quindi:

- *il valore di mercato* dei beni oggetto di trasformazione che avviene di norma attraverso procedimento sintetico; i valori possono essere ottenuti mediante la scala dei prezzi noti integrati da indagini di mercato (vedi precedente punto 2.3) svolte presso le fonti più autorevoli o basate sul

raffronto diretto tra il bene in questione e beni aventi analoghe caratteristiche di cui si conosce il valore di vendita.

A tale valore si sottraggono:

- i valori di costo per la trasformazione del bene, che sono determinati sulla base delle banche dati di enti indipendenti o, laddove non rintracciabili sulla base dell'esperienza acquisita dal perito estimatore integrata anche in questo caso da opportune indagini di mercato.

La stima del valore di trasformazione si ottiene quindi quale differenza tra il valore di mercato del bene restaurato al netto dei costi sostenuti per la sua realizzazione, opportunamente attualizzati.

L'assunto che sta alla base di tale procedimento è che un soggetto razionale non è disposto a pagare (all'attualità) un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti (futuri) che quel medesimo bene sarà in grado di produrre.

Ne consegue quindi che il valore di trasformazione è determinato utilizzando la seguente formula:

$$V_{tr} = \frac{V_{mp}}{qn} - \frac{K_{tr}}{qn/2} - \frac{P}{qn}$$

dove:

V_{tr} = valore di trasformazione.

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione.

K_{tr} = costi di trasformazione (**Kc**-costo di costruzione/ristrutturazione, **Cc**-contributo di costruzione, **St**-spese tecniche, **Of**-oneri finanziari).

P = profitto del promotore.

Fattore di attualizzazione = $q = 1 + r$.

Coefficiente di posticipazione = qn

Coefficiente di anticipazione = $1/qn$

1. Il V_{mp} rappresenta il valore finale dell'immobile in seguito all'opera di trasformazione dello stesso, che in funzione delle indagini di mercato effettuate (vedi precedente punto 2.3), viene assunto pari a

- **€. 2.200,00/mq.** per la destinazione residenziale (tipologia ville),

- **€. 1.540,00/mq.** (70% di €. 2.200,00) per i locali accessori;

- **€. 1.000,00/mq.** per la destinazione autorimesse.

2. I costi di costruzione K_{tr}, rappresentano i costi che devono essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che per il caso preso in considerazione sono:

Kc (costo di costruzione) per la costruzione di nuovi edifici a destinazione residenziale con relative pertinenze, le indagini di mercato effettuate presso imprese edili del posto successivamente confrontate con i prezzi unitari espressi dai vigenti Bollettini Camerali per Opere Edili, hanno portato all'individuazione dei seguenti costi:

* costo di costruzione immobili residenziali: **€. 1.600,00/mq.**

* costo di costruzione immobili residenziali-locali accessori: **€. 700,00/mq.**

* costo di costruzione autorimesse: **€. 500,00/mq.**

Cc (*contributo di costruzione e cessione/monetizzazione standard*) fermo restando che il contributo da corrispondere al Comune è determinato sulla base delle apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti abilitativi, si evidenzia che in ragione della diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione asservite al Piano Integrato di Intervento non è dovuta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; è dovuto invece il costo di costruzione così come di seguito determinato:

* costo di costruzione = **€. 24.884,24** = $[(mq. 535,65,33 + 60\% \text{ di } mq. 110,00) \times €. 517,00/mq. \times 8,00\%]$;

St (*spese tecniche*) per la realizzazione dell'intervento, in ottemperanza alla normativa vigente, dovrà essere eseguita una progettazione multidisciplinare; i costi di progettazione sono ricompresi tra un minimo del 3,00% ad un massimo del 7,00% del costo di costruzione.

Si ritiene che la parametrizzazione delle spese tecniche debba essere quella media pari al **5,00%** del (Kc).

Of (*oneri finanziari*) sulla base del tasso di sconto decennale (Irs) incrementato dal dovuto guadagno dell'istituto di credito (spread), il tasso di sconto da assumere in misura fissa (tasso fisso) risulta essere il seguente: IRS decennale 2,85% + SPREAD medio applicato a società 2,00% = **4,85%** del Kc.

Og (*oneri gestionali*) la gestione dell'operazione immobiliare dell'intervento edilizio, sono ricomprese tra l'1,00% e il 3,00% del Kc; si ritiene adeguato alla tipologia d'intervento utilizzare la percentuale media del **2,00%** del Kc, così suddivisa:

* per spese amministrative: 1,20% su Kc

* per spese pubblicitarie: 0,50% su Kc

* per spese assicurative: 0,30% su Kc

3. Il profitto P, rappresenta il beneficio/ritorno dall'investimento che il soggetto attuatore si attende dall'investimento; tale profitto è normalmente calcolato in percentuale del **10%** netto del Vmp.

In ragione di quanto sopra esposto, ipotizzando **due anni** (n) per il completamento dell'intervento (autorizzazioni, ottenimenti provvedimenti abilitativi, ristrutturazione dell'edificio, collaudi, vendita unità immobiliari) e applicando un saggio ($r_q = 1 + r$) di attuazione pari al 4,85%, avremo:

Parametri edilizi/urbanistici del Piano ATR7

Volume edificabile residenziale	Vr	mc.	1.606,95
Sup. edificabile	SE	mq.	535,65
SUP. UNITA' IMMOBILE	SUI	mq.	110,00
N. unità immobiliari	N°	N°	5,00
N. autorimesse	N°	N°	10,00
Sup. autorimesse	SA	mq.	180,00
Sup. Locali accessori - 20%	SLA	mq.	110,00

Rapporto di valutazione beni immobili

Proprietà "EDILFERRI S.P.A."

		Superficie mq.	€/mq.		Totale	Coeff. 1/qn	Totale attualizzato
Ricavi	Vmp						
	tipologia app. in villa	535,65	2.200,00 €	€	1.178.430,00	0,9096	€ 1.071.899,93
	locali accessori	100,00	1.540,00 €	€	154.000,00	0,9096	€ 140.078,40
	autorimesse	180,00	1.000,00 €	€	180.000,00	0,9096	€ 163.728,00
				€	1.512.430,00		€ 1.375.706,33
Costi	Ktr						
Kc	tipologia app. in villa	535,65	1.600,00 €	€	857.040,00	0,9096	€ 779.563,58
	locali accessori	100,00	700,00 €	€	70.000,00	0,9096	€ 63.672,00
	autorimesse	180,00	500,00 €	€	90.000,00	0,9096	€ 81.864,00
				€	1.017.040,00		€ 925.099,58
Cc	costo costruzione			€	24.884,24	0,9096	€ 22.634,70
				€	24.884,24		€ 22.634,70
St	Spese tecniche	5,00% su Kc		€	50.852,00	0,9096	€ 46.254,98
				€	50.852,00		€ 46.254,98
Of	Oneri finanziari	4,85% su Kc		€	49.326,44	0,9096	€ 44.867,33
				€	49.326,44		€ 44.867,33
Og	Oneri gestionali	2,00% su Kc		€	20.340,80	0,9096	€ 18.501,99
				€	20.340,80		€ 18.501,99
Profitto	P	10% Vpm		€	151.243,00	0,9096	€ 137.570,63
				€	1.313.686,48		€ 1.194.929,22
						restano	€ 180.777,11
				a detrarre per attuazione intervento con terzi (15%)			€ 27.116,57
				TOTALE arrotondato			€ 154.000,00
							€ 95,83/mc.
parte agricola mappale n. 217		mq. 1.425,00	x	€ 10,25/mq. (VAM sem. irr. arb.)			€ 14.606,25
				Totale cespite arrotondato			€ 168.000,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara in **€ 168.000,00**
(euro centosessantottomila//00, il corretto valore del succitato cespite immobiliare.

Cespite immobiliare n. 4 – Comune di Castel Rozzone (BG), terreni edificabili siti in Via Monte Rosa, catastalmente identificati al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 2257, 482 e 636.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i terreni oggetto di trattazione sorgono nell'estrema zona ovest del territorio del Comune di Castel Rozzone, in un ambito territoriale destinato alle attività produttive.

L'ambito di riferimento risulta completamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico e prossimo alle principali arterie stradali comunali e provinciali.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Castel Rozzone, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio n. 9	mappale n. 257	sem.	Classe U
foglio n. 9	mappale n. 482	sem.	Classe U
foglio n. 9	mappale n. 636	sem.	Classe U

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED]

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince che i succitati beni sono pervenuti a seguito dei seguenti atti:

- Atto di fusione del 16.12.2002 a firma Notaio Dott. Giovanni Vacirca – rep. n. 98059 e racc. n. 25129, in forza del quale a seguito della fusione per incorporazione della società [REDACTED] nella società EDILFERRI S.p.A., i terreni siti in Comune di Castel Rozzone catastalmente identificati al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 257 e 482, venivano trasferiti alla società EDILFERRI S.p.A..
- Atto di compravendita del 08.03.2006 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 73237 e racc. n. 19762, in forza del quale la [REDACTED] vendeva alla società EDILFERRI S.p.A., il terreno sito in Comune di Castel Rozzone catastalmente identificato al N.C.T. fg. 9 mappale n. 636.

1.4/1.5 - Descrizione del bene - Situazione urbanistica:

L'analisi della vigente strumentazione urbanistica del Comune di Castel Rozzone rileva che le aree oggetto di trattazione rientra nel Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, approvato con Delibera di C.C. n. 8 del 13.04.2024 ed efficace a seguito pubblicazione sul BURL n. 2 del 08.01.2025, come "Ambiti produttivi di trasformazione – ATI2 umi 1".

Di seguito ai fini di una più puntuale descrizione dell'area edificabile si riportano gli estratti della strumentazione urbanistica.



ART. 35 Ambiti produttivi di trasformazione ATI

Gli ambiti di trasformazione a fini produttivi sono costituiti dalle aree destinate alla nuova edificazione prevalentemente industriale-artigianale e alla realizzazione di interventi compatibili o di interesse pubblico o generale, su aree libere, con obbligo convenzionale.

Tutti i parametri e gli indici relativi agli ambiti di trasformazione produttivo sono contenuti nelle schede che seguono.

Negli ambiti di trasformazione le aree a standard possono essere cedute, o gravate di uso pubblico, e viabilità comprese nel perimetro dei piani attuativi rispettando la quantità di tali attrezzature pubbliche così come definite nelle schede che seguono.

È sempre possibile la monetizzazione parziale delle aree di cessione per standard.

La Convenzione regolerà le modalità di eventuali opere di urbanizzazione o del pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Nel caso nei Piani Attuativi siano previsti scavi, deve essere richiesto parere preventivo alla Soprintendenza ai Beni Archeologici competente.

Negli Ambiti soggetti a P.A. è previsto l'obbligo del recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture.

È sempre possibile anticipare la cessione delle aree o la realizzazione delle OO.UU. rispetto all'attuazione degli Ambiti di trasformazione.

Detta possibilità è data agli Attuatori e/o all'Amministrazione Comunale a seguito di delibera debitamente motivata.

È sempre possibile attuare gli Ambiti di trasformazione in sub-ambiti omogenei.

AMBITO ATI 2 umi 1	
MODALITA' DI INTERVENTO	
Piano attuativo unitario	
DESTINAZIONE D'USO	
Produttivo, artigianale e terziario + attività compatibili/complementari per interventi di nuova costruzione	
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	
St	5046 mq
Ut	0,6 mq/mq
Slp max assegnata	3027,6 mq
H	12 ml
- Rapporto di permeabilità come definito all'art.8.22	
STANDARD	
Minimo mq 1300,00 ; di cui 700,00 mq minimo a parcheggio privato ad uso pubblico e minimo ed obbligatori 600,00 mq a verde piantumato ad uso pubblico	
PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO O PUBBLICI	
Minimo ed obbligatori Mq 700,00	
NOTE	
In fase di pianificazione esecutiva dovranno essere realizzati minimo mq 700,00 a parcheggio privato ad uso pubblico ed accessibili da via Monte Rosa. L'area a verde ad uso pubblico, minimo pari a mq 600,00, potrà essere realizzata all'esterno dell'ATI 2 ed in continuità con l'area destinata a sede della rotatoria tra via Corso Europa e via Dante Alighieri ed avere una sistemazione a piantumazione anche di basso fusto. Dovrà inoltre essere adeguata via Monte Rosa nel tratto sud prospiciente l'ATI 2.	
Inoltre dovrà essere ceduta gratuitamente all'esterno del perimetro dell'ATI 2 l'area di interesse per la realizzazione della rotatoria tra Corso Europa e via Dante Alighieri come da progettazione Provincia di Bergamo. In caso di semplice richiesta dell'Amministrazione dovrà essere ceduta gratuitamente ed anticipatamente alla convenzione l'area per la realizzazione della rotatoria anche in assenza di Pianificazione Attuativa esecutiva.	

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

ID catastale	Destinazione	Super. Lorda
257	area edificabile	mq. 4.410,00
482	area edificabile	mq. 2.170,00
636	area edificabile	mq. 810,00
Totale Superficie		mq. 7.390,00

Dalla scheda di intervento del Documento di Piano, si evince che l'ambito di trasformazione AT12 è attuabile previa approvazione di un Piano Attuativo, in ottemperanza ai seguenti parametri edilizi/urbanistici:

Sup. Territoriale = mq. 5.046,00
Indice utilizzazione territoriale (IUT) = 0,60 mq./mq.
SLP massima = mq. 3.027,60

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 01.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nel primo trimestre del 2024 (ultimi dati certi disponibili), relativamente all'ambito territoriale di riferimento e per le aree edificabili a destinazione artigianale/produttiva, in linea con le dinamiche nazionali, continua a registrare un calo della domanda nell'ordine del 9,10% rispetto allo stesso periodo del 2023.

L'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite, hanno consentito di appurare che comunque la domanda privilegia immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (ottime finiture, efficienza energetica, antisismica, ecc.) e allocati in zone attrattive per l'esercizio delle attività, dotate di ampie aree a parcheggio e prossime alle principali arterie stradali.

2.3 - Metodologia estimativa adottata: l'individuazione della corretta metodologia estimativa adottata per la determinazione dei beni immobili oggetto della presente perizia, non è riconducibile ad un unico metodo di valutazione ma è necessariamente articolata dovendo utilizzare più metodologie estimative.

Come precedentemente evidenziato in perizia, il bene oggetto di valutazione è costituito da aree edificabili a destinazione produttiva.

In ragione di quanto sopra esposto, appare evidente che il succitato cespite immobiliare non risulti assolutamente comparabile con altri beni, e pertanto la determinazione del suo più probabile valore di mercato debba essere eseguita in applicazione del metodo estimativo finalizzato alla ricerca del **valore di trasformazione**.

Per potere determinare il corretto valore di trasformazione, si è operato individuando il valore di mercato (*metodo diretto*) del bene finito al fine di poterlo utilizzare come parametro economico per l'individuazione del suddetto valore di trasformazione (*metodo indiretto*).

Le indagini di mercato effettuate presso i principali operatori professionali del settore nonché, presso le più importanti e riconosciute banche dati di settore, hanno consentito di appurare che il valore medio di mercato è pari a **€. 800,00/mq.** per la destinazione produttiva;

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare:

Metodo indiretto - individuazione del valore di trasformazione.

Alla stima di tale valore si perviene attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo atto a prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione in relazione al valore di mercato del bene.

La stima del bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima, permette di interpretare il valore del bene immobile destinato a trasformazione come valore residuo.

Si determina quindi:

- *il valore di mercato* dei beni oggetto di trasformazione che avviene di norma attraverso procedimento sintetico; i valori possono essere ottenuti mediante la scala dei prezzi noti integrati da indagini di mercato (vedi precedente punto 2.3) svolte presso le fonti più autorevoli o basate sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni aventi analoghe caratteristiche di cui si conosce il valore di vendita.

A tale valore si sottraggono:

- *i valori di costo* per la trasformazione del bene, che sono determinati sulla base delle banche dati di enti indipendenti o, laddove non rintracciabili sulla base dell'esperienza acquisita dal perito estimatore integrata anche in questo caso da opportune indagini di mercato.

La stima del valore di trasformazione si ottiene quindi quale differenza tra il valore di mercato del bene restaurato al netto dei costi sostenuti per la sua realizzazione, opportunamente attualizzati.

L'assunto che sta alla base di tale procedimento è che un soggetto razionale non è disposto a pagare (all'attualità) un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti (futuri) che quel medesimo bene sarà in grado di produrre.

Ne consegue quindi che il valore di trasformazione è determinato utilizzando la seguente formula:

$$V_{tr} = \frac{V_{mp}}{qn} - \frac{K_{tr}}{qn/2} - \frac{P}{qn}$$

dove:

V_{tr} = valore di trasformazione.

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione.

K_{tr} = costi di trasformazione (**Kc**-costo di costruzione/ristrutturazione, **Cc**-contributo di costruzione, **St**-spese tecniche, **Of**-oneri finanziari).

P = profitto del promotore.

Fattore di attualizzazione = $q = 1 + r$.

Coefficiente di posticipazione = qn

Coefficiente di anticipazione = $1/qn$

1. Il V_{mp} rappresenta il valore finale dell'immobile in seguito all'opera di trasformazione dello stesso, che in funzione delle indagini di mercato effettuate (vedi precedente punto 2.3), viene assunto pari a **€. 800,00/mq.** per la destinazione produttiva;

2. I costi di costruzione K_{tr}, rappresentano i costi che devono essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che per il caso preso in considerazione sono:

Kc (costo di costruzione) per la costruzione di nuovi edifici a destinazione produttiva con relative pertinenze, le indagini di mercato effettuate presso imprese edili del posto successivamente confrontate con i prezzi unitari espressi dai vigenti Bollettini Camerali per Opere Edili, hanno portato all'individuazione dei seguenti costi:

* costo di costruzione immobili produttivi: **€. 400,00/mq.**

Cc (contributo di costruzione e cessione/monetizzazione standard) fermo restando che il contributo da corrispondere al Comune è determinato sulla base delle apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti abilitativi, si evidenzia che in ragione della diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione asservite al Piano Integrato di Intervento non è dovuta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; è sempre dovuto invece il costo di smaltimento dei rifiuti.

La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione ha comunque un'incidenza sulla determinazione del valore delle aree, atteso che il soggetto attuatore si deve fare carico dei costi per la realizzazione delle urbanizzazioni; suddetti costi sono normalmente pari al **10,00%** del costo di costruzione.

St (spese tecniche) per la realizzazione dell'intervento dovrà essere eseguita una progettazione multidisciplinare; i costi di progettazione sono compresi tra un minimo del 3,00% ad un massimo del 7,0% del costo di costruzione; si ritiene corretto utilizzare la quota media pari al **5,00%** del (Kc).

Of (*oneri finanziari*) sulla base del tasso di sconto decennale (Irs) incrementato dal dovuto guadagno dell'istituto di credito (spread), il tasso di sconto da assumere in misura fissa (tasso fisso) risulta essere il seguente: IRS decennale 2,85% + SPREAD medio applicato a società 2,00% = **4,85%** del Kc.

Og (*oneri gestionali*) la gestione dell'operazione immobiliare dell'intervento edilizio, sono ricomprese tra l'1,00% e il 3,00% del Kc; si ritiene adeguato alla tipologia d'intervento utilizzare la percentuale media del **2,00%** del Kc.

3. Il profitto P, rappresenta il beneficio/ritorno dall'investimento che il soggetto attuatore si attende dall'investimento; tale profitto è normalmente calcolato in percentuale del **10%** netto del Vmp.

In ragione di quanto sopra esposto, ipotizzando **due anni** (n) per il completamento dell'intervento (autorizzazioni, ottenimenti provvedimenti abilitativi, ristrutturazione dell'edificio, collaudi, vendita unità immobiliari) e applicando un saggio ($r \cdot q = 1 + r$) di attuazione pari al 4,85%, avremo:

Parametri edilizi/urbanistici del Piano Attuativo

Superficie territoriale di proprietà	Sup	mq.	5.046,00
SLP edificabile produttiva	SLP	mq.	3.027,60

		Superficie mq.	€/mq.	Totale	Coeff. 1/qn	Totale attualizzato
Ricavi	Vmp produttivo	3.027,60	800,00 €	€ 2.422.080,00	0,9096	€ 2.203.123,97
				€ 2.422.080,00		€ 2.203.123,97
Costi	Ktr produttivo	3.027,60	400,00 €	€ 1.211.040,00	0,9096	€ 1.101.561,98
Kc				€ 1.211.040,00		€ 1.101.561,98
Cc	costo costruzione	10,00% su Kc		€ 121.104,00	0,9096	€ 110.156,20
				€ 121.104,00		€ 110.156,20
St	Spese tecniche	4,00% su Kc		€ 60.552,00	0,9096	€ 55.078,10
				€ 60.552,00		€ 55.078,10
Of	Oneri finanziari	4,85% su Kc		€ 58.735,44	0,9096	€ 53.425,76
				€ 58.735,44		€ 53.425,76
Og	Oneri gestionali	2,00% su Kc		€ 24.220,80	0,9096	€ 22.031,24
				€ 24.220,80		€ 22.031,24
Profitto	P	10% Vpm		€ 242.208,00	0,9096	€ 220.312,40
				€ 1.717.860,24		€ 1.562.565,67
				TOTALE arrotondato		€ 641.000,00
						€ 127,03/mq.

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€ 641.000,00 (euro seicentoquarantunmila//00)**.

Cespite immobiliare n. 5 – Comune di Pagazzano (BG), terreni edificabili siti in Via dell'Artigianato, catastalmente identificati al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 292, 293, 294, 917, 2009, 2011, 2013, 2015, 2016, 2018, 2021, 2026 e fg. 6 mappale n. 2008

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i terreni oggetto di trattazione sorgono nell'estrema zona a sud/ovest del territorio del Comune di Pagazzano, in un ambito territoriale destinato alle attività produttive.

L'ambito di riferimento risulta completamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico e prossimo alle principali arterie stradali comunali e provinciali.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Pagazzano, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio n. 9	mappale n. 292	sem. irr.	Classe 1	RD €. 19,16 RA €. 17,60
foglio n. 9	mappale n. 293	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €. 9,40 RA €. 7,99
foglio n. 9	mappale n. 294	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €. 9,71 RA €. 8,25
foglio n. 9	mappale n. 917	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €. 65,68 RA €. 61,94
foglio n. 9	mappale n. 2009	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €. 62,42 RA €. 58,96

foglio n. 9	mappale n. 2011	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €. 1,49 RA €. 1,99
foglio n. 9	mappale n. 2013	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €. 1,91 RA €. 1,62
foglio n. 9	mappale n. 2015	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €. 9,09 RA €. 7,73
foglio n. 9	mappale n. 2016	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €. 1,65 RA €. 1,40
foglio n. 9	mappale n. 2018	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €. 24,74 RA €. 21,03
foglio n. 9	mappale n. 2021	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €. 0,31 RA €. 0,26
foglio n. 9	mappale n. 2026	sem. irr. arb.	Classe 1	RD €. 26,34 RA €. 22,39
foglio n. 6	mappale n. 2008	Cat. F/1		

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED].

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince che i succitati beni sono pervenuti a seguito dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del 29.10.2009 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 79266 e racc. n. 24505, in forza del quale i [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] vendevano alla società Edilferri S.p.A., i terreni siti in Comune di Pagazzano catastalmente identificato al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 443, 917, 920, 293, 294, 295, 442, 1815 e 1651 (oggi a seguito di frazionamento identificati con mappali nn. 292, 293, 294, 917, 2009, 2011, 2013, 2015, 2016, 2018, 2021 e 2026).

1.4 - Descrizione del bene: i terreni oggetto di trattazione sono aree edificabili ricomprese all'interno del perimetro del Piano Attuativo denominato "Il Mestiere" site in Via dell'Artigianato e Via al Gavazzolo, efficace a seguito della sottoscrizione dell'atto convenzionale effettuata in data 19.02.2016 avanti Notaio Dott. Stefano Finardi, rep. n. 9612 e racc. 6211, registrata a Bergamo il 04.03.2016 al n. 7842 Serie 1T.

Di seguito si riportano i parametri edilizi ed urbanistici delle aree oggetto di trattazione:

Sup. Territoriale =	mq. 28.559,60
SLP massima =	mq. 19.991,72
H massima =	mt. 10,00
Sup. standard ceduti =	mq. 2.077,34
Sup. per strade ceduta =	mq. 1.675,26

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:

Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Pagazzano, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 21.05.2013 ed efficace a seguito pubblicazione sul BURL n. 18 del 29.04.2015, classifica le aree come "*Ambiti urbanizzati produttivi in corso di attuazione*", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 40 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.

Art. 40 Ambiti per insediamenti produttivi in corso di attuazione

1. *Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA in corso di realizzazione sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme di Piani di iniziativa pubblica/o di Programmi Integrati di Intervento.*
2. *Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli urbanistici stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito di PGT nel quale sono collocati, fino alla scadenza dei Piani Attuativi di riferimento o di eventuale proroga concessa dal Consiglio Comunale.*
3. *Qualora alla scadenza dell'efficacia delle convenzioni le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe, per una sola volta, a condizione che la richiesta di proroga venga inoltrata non oltre 90 giorni prima della data di scadenza.*
4. *I lotti ancora liberi all'interno della perimetrazione dei PL decaduti, così come definiti nella planimetria allegata al provvedimento di approvazione dei PL medesimi e di eventuali successive varianti approvate, mantengono inalterata la possibilità edificatoria a suo tempo assegnata dal medesimo Piani Attuativi, che sarà confermata con presa d'atto del Consiglio Comunale su conforme parere del responsabile del Procedimento.*
5. *Per gli interventi in corso a seguito di ottenimento del titolo abilitativo restano confermati i contenuti previsti dal titolo medesimo.*
6. *Ove il titolo abilitativo dovesse perdere efficacia ai sensi della normativa vigente in materia di scadenze temporali per la realizzazione degli interventi restano comunque fermi i parametri edilizio urbanistici già assentiti fermo restando l'obbligo di nuova acquisizione del titolo abilitativo.*

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

ID catastale	Destinazione	Super. Lorda
292	area edificabile	mq. 2.005,00
293	area edificabile	mq. 910,00
294	area edificabile	mq. 940,00
917	area edificabile	mq. 7.055,00
2008	area edificabile	mq. 175,00
2009	area edificabile	mq. 6.715,00
2011	area edificabile	mq. 275,00
2013	area edificabile	mq. 185,00
2015	area edificabile	mq. 880,00
2016	area edificabile	mq. 160,00
2018	area edificabile	mq. 2.395,00
2021	area edificabile	mq. 30,00
2026	area edificabile	mq. 2.550,00
Totale Superficie		mq. 24.275,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 01.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nel primo trimestre del 2024 (ultimi dati certi disponibili), relativamente all'ambito territoriale di riferimento e per le aree edificabili a destinazione artigianale/produttiva, in linea con le dinamiche nazionali, continua a registrare un calo della domanda nell'ordine del 9,10% rispetto allo stesso periodo del 2023.

L'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite, hanno consentito di appurare che comunque la domanda privilegia immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (ottime finiture, efficienza energetica, antisismica, ecc.) e allocati in zone attrattive per l'esercizio delle attività, dotate di ampie aree a parcheggio e prossime alle principali arterie stradali.

2.3 - Metodologia estimativa adottata: l'individuazione della corretta metodologia estimativa adottata per la determinazione dei beni immobili oggetto della presente perizia, non è riconducibile

ad un unico metodo di valutazione ma è necessariamente articolata dovendo utilizzare più metodologie estimative.

Come precedentemente evidenziato in perizia, il bene oggetto di valutazione è costituito da aree edificabili a destinazione produttiva.

In ragione di quanto sopra esposto, appare evidente che il succitato cespite immobiliare non risulti assolutamente comparabile con altri beni, e pertanto la determinazione del suo più probabile valore di mercato debba essere eseguita in applicazione del metodo estimativo finalizzato alla ricerca del **valore di trasformazione**.

Per potere determinare il corretto valore di trasformazione, si è operato individuando il valore di mercato (*metodo diretto*) del bene finito al fine di poterlo utilizzare come parametro economico per l'individuazione del suddetto valore di trasformazione (*metodo indiretto*).

Le indagini di mercato effettuate presso i principali operatori professionali del settore nonché, presso le più importanti e riconosciute banche dati di settore, hanno consentito di appurare che il valore medio di mercato è pari a **€. 780,00/mq.** per la destinazione produttiva;

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare:

Metodo indiretto - individuazione del valore di trasformazione.

Alla stima di tale valore si perviene in applicazione dell'opportuno procedimento estimativo atto a prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione in relazione al valore del bene.

La stima del bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima, permette di interpretare il valore del bene immobile destinato a trasformazione come valore residuo.

Si determina quindi:

- *il valore di mercato* dei beni oggetto di trasformazione che avviene di norma attraverso procedimento sintetico; i valori possono essere ottenuti mediante la scala dei prezzi noti integrati da indagini di mercato (vedi precedente punto 2.3) svolte presso le fonti più autorevoli o basate sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni aventi analoghe caratteristiche di cui si conosce il valore di vendita.

A tale valore si sottraggono:

- *i valori di costo* per la trasformazione del bene, che sono determinati sulla base delle banche dati di enti indipendenti o, laddove non rintracciabili sulla base dell'esperienza acquisita dal perito estimatore integrata anche in questo caso da opportune indagini di mercato.

La stima del valore di trasformazione si ottiene quindi quale differenza tra il valore di mercato del bene restaurato al netto dei costi sostenuti per la sua realizzazione, opportunamente attualizzati.

L'assunto che sta alla base di tale procedimento è che un soggetto razionale non è disposto a pagare (all'attualità) un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti (futuri) che quel medesimo bene sarà in grado di produrre.

Ne consegue quindi che il valore di trasformazione è determinato utilizzando la seguente formula:

$$V_{tr} = \frac{V_{mp}}{qn} - \frac{K_{tr}}{qn/2} - \frac{P}{qn}$$

dove:

V_{tr} = valore di trasformazione.

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione.

K_{tr} = costi di trasformazione (**Kc**-costo di costruzione/ristrutturazione, **Cc**-contributo di costruzione, **St**-spese tecniche, **Of**-oneri finanziari).

P = profitto del promotore.

Fattore di attualizzazione = $q = 1 + r$.

Coefficiente di posticipazione = qn

Coefficiente di anticipazione = $1/qn$

1. Il V_{mp} rappresenta il valore finale dell'immobile in seguito all'opera di trasformazione dello stesso, che in funzione delle indagini di mercato effettuate (vedi precedente punto 2.3), viene assunto pari a **€. 780,00/mq.** per la destinazione produttiva;

2. I costi di costruzione K_{tr}, rappresentano i costi che devono essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che per il caso preso in considerazione sono:

Kc (costo di costruzione) per la costruzione di nuovi edifici a destinazione produttiva con relative pertinenze, le indagini di mercato effettuate presso imprese edili del posto successivamente confrontate con i prezzi unitari espressi dai vigenti Bollettini Camerali per Opere Edili, hanno portato all'individuazione dei seguenti costi:

* costo di costruzione immobili produttivi: **€. 400,00/mq.**

Cc (contributo di costruzione e cessione/monetizzazione standard) fermo restando che il contributo da corrispondere al Comune è determinato sulla base delle apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti abilitativi, si evidenzia che in ragione della diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione asservite al Piano Integrato di Intervento non è dovuta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; è sempre dovuto invece il costo di smaltimento dei rifiuti.

La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione ha comunque un'incidenza sulla determinazione del valore delle aree, atteso che il soggetto attuatore si deve fare carico dei costi per la realizzazione delle urbanizzazioni; suddetti costi sono normalmente pari al **12,00%** del costo di costruzione.

St (spese tecniche) per la realizzazione dell'intervento i costi di progettazione sono ricompresi tra un minimo del 3,00% ad un massimo del 7,00% del costo di costruzione;

Si ritiene pertanto corretto utilizzare la percentuale media pari al **5,00%** del (Kc).

Of (oneri finanziari) sulla base del tasso di sconto decennale (Irs) incrementato dal dovuto guadagno dell'istituto di credito (spread), il tasso di sconto da assumere in misura fissa (tasso fisso) risulta essere il seguente: IRS decennale 2,85% + SPREAD medio applicato a società 2,00% = **4,85%** del Kc.

Og (oneri gestionali) la gestione dell'operazione immobiliare dell'intervento edilizio, sono ricomprese tra l'1,00% e il 4,00% del Kc; si ritiene adeguato alla tipologia d'intervento utilizzare la percentuale massima del **4,00%** del Kc, così suddivisa:

* per spese amministrative: 2,40% su Kc

* per spese pubblicitarie/assicurative: 1,60% su Kc

3. Il profitto P, rappresenta il beneficio/ritorno dall'investimento che il soggetto attuatore si attende dall'investimento; tale profitto è normalmente calcolato in percentuale del **10%** netto del Vmp.

In ragione di quanto sopra esposto, ipotizzando **tre anni** (n) per il completamento dell'intervento (autorizzazioni, ottenimenti provvedimenti abilitativi, ristrutturazione dell'edificio, collaudi, vendita unità immobiliari) e applicando un saggio ($r \cdot q = 1 + r$) di attuazione pari al 4,85%, avremo:

Parametri edilizi/urbanistici del Piano Attuativo

Superficie territoriale di proprietà	Sup	mq.	24.100,00
SLP edificabile produttiva	SLP	mq.	19.991,72

		Sup. mq.	€/mq.	Totale	Coeff. 1/qn	Totale
Ricavi	Vmp					
	produttivo	19.991,72	780,00 €	€ 15.593.541,60	0,8675	€ 13.527.397,34
				€ 15.593.541,60		€ 13.527.397,34
Costi	Ktr					
Kc	produttivo	19.991,72	400,00 €	€ 7.996.688,00	0,8675	€ 6.937.126,84
				€ 7.996.688,00		€ 6.937.126,84
Cc	opere di urbanizzazione standard/strade cedute	12,00% su Kc 3752,60	50,00 €	€ 959.602,56	0,8675	€ 555.200,00
				€ 187.630,00	0,8675	€ 162.769,03
				€ 1.147.232,56		€ 995.224,25
St	Spese tecniche	5,00% su Kc		€ 399.834,40	0,8675	€ 346.856,34
				€ 399.834,40		€ 346.856,34
Of	Oneri finanziari	4,85% su Kc		€ 387.839,37	0,8675	€ 336.450,65
				€ 387.839,37		€ 336.450,65
Og	Oneri gestionali	4,00% su Kc		€ 319.867,52	0,8675	€ 277.485,07
				€ 319.867,52		€ 277.485,07
Profitto	P	10% Vpm		€ 1.599.354,16	0,8675	€ 1.352.739,73
				€ 11.810.816,01		€ 10.245.882,89
				restano		€ 3.281.514,45
				TOTALE arrotondato		€ 3.281.000,00
						€ 136,14/mq.

Lo scrivente perito dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€ 3.281.000,00 (euro tremilioniduecentoottantunmila//00)**.

Cespite immobiliare n. 6 – Comune di Pontirolo Nuovo (BG), terreni agricoli siti in Via Europa/Via per Canonica, catastalmente identificati al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 2228, 2229 e 2232.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i terreni agricoli oggetto di trattazione sorgono nell'estrema zona sita ad ovest del territorio del Comune di Pontirolo Nuovo a confine con la zona urbanizzata del Comune di Canonica d'Adda.

L'accesso ai terreni avviene sia da Via Europa che da Via per Canonica.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Terreni del Comune censuario di Pontirolo Nuovo, i presenti beni risultano catastalmente identificati come segue:

foglio n. 9	mappale n. 2228	bosco ceduo	Classe U	RD €.	2,26	RA €.	0,27
foglio n. 9	mappale n. 2229	sem. irr. arb.	Classe 2	RD €.	401,79	RA €.	473,54
foglio n. 9	mappale n. 2232						

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED].

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

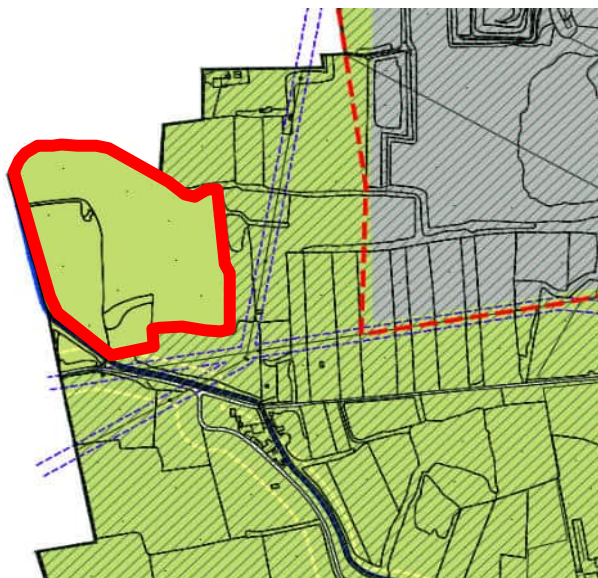
- Atto di compravendita del 27.07.2006 a firma Notaio Dott. Franco Novelli – rep. n. 98059 e racc. n. 25129, in forza del quale i [REDACTED] vendevano alla società EDILFERRI S.P.A., i terreni siti in Comune di Pontirolo Nuovo catastalmente identificati al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 2228, 2229 e 2232.

1.4 - Descrizione del bene: il bene oggetto di trattazione è costituito da un appezzamento di terreno di forma irregolare, pianeggiante, limitrofo alla zona urbanizzata del Comune di Canonica d'Adda e accessibile dalla Via Europa e dalla Via per Canonica.

Al momento del sopralluogo non risultava esserci in atto nessun tipo di coltura, né i terreni risultano oggetto di contratto di affitto agricolo.

Si segnala che sui terreni di cui ai mappali nn. 2228 e 2229, insiste una servitù per passaggio di metanodotto a favore di SNAM S.p.A.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Pontirolo Nuovo, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 e 3 del 24.01.2012 ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 42 in data 17.10.2012, classifica le aree come "Ambiti E1 – Agricoli", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 41 della normativa del Piano delle Regole, che di seguito per estratto si riporta.

Art. 41 Ambiti agricoli E1

In questi ambiti sono ammessi e disposti i seguenti interventi e attività:

- tutela degli ecosistemi e salvaguardia dei valori e dei significati naturalistico-ambientali e valorizzazione della flora e della fauna;
- regimazione e pulizia del fiume, in modo che non si costituiscano elementi di rischio geologico;
- silvo-colturali di potenziamento della copertura boschiva presente sulla fascia di raccordo con il terrazzo fluviale, ai fini di un maggior consolidamento e allo scopo di raggiungere maggiore sicurezza;

- *taglio di essenze unicamente ai fini della bonifica idrogeologica o dell'attuazione del piano di riconversione silvo-colturale;*
- *sistemazione, valorizzazione e messa in sicurezza dei vecchi percorsi, con l'obiettivo di creare percorsi pedonali di interesse culturale e ricreativo;*
- *formazione di angoli visuali panoramici per l'osservazione e lettura della morfologia della valle dell'Adda e per il godimento del panorama, associata alla creazione di punti di sosta attrezzati;*
- *miglioramento della composizione strutturale e floristica mediante interventi che favoriscano la riconversione all'alto fusto, la riconversione a bosco degli spazi a vocazione forestale, la selezione e il controllo dei prelievi in funzione anche delle diverse capacità pedologiche dei suoli;*
- *ripristini ambientali dei degradi antropici e ripristino dei siti morfologicamente manomessi;*
- *rimozione o riordino delle destinazioni d'uso non compatibili con la tutela e la valorizzazione dei soprassuoli forestali;*
- *controllo ambientale dei processi produttivi agricoli e incentivazione delle produzioni ecocompatibili; ♣*
sostegno alla vitalità delle imprese agrarie esistenti.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

ID catastale	Destinazione	Super. Lorda
2228	bosco ceduo	mq. 875,00
2229	seminativo irriguo arborato	mq. 55.570,00
2232	bosco ceduo	mq. 500,00
Totale Superficie		mq. 14.355,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 01.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: con riferimento all'andamento del mercato immobiliare di terreni agricoli, le indagini e le verifiche effettuate hanno consentito di appurare che la serie storica dei dati trimestrali relativi alle compravendite, mostra sul lungo periodo un andamento per lo più analogo a quello osservato negli altri settori del mercato immobiliare, residenziale e non residenziale.

In estrema sintesi anche nel primo trimestre del 2024, dopo il forzato arresto del mercato legato alle vicende pandemiche, si registra un leggero recupero delle transazioni con una crescita degli scambi ma con valori stabili strettamente correlati alla coltura in atto e alla dimensione superficiale delle aree; evidenziando in tal senso che la maggior parte delle compravendite interessa superfici superiori ai tre ettari.

La ricerca effettuata presso operatori professionali del settore immobiliare agricolo ha consentito di appurare:

- che nell'ambito di riferimento, nell'ultimo anno, non si sono registrate compravendite di terreni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle delle aree oggetto della presente valutazione, circostanza quest'ultima che non consente di potere determinare il valore di mercato dell'immobile con il sistema comparativo (MCA Market Comparison Approach)
- che i valori di riferimento, pur variando in ragione di condizioni particolari del fondo, sono quelli riconducibili ai valori agricoli medi (VAM) pubblicati dalle Province in cui sono allocati i beni.

Pertanto, in assenza dei parametri comparativi certi, per la valutazione dei presenti beni si utilizzeranno gli ultimi valori agricoli medi pubblicati dalla Provincia di Bergamo, riferiti alla Regione Agraria in cui gli stessi sono allocati e al tipo di coltura riportato nella visura catastale.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare di fondi agricoli e le indagini da noi effettuate non hanno consentito di individuare, nel corso dell'ultimo anno, compravendite di terreni aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione.

Questa circostanza ha reso necessario individuare il valore del bene attraverso il valore agricolo medio pubblicato dalle Province territorialmente competenti, così come riportato nella tabella che segue, specificando che gli ultimi dati pubblicati si riferiscono all'annualità 2020.

REGIONE AGRARIA N°: 9 - SUBZONA 1 REGIONE AGRARIA N 9 Comuni di: ARCENE, ARZAGO D'ADDA, BARIANO, BRIGNANO GERA D'ADDA, CALVENZANO, CANONICA D'ADDA, CARAVAGGIO, CASIRATE D'ADDA, CASTEL ROZZONE, COLOGNO AL SERIO, FARA GERA D'ADDA, FORNOVO SAN GIOVANNI, LURANO, MISANO DI GERA D'ADDA, MORENGO, MOZZANICA, PAGAZZANO, POGNANO, PONTIROLO NUOVO, SPIRANO, TREVIGLIO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	87500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	87500,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	102500,00	SI	SI	
SEMINATIVO IRRIGUO	102500,00			

Il valore unitario da utilizzare per determinare il valore delle aree è pertanto quello riferito alla coltura in atto, rispettivamente "seminativo arborato irriguo" pari a **€. 10,25/mq.** e bosco ceduo pari a **€. 1,65/mq.**, riferito alla Regione Agraria n. 9 sub zona 1 dove ricade il Comune di Pontirolo Nuovo.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: in ragione di quanto sopra riportato, l'applicazione dei parametri e dei dati individuati ed accertati nelle rispettive metodologie estimative e relativi criteri, consente di determinare i seguenti valori:

ID catastale	Destinazione	Super. Lorda	Valore unitario	VALORE
2228	bosco ceduo	mq. 875,00	€. 1,65/mq.	€. 1.443,75
2229	seminativo irriguo arborato	mq. 55.570,00	€. 10,25/mq.	€. 569.592,50
2232	bosco ceduo	mq. 500,00	€. 1,65/mq.	€. 825,00
sommano				€. 571.861,25
riduzione 10% per servitù metanodotto				€. 57.186,13
Totale arrotondato				€. 515.000,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 515.000,00 (euro cinquecentoquindicimila//00).**

Cespite immobiliare n. 7 – Comune di Castel Rozzone (BG), cascina sita in Via Campasso e terreni costituenti parte di strada consortile, catastalmente identificati al N.C.E.U. fg. 4 mappali n. 106 sub. 2 e 3 e al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 1852 e 1858.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i beni oggetto di trattazione sono siti in ambito agricolo posto nell'estrema zona est del territorio comunale e risultano costituiti da una cascina sita in Via Campasso e da due terreni costituenti parte della strada consortile che conduce alla cascina.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al N.C.T e al N.C.E.U del Comune censuario di Castel Rozzone, i succitati beni risultano catastalmente identificati come segue:

foglio n. 4	mappale n. 106	sub. 2	Cat. A/4	Classe 3	Rendita €.	163,20	
foglio n. 4	mappale n. 106	sub. 3	Cat. C/3	Classe 2	Rendita €.	164,23	
foglio n. 9	mappale n. 1852	sem. irr.	Classe 1	RD €.	2,47	RA €.	2,55
foglio n. 9	mappale n. 1858	sem. irr.	Classe 1	RD €.	3,11	RA €.	3,20

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED]

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

Atto di compravendita del 03.03.2005 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 71253 e racc. n. 18254, in forza del quale il [REDACTED] vendeva alla società EDILFERRI S.P.A., il fabbricato e l'area pertinenziale siti in Comune di Castel Rozzone, catastalmente identificati al fg. 4 mappali n. 106 sub. 2 e 3.

1.4 - Descrizione del bene: il bene oggetto di trattazione è costituito da una tipica vecchia cascina della pianura bergamasca avente forma rettangolare e sviluppantesi su due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto non agibile; in adiacenza alla cascina è stato realizzato un fabbricato con forma a "L" sviluppantesi su un solo piano e avente destinazione laboratorio con annessi una serie di locali accessori.

Entrambi gli edifici sono di epoca costruttiva ante 1967.

Fanno parte del presente lotto anche i mappali nn. 1852 e 1858 che costituiscono parte della strada consortile che porta agli immobili sopra richiamati.

Dal punto di vista tipologico/distributivo gli immobili risultano così composti:

mappale 106 sub. 2 – al piano terra si trovano un ampio portico con ad un lato la scala di distribuzione al piano superiore, una cucina, due ripostigli e un locale pluriuso; al piano primo si trova la loggia sovrastante il porticato, un ripostiglio, due camere e due bagni.

mappale 106 sub. 3 – immobile su un solo piano in cui si trovano un ampio laboratorio, due ripostigli, un servizio igienico ed un portico.

Dal punto di vista strutturale, si tratta di un edificio avente la struttura tipica dei fabbricati rurali dell'epoca con elementi strutturali costituiti da setti portanti in muratura di pietrame, solai e copertura in legno.

Le finiture sono di qualità corrente, tipiche della tipologia dei fabbricati rurali, con elementi semplici ed essenziali; le parti impiantistiche sono perfettamente funzionanti anche se non è risultato possibile verificare la presenza dei relativi certificati di conformità.

Sia dal punto di vista strutturale che dal punto di vista impiantistico, i succitati beni si possono considerare in discreto stato di manutenzione.

Al momento del sopralluogo i succitati beni immobili risultavano liberi, ne è stata rilevata la presenza di un contratto di affitto dei beni.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:

Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Castel Rozzone, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 08.07.2011 ed efficace a seguito pubblicazione sul BURL n. 5 del 01.02.2012, classifica le aree come "Ambito agricolo E", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 42 del Piano delle Regole, che di seguito per estratto si riporta.

Art. 42 Ambiti E agricolo

Comprende le parti di territorio destinate all'uso agricolo evidenziate con apposita campitura negli elaborati 8PR; in essi valgono, ai fini dell'attività edificatoria oltre alle norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura nel Titolo III della L.R. 12/2005, e nel rispetto dei relativi indici e parametri.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
106 sub. 2	terra	locali vari	mq. 105,00	1,00	mq. 105,00
		portico	mq. 56,00	0,35	mq. 19,60
		area pertinenziale	mq. 350,00	0,05	mq. 17,50
	primo	locali vari	mq. 105,00	1,00	mq. 105,00
		loggia	mq. 56,00	0,35	mq. 19,60
	sottotetto	sottotetto	mq. 161,00	0,25	mq. 40,25
Totale					mq. 306,95

Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
106 sub. 3	terra	locali vari	mq. 145,00	1,00	mq. 145,00
		portico	mq. 45,00	0,35	mq. 15,75
Totale					mq. 160,75

Id Catasto	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
1852	parte strada consortile	mq. 290,00	1,00	mq. 290,00
1858	parte strada consortile	mq. 365,00	1,00	mq. 365,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 01.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: con riferimento all'andamento del mercato immobiliare di terreni agricoli e dei fabbricati rurali e/o asserviti al fondo, le indagini e le verifiche effettuate hanno consentito di appurare che la serie storica dei dati trimestrali relativi alle compravendite, mostra sul lungo periodo un andamento per lo più analogo a quello osservato negli altri settori del mercato immobiliare, residenziale e non residenziale.

In estrema sintesi anche nel primo trimestre del 2024, dopo il forzato arresto del mercato legato alle vicende pandemiche, si registra un leggero recupero delle transazioni con una crescita degli scambi ma con valori stabili.

La ricerca effettuata presso operatori professionali del settore immobiliare agricolo ha consentito di appurare:

- che nel Comune di Castel Rozzone, nell'ultimo anno, non si sono registrate compravendite di fabbricati rurali, circostanza quest'ultima che non consente di potere determinare il valore di mercato dell'immobile con il sistema comparativo (MCA Market Comparison Approach).
- che si sono però individuate compravendite di immobili simili effettuate non in Comune di Castel Rozzone ma nei comuni limitrofi, circostanza quest'ultima che ci consente di potere utilizzare suddetti valori.

2.3 - Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare di fondi agricoli e fabbricati rurali ha consentito di individuare, nel corso dell'ultimo anno, e nell'ambito di riferimento i valori di compravendita di beni aventi analoghe caratteristiche di quelli oggetto di trattazione.

Questa circostanza ha reso necessario individuare il valore del bene attraverso il valore agricolo medio pubblicato dalle Province territorialmente competenti, così come riportato nella tabella il valore medio unitario individuato e da utilizzare per determinare il valore dei beni è pari ad **€ 500,00/mq..**

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: in ragione di quanto sopra riportato, l'applicazione dei parametri e dei dati individuati ed accertati nelle rispettive metodologie estimative e relativi criteri, consente di determinare i seguenti valori:

Rapporto di valutazione beni immobili

Proprietà "EDILFERRI S.P.A."

ID catastale	Destinazione	Super. Lorda	Valore unitario	VALORE
106 sub. 2	cascina	mq. 306,95	€. 500,00/mq.	€. 153.475,00
106 sub. 3	laboratorio	mq. 160,75	€. 500,00/mq	€. 80.375,00
1852	parte strada consortile	mq. 290,00	-----	-----
1858	parte strada consortile	mq. 365,00	-----	-----
Totale arrotondato				€. 234.000,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 234.000,00 (euro duecentotrentaquattomila//00).**

Cespite immobiliare n. 8 – Comune di Castel Rozzone (BG), immobile a destinazione produttiva sito in Via Ceradelli, catastalmente identificati al N.C.E.U. fg. 3 mappale n. 1947.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Via Ceradelli, nella zona a prevalente destinazione produttiva sita a sud del centro abitato di Castel Rozzone.

L'ambito territoriale in cui ricade l'immobile è un'area di frangia tra il tessuto edificato e le aree a verde/agricole; suddetto ambito risulta completamente urbanizzato e servito dalle principali arterie viarie di comunicazione essendo allocato in prossimità dell'anello viabilistico asservito alla viabilità provinciale e statale.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al catasto del Comune censuario di Castel Rozzone, i succitati beni risultano catastalmente identificati come segue:

foglio n. 3 mappale n. 1947

Cat. D/7

Rendita €. 8.576,00

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED]

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

- Atto di fusione del 16.12.2002 a firma Notaio Dott. Giovanni Vacirca – rep. n. 98059 e racc. n. 25129, in forza del quale a seguito della fusione per incorporazione della società ████████ nella società EDILFERRI S.P.A., i terreni siti in Comune di Castel Rozzone catastalmente identificati al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 1859, 1860, 1861 e 1881 (ora mappale n. 1947).

1.4 - Descrizione del bene: il bene immobile oggetto di trattazione è costituito da un capannone avente forma rettangolare regolare al cui interno trovano collocazione un piccolo ufficio, un blocco servizi igienici e un locale destinato a deposito; completa la proprietà l'area esclusiva pertinenziale esterna che si sviluppa su tutti i lati dell'edificio.

L'accesso carrabile e pedonale all'immobile è garantito da due distinti passaggi carrabili e pedonali prospettanti Via Monte Arera; la distribuzione degli accessi e la costruzione dell'immobile sono stati pensati per un possibile frazionamento dello stesso in due unità autonome ed indipendenti.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è stato realizzato in struttura prefabbricata in cemento armato precompresso con pilastri isolati, capriate e tegole di copertura con forometrie atte a garantire l'illuminazione zenitale.

Per quanto attiene alle finiture si segnala che le murature perimetrali sono costituite da pannelli prefabbricati con la parte interna liscia di colore grigio cemento e la parte esterna lavorata con ghiaietto di fiume, i serramenti in facciata sono in alluminio, la pavimentazione è in battuto di cemento armato per la zona produttiva e in piastrelle di ceramica per i pavimenti dei servizi igienici. L'accessibilità di autocarri e mezzi da lavoro alla zona produttiva è garantita da una serie di portoni con struttura in alluminio; l'immobile è dotato di carroponte bitrave portata 15 tonnellate.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento ma esclusivamente dell'impianto elettrico con rete di distribuzione formata da canaline esterne in alluminio, significando che per lo stesso non è stato possibile reperire il certificato di conformità.

Il bene, così come desumibile dall'allegata documentazione fotografica, è in discreto stato di conservazione e l'analisi visiva delle parti impiantistiche, seppure in assenza delle relative certificazioni di conformità, ha consentito di appurarne la funzionalità.

Lo scrivente perito segnala che durante il sopralluogo, esperito sulla base degli elaborati grafici allegati ai vari provvedimenti abilitativi, ha potuto rilevare la piena conformità tra la situazione reale e quella autorizzata.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:

Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Castel Rozzone, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 in data 13.04.2024 ed efficace a seguito pubblicazione sul BURL n. 2 del 08.01.2025, classifica le aree come "Ambito D1 di completamento industriale e artigianale", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 34 del Piano delle Regole, che di seguito per estratto si riporta.

Art. 34. - Ambito produttivo D1 di completamento

Le aree destinate ad attività produttive risultano in gran parte già edificate e consolidate allo stato di fatto e confermate in ragione della riqualificazione della funzione e ruolo a fini economici, occupazionali, produttivi e dei servizi connessi.

Per gli interventi a contatto di zone residenziali sono escluse destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio.

In queste zone sono ammessi ampliamenti, ricostruzioni e nuove costruzioni di edifici e impianti con le destinazioni di cui al precedente art. 33.

I parametri di edificazione massimi sono così definiti:

- *Uf - Rapporto di utilizzazione fondiario: 1,20mq/mq*
- *H - Altezza degli edifici: 12,00 ml*
- *Rc - Rapporto di copertura: 60% di Sf*

L'altezza massima di ciascun corpo di fabbrica interessato dall'ampliamento non potrà superare quella prevista dalla presente norma o quella preesistente se superiore.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel Rozzone, risulta quanto segue:

- Concessione edilizia n. 34/2002 – prot. n. 2124 del 31.07.2023 (*costruzione capannone*)
- Denuncia Inizio Attività P.E. n. 63/2003 – prot. n. 3535 del 10.10.2023 (*Variante n. 01*)
- Denuncia Inizio Attività P.E. n. 44/2004 – prot. n. 3072 del 29.07.2024 (*Variante n. 02*)
- Certificato di agibilità prot. n. 3449 del 10.08.2005

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
1947	terra	area produttiva	mq. 1.976,00	1,00	mq. 1.976,00
		ufficio	mq. 17,00	1,20	mq. 20,40
		servizi igienici	mq. 14,00	1,00	mq. 14,00
		deposito	mq. 33,00	1,00	mq. 33,00
		area pertinenziale	mq. 1.860,00	0,05	mq. 93,00
Totale					mq. 2.136,40

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 01.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare, anche nel primo trimestre del 2024, relativamente ai beni immobili a destinazione produttiva di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare importanti costrizioni della domanda anche se rispetto ai precedenti semestri presenta una stabilizzazione dei prezzi.

Segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora modesto e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone commerciali strategiche, servite da parcheggi e dalle principali arterie viarie.

La ricerca effettuata dallo scrivente presso le principali banche dati ed operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo anno, nel Comune di Castel Rozzone e nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che consente di potere determinare il valore di mercato dell'immobile con il sistema comparativo (MCA Market Comparison Approach).

2.3 - Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo anno, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini

estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**; metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle di immobili simili, e si basa sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto di valutazione viene definito "*subject*", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "*comparabili*".

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject al fine di ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando la stessa metodologia a tutte le caratteristiche immobiliari, viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica (rapporto strumentale, ubicazione, livello di piano, condizioni manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, come precedentemente riportato, hanno consentito di rilevare tre recenti compravendite (periodo inferiore a 15 mesi) che hanno portato alla determinazione del prezzo unitario medio a seguito dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione relativi ad ogni singola caratteristica.

I coefficienti di differenziazione sono dei moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si specifica che l'intervallo dei coefficienti di differenziazione per ogni singola caratteristica è ricompreso in un intervallo che va dal minimo di 0,80 al massimo di 1,20.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad

assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

ubicazione – il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta pregevole in termini di accessibilità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti all'immobile con particolare attenzione e rilievo alla sostenibilità ed efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo semplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) il coefficiente di applicazione è 1,00, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico o di impianto geotermico il coefficiente di applicazione è 1,20.

condizioni di manutenzione – il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi propri dell'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, parti impiantistiche nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale, facciate, coperture e parti strutturali.

adattabilità produzione – quando l'immobile ha caratteristiche architettoniche tali da consentire l'installazione di diverse linee produttive differenziate per diverse categorie merceologiche e pertanto in grado di potere consentire l'insediamento di qualsiasi attività produttiva; in tal senso sono fondamentali la forma regolare dell'area di produzione, l'assenza di pilastrature centrali, lo sviluppo in una sola campata e tutte le altre caratteristiche che consentano di avere spazi liberi per il layout di qualsiasi linea di produzione.

Di seguito in ragione delle indagini e verifiche effettuate ed in applicazione dei parametri tecnici ed economici attestati, si è redatta la tabella riportante la determinazione del valore dell'immobile sia su base unitaria che complessiva in riferimento ai dati degli immobili comparabili.

Descrizione sintetica	Comparabile 01 capannone con uffici Brignano G.A.	Comparabile 02 capannone con uffici Castel Rozzone	Comparabile 03 capannone con uffici Lurano	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Via Ceradelli
Prezzo	1.000.000,00 €	1.120.000,00 €	1.040.000,00 €	
Superficie	MQ. 2050,00	MQ. 2150,00	MQ. 2080,00	MQ. 2136,40
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
coeff.te Ubicazione	1,00	1,00	1,00	1,00
dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
coeff.te Dotazioni	1,00	1,00	1,00	1,00

condizioni di manutenzione	discrete	buone	discrete	discrete
coeff.te Manutenzione	0,90	1,00	0,90	0,90
adattabilità produzione	normale	normale	normale	normale
coeff.te adattabilità	1,00	1,00	1,00	1,00
Media Coefficienti	0,960	0,980	0,960	0,960
Prezzo Rettificato	965.000,00 €	1.080.800,00 €	1.003.600,00 €	0,965
Prezzo unitario	470,73 €	502,70 €	482,50 €	
Prezzo unitario medio	485,31 €			
Differenziale superficiale mq.	86,40	-13,60	56,40	
Prezzo parametro superficiale	41.930,77 €	- 6.600,21 €	27.371,47 €	
Valore corretto	1.006.930,77 €	1.074.199,79 €	1.003.971,47 €	
Valore unitario corretto	491,19 €	499,63 €	495,66 €	
Valore corretto medio arrot.	495,00 €			

Il valore dei tre comparabili evidenzia una leggera divergenza in linea con la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'immobile; divergenza che può pertanto essere accettata e ritenuta verosimile in considerazione delle tipologie e delle caratteristiche degli edifici comparabili presi in considerazione.

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "B1", così come di seguito riportati.

Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: CASTEL ROZZONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

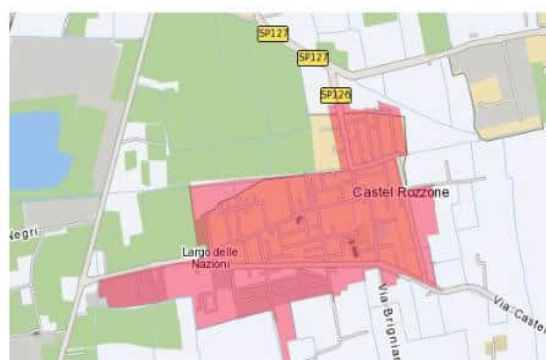
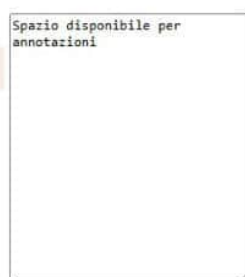
Tipologia prevalente: II

Destinazione: e

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	350	600	L	2	3,4	N
Laboratori	Normale	400	600	L	2,3	3,9	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 350,00/mq. ad un massimo di €. 600,00/mq., con un prezzo medio di **€. 475,00/mq.**, dato che consente di ritenere congruo il valore individuato con il metodo MCA, pari ad **€. 495,00/mq.**.

Si provvede pertanto a determinare il valore del bene, specificando che il valore finale che si otterrà è da considerarsi a corpo e non a misura, il tutto così come riportato nella sottostante tabella:

Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore Totale
1947	mq. 2.136,40	€. 495,00/mq.	€. 1.057.518,00
Totale arrotondato			€. 1.058.000,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 1.058.000,00 (euro unmilioneecinantottomila//00).**

Cespite immobiliare n. 9 – Comune di Castel Rozzone (BG), immobile a destinazione produttiva e direzionale e area edificabile di completamento siti in Via Monte Rosa, catastalmente identificati al N.C.E.U. fg. 3 mappale n. 1110 e fg. 9 mappale n. 1113.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Via Monte Rosa, nella zona a prevalente destinazione produttiva sita a ovest del centro abitato di Castel Rozzone.

L'ambito territoriale in cui ricade l'immobile è un'area di frangia tra il tessuto edificato e le aree a verde/agricole; suddetto ambito risulta completamente urbanizzato e servito dalle principali arterie viarie di comunicazione essendo allocato in prossimità dell'anello viabilistico asservito alla viabilità provinciale e statale.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al catasto del Comune censuario di Castel Rozzone, i succitati beni risultano catastalmente identificati come segue:

foglio n. 3	mappale n. 1110	Cat. D/7	Rendita €. 11.816,00
foglio n. 9	mappale n. 1113	sem.	Classe U

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED]

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

- Atto di fusione del 16.12.2002 a firma Notaio Dott. Giovanni Vacirca – rep. n. 98059 e racc. n. 25129, in forza del quale a seguito della fusione per incorporazione della società [REDACTED] nella società EDILFERRI S.P.A., i terreni siti in Comune di Castel Rozzone catastalmente identificati al fg. 3 mappale 1110 e al fg. 9 mappale n. 1113 venivano trasferiti alla società Edilferri S.p.A..

1.4 - Descrizione del bene: il bene immobile oggetto di trattazione è costituito da un compendio immobiliare in cui trova allocazione la sede operativa e amministrativa della società Edilferri S.p.A. Il compendio è costituito da una palazzina uffici, un capannone per ricovero macchinari e officina, e un piccolo edificio avente funzione di ripostiglio; completa il compendio un'area edificabile posta a sud che sviluppa una superficie di circa mq. 3.330,00.

L'accesso carrabile e pedonale al compendio immobiliare avviene dalla Via Monte Rosa.

Dal punto di vista strutturale:

- l'edificio direzionale è stato realizzato con classica struttura a telaio con pilastri e travi in cemento armato gettato in opera; le strutture orizzontali sono costituite da solai in laterocemento;
- l'edificio produttivo è stato realizzato in struttura prefabbricata in cemento armato precompresso con pilastri isolati, capriate e tegoli di copertura.

Per quanto attiene alle finiture della palazzina uffici, si segnala che le stesse sono state realizzate con materiali di qualità medio/alta in ragione di un intervento di ristrutturazione integrale effettuato nel corso dell'anno 2004.

L'immobile direzionale è dotato di impianto di condizionamento/riscaldamento e di impianto elettrico con rete di distribuzione sottotraccia, significando che per suddetti impianti non è stato possibile reperire il certificato di conformità.

Il bene, così come desumibile dall'allegata documentazione fotografica, è in buono stato di conservazione e l'analisi visiva delle parti impiantistiche, seppure in assenza delle relative certificazioni di conformità, ha consentito di appurarne la funzionalità.

Lo scrivente perito segnala che durante il sopralluogo, esperito sulla base degli elaborati grafici allegati ai vari provvedimenti abilitativi nonché alle planimetrie catastali, ha potuto rilevare la presenza di lievi difformità che possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica di sanatoria.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Castel Rozzone, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 in data 13.04.2024 ed efficace a seguito pubblicazione sul BURL n. 2 del 08.01.2025, classifica le aree come "Ambito D1 di completamento industriale e artigianale", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 34 del Piano delle Regole, che di seguito per estratto si riporta.

Art. 34. - Ambito produttivo D1 di completamento

Le aree destinate ad attività produttive risultano in gran parte già edificate e consolidate allo stato di fatto e confermate in ragione della riqualificazione della funzione e ruolo a fini economici, occupazionali, produttivi e dei servizi connessi.

Per gli interventi a contatto di zone residenziali sono escluse destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio.

In queste zone sono ammessi ampliamenti, ricostruzioni e nuove costruzioni di edifici e impianti con le destinazioni di cui al precedente art. 33.

I parametri di edificazione massimi sono così definiti:

- Uf - Rapporto di utilizzazione fondiario: 1,20mq/mq

- H - Altezza degli edifici: 12,00 ml

- Rc - Rapporto di copertura: 60% di Sf

L'altezza massima di ciascun corpo di fabbrica interessato dall'ampliamento non potrà superare quella prevista dalla presente norma o quella preesistente se superiore.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel Rozzone, risulta quanto segue:

- Denuncia Inizio Attività prot. n. 1002 del 11.03.2004 (*Ristrutturazione uffici*)
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 2067 del 14.05.2005 (*Variante n. 01*)
- Richiesta Certificato di agibilità prot. n. 5234 del 03.12.2005

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
1110	terra	palazzina uffici	mq. 240,00	2,00	mq. 480,00
	primo	palazzina uffici	mq. 150,00	2,00	mq. 300,00
	terra	capannone	mq. 750,00	1,00	mq. 750,00
	terra	ripostiglio	mq. 50,00	1,00	mq. 50,00
	primo	ripostiglio	mq. 50,00	1,00	mq. 50,00
	terra	area pertinenziale	mq. 3.600,00	0,05	mq. 180,00
Totale					mq. 1.805,00
1113	terra	area edificabile	mq. 3.330,00	1,00	mq. 3.330,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 01.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare, anche nel primo trimestre del 2024, relativamente ai beni immobili a destinazione produttiva di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare importanti costrizioni della domanda anche se rispetto ai precedenti semestri presenta una stabilizzazione dei prezzi.

Segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora modesto e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone commerciali strategiche, servite da parcheggi e dalle principali arterie viarie.

La ricerca effettuata dallo scrivente presso le principali banche dati ed operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo anno, nel Comune di Castel Rozzone e nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che consente di potere determinare il valore di mercato dell'immobile con il sistema comparativo (MCA Market Comparison Approach).

2.3 - Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso

dell'ultimo anno, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**; metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle di immobili simili, e si basa sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto di valutazione viene definito "*subject*", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "*comparabili*".

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject al fine di ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando la stessa metodologia a tutte le caratteristiche immobiliari, viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica (rapporto strumentale, ubicazione, livello di piano, condizioni manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, come precedentemente riportato, hanno consentito di rilevare tre recenti compravendite (periodo inferiore a 15 mesi) che hanno portato alla determinazione del prezzo unitario medio a seguito dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione relativi ad ogni singola caratteristica.

I coefficienti di differenziazione sono dei moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si specifica che l'intervallo dei coefficienti di differenziazione per ogni singola caratteristica è ricompreso in un intervallo che va dal minimo di 0,80 al massimo di 1,20.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

ubicazione - il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta pregevole in termini di accessibilità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche - il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti all'immobile con particolare attenzione e rilievo alla sostenibilità ed efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo semplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) il coefficiente di applicazione è 1,00, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico o di impianto geotermico il coefficiente di applicazione è 1,20.

condizioni di manutenzione - il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi propri dell'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, parti impiantistiche nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale, facciate, coperture e parti strutturali.

adattabilità produzione - quando l'immobile ha caratteristiche architettoniche tali da consentire l'installazione di diverse linee produttive differenziate per diverse categorie merceologiche e pertanto in grado di potere consentire l'insediamento di qualsiasi attività produttiva; in tal senso sono fondamentali la forma regolare dell'area di produzione, l'assenza di pilastrature centrali, lo sviluppo in una sola campata e tutte le altre caratteristiche che consentano di avere spazi liberi per il layout di qualsiasi linea di produzione.

Di seguito in ragione delle indagini e verifiche effettuate ed in applicazione dei parametri tecnici ed economici attestati, si è redatta la tabella riportante la determinazione del valore dell'immobile sia su base unitaria che complessiva in riferimento ai dati degli immobili comparabili.

Descrizione sintetica	Comparabile 01 capannone con uffici Brignano G.A.	Comparabile 02 capannone con uffici Castel Rozzone	Comparabile 03 capannone con uffici Lurano	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Via Ceradelli
Prezzo	1.000.000,00 €	1.120.000,00 €	1.040.000,00 €	
Superficie	MQ. 2050,00	MQ. 2150,00	MQ. 2080,00	MQ. 2136,40
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
coeff.te Ubicazione	1,00	1,00	1,00	1,00
dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
coeff.te Dotazioni	1,00	1,00	1,00	1,00
condizioni di manutenzione	discrete	buone	discrete	discrete
coeff.te Manutenzione	0,90	1,00	0,90	0,90
adattabilità produzione	normale	normale	normale	normale
coeff.te adattabilità	1,00	1,00	1,00	1,00
Media Coefficienti	0,960	0,980	0,960	0,960
Prezzo Rettificato	965.000,00 €	1.080.800,00 €	1.003.600,00 €	0,965
Prezzo unitario	470,73 €	502,70 €	482,50 €	
Prezzo unitario medio	485,31 €			
Differenziale superficiale mq.	86,40	-13,60	56,40	
Prezzo parametro superficiale	41.930,77 €	- 6.600,21 €	27.371,47 €	
Valore corretto	1.006.930,77 €	1.074.199,79 €	1.003.971,47 €	
Valore unitario corretto	491,19 €	499,63 €	495,66 €	
Valore corretto medio arrot.	495,00 €			

Il valore dei tre comparabili evidenzia una leggera divergenza in linea con la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'immobile; divergenza che può pertanto essere accettata e ritenuta verosimile in considerazione delle tipologie e delle caratteristiche degli edifici comparabili presi in considerazione.

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "B1", così come di seguito riportati.

Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.

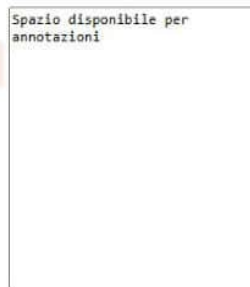


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **BERGAMO**Comune: **CASTEL ROZZONE**Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20URBANO**Codice zona: **B1**Microzona: **0**Tipologia prevalente: **AUTAZIONI CIVILI**Destinazione: **RESIDENZIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	350	600	L	2	3,4	N
Laboratori	Normale	400	600	L	2,3	3,9	N

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

L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 350,00/mq. ad un massimo di €. 600,00/mq., con un prezzo medio di **€. 475,00/mq.**, dato che consente di ritenere congruo il valore individuato con il metodo MCA, pari ad **€. 495,00/mq.**

Per quanto attiene all'area edificabile di cui al mappale n. 1113, si ritiene corretto riprendere le valutazioni espresse a seguito delle opportune verifiche ed indagini effettuate per il cespite n. 04, che individuavano un valore unitario per le aree edificabili aventi destinazione produttiva pari a **€. 127,00/mq.**

Si provvede pertanto a determinare il valore del bene, specificando che il valore finale che si otterrà è da considerarsi a corpo e non a misura, il tutto così come riportato nella sottostante tabella:

Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore Totale arrotond.
1110	mq. 1.810,00	€. 495,00/mq.	€. 896.000,00
1113	mq. 3.330,00	€. 127,00/mq.	€. 423.000,00
Totale arrotondato			€. 1.319.000,00

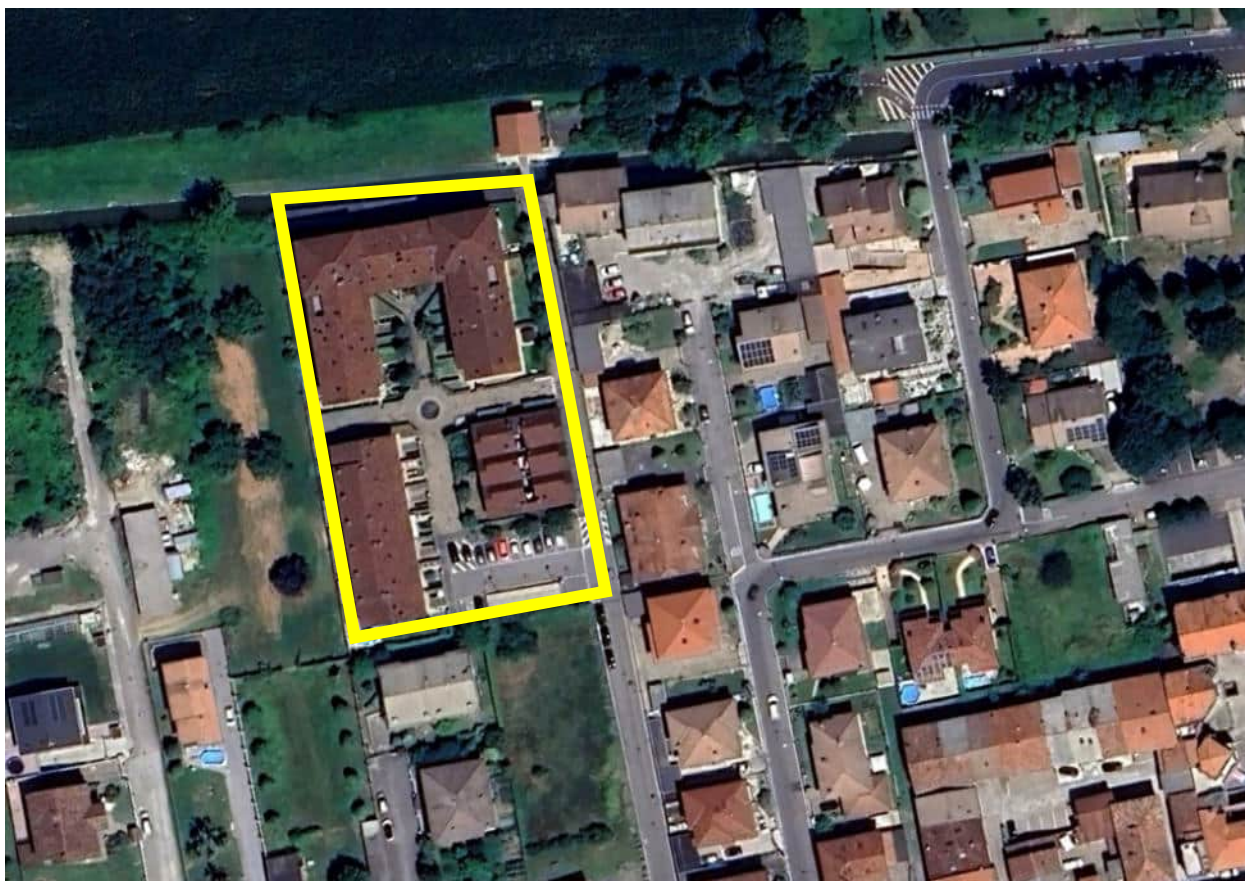
Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 1.319.000,00 (euro unmillionetrecentodiciannovemila//00.**

Cespite immobiliare n. 10 – Comune di Castel Rozzone (BG), immobili a destinazione residenziale e relative pertinenze siti in Via Torcitura Borgomanero, catastalmente identificati al fg. 1 mappale n. 2440 sub.8, 10, 12, 14, 17, 28, 41, 43, 50, 53, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 84, 85, 87, 92, 93 e 100 nonché in Via Ceradelli mappale n. 1949 sub. 24.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i beni immobili oggetto di trattazione sorgono in Via Torcitura Borgomanero, nella zona a prevalente destinazione residenziale sita a ovest rispetto al centro storico di Castel Rozzone.

L'ambito territoriale in cui ricadono gli immobili costituisce area di frangia tra il tessuto edificato e le aree a verde/agricole; suddetto ambito risulta completamente urbanizzato e servito dalle principali arterie viarie di comunicazione essendo allocato in prossimità dell'anello viabilistico asservito alla viabilità provinciale e statale.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al catasto del Comune censuario di Castel Rozzone, i succitati beni risultano catastalmente identificati come segue:

foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 10	Cat. A/7	Classe 2	Rendita €.	464,81
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 12	Cat. A/7	Classe 2	Rendita €.	464,81

foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 14	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €.	232,41
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 17	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €.	271,14
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 50	Cat. C/2	Classe 2	Rendita €.	7,75
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 55	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	52,06
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 57	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	70,65
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 58	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	74,37
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 61	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	55,78
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 84	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	24,17
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 87	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	24,17
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 92	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	27,89
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 93	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	27,89
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 100	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	27,89
foglio n. 1	mappale n. 2440	sub. 101	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	27,89
foglio n. 3	mappale n. 1949	sub. 4	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	60,74

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED]

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

- Atto di compravendita del 28.10.2004 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 70497 e racc. n. 17674, in forza del quale la società EDILFERRI S.P.A. acquistava i terreni e i fabbricati siti in Comune di Castel Rozzone, catastalmente identificati al fg. 1 mappali nn. 25, 68, 420, 421 sub. 1, 2 e al fg. 9 mappali nn. 300, 68 e 25.

1.4 - Descrizione del bene: i beni immobili oggetto di trattazione sono costituiti da una serie di unità immobiliari a destinazione residenziale con relative pertinenze site in Via torcitura Borgomanero nella zona a nord/ovest del territorio comunale.

Il complesso immobiliare è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione effettuata nel corso degli anni tra il 2007 e il 2009.

Il compendio immobiliare è costituito da unità immobiliari aventi in parte tipologia di villetta e in parte di appartamenti, con la classica distribuzione compositiva delle unità anche in ragione della richiesta del mercato immobiliare per il periodo di riferimento dell'intervento.

Per quanto attiene alla parte strutturale dell'edificio, si rileva che la stessa è quella tipica dell'epoca costruttiva, realizzata con struttura portante a telaio (pilastri e travi) ed elementi strutturali orizzontali costituiti da solai in laterocemento.

Per quanto attiene alle finiture dell'unità immobiliare si evidenzia che le stesse sono state realizzate con impiego di materiali di buona qualità, nello specifico, le pavimentazioni sono state realizzate in parquet nelle camere da letto e con piastrelle in ceramica monocottura per tutti i restanti locali; i serramenti esterni sono in legno con vetro doppio ed oscuranti con persiane lignee, le pareti sono rifinite con intonaco a base di calce cementizia tinteggiate prevalentemente con tempera di colore bianco.

Per quanto attiene alla parte impiantistica si segnala che ogni unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a condensazione a gas metano con elementi radianti in alluminio verniciato bianco.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con adeguato numero di prese e punti luce, con derivazione da centralino elettrico dedicato.

Le unità immobiliari, così come desumibile dall'allegata documentazione fotografica, sono in buono stato di conservazione e l'analisi visiva delle parti impiantistiche, seppure in assenza delle relative certificazioni di conformità, ha consentito di appurarne la funzionalità.

Lo scrivente perito segnala che durante il sopralluogo, esperito sulla base degli elaborati grafici allegati ai vari provvedimenti abilitativi nonché alle planimetrie catastali, ha potuto rilevare la presenza di lievi difformità che possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica di sanatoria.

Si rileva altresì che al momento del sopralluogo le unità immobiliari di cui al mappale 2440 sub. 14, 17 e 43 (appartamenti) e sub. 84, 85 e 92 (autorimesse) risultavano occupati in ragione di regolare contratto di locazione; specificando che per quanto attiene all'unità immobiliare di cui al mappale 2440 sub. 17 e l'autorimessa di cui al sub. 84, la tipologia di locazione è quella dell'affitto a riscatto.

Studio Architetto Danilo Salvoni – Via A. Pitentino 16/c – 24124 Bergamo – d.salvoni@studiosalvoni.it

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
01	2440 sub. 10	int.-T-1-2	residenza (villetta)	mq. 120,00	1,00	mq. 120,00
			balcone	mq. 13,60	0,30	mq. 4,08
			sottotetto	mq. 45,00	0,30	mq. 13,50
			cantina	mq. 35,00	0,50	mq. 17,50
			giardino	mq. 60,00	0,05	mq. 3,00
	Totale arrot.					mq. 158,00
	2440 sub. 55	interrato	autorimessa	mq. 28,00	1,00	mq. 28,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
02	2440 sub. 12	int.-T-1-2	residenza (villetta)	mq. 105,00	1,00	mq. 105,00
			balcone	mq. 13,60	0,30	mq. 4,08
			sottotetto	mq. 20,00	0,30	mq. 6,00
			cantina	mq. 13,00	0,50	mq. 6,50
			giardino	mq. 112,00	0,05	mq. 5,60
	Totale arrot.					mq. 127,00
	2440 sub. 57	interrato	autorimessa	mq. 38,00	1,00	mq. 38,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
03	2440 sub. 14	terra	residenza (app.to)	mq. 47,00	1,00	mq. 47,00
			cantina	mq. 6,00	0,50	mq. 3,00
			giardino	mq. 70,00	0,05	mq. 3,50
	Totale arrot.					mq. 53,00
	2440 sub. 92	interrato	autorimessa	mq. 15,00	1,00	mq. 15,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
04	2440 sub. 17	2 - 3	residenza (app.to)	mq. 55,00	1,00	mq. 55,00
			loggiato	mq. 16,00	0,30	mq. 4,80
			sottotetto	mq. 45,00	0,30	mq. 13,50
			cantina	mq. 6,00	0,50	mq. 3,00
	Totale arrot.					mq. 76,00
	2440 sub. 84	interrato	autorimessa	mq. 17,00	1,00	mq. 17,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
05	2440 sub. 50	interrato	cantina	mq. 6,00	1,00	mq. 6,00
06	2440 sub. 58	interrato	autorimessa	mq. 35,00	1,00	mq. 35,00
07	2440 sub. 61	interrato	autorimessa	mq. 28,00	1,00	mq. 28,00
08	2440 sub. 87	interrato	autorimessa	mq. 19,00	1,00	mq. 19,00
09	2440 sub. 93	interrato	autorimessa	mq. 15,00	1,00	mq. 15,00
10	2440 sub. 100	interrato	autorimessa	mq. 15,00	1,00	mq. 15,00
11	2440 sub. 101	interrato	autorimessa	mq. 15,00	1,00	mq. 15,00
12	1949 sub. 24	interrato	autorimessa	mq. 28,00	1,00	mq. 28,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 01.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare, anche nel primo trimestre del 2024, relativamente ai beni immobili a destinazione residenziale di epoca costruttiva e di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, registra una stabilizzazione della domanda e dei prezzi di compravendita.

La ricerca effettuata dallo scrivente presso le principali banche dati ed operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo anno, nel Comune di Castel Rozzone e nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che consente di potere determinare il valore di mercato dell'immobile con il sistema comparativo (MCA Market Comparison Approach).

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo anno, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**; metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso

segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle di immobili simili, e si basa sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto di valutazione viene definito "*subject*", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "*comparabili*".

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject al fine di ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando la stessa metodologia a tutte le caratteristiche immobiliari, viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica (rapporto strumentale, ubicazione, livello di piano, condizioni manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, come precedentemente riportato, hanno consentito di rilevare tre recenti compravendite (periodo inferiore a 15 mesi) che hanno portato alla determinazione del prezzo unitario medio a seguito dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione relativi ad ogni singola caratteristica.

I coefficienti di differenziazione sono dei moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si specifica che l'intervallo dei coefficienti di differenziazione per ogni singola caratteristica è ricompreso in un intervallo che va dal minimo di 0,80 al massimo di 1,20.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

ubicazione – il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta pregevole in termini di accessibilità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti all'immobile con particolare attenzione all'efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo semplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) il coefficiente di applicazione è 1,00, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico o di impianto geotermico il coefficiente di applicazione è 1,20.

condizioni di manutenzione – il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi propri dell'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, parti impiantistiche nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale, facciate, coperture e parti strutturali.

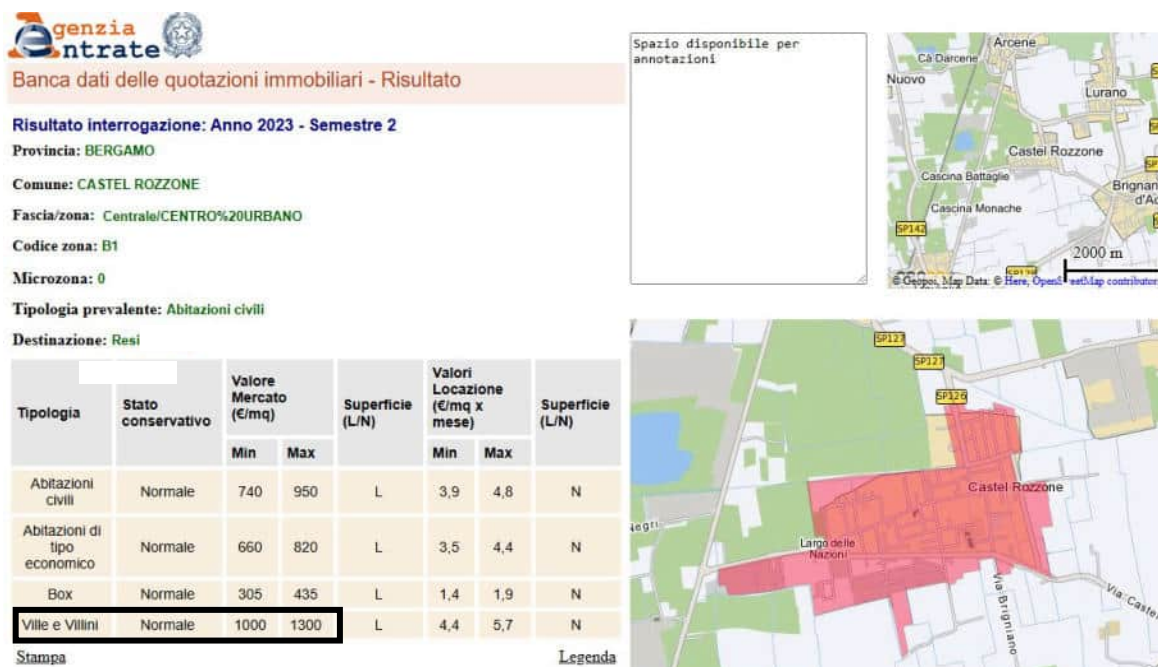
Di seguito in ragione delle indagini e verifiche effettuate ed in applicazione dei parametri tecnici ed economici attestati, si riporta la tabella riportante il valore dell'immobile espresso su base unitaria.

Descrizione sintetica	Comparabile 01 appartamento 15 anni	Comparabile 02 appartamento 12 anni	Comparabile 03 villetta 15 anni	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Via T. Borgomanero
Prezzo	140.000,00 €	140.000,00 €	135.000,00 €	da 53,00 a 158,00
Superficie	MQ. 110,00	MQ. 98,00	MQ. 105,00	MQ. 105,50
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
ubicazione	semicentrale	semicentrale	semicentrale	semicentrale
coeff.te Ubicazione	1,00	1,00	1,00	1,00
dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
coeff.te Dotazioni	1,00	1,00	1,00	1,00
condizioni di manutenzione	discrete	buone	discrete	buone
coeff.te Manutenzione	0,90	1,00	0,90	1,00
Media Coefficienti	0,960	0,980	0,960	0,980
Prezzo Rettificato	135.800,00 €	135.800,00 €	130.950,00 €	0,970
Prezzo unitario	1.234,55 €	1.385,71 €	1.247,14 €	
Prezzo unitario medio	1.289,13 €			
Differenziale superficiale mq.	- 4,50	7,50	0,50	
Prezzo parametro superficiale	- 5.801,10 €	9.668,51 €	644,57 €	
Valore corretto	129.998,90 €	145.468,51 €	131.594,57 €	
Valore unitario corretto	1.181,81 €	1.484,37 €	1.253,28 €	
Valore corretto medio arrot.	1.300,00 €			

Il valore dei tre comparabili evidenzia una leggera divergenza in linea con la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'immobile; divergenza che può pertanto essere accettata e ritenuta verosimile in considerazione delle tipologie e delle caratteristiche degli edifici comparabili presi in considerazione.

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "B1", così come di seguito riportati.

Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori per la tipologia "villini" che va da un minimo di €. 1.000,00/mq. ad un massimo di €. 1.300,00/mq.; in ragione della qualità costruttiva e della tipologia di intervento si ritiene corretta l'applicazione per entrambe le tipologie (villetta e appartamento) del valore individuato con il metodo MCA, pari ad **€. 1.300,00/mq..**

Per quanto attiene alle autorimesse le indicazioni rilevate a seguito delle opportune verifiche ed indagini effettuate, individuavano un valore medio unitario pari a **€. 800,00/mq..**

Si provvede pertanto a determinare il valore del bene, specificando che il valore finale che si otterrà è da considerarsi a corpo e non a misura, il tutto così come riportato nella sottostante tabella:

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
01	2440 sub. 10	mq. 158,00	€. 1.300,00/mq.	€. 205.400,00
	2440 sub. 55	mq. 28,00	€. 800,00/mq.	€. 22.400,00
Totale				€. 227.800,00

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
02	2440 sub. 12	mq. 127,00	€. 1.300,00/mq.	€. 165.100,00
	2440 sub. 57	mq. 38,00	€. 800,00/mq.	€. 30.400,00
Totale				€. 195.500,00

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
03	2440 sub. 14	mq. 53,00	€. 1.300,00/mq.	€. 68.900,00
	2440 sub. 92	mq. 15,00	€. 800,00/mq.	€. 12.000,00
Totale				€. 80.900,00

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
04	2440 sub. 17	mq. 76,00	€. 1.300,00/mq.	€. 98.800,00
	2440 sub. 84	mq. 17,00	€. 800,00/mq.	€. 13.600,00
Totale				€. 112.400,00

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
05	2440 sub. 50	mq. 6,00	€. 800,00/mq.	€. 4.800,00
06	2440 sub. 58	mq. 35,00	€. 800,00/mq.	€. 28.000,00
07	2440 sub. 61	mq. 28,00	€. 800,00/mq.	€. 22.400,00
08	2440 sub. 87	mq. 19,00	€. 800,00/mq.	€. 15.200,00
09	2440 sub. 93	mq. 15,00	€. 800,00/mq.	€. 12.000,00
10	2440 sub. 100	mq. 15,00	€. 800,00/mq.	€. 12.000,00
11	2440 sub. 101	mq. 15,00	€. 800,00/mq.	€. 12.000,00
12	1949 sub. 24	mq. 28,00	€. 800,00/mq.	€. 22.400,00
Totale				€. 136.000,00

Totale generale cespite

€. 745.400,00

Le unità immobiliari evidenziate in giallo sono interessate da regolare contratto di locazione; qualora lo stesso risultasse opponibile, ai succitati beni dovrà essere apportata una riduzione del valore in misura pari al 20%.

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 745.400,00 (euro settecentoquarantacinquemilaequattrocento//00)**

Cespite immobiliare n. 11 – Comune di Fara Gera d'Adda (BG), immobili a destinazione residenziale e relative pertinenze siti in Via Linificio, catastalmente identificati al fg. 2 mappale n. 4525 sub.7, 24, 43 e 79 oltre a quota parte di cabina elettrica di cui al mappale n. 4397 sub. 701.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i beni immobili oggetto di trattazione sorgono in Via Linificio, nella zona sita a ovest del territorio di Fara Gera d'Adda.

L'ambito territoriale in cui ricadono gli immobili risulta completamente urbanizzato, dotato dei principali servizi di interesse pubblico e servito dalle principali arterie viarie di comunicazione comunali e provinciali.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al catasto del Comune censuario di Fara Gera d'Adda, i succitati beni risultano catastalmente identificati come segue:

foglio n. 2	mappale n. 4397	sub. 701	Cat. D/1	cabina trasform. energia elettrica		
foglio n. 2	mappale n. 4525	sub. 7	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €.	418,33
foglio n. 2	mappale n. 4525	sub. 24	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €.	511,29
foglio n. 2	mappale n. 4525	sub. 43	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	30,57
foglio n. 2	mappale n. 4525	sub. 79	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	26,75

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED] fatta eccezione per la cabina elettrica la cui quota di proprietà è pari all'11,94%.

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

- Atto di compravendita del 30.06.2004 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 69921 e racc. n. 17253, in forza del quale la società EDILFERRI S.p.A. acquistava dalla [REDACTED] i terreni e i fabbricati siti in Comune di Fara Gera d'Adda, catastalmente identificati al fg. 1 mappali nn. 4397 e 4404.

1.4 - Descrizione del bene: i beni immobili oggetto di trattazione sono costituiti da una serie di unità immobiliari a destinazione residenziale con relative pertinenze site in Via Linificio nella zona ovest del territorio comunale.

Il complesso immobiliare è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia, effettuata in ottemperanza ai contenuti della convenzione sottoscritta tra il Comune di Fara Gera d'Adda e la società Edilferri S.p.A., in data 09.06.2004 rep. n. 7583, per l'attuazione del Piano di Recupero denominato "1A".

Il compendio immobiliare è costituito da unità immobiliari aventi tipologia di appartamenti, con la classica distribuzione compositiva delle unità anche in ragione della richiesta del mercato immobiliare per il periodo di riferimento dell'intervento.

Per quanto attiene alla parte strutturale dell'edificio, si rileva che la stessa è costituita da setti portanti in muratura ed elementi strutturali orizzontali costituiti da solai in laterocemento.

Per quanto attiene alle finiture dell'unità immobiliare si evidenzia che le stesse sono state realizzate con impiego di materiali di buona qualità, nello specifico, le pavimentazioni sono state realizzate in parquet nelle camere da letto e con piastrelle in ceramica monocottura per tutti i restanti locali; i serramenti esterni sono in legno con vetro doppio ed oscuranti con persiane lignee, le pareti sono rifinite con intonaco a base di calce cementizia tinteggiate prevalentemente con tempera di colore bianco.

Per quanto attiene alla parte impiantistica si segnala che ogni unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a condensazione a gas metano con elementi radianti in alluminio verniciato bianco.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con adeguato numero di prese e punti luce, con derivazione da centralino elettrico dedicato.

Le unità immobiliari, così come desumibile dall'allegata documentazione fotografica, sono in buono stato di conservazione e l'analisi visiva delle parti impiantistiche, seppure in assenza delle relative certificazioni di conformità, ha consentito di appurarne la funzionalità.

Lo scrivente perito segnala che durante il sopralluogo, esperito sulla base degli elaborati grafici allegati ai vari provvedimenti abilitativi nonché alle planimetrie catastali, ha potuto rilevare la presenza di lievi difformità che possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica di sanatoria.

Si rileva altresì che al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate in ragione di regolare contratto di locazione.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Fara Gera d'Adda, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 24.04.2024 ed efficace a seguito pubblicazione sul BURL n. 26 del 26.06.2024, classifica le aree come "Ambito B2 per attività di tipo residenziale", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 61 del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

Art. 61 AMBITI B2

Gli interventi sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica.

1. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

2. Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con i seguenti parametri:

Ru 0,30 mq/mq

H 11,00 m

Rc 0,3 mq/mq.

Per quanto riguarda le distanze da strade, edifici e confini si deve applicare la normativa prevista all'art. 22.

3. Per edifici che hanno già superato il limite di ambito gli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a Piano Attuativo.

4. Obiettivo del piano è anche la valorizzazione delle architetture del '900 lungo la SP 184 bis in quanto di pregevole interesse.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento e di ristrutturazione edilizia fino al raggiungimento dei parametri dell'Ambito a condizione che il progetto di intervento sia un progetto compiuto e completo, di elevato e qualificato carattere, chiaro nel rapporto tra morfologia e tipologia, motivato dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, interprete al meglio dei contenuti e degli obiettivi della Carta del paesaggio di Fara e della Disciplina paesistica.

5. Gli interventi relativi la cascina Badalasco devono tenere sapientemente conto della morfologia urbana del manufatto, della tipologia edilizia, dei caratteri delle facciate e dei materiali.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Fara Gera d'Adda, risulta quanto segue:

- Permesso di Costruire P.E. n. 16/2004 – prot. n. 8732 del 09.03.2005 (ristrutturazione edificio A)
- Permesso di Costruire P.E. n. 15/2005 – prot. n. 6332 del 31.08.2005 (ristrutturazione edificio B)
- Denuncia Inizio Attività n. 32 del 06.04.2007 (variante 01 edificio B)
- Denuncia Inizio Attività n. 39 del 11.04.2007 (variante 01 edificio A)

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
01	4525 sub. 7		residenza (app.to)	mq. 71,00	1,00	mq. 71,00
			giardino	mq. 75,00	0,05	mq. 3,75
	Totale arrot.					mq. 75,00
	4525 sub. 43	interrato	autorimessa	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
02	4525 sub. 24	terra	residenza (app.to)	mq. 87,00	1,00	mq. 87,00
			loggiato	mq. 5,00	0,30	mq. 1,50
			giardino	mq. 236,00	0,05	mq. 11,80
	Totale arrot.					mq. 100,00
	4525 sub. 79	interrato	autorimessa	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 01.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.3 - Metodologia estimativa adottata: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 10.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, come precedentemente riportato, hanno consentito di rilevare tre recenti compravendite (periodo inferiore a 15 mesi) che hanno portato alla determinazione del prezzo unitario medio a seguito dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione relativi ad ogni singola caratteristica.

I coefficienti di differenziazione sono dei moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si specifica che l'intervallo dei coefficienti di differenziazione per ogni singola caratteristica è ricompreso in un intervallo che va dal minimo di 0,80 al massimo di 1,20.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

ubicazione – il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta pregevole in termini di accessibilità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti all'immobile con particolare attenzione e rilievo alla sostenibilità ed efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo semplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) il coefficiente di applicazione è 1,00, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico o di impianto geotermico il coefficiente di applicazione è 1,20.

condizioni di manutenzione – il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi propri dell'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, parti impiantistiche nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale, facciate, coperture e parti strutturali.

Di seguito in ragione delle indagini e verifiche effettuate ed in applicazione dei parametri tecnici ed economici attestati, si è redatta la tabella riportante la determinazione del valore dell'immobile sia su base unitaria che complessiva in riferimento ai dati degli immobili comparabili.

Descrizione sintetica	Comparabile 01 appartamento 15 anni	Comparabile 02 appartamento 10 anni	Comparabile 03 appartamento 12 anni	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Via Linificio
Prezzo	130.000,00 €	134.000,00 €	140.000,00 €	da 75,00 a 100,00
Superficie	MQ. 87,00	MQ. 90,00	MQ. 98,00	MQ. 87,50
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
ubicazione	semicentrale	semicentrale	semicentrale	semicentrale
coeff.te Ubicazione	1,00	1,00	1,00	1,00
dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
coeff.te Dotazioni	1,00	1,00	1,00	1,00
condizioni di manutenzione	buone	buone	buone	buone
coeff.te Manutenzione	1,00	1,00	1,00	1,00
Media Coefficienti	0,980	0,980	0,980	0,980
Prezzo Rettificato	127.400,00 €	131.320,00 €	137.200,00 €	0,980
Prezzo unitario	1.464,37 €	1.459,11 €	1.400,00 €	
Prezzo unitario medio	1.441,16 €			
Differenziale superficiale mq.	0,50	-2,50	-10,50	
Prezzo parametro superficiale	720,58 €	- 3.602,90 €	-15.132,18 €	
Valore corretto	128.120,58 €	127.717,10 €	122.067,82 €	
Valore unitario corretto	1.472,65 €	1.419,08 €	1.245,59 €	
Valore corretto medio arrotondato	1.380,00 €			

Il valore dei tre comparabili evidenzia una leggera divergenza in linea con la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'immobile; divergenza che può pertanto essere accettata e ritenuta verosimile in considerazione delle tipologie e delle caratteristiche degli edifici comparabili presi in considerazione.

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "B1", così come di seguito riportati.

Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **BERGAMO**

Comune: **FARA GERA D'ADDA**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20URBANO**

Codice zona: **B1**

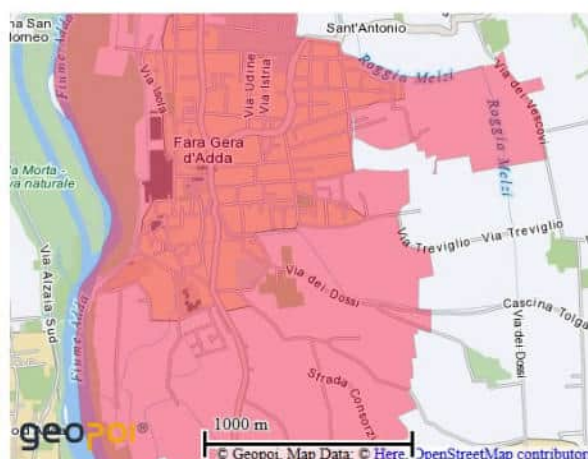
Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	920	1100	L	3,9	5	N
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1350	L	4,9	5,8	N
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	820	920	L	2,6	3,4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	820	L	2,4	3,2	N
Box	Normale	495	660	L	2,3	2,8	N
Ville e Villini	Normale	1350	1650	L	5,5	6,7	N

Spazio disponibile per annotazioni



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori per la tipologia "abitazioni civili – stato ottimo" che va da un minimo di €. 1.200,00/mq. ad un massimo di €. 1.350,00/mq.; in ragione della qualità costruttiva e della tipologia di intervento si ritiene corretta l'applicazione del valore individuato con il metodo MCA, pari ad **€. 1.380,00/mq.**

Per quanto attiene alle autorimesse le indicazioni rilevate a seguito delle opportune verifiche ed indagini effettuate, individuavano un valore medio unitario pari a **€. 800,00/mq.**

Si provvede pertanto a determinare il valore del bene, specificando che il valore finale che si otterrà è da considerarsi a corpo e non a misura, il tutto così come riportato nella sottostante tabella:

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
01	4525 sub. 07	mq. 75,00	€. 1.380,00/mq.	€. 103.500,00
	4525 sub. 43	mq. 16,00	€. 800,00/mq.	€. 12.800,00
Totale				€. 116.300,00

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
02	4525 sub. 24	mq. 100,00	€. 1.380,00/mq.	€. 138.000,00
	4525 sub. 79	mq. 16,00	€. 800,00/mq.	€. 12.800,00
Totale				€. 150.800,00

Totale generale cespite

€. 267.100,00

	Le unità immobiliari evidenziate in giallo sono interessate da regolare contratto di locazione; qualora lo stesso risultasse opponibile, ai succitati beni dovrà essere apportata una riduzione del valore in misura pari al 20%.
--	---

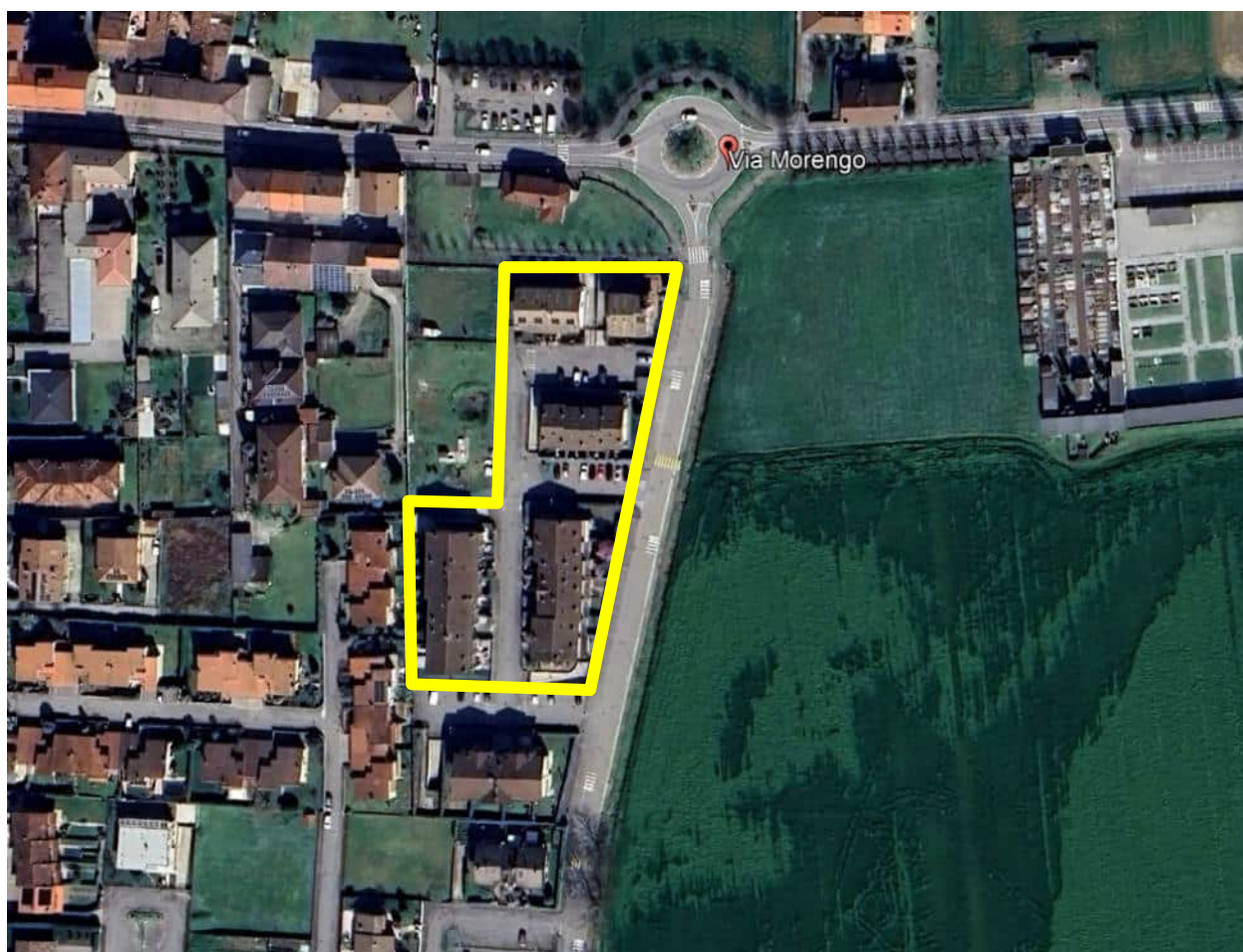
Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 267.100,00 (euro duecentosessantasettemilaecento//00).**

Cespite immobiliare n. 12 – Comune di Pagazzano (BG), immobili a destinazione residenziale e relative pertinenze siti in Via Leonardo da Vinci, catastalmente identificati al fg. 7 mappale n. 1751 sub. 5, 6, 7, 9, 12, 15, 21, 22, 24, 27, 28, 29, 30, 36, 38 e mappale n. 1736 sub. 4, 8, 11 e 15.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i beni immobili oggetto di trattazione sorgono in Via Leonardo da Vinci, nella zona sita a sud/est del territorio del Comune di Pagazzano.

L'ambito territoriale in cui ricadono gli immobili risulta completamente urbanizzato, dotato dei principali servizi di interesse pubblico e servito dalle principali arterie viarie di comunicazione comunali e provinciali.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al catasto del Comune censuario di Pagazzano, i succitati beni risultano catastalmente identificati come segue:

foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 5	Cat. A/2	Classe 3	Rendita €.	516,46
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 6	Cat. A/2	Classe 3	Rendita €.	413,17

foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 7	Cat. A/2	Classe 3	Rendita €.	516,46
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 9	Cat. A/2	Classe 3	Rendita €.	671,39
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 12	Cat. A/2	Classe 3	Rendita €.	568,10
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 15	Cat. A/2	Classe 3	Rendita €.	413,17
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 21	Cat. A/2	Classe 3	Rendita €.	568,10
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 22	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	39,04
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 24	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	34,71
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 27	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	34,71
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 28	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	34,71
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 29	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	34,71
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 30	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	34,71
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 36	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	34,71
foglio n. 7	mappale n. 1751	sub. 38	Cat. C/2	Classe 3	Rendita €.	7,75
foglio n. 7	mappale n. 1736	sub. 4	Cat. A/7	Classe 3	Rendita €.	619,75
foglio n. 7	mappale n. 1736	sub. 8	Cat. A/7	Classe 3	Rendita €.	723,04
foglio n. 7	mappale n. 1736	sub. 11	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	58,57
foglio n. 7	mappale n. 1736	sub. 15	Cat. C/6	Classe 3	Rendita €.	58,57

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED].

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

- Atto di compravendita del 10.05.2005 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 71586, in forza del quale la società EDILFERRI S.p.A. acquistava i terreni siti in Comune di Pagazzano, catastalmente identificati al fg. 9 mappali nn. 1614, 1615, 1606, 1608 e 1624.
- Atto di compravendita del 06.12.2006 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 74685, in forza del quale la società EDILFERRI S.p.A. acquistava i terreni siti in Comune di Pagazzano, catastalmente identificati al fg. 9 mappali nn. 1601, 1626, 1628, 1620, 1621 e al fg. 7 mappali nn. 1595, 1597 e 1598.

Specificando che a seguito di aggiornamenti e frazionamenti catastali, i succiatati mappali hanno assunto i seguenti identificativi, fg. 7 mappali nn. 1750, 1751 e 1736.

1.4 - Descrizione del bene: i beni immobili oggetto di trattazione sono costituiti da una serie di unità immobiliari a destinazione residenziale con relative pertinenze site in Via Leonardo da Vinci nella zona a sud/est del territorio comunale.

Il complesso immobiliare è stato oggetto di edificazione nel corso dell'anno 2008.

Il compendio immobiliare è costituito da unità immobiliari a destinazione residenziale aventi tipologia di villette e appartamenti, con la classica distribuzione compositiva delle unità anche in ragione della richiesta del mercato immobiliare per il periodo di riferimento dell'intervento.

Per quanto attiene alla parte strutturale dell'edificio, si rileva che la stessa è costituita dalla classica struttura a telaio con pilastri e travi in cemento armato gettato in opera ed elementi strutturali orizzontali costituiti da solai in laterocemento.

Per quanto attiene alle finiture dell'unità immobiliare si evidenzia che le stesse sono state realizzate con impiego di materiali di buona qualità, nello specifico, le pavimentazioni sono state realizzate in parquet nelle camere da letto e con piastrelle in ceramica monocottura per tutti i restanti locali; i serramenti esterni sono in legno con vetro doppio e tapparelle avvolgibili, le pareti sono rifinite con intonaco a base di calce cementizia tinteggiate prevalentemente con tempera di colore bianco.

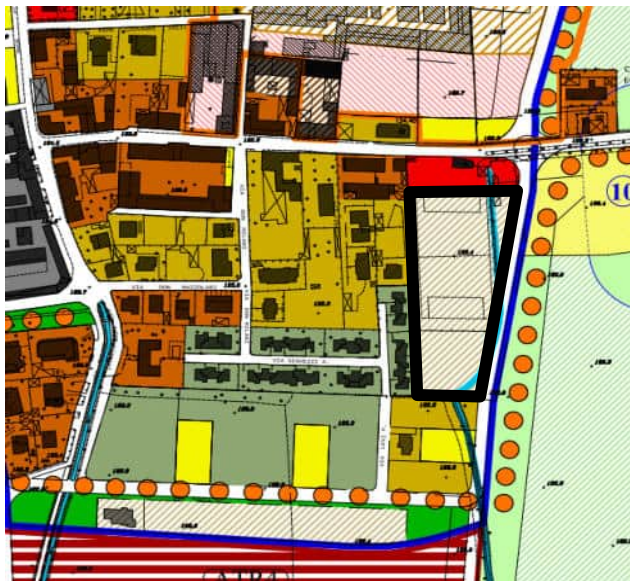
Per quanto attiene alla parte impiantistica si segnala che ogni unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a condensazione a gas metano con elementi radianti in alluminio verniciato bianco.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con adeguato numero di prese e punti luce, con derivazione da centralino elettrico dedicato.

Le unità immobiliari, così come desumibile dall'allegata documentazione fotografica, sono in buono stato di conservazione e l'analisi visiva delle parti impiantistiche, seppure in assenza delle relative certificazioni di conformità, ha consentito di appurarne la funzionalità.

Lo scrivente perito segnala che durante il sopralluogo, esperito sulla base degli elaborati grafici allegati ai vari provvedimenti abilitativi nonché alle planimetrie catastali, ha potuto rilevare la presenza di lievi difformità che possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica di sanatoria.

Si rileva altresì che al momento del sopralluogo ad eccezione dei beni di cui al mappale n. 1751 sub. 21 e 38, tutte le restanti unità immobiliari risultavano occupate in ragione di regolare contratto di locazione.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:

Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Pagazzano, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 21.05.2013 ed efficace a seguito pubblicazione sul BURL n. 18 del 29.04.2015, classifica le aree come "Ambiti soggetti a pianificazione attuativa in fase di attuazione", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 30 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.

Art. 30 Ambiti residenziali in fase di attuazione

1. Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA, in corso di realizzazione, nonché di P.I.I. sono confermati tutti i parametri edilizi e le previsioni e prescrizioni delle convenzioni o delle norme dei Piani stessi, sia di iniziativa pubblica che privata.

2. Gli interventi relativi a piani attuativi approvati ma non ancora convenzionati all'atto dell'approvazione del PGT restano confermati a condizione che la convenzione venga stipulata entro 60 giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore dello stesso.

Oltre tale termine gli interventi stessi potranno essere attuati con le medesime possibilità edificatorie previa approvazione di nuovo PA predisposto secondo la disciplina di cui agli artt. 7 e segg. della normativa del Documento di Piano

3. Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti il "rapporto di utilizzazione" è definito in 1/3 della densità edilizia fondiaria così come prevista dalla Convenzione

4. La superficie residenziale complessiva ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso in mq.) del volume complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.

5. Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito nel quale sono collocati fino alla scadenza dei Piani Attuativi di riferimento o di eventuale proroga concessa dal Consiglio Comunale.

6. Qualora alla scadenza dell'efficacia dei Piani attuativi o, se ulteriore, dei titoli abilitativi, le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe limitatamente ad un periodo massimo di 365 giorni e per una sola volta.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Pagazzano, risulta quanto segue:

- Permesso di Costruire P.E. n. 80/2006 – prot. n. 1481 del 26.02.2007 (realizzazione nuovi edifici)
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 2190 del 20.05.2008 (variante al P.E. n. 80/2006)

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
01	1736 sub. 4	int.-T-1-2	residenza (villetta)	mq. 112,00	1,00	mq. 112,00
			balcone	mq. 22,00	0,30	mq. 6,60
			sottotetto	mq. 56,00	0,30	mq. 16,80
			cantina	mq. 34,00	0,50	mq. 17,00
			giardino	mq. 72,00	0,05	mq. 3,60
	Totale arrot.					mq. 156,00
	1736 sub. 11	interrato	autorimessa	mq. 30,00	1,00	mq. 30,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
02	1736 sub. 8	int.-T-1-2	residenza (villetta)	mq. 132,00	1,00	mq. 132,00
			balcone	mq. 24,00	0,30	mq. 7,20
			sottotetto	mq. 66,00	0,30	mq. 19,80
			cantina	mq. 43,00	0,50	mq. 21,50
			giardino	mq. 235,00	0,05	mq. 11,75
	Totale arrot.					mq. 192,00
	1736 sub. 15	interrato	autorimessa	mq. 30,00	1,00	mq. 30,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
03	1751 sub. 5	terra	residenza (app.to)	mq. 71,00	1,00	mq. 71,00
			balcone	mq. 12,00	0,30	mq. 3,60
			giardino	mq. 130,00	0,05	mq. 6,50
	Totale arrot.					mq. 81,00
	1751 sub. 24	interrato	autorimessa	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
04	1751 sub. 6	terra	residenza (app.to)	mq. 52,00	1,00	mq. 52,00
			giardino	mq. 70,00	0,05	mq. 3,50
	Totale arrot.					mq. 56,00
	1751 sub. 22	interrato	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
05	1751 sub. 7	terra	residenza (app.to)	mq. 74,00	1,00	mq. 74,00
			balcone	mq. 9,00	0,30	mq. 2,70
			giardino	mq. 56,00	0,05	mq. 2,80
	Totale arrot.					mq. 80,00
	1751 sub. 27	interrato	autorimessa	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
06	1751 sub. 9	primo	residenza (app.to)	mq. 101,00	1,00	mq. 101,00
			balcone	mq. 70,00	0,30	mq. 6,30
	Totale arrot.					mq. 107,00
	1751 sub. 29	interrato	autorimessa	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
07	1751 sub. 12	2 - 3	residenza (app.to)	mq. 112,00	1,00	mq. 74,00
			sottotetto	mq. 72,00	0,30	mq. 21,60
			balcone	mq. 21,00	0,30	mq. 6,30
	Totale arrot.					mq. 112,00
	1751 sub. 28	interrato	autorimessa	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
08	1751 sub. 15	terra	residenza (app.to)	mq. 46,00	1,00	mq. 46,00
			giardino	mq. 72,00	0,05	mq. 3,60
	Totale arrot.					mq. 50,00
	1751 sub. 30	interrato	autorimessa	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
09	1751 sub. 21	2 - 3	residenza (app.to)	mq. 73,00	1,00	mq. 73,00
			sottotetto	mq. 62,00	0,30	mq. 18,60
			balcone	mq. 21,00	0,30	mq. 6,30
	Totale arrot.					mq. 98,00
	1751 sub. 36	interrato	autorimessa	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
10	1751 sub. 38	interrato	cantina	mq. 6,00	1,00	mq. 6,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 01.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 10.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, come precedentemente riportato, hanno consentito di rilevare tre recenti compravendite (periodo inferiore a 15 mesi) che hanno portato alla determinazione del prezzo unitario medio a seguito dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione relativi ad ogni singola caratteristica.

I coefficienti di differenziazione sono dei moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si specifica che l'intervallo dei coefficienti di differenziazione per ogni singola caratteristica è ricompreso in un intervallo che va dal minimo di 0,80 al massimo di 1,20.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

ubicazione – il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta pregevole in termini di accessibilità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti all'immobile con particolare attenzione e rilievo alla sostenibilità ed efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo semplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) il coefficiente di applicazione è 1,00, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico o di impianto geotermico il coefficiente di applicazione è 1,20.

condizioni di manutenzione – il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi propri dell'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, parti impiantistiche nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale, facciate, coperture e parti strutturali.

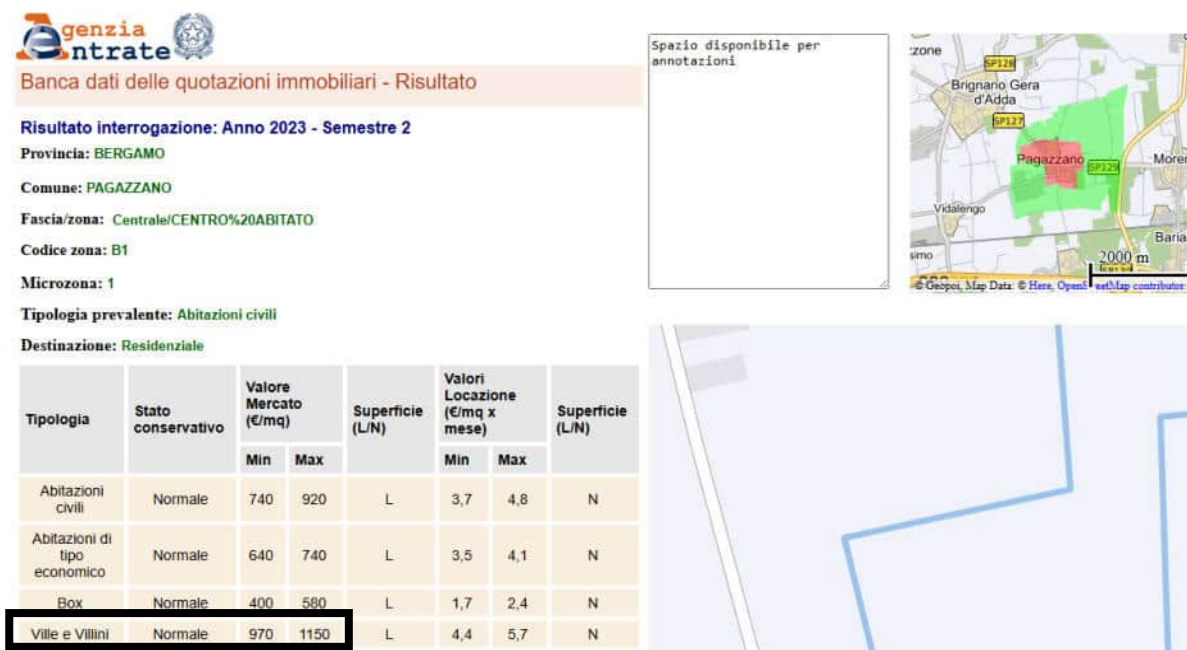
Di seguito in ragione delle indagini e verifiche effettuate ed in applicazione dei parametri tecnici ed economici attestati, si è redatta la tabella riportante la determinazione del valore dell'immobile sia su base unitaria che complessiva in riferimento ai dati degli immobili comparabili.

Descrizione sintetica	Comparabile 01 appartamento 10 anni	Comparabile 02 appartamento 10 anni	Comparabile 03 appartamento 15 anni	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Via L. Da Vinci
Prezzo	136.000,00 €	132.000,00 €	137.000,00 €	da 50,00 a 192,00
Superficie	MQ. 112,00	MQ. 115,00	MQ. 117,00	MQ. 121,00
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
coeff.te Ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90
dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
coeff.te Dotazioni	1,00	1,00	1,00	1,00
condizioni di manutenzione	buone	discrete	discrete	buone
coeff.te Manutenzione	1,00	0,90	0,90	1,00
Media Coefficienti	0,960	0,940	0,940	0,960
Prezzo Rettificato	129.200,00 €	125.400,00 €	130.150,00 €	0,950
Prezzo unitario	1.153,57 €	1.090,43 €	1.112,39 €	
Prezzo unitario medio	1.118,80 €			
Differenziale superficiale mq.	9,00	6,00	4,00	
Prezzo parametro superficiale	10.069,20 €	6.712,80 €	4.475,20 €	
Valore corretto	139.269,20 €	132.112,80 €	134.625,20 €	
Valore unitario corretto	1.243,47 €	1.148,81 €	1.150,64 €	
Valore corretto medio arrot.	1.180,00 €			

Il valore dei tre comparabili evidenzia una leggera divergenza in linea con la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'immobile; divergenza che può pertanto essere accettata e ritenuta verosimile in considerazione delle tipologie e delle caratteristiche degli edifici comparabili presi in considerazione.

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "B1", così come di seguito riportati.

Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori per la tipologia "villini" che va da un minimo di €. 970,00/mq. ad un massimo di €. 1.150,00/mq.; in ragione della qualità costruttiva e della tipologia di intervento si ritiene corretta l'applicazione del valore individuato con il metodo MCA, pari ad **€. 1.180,00/mq.**; per quanto attiene alle autorimesse le indagini effettuate individuavano un valore medio unitario pari a **€. 700,00/mq.**

Si provvede pertanto a determinare il valore del bene, specificando che il valore finale che si otterrà è da considerarsi a corpo e non a misura, il tutto così come di seguito riportato:

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
01	1736 sub. 04	mq. 156,00	€. 1.180,00/mq.	€. 184.080,00
	1736 sub. 11	mq. 30,00	€. 700,00/mq.	€. 21.000,00
Totale arrotondato				€. 205.000,00

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
02	1736 sub. 08	mq. 192,00	€. 1.180,00/mq.	€. 226.560,00
	1736 sub. 15	mq. 30,00	€. 700,00/mq.	€. 21.000,00
Totale arrotondato				€. 248.000,00

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
03	1751 sub. 05	mq. 81,00	€. 1.180,00/mq.	€. 95.580,00
	1751 sub. 24	mq. 16,00	€. 700,00/mq.	€. 11.200,00
Totale arrotondato				€. 107.000,00

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
04	1751 sub. 06	mq. 56,00	€. 1.180,00/mq.	€. 66.080,00
	1751 sub. 22	mq. 18,00	€. 700,00/mq.	€. 12.600,00
Totale arrotondato				€. 79.000,00

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
05	1751 sub. 07	mq. 80,00	€. 1.180,00/mq.	€. 94.400,00
	1751 sub. 27	mq. 16,00	€. 700,00/mq.	€. 11.200,00
Totale arrotondato				€. 106.000,00

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
06	1751 sub. 09	mq. 107,00	€. 1.180,00/mq.	€. 126.260,00
	1751 sub. 29	mq. 16,00	€. 700,00/mq.	€. 11.200,00
Totale arrotondato				€. 137.000,00

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
07	1751 sub. 12	mq. 112,00	€. 1.180,00/mq.	€. 132.160,00
	1751 sub. 28	mq. 16,00	€. 700,00/mq.	€. 11.200,00
Totale arrotondato				€. 143.000,00

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
08	1751 sub. 15	mq. 50,00	€. 1.180,00/mq.	€. 59.000,00
	1751 sub. 30	mq. 16,00	€. 700,00/mq.	€. 11.200,00
Totale arrotondato				€. 70.000,00

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
09	1751 sub. 21	mq. 98,00	€. 1.180,00/mq.	€. 115.640,00
	1751 sub. 36	mq. 16,00	€. 700,00/mq.	€. 11.200,00
Totale arrotondato				€. 127.000,00

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
10	1751 sub. 38	mq. 6,00	€. 700,00/mq.	€. 4.200,00
Totale generale cespite				€. 1.226.200,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 1.226.200,00 (euro unmilione duecentoventiseimila duecento//00).**

Cespite immobiliare n. 13 – Comuni di Castel Rozzone e Treviglio (BG), immobili a destinazione produttiva e relative pertinenze siti in Via Mazzini, catastalmente identificati al fg. 7 mappale 11041 sub. 701, 702, 703 e 704, mappale n. 509 sub. 703.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i beni immobili oggetto di trattazione sorgono in Via Mazzini, nella zona nord a confine tra il Comune di Castel Rozzone e il Comune di Treviglio. L'ambito territoriale in cui ricadono gli immobili risulta completamente urbanizzato, dotato dei principali servizi di interesse pubblico e servito dalle principali arterie viarie di comunicazione comunali e provinciali.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al catasto del Comune censuario di Castel Rozzone, i succitati beni risultano catastalmente identificati come segue:

foglio n. 7	mappale n. 11041	sub. 701	bene comune non censibile			
foglio n. 7	mappale n. 11041	sub. 702	Cat. C/2	Classe 2	Rendita €.	594,70
foglio n. 2	mappale n. 509	sub. 703	Cat. C/3	Classe 2	Rendita €.	111,55
foglio n. 7	mappale n. 11041	sub. 703	Cat. C/3	Classe 2	Rendita €.	470,70
foglio n. 7	mappale n. 11041	sub. 704	Cat. C/3	Classe 2	Rendita €.	620,01

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED]

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

- Atto di compravendita del 25.05.2011 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 81259 racc. n. 26058, in forza del quale la società EDILFERRI S.p.A. acquistava dai [REDACTED]
[REDACTED], i fabbricati siti in Comune di Treviglio, catastalmente identificati al fg. 7 mappali nn. 6993 sub. 701, 11041 e 11040 e i fabbricati siti in Comune di Castel Rozzone, catastalmente identificati al fg. 2 mappali nn. 509 sub. 703.
- Atto di compravendita del 25.05.2011 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 81261 racc. n. 26060, in forza del quale la società EDILFERRI S.p.A. acquistava dal [REDACTED]
[REDACTED], i fabbricati siti in Comune di Treviglio, catastalmente identificati al fg. 7 mappali nn. 6993 sub. 701, 11041 e 11040 e i fabbricati siti in Comune di Castel Rozzone, catastalmente identificati al fg. 2 mappali nn. 509 sub. 703.

1.4 - Descrizione del bene: i beni immobili oggetto di trattazione sono immobili aventi destinazione produttiva costruiti a confine tra i Comuni di Treviglio e Castel Rozzone nella zona a nord del territorio del Comune di Castel Rozzone.

Il compendio immobiliare anche se costituito da più particelle immobiliari in ragione della sua allocazione a cavaliera dei territori di due comuni confinanti, viene trattato come lotto singolo anche in ragione di una sua valorizzazione in caso di futura trasformazione.

Il compendio immobiliare risulta così costituito:

- *mappale 11041 sub. 701* – area pertinenziale (bene comune non censibile);
- *mappale 11041 sub. 702* – magazzino;
- *mappale 509 sub. 703* – porzione di fabbricato a destinazione produttiva edificato sul territorio del Comune di Castel Rozzone, sviluppantesi su un piano fuori terra; suddetto mappale è integrato e costituisce porzione del fabbricato che sorge e risulta accatastato in Comune di Treviglio (11401 sub. 703).
- *mappale 11041 sub. 703* – porzione di fabbricato a destinazione produttiva edificato sul territorio del Comune di Treviglio, sviluppantesi su un piano fuori terra composto da un'area produttiva e una zona uffici con servizi igienici; suddetto mappale costituisce porzione del fabbricato che sorge e risulta accatastato in Comune di Castel Rozzone (509 sub. 703).
- *mappale 11041 sub. 704* – porzione di fabbricato a destinazione produttiva edificato sul territorio del Comune di Treviglio, sviluppantesi su un piano fuori terra composto da un'area produttiva, un atrio di ingresso e una zona uffici con servizi igienici.

Le unità immobiliari, così come desumibile dall'allegata documentazione fotografica, sono in discreto stato di conservazione.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
01	11041 sub 703	terra	produttivo	mq. 151,00	1,00	mq. 151,00
	uffici/serv. igienici		mq. 35,00	1,20	mq. 42,00	
	509 sub 703		produttivo	mq. 74,00	1,00	mq. 74,00
Totale						mq. 267,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
02	11041 sub 704	terra	produttivo	mq. 180,00	1,00	mq. 180,00
			uffici/serv. igienici	mq. 65,00	1,20	mq. 78,00
Totale						mq. 258,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
03	11041 sub 702	terra	tettoia	mq. 240,00	0,50	mq. 120,00
Totale						mq. 120,00

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
04	11041 sub 701	terra	area pertinenziale	mq. 1.400,00	0,05	mq. 70,00
Totale						mq. 70,00

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Treviglio, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 24.09.2024 classifica le aree come "R3 Ambiti residenziali in relazione al contesto rurale", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione, che di seguito per estratto si riportano.

Art. 29 - Ambiti residenziali in relazione al contesto rurale – R3

Tali ambiti sono caratterizzati dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale edificati in aree di frangia ed in diretto rapporto agli spazi aperti della pianura rurale

Destinazione d'uso principale – Residenziale

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili – Direzionale – Terziaria – Commerciale nei limiti previsti dall'art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali – Turistico - Ricettiva

Funzioni e destinazioni d'uso escluse – Agricola – Produttiva – Logistica – Commerciale oltre i limiti previsti dall'art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali

Disciplina per gli interventi

Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto della SL esistente.

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

– IF = 0,40 mq/mq.

– H = 10,00 m.

– IC = 50%

È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,05 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 7 - Il sistema della compensazione di piano e i diritti edificatori). Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo rispetto agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,45 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori necessari.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Treviglio, risulta quanto segue:

- Licenza Edilizia n. 679 Reg. Costr. – prot. n. 30 del 20.01.1967;
- Licenza Edilizia n. 562 Reg. Costr. – prot. n. 3462 del 26.04.1972;
- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 4548 del 19.03.1986 (regolarizzazione tettoia)

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 01.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 10.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, non hanno consentito di rilevare recenti compravendite al fine di potere individuare il valore dei beni con una metodologia di tipo comparativo.

Si evidenzia altresì, che in ragione della peculiarità dei beni, risulta difficile l'individuazione di ulteriori parametri tecnici ed economici che possano portare all'utilizzo di una diversa ma consolidata metodologia estimativa.

In ragione di quanto sopra premesso, lo scrivente perito, ritiene di individuare il valore unitario di succitati beni mediante utilizzo dei dati pubblicati dalle principali banche dati e operatori immobiliari della zona, che hanno portato alla determinazione dei seguenti valori:

Valore da Banche dati	Valore Operatori immobiliari
da €. 500,00/mq a €. 530,00/mq	da €. 510,00/mq a €. 540,00/mq

Valore medio = €. 520,00/mq.

Si provvede pertanto a determinare il valore del bene, specificando che il valore finale che si otterrà **è da considerarsi a corpo** e non a misura, il tutto così come riportato nella sottostante tabella:

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
01	11041 sub. 703	mq. 267,00	€. 520,00/mq.	€. 138.400,00
	509 sub. 703			
02	11041 sub 704	mq. 258,00	€. 520,00/mq.	€. 134.160,00
03	11041 sub 702	mq. 120,00	€. 520,00/mq.	€. 62.400,00
04	11041 sub 701	mq. 70,00	€. 520,00/mq.	€. 36.400,00
Totale arrotondato				€. 372.000,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 372.000,00 (euro trecentosettantaduemila//00).**

Cespite immobiliare n. 14 – Comuni di Castel Rozzone, immobile a destinazione produttiva e relative pertinenze sito in Via Mazzini, catastalmente identificati al fg.2 mapp. n. 406 sub. 701.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i beni immobili oggetto di trattazione sorgono in Via Mazzini, nella zona nord a confine tra il Comune di Castel Rozzone e il Comune di Treviglio.

L'ambito territoriale in cui ricadono gli immobili risulta completamente urbanizzato, dotato dei principali servizi di interesse pubblico e servito dalle principali arterie viarie di comunicazione comunali e provinciali.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al catasto del Comune censuario di Castel Rozzone, il succitato bene risulta catastalmente identificato come segue:

foglio n. 2 mappale n. 406 sub. 701 Cat. C/3 Classe 3 Rendita €. 1.124,84

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED]

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

- Atto di compravendita del 25.05.2011 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 81259 racc. n. 26058, in forza del quale la società EDILFERRI S.p.A. acquistava dai [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], il fabbricato sito in Via Mazzini - Comune di Castel Rozzone, catastalmente identificato al foglio 2 mappale n. 406 sub. 701.
- Atto di compravendita del 25.05.2011 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 81261 racc. n. 26060, in forza del quale la società EDILFERRI S.p.A. acquistava dal [REDACTED]
[REDACTED], i fabbricati siti in di Castel Rozzone, catastalmente identificato al foglio 2 mappale n. 406 sub. 701.

1.4 - Descrizione del bene: il bene immobile oggetto di trattazione è allocato nella estrema zona nord del territorio del Comune di Castel Rozzone.

Il compendio immobiliare ormai in stato di abbandono aveva destinazione laboratorio con relativi locali pertinenziali, ricade però in zona urbanistica residenziale con possibilità quindi di intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra suddivisi in vari locali di produzione oltre ad un sottotetto non agibile.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
01	406 sub. 701	terra	produttivo	mq. 285,00	1,00	mq. 285,00
			portico	mq. 100,00	0,25	mq. 25,00
			cortile	mq. 110,00	0,05	mq. 5,50
		primo	produttivo	mq. 285,00	1,00	mq. 285,00
Totale						mq. 600,50

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:

Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Castel Rozzone, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 in data 13.04.2024 ed efficace a seguito pubblicazione sul BURL n. 2 del 08.01.2025, classifica le aree come "Ambito B1 residenziali di completamento dell'edificato", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 25 del Piano delle Regole, che di seguito per estratto si riporta.

Art. 25. - Ambiti residenziali B1 di completamento dell'edificato

Tali aree interessano in prevalenza il Tessuto residenziale consolidato.

Destinazioni: Residenziali, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili.

Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

Modalità di intervento: Sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui L.R. 12/2005 s.m.i..

Tutti gli interventi dovranno ispirarsi per l'uso dei materiali a quanto indicato nell'art. 8.19

In tali ambiti valgono i seguenti indici e parametri:

- Uf - Rapporto di utilizzazione fondiaria: 0,35 mq./mq
- H - Altezza degli edifici: 9,50 ml
- RC - Rapporto massimo di copertura: Sc/Sf=1/3

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, trattandosi di fabbricati edificati antecedentemente al 1967, agli atti depositati presso l'ufficio tecnico comunale non risultano presenti provvedimenti abilitativi.

3. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 01.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 10.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, non hanno consentito di rilevare recenti compravendite al fine di potere individuare il valore dei beni con una metodologia di tipo comparativo.

Si evidenzia altresì, che in ragione della peculiarità dei beni, risulta difficile l'individuazione di ulteriori parametri tecnici ed economici che possano portare all'utilizzo di una diversa ma consolidata metodologia estimativa.

In ragione di quanto sopra premesso, lo scrivente perito, ritiene di individuare il valore unitario di succitati beni mediante utilizzo dei dati pubblicati dalle principali banche dati e operatori immobiliari della zona, che hanno portato alla determinazione dei seguenti valori:

Valore da Banche dati	Valore Operatori immobiliari
da €. 300,00/mq a €. 320,00/mq	da €. 300,00/mq a €. 340,00/mq

Valore medio = €. 315,00/mq.

Si provvede pertanto a determinare il valore del bene, specificando che il valore finale che si otterrà **è da considerarsi a corpo** e non a misura, il tutto così come riportato nella sottostante tabella:

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
01	406 sub. 701	mq. 600,50	€. 315,00/mq.	€. 189.157,50
Totale arrotondato				€. 189.000,00

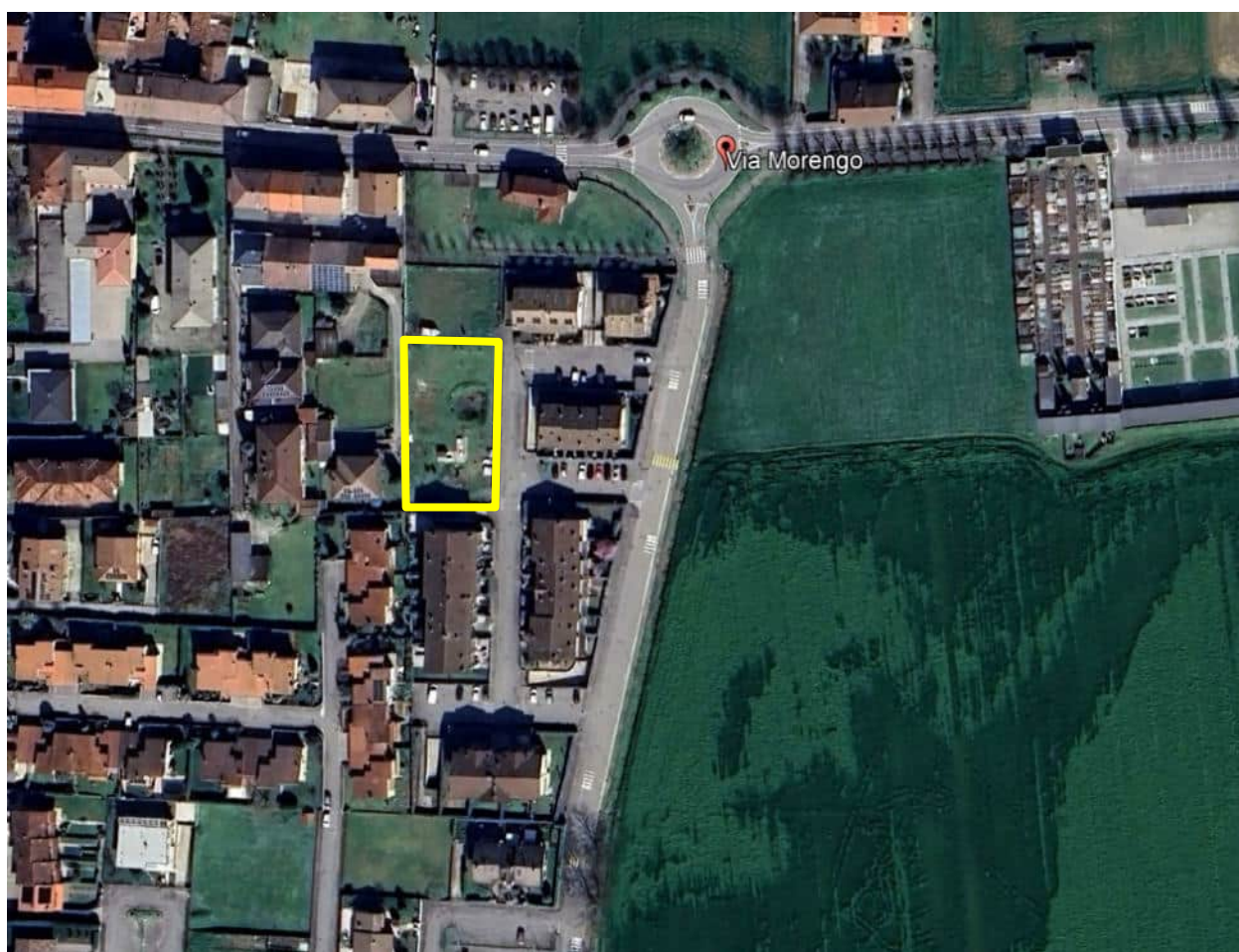
Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 189.000,00 (euro centoeottantanovemila//00).**

Cespite immobiliare n. 15 – Comune di Pagazzano (BG), terreni edificabili a destinazione residenziale e relative pertinenze siti in Via Leonardo da Vinci, catastalmente identificati al fg. 7 mappale n. 1751 sub. 13.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione è costituito da area edificabile sita in Via Leonardo da Vinci, nella zona sita a sud/est del territorio del Comune di Pagazzano.

L'ambito territoriale in cui ricadono gli immobili risulta completamente urbanizzato, dotato dei principali servizi di interesse pubblico e servito dalle principali arterie viarie di comunicazione comunali e provinciali.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al catasto del Comune censuario di Pagazzano, i succitati beni risultano catastalmente identificati come segue:

foglio n. 7 mappale n. 1751 sub. 13 Cat. F/1

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED]

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

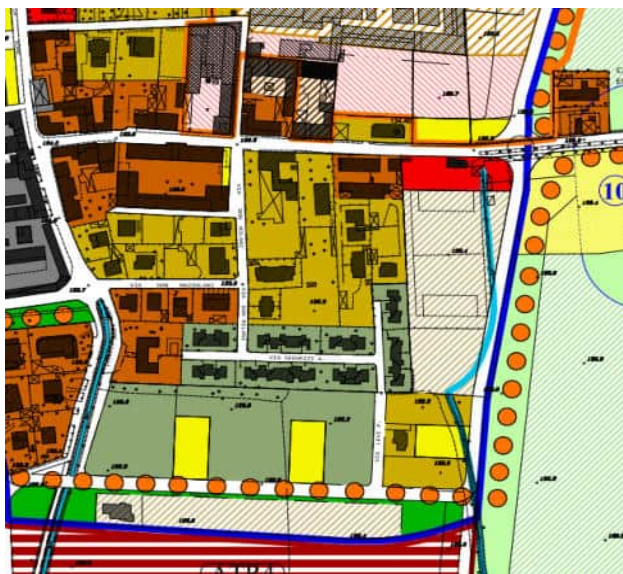
- Atto di compravendita del 10.05.2005 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 71586, in forza del quale la società EDILFERRI S.p.A. acquistava i terreni siti in Comune di Pagazzano, catastalmente identificati al fg. 9 mappali nn. 1614, 1615, 1606, 1608 e 1624.
- Atto di compravendita del 06.12.2006 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 74685, in forza del quale la società EDILFERRI S.p.A. acquistava i terreni siti in Comune di Pagazzano, catastalmente identificati al fg. 9 mappali nn. 1601, 1626, 1628, 1620, 1621 e al fg. 7 mappali nn. 1595, 1597 e 1598.

Specificando che a seguito di aggiornamenti e frazionamenti catastali, i succiatati mappali hanno assunto i seguenti identificativi, fg. 7 mappali nn. 1750, 1751 e 1736.

1.4 - Descrizione del bene: il bene oggetto di trattazione è costituito da un terreno edificabile ricompreso nel perimetro di un originario Piano Attuativo integralmente attuato e collaudato a seguito dell'avvenuta completa urbanizzazione delle aree; l'area è pertanto edificabile mediante intervento edilizio diretto con la presentazione di idoneo titolo abilitativo.

La capacità edificatoria residua dell'area risulta essere pari a mc. 4.110,00, per una SLP massima di mq. 1.370,00. (mc. 4.110,00/ mt. 3,00).

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Pagazzano, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 21.05.2013 ed efficace a seguito pubblicazione sul BURL n. 18 del 29.04.2015, classifica le aree come "Ambiti soggetti a pianificazione attuativa in fase di attuazione", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 30 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio

Art. 30 Ambiti residenziali in fase di attuazione

1. Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA, in corso di realizzazione, nonché di P.I.I. sono confermati tutti i parametri edilizi, le previsioni delle norme

e le prescrizioni delle convenzioni o delle norme dei Piani stessi, sia di iniziativa pubblica che privata.

2. Gli interventi relativi a piani attuativi approvati ma non ancora convenzionati all'atto dell'approvazione del PGT restano confermati a condizione che la convenzione venga stipulata entro 60 giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore dello stesso.

Oltre tale termine gli interventi stessi potranno essere attuati con le medesime possibilità edificatorie previa approvazione di nuovo PA predisposto secondo la disciplina di cui agli artt. 7 e segg. della normativa del Documento di Piano

3. Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti il "rapporto di utilizzazione" è definito in 1/3 della densità edilizia fondiaria così come prevista dalla Convenzione

4. La superficie residenziale complessiva ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso in mq.) del volume complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.

5. Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito nel quale sono collocati fino alla scadenza dei Piani Attuativi di riferimento o di eventuale proroga concessa dal Consiglio Comunale.

6. Qualora alla scadenza dell'efficacia dei Piani attuativi o, se ulteriore, dei titoli abilitativi, le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe limitatamente ad un periodo massimo di 365 giorni e per una sola volta.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

ID catastale	Destinazione	Super. Lorda
1751 sub. 13	area urbana edificabile	mq. 1.250,00
Totale Superficie		mq. 1.250,00

Come precedentemente premesso la capacità edificatoria del lotto è quella di seguito riportato:

Sup. totale = mq. 1.250,00

Volumetria totale = mc. 4.110,00

Sup. lorda = mc. 1.370,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 01.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nel primo trimestre del 2024 (ultimi dati certi disponibili), relativamente all'ambito territoriale di riferimento e per le aree edificabili a destinazione residenziale, continua a registrare una lieve flessione della domanda in ragione dei tassi di interesse applicati sia all'operazione immobiliare che agli acquirenti finali.

L'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite, hanno consentito di appurare che la domanda privilegia immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (ottime finiture, efficienza energetica, qualità del progetto architettonico) e allocati in zone tranquille e di pregio, prossime ai principali servizi e con una buona dotazione di verde oltre che privato anche pubblico.

Vengono infine preferiti i complessi edilizi con un limitato numero di unità immobiliari che si sviluppano su massimo due piani fuori terra.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: l'individuazione della corretta metodologia estimativa adottata per la determinazione dei beni immobili oggetto della presente perizia, non è riconducibile ad un unico metodo di valutazione ma è necessariamente articolata dovendo utilizzare più metodologie estimative.

Come precedentemente evidenziato in perizia, il bene oggetto di valutazione è costituito da aree edificabili a destinazione residenziale.

In ragione di quanto sopra esposto, appare evidente che il succitato cespite immobiliare non risulti assolutamente comparabile con altri beni, e pertanto la determinazione del suo più probabile valore di mercato debba essere eseguita in applicazione del metodo estimativo finalizzato alla ricerca del **valore di trasformazione**.

Per potere determinare il corretto valore di trasformazione, si è operato individuando il valore di mercato (*metodo diretto*) del bene finito al fine di poterlo utilizzare come parametro economico per l'individuazione del suddetto valore di trasformazione (*metodo indiretto*).

Le indagini di mercato effettuate presso i principali operatori professionali del settore nonché, presso le più importanti e riconosciute banche dati di settore, hanno consentito di appurare che il valore medio di mercato è pari a:

- **€. 1.800,00/mq.** per la destinazione residenziale (tipologia ville),
- **€. 1.440,00/mq.** (80% di €. 1.800,00) per i locali accessori;
- **€. 800,00/mq.** per la destinazione autorimesse.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare:

Metodo indiretto - individuazione del valore di trasformazione.

Alla stima di tale valore si perviene attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo atto a prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione in relazione al valore di mercato del bene.

La stima del bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima, permette di interpretare il valore del bene immobile destinato a trasformazione come valore residuo.

Si determina quindi:

- *il valore di mercato* dei beni oggetto di trasformazione che avviene di norma attraverso procedimento sintetico; i valori possono essere ottenuti mediante la scala dei prezzi noti integrati da indagini di mercato (vedi precedente punto 2.3) svolte presso le fonti più autorevoli o basate sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni aventi analoghe caratteristiche di cui si conosce il valore di vendita.

A tale valore si sottraggono:

- *i valori di costo* per la trasformazione del bene, che sono determinati sulla base delle banche dati di enti indipendenti o, laddove non rintracciabili sulla base dell'esperienza acquisita dal perito estimatore integrata anche in questo caso da opportune indagini di mercato.

La stima del valore di trasformazione si ottiene quindi quale differenza tra il valore di mercato del bene restaurato al netto dei costi sostenuti per la sua realizzazione, opportunamente attualizzati.

L'assunto che sta alla base di tale procedimento è che un soggetto razionale non è disposto a pagare (all'attualità) un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti (futuri) che quel medesimo bene sarà in grado di produrre.

Ne consegue quindi che il valore di trasformazione è determinato utilizzando la seguente formula:

$$V_{tr} = \frac{V_{mp}}{qn} - \frac{K_{tr}}{qn/2} - \frac{P}{qn}$$

dove:

V_{tr} = valore di trasformazione.

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione.

K_{tr} = costi di trasformazione (**Kc**-costo di costruzione/ristrutturazione, **Cc**-contributo di costruzione, **St**-spese tecniche, **Of**-oneri finanziari).

P = profitto del promotore.

Fattore di attualizzazione = $q = 1 + r$.

Coefficiente di posticipazione = qn

Coefficiente di anticipazione = $1/qn$

1. Il V_{mp} rappresenta il valore finale dell'immobile in seguito all'opera di trasformazione dello stesso, che in funzione delle indagini di mercato effettuate (vedi precedente punto 2.3), viene assunto pari a

- **€. 1.800,00/mq.** per la destinazione residenziale (tipologia ville),
- **€. 1.440,00/mq.** (80% di €. 1.800,00) per i locali accessori;
- **€. 800,00/mq.** per la destinazione autorimesse.

2. I costi di costruzione Ktr, rappresentano i costi che devono essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che per il caso preso in considerazione sono:

Kc (*costo di costruzione*) per la costruzione di nuovi edifici a destinazione residenziale con relative pertinenze, le indagini di mercato effettuate presso imprese edili del posto successivamente confrontate con i prezzi unitari espressi dai vigenti Bollettini Camerali per Opere Edili, hanno portato all'individuazione dei seguenti costi:

- * costo di costruzione immobili residenziali: **€. 1.300,00/mq.**
- * costo di costruzione immobili residenziali-locali accessori: **€. 700,00/mq.**
- * costo di costruzione autorimesse: **€. 500,00/mq.**

Cc (*contributo di costruzione e cessione/monetizzazione standard*) fermo restando che il contributo da corrispondere al Comune è determinato sulla base delle apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti abilitativi; per la tipologia di intervento, ai fini della quantificazione del contributo di costruzione, sia assume la percentuale del 6,00% del (Kc).

St (*spese tecniche*) per la realizzazione dell'intervento, in ottemperanza alla normativa vigente, dovrà essere eseguita una progettazione multidisciplinare; i costi di progettazione sono ricompresi tra un minimo del 3,00% ad un massimo del 5,00% del costo di costruzione.

Si ritiene che la parametrizzazione delle spese tecniche debba essere quella media pari al **4,00%** del (Kc).

Of (*oneri finanziari*) sulla base del tasso di sconto decennale (Irs) incrementato dal dovuto guadagno dell'istituto di credito (spread), il tasso di sconto da assumere in misura fissa (tasso fisso) risulta essere il seguente: IRS decennale 2,85% + SPREAD medio applicato a società 2,00% = **4,85%** del Kc.

Og (*oneri gestionali*) la gestione dell'operazione immobiliare dell'intervento edilizio, sono ricomprese tra l'1,00% e il 3,00% del Kc; si ritiene adeguato alla tipologia d'intervento utilizzare la percentuale media del **2,00%** del Kc, così suddivisa:

- * per spese amministrative: 1,20% su Kc
- * per spese pubblicitarie: 0,50% su Kc
- * per spese assicurative: 0,30% su Kc

3. Il profitto P, rappresenta il beneficio/ritorno dall'investimento che il soggetto attuatore si attende dall'investimento; tale profitto è normalmente calcolato in percentuale del **10%** netto del Vmp.

In ragione di quanto sopra esposto, ipotizzando **due anni** (n) per il completamento dell'intervento e applicando un saggio ($r \cdot q = 1 + r$) di attuazione pari al 4,85%, avremo:

Parametri edilizi/urbanistici area

Volume edificabile	V	mc.	4.110,00
Sup. edificabile	SE	mq.	1.370,00
SUP. UNITA' IMMOBILE	SUI	mq.	110,00
N. unità immobiliari	N°	N°	12,00
N. autorimesse	N°	N°	24,00
Sup. autorimesse	SA	mq.	432,00
Sup. Locali accessori - 20%	SLA	mq.	274,00

		Superficie mq.	€/mq.	Totale	Coeff. 1/qn	Totale attualizzato
Ricavi	Vmp					
	tipologia app. in villa	1.370,00	1.800,00 €	€ 2.466.000,00	0,9096	€ 2.243.073,60
	locali accessori	274,00	1.440,00 €	€ 394.560,00	0,9096	€ 358.891,78
	autorimesse	432,00	800,00 €	€ 345.600,00	0,9096	€ 314.357,76
				€ 3.206.160,00		€ 2.916.323,14
Costi	Ktr					
Kc	tipologia app. in villa	1.370,00	1.300,00 €	€ 1.781.000,00	0,9096	€ 1.619.997,60
	locali accessori	274,00	700,00 €	€ 191.800,00	0,9096	€ 174.461,28
	autorimesse	432,00	500,00 €	€ 216.000,00	0,9096	€ 196.473,60
				€ 2.188.800,00		€ 1.990.932,48
Cc	costo costruzione	6,00% su Kc		€ 131.328,00	0,9096	€ 119.455,95
				€ 131.328,00		€ 119.455,95
St	progetto architettonico	1,50% su Kc		€ 32.832,00	0,9096	€ 29.863,99
	progetti strutture e imp.ti	1,00% su Kc		€ 21.888,00	0,9096	€ 19.909,32
	direzione lavori	1,00% su Kc		€ 21.888,00	0,9096	€ 19.909,32
	coord.to sicurezza	0,30% su Kc		€ 6.566,40	0,9096	€ 5.972,80
	collaudi	0,20% su Kc		€ 4.377,60	0,9096	€ 3.981,86
				€ 87.552,00		€ 79.637,30
Of	4,85% su Kc			€ 106.156,80	0,9096	€ 96.560,23
				€ 106.156,80		€ 96.560,23
Og	amministrative	1,20% su Kc		€ 26.256,60	0,9096	€ 23.891,19
	pubblicitarie	0,50% su Kc		€ 10.944,00	0,9096	€ 9.954,66
	assicurative	0,30% su Kc		€ 6.566,40	0,9096	€ 5.972,80
				€ 43.776,00		€ 39.818,65
Profitto	P	10% Vpm		€ 320.616,00	0,9096	€ 291.632,31
				€ 2.878.228,80		€ 2.618.036,92
				TOTALE		€ 298.286,22
				TOTALE arrotondato		€ 298.000,00
						€ 72,51/mc.

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 298.000,00 (euro duecentonovantottomila//00).**

Cespite immobiliare n. 16 – Comune di Treviglio (BG), area edificabile sita in Viale Oriano, catastalmente identificata al fg. 28 mappale n. 2853 sub. 3, 4, 5, 6, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e mappali nn. 4054 e 4090.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: L'area oggetto di trattazione sorge nella zona centrale del Comune di Treviglio limitrofa al centro storico cittadino.

L'ambito di riferimento risulta completamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico e prossimo alle principali arterie stradali comunali e provinciali.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Treviglio, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 3	Cat. A/3	Classe 3	Rendita €.	637,82
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 4	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €.	348,61
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 5	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €.	313,75
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 6	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €.	244,03
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 14	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €.	139,44
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 17	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	41,21
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 18	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	44,16
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 19	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	64,76

foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 20	Cat. C/1	Classe 4	Rendita €. 2.519,43
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 21	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €. 69,72
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 22	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 73,60
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 23	Cat. C/2	Classe 1	Rendita €. 32,54
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 24	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €. 313,75
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 25	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €. 69,72
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 26	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 44,16
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 27	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €. 69,72
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 28	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €. 69,72
foglio n. 28	mappale n. 2853	sub. 29	Cat. A/3	Classe 1	Rendita €. 244,03
foglio n. 28	mappale n. 4054	sub. 3	Cat. D/2		Rendita €. 12730,26
foglio n. 28	mappale n. 4090	sub. 2	Cat. C/1		Rendita €. 911,55

si evidenzia che a seguito di demolizione dei succitati fabbricati, attualmente è identificabile solamente l'area di sedime degli stessi; risulterà pertanto necessario aggiornare la situazione catastale.

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED]

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince che i succitati beni sono pervenuti a seguito dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del 23.03.2002 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 65997 e racc. n. 14563, in forza del quale i [REDACTED] vendevano alla società Edilferri S.p.A., il fabbricato sito in Viale Oriano - Comune di Treviglio catastalmente identificato al fg. 28 mappale n. 2853 sub. 3, 4, 5, 6, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29.
- Atto di compravendita del 16.12.2005 a firma Notaio Dott. Antonio Cavallo – rep. n. 72734 e racc. n. 19344, in forza del quale i [REDACTED] vendevano alla società Edilferri S.p.A., il fabbricato sito in Viale Oriano - Comune di Treviglio catastalmente identificato al fg. 28 mappali nn. 4054 e 4090.

1.4 - Descrizione del bene: l'area oggetto di trattazione è ricompresa all'interno del perimetro del Piano di Recupero denominato "Albergo San Rocco" inerente il recupero degli edifici siti in Viale

Oriano n. 43; suddetto Piano di Recupero risulta efficace a seguito della sottoscrizione dei seguenti atti convenzionali:

- atto convenzionale rep. n. 522 effettuata in data 12.12.2005 avanti il Dott. Carbonara Roberto - Segretario Comunale di Treviglio; ai sensi della succitata convenzione, i termini per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero erano fissati alla data del 12.12.2005;
- atto convenzionale rep. n. 111 effettuata in data 21.12.2009 avanti il Dott. Carbonara Roberto - Segretario Comunale di Treviglio; in variante alla convenzione di cui al rep. n. 522/2005;
- atto convenzionale rep. n. 329 effettuata in data 20.05.2019 avanti il Dott. Mendicino Giuseppe - Segretario Comunale di Treviglio; modifica dei termini per l'attuazione degli interventi alla data del 12.12.2021.

Con riferimento ai succitati termini per l'attuazione dell'intervento, si evidenzia che ai sensi di legge, in data 07.12.2023 la società Edilferri S.p.A., inoltrava al Competente ufficio tecnico del Comune di Treviglio l'intenzione di avvalersi delle seguenti proroghe:

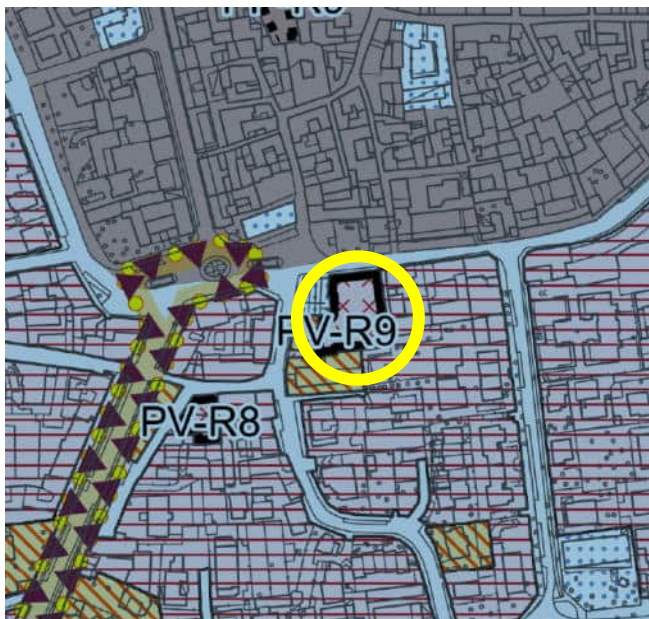
- proroga automatica di ulteriori tre anni, ai sensi dell'art. 10, comma 4bis del D.L. n. 76/2020, che sposta i termini di validità del Piano di Recupero alla data del 12.12.2024;
- proroga automatica di ulteriori due anni, ai sensi della Legge n. 14/2023 conversione del Decreto Milleproroghe n. 198/2022, che sposta i termini di validità del Piano di Recupero alla data del 12.12.2026.

Si evidenzia che le succitate variazioni e proroghe, non hanno mai comportato o costituito modifica ai parametri edilizi ed urbanistici del Piano di Recupero, che sono quelli di seguito riportati:

Sup. lorda commerciale =	mq. 1.370,00
Sup. lorda direzionale =	mq. 430,00
Sup. lorda residenziale =	mq. 2.200,00
Sup. lorda massima =	mq. 4.000,00
H massima =	mt. 10,58 (altezza sottogronda su Viale Oriano)
Piani fuori terra =	4
Standard urbanistici =	mq. 3.550,00 (monetizzati per €. 323.606,30)
Volumetria virtuale =	mc. 12.000,00 (mq. 4.000,00 x h. 3,00 mt.)

Ai sensi degli artt. 4 e 5 della convenzione, il soggetto attuatore si impegna e obbliga, preventivamente al rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione del Piano di recupero, a versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il costo di costruzione.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Treviglio, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.02.2024 e pertanto in regime di salvaguardia rispetto al Piano di Governo del Territorio vigente, classifica le aree come “*Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso di attuazione – PV-R9*”, le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all’art. 33 della normativa del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

Art. 33 - Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso di attuazione

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico gli ambiti in cui sono in atto e vigenti accordi convenzionali finalizzati all’attuazione delle previsioni urbanistiche di PGT.

Per questi ambiti valgono le indicazioni e le prescrizioni previsti dalle relative convenzioni e dalle norme di attuazione di riferimento.

In fase di esecuzione è sempre possibile apportare modifiche planivolumetriche ai Piani/Programmi approvati e/o in corso di attuazione alla data di approvazione del presente PGT, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Fatte salve le indicazioni di carattere generale indicate dall’Art. 5 - Relazioni con gli strumenti attuativi vigenti e/o adottati, al completamento degli impegni assunti dal correlato accordo convenzionale, varranno le seguenti disposizioni:

- *PV-R9: le aree pubbliche cedute e/o assoggettate all’uso pubblico sono ricondotte alla corrispondente disciplina del Piano dei servizi. Per le aree private trova applicazione la disciplina degli ambiti di cui all’Art. 27 - Ambiti residenziali della corona centrale - R1*

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi, si segnala che a seguito della presentazione della Denuncia di Inizio Attività prot. n. 9466 del 02.03.2006 – P.E. 108/2006, la società Edilferri S.p.A. ha eseguito la demolizione di tutti i fabbricati che insistevano sull’area.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie e dei parametri edilizi ed urbanistici di suddetti beni, ci si è attenuti alle prescrizioni contenute nel Piano di Recupero, che di seguito si riportano.

Sup. lorda commerciale =	mq. 1.370,00
Sup. lorda direzionale =	mq. 430,00
Sup. lorda residenziale =	mq. 2.200,00
Sup. lorda massima =	mq. 4.000,00
H massima =	mt. 10,58 (altezza sottogronda su Viale Oriano)
Piani fuori terra =	4
Standard urbanistici =	mq. 3.550,00
Volumetria virtuale =	mc. 12.000,00 (mq. 4.000,00 x h. 3,00 mt.)

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo del precedente cespite 01.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nel primo trimestre del 2024 (ultimi dati certi disponibili), relativamente all'ambito territoriale di riferimento e per le aree edificabili a destinazione prevalentemente residenziale, in linea con le dinamiche nazionali, registra una domanda stabile in leggero aumento nell'ordine del 2,07% rispetto allo stesso periodo del 2023.

L'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite, hanno consentito di appurare che comunque la domanda privilegia immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (ottime finiture, efficienza energetica, antisismica, qualità del progetto architettonico, ecc.) e allocati in zone tranquille e di pregio, prossime ai principali servizi e con una buona dotazione di verde oltre che privato anche pubblico.

2.3 - Metodologia estimativa adottata: l'individuazione della corretta metodologia estimativa adottata per la determinazione dei beni immobili oggetto della presente perizia, non è riconducibile ad un unico metodo di valutazione ma è necessariamente articolata dovendo utilizzare più metodologie estimative.

Come precedentemente evidenziato in perizia, il bene oggetto di valutazione è costituito da aree edificabili a destinazione produttiva.

In ragione di quanto sopra esposto, appare evidente che il succitato cespite immobiliare non risulti assolutamente comparabile con altri beni, e pertanto la determinazione del suo più probabile valore di mercato debba essere eseguita in applicazione del metodo estimativo finalizzato alla ricerca del **valore di trasformazione**.

Per potere determinare il corretto valore di trasformazione, si è operato individuando il valore di mercato (*metodo diretto*) del bene finito al fine di poterlo utilizzare come parametro economico per l'individuazione del suddetto valore di trasformazione (*metodo indiretto*).

Le indagini di mercato effettuate presso i principali operatori professionali del settore nonché, presso le più importanti e riconosciute banche dati di settore, hanno consentito di appurare che il valore medio di mercato, riferito ad immobili di nuova costruzione, è pari a:

- **€. 3.200,00/mq.** per la destinazione residenziale;
- **€. 3.000,00/mq.** per la destinazione commerciale/direzionale;
- **€. 1.000,00/mq.** per la destinazione autorimesse;

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare:

Metodo indiretto - individuazione del valore di trasformazione.

Alla stima di tale valore si perviene in applicazione dell'opportuno procedimento estimativo atto a prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione in relazione al valore del bene.

La stima del bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima, permette di interpretare il valore del bene immobile destinato a trasformazione come valore residuo.

Si determina quindi:

- *il valore di mercato* dei beni oggetto di trasformazione che avviene di norma attraverso procedimento sintetico; i valori possono essere ottenuti mediante la scala dei prezzi noti integrati da indagini di mercato (vedi precedente punto 2.3) svolte presso le fonti più autorevoli o basate sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni aventi analoghe caratteristiche di cui si conosce il valore di vendita.

A tale valore si sottraggono:

- *i valori di costo* per la trasformazione del bene, che sono determinati sulla base delle banche dati di enti indipendenti o, laddove non rintracciabili sulla base dell'esperienza acquisita dal perito estimatore integrata anche in questo caso da opportune indagini di mercato.

La stima del valore di trasformazione si ottiene quindi quale differenza tra il valore di mercato del bene restaurato al netto dei costi sostenuti per la sua realizzazione, opportunamente attualizzati.

L'assunto che sta alla base di tale procedimento è che un soggetto razionale non è disposto a pagare (all'attualità) un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti (futuri) che quel medesimo bene sarà in grado di produrre.

Ne consegue quindi che il valore di trasformazione è determinato utilizzando la seguente formula:

$$V_{tr} = \frac{V_{mp}}{qn} - \frac{K_{tr}}{qn/2} - \frac{P}{qn}$$

dove:

V_{tr} = valore di trasformazione.

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione.

K_{tr} = costi di trasformazione (**Kc**-costo di costruzione/ristrutturazione, **Cc**-contributo di costruzione, **St**-spese tecniche, **Of**-oneri finanziari).

P = profitto del promotore.

Fattore di attualizzazione = $q = 1 + r$.

Coefficiente di posticipazione = qn

Coefficiente di anticipazione = $1/qn$

1. Il V_{mp} rappresenta il valore finale dell'immobile in seguito all'opera di trasformazione dello stesso, che in funzione delle indagini di mercato effettuate (vedi precedente punto 2.3), viene assunto pari a:

- **€ 3.200,00/mq.** per la destinazione residenziale;
- **€ 3.000,00/mq.** per la destinazione commerciale/direzionale;
- **€ 1.000,00/mq.** per la destinazione autorimesse;

2. I costi di costruzione K_{tr}, rappresentano i costi che devono essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che per il caso preso in considerazione sono:

Kc (costo di costruzione) per la costruzione di nuovi edifici a destinazione produttiva con relative pertinenze, le indagini di mercato effettuate presso imprese edili del posto successivamente confrontate con i prezzi unitari espressi dai vigenti Bollettini Camerali per Opere Edili, hanno portato all'individuazione dei seguenti costi:

* costo di costruzione immobili a destinazione residenziale/commerciale: **€ 1.600,00/mq.**

* costo di costruzione autorimesse: **€ 500,00/mq.**

Cc (contributo di costruzione e cessione/monetizzazione standard) fermo restando che il contributo da corrispondere al Comune è determinato sulla base delle apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti abilitativi, sulla base delle vigenti tabelle il contributo di costruzione da corrispondere al Comune è pari a **€ 961.646,30**, così suddiviso:

- monetizzazione standard = € 323.606,30 (da convenzione)
- oneri urbanizzazione residenza 1^a e 2^a = € 191.400,00 (mq. 2.200 x h. 3,00 x € 29,00/mc.)
- oneri urbanizzazione commercio 1^a e 2^a = € 288.000,00 (mq. 1.800 x € 160,00/mq.)
- costo costruzione = € 158.640,00 [(mq. 4.000 x € 495,75/mq.) x 8,00%]

St (*spese tecniche*) per la realizzazione dell'intervento, in ottemperanza alla normativa vigente, dovrà essere eseguita una progettazione multidisciplinare; i costi di progettazione sono ricompresi tra un minimo del 3,00% ad un massimo del 6,00% del costo di costruzione.

Si ritiene che la parametrizzazione delle spese tecniche debba essere quella media pari al **4,50%** del (Kc).

Of (*oneri finanziari*) sulla base del tasso di sconto decennale (Irs) incrementato dal dovuto guadagno dell'istituto di credito (spread), il tasso di sconto da assumere in misura fissa (tasso fisso) risulta essere il seguente: IRS decennale 2,85% + SPREAD medio applicato a società 2,00% = **4,85%** del Kc.

Og (*oneri gestionali*) la gestione dell'operazione immobiliare dell'intervento edilizio, sono ricomprese tra l'1,00% e il 3,00% del Kc; si ritiene adeguato alla tipologia d'intervento utilizzare la percentuale media del **2,00%** del Kc, così suddivisa:

* per spese amministrative: 1,20% su Kc

* per spese pubblicitarie: 0,50% su Kc

* per spese assicurative: 0,30% su Kc

3. Il profitto P, rappresenta il beneficio/ritorno dall'investimento che il soggetto attuatore si attende dall'investimento; tale profitto è normalmente calcolato in percentuale del **10%** netto del Vmp.

In ragione di quanto sopra esposto, ipotizzando **tre anni** (n) per il completamento dell'intervento (autorizzazioni, ottenimenti provvedimenti abilitativi, costruzione/ristrutturazione integrale dell'edificio, collaudi, vendita unità immobiliari) e applicando un saggio ($r = 1 + r$) di attuazione pari al 4,85%, avremo:

Parametri edilizi/urbanistici del Piano di Recupero

Volume virtuale	V	mc.	12.000,00
Superficie lorda residenza	SL-R	mq.	2.200,00
Superficie lorda commercio	SL-C	mq.	1370,00
Superficie lorda direzionale	SL-D	mq.	430,00
Superficie complessiva	SLc	mq.	4.000,00
Superficie lorda autorimesse	SL-A	mq.	1.080,00 (stima)
Superficie standard	Sup.	mq.	3.550,00

Rapporto di valutazione beni immobili

Proprietà "EDILFERRI S.P.A."

		Superficie mq.	€/mq.	Totale	Coeff. 1/qn	Totale attualizzato
Ricavi	Vmp					
	residenza	2.200,00	3.200,00 €	€ 7.040.000,00	0,8675	€ 6.107.200,00
	commercio-direzionale	1.800,00	3.000,00 €	€ 5.400.000,00	0,8675	€ 4.684.500,00
	autorimese	1.080,00	1.000,00 €	€ 1.080.000,00	0,8675	€ 936.900,00
				€ 13.520.000,00		€ 11.728.600,00
Costi	Ktr					
Kc	produttivo	2.200,00	1.600,00 €	€ 3.520.000,00	0,8675	€ 3.053.600,00
Kc	produttivo	1.800,00	1.600,00 €	€ 2.880.000,00	0,8675	€ 2.498.500,00
Kc	produttivo	1.080,00	500,00 €	€ 540.000,00	0,8675	€ 936.900,00
				€ 6.940.000,00		€ 6.020.450,00
Cc	monetizzazioni standard			€ 323.606,30	0,8675	€ 280.728,47
	oneri urb. residenza	6.600,00	29,00 €	€ 191.400,00	0,8675	€ 166.039,50
	oneri urb. commercio	1.800,00	160,00 €	€ 288.000,00	0,8675	€ 249.840,00
	costo costruzione			€ 158.640,00	0,8675	€ 137.620,20
				€ 961.646,30		€ 834.228,17
St	Spese tecniche	4,50% su Kc		€ 312.300,00	0,8675	€ 270.920,25
				€ 312.300,00		€ 270.920,25
Of	Oneri finanziari	4,85% su Kc		€ 336.590,00	0,8675	€ 291.991,83
				€ 336.590,00		€ 291.991,83
Og	Oneri gestionali	2,00% su Kc		€ 138.800,00	0,8675	€ 120.409,00
				€ 138.800,00		€ 120.409,00
Profitto	P	10% Vpm		€ 1.352.000,00	0,8675	€ 1.172.860,00
				€ 10.041.336,30		€ 8.710.859,24
					restano	€ 3.017.740,76
				TOTALE arrotondato		€ 3.018.000,00
						€. 251,50/mc.

• **Determinazione valore in ipotesi di liquidazione giudiziale**

In caso di vendita in ipotesi di liquidazione giudiziale del bene, considerato che la stessa avviene in assenza di garanzie per vizi ed eventuali gravami nonché, dovendo tenere nella dovuta considerazione che l'alienazione dovrà essere effettuata in tempi brevi, lo scrivente ritiene corretto ed opportuno adeguare il valore sopra determinato con l'apposito coefficiente (25%) come specificato e trattato allo stesso paragrafo del precedente cespite 02.

Descrizione	Valore di mercato
area edificabile in Piano di Recupero in Viale Oriano – Treviglio	€. 3.018.000,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 3.018.000,00 (euro tremilionediciottomila//00)**.

Cespite immobiliare n. 17 – Comune di Treviglio (BG), immobile a destinazione terziaria e pertinenza siti in Via F.lli Galliari, catastalmente identificati al fg. 45 mappale n. 3091 sub. 720 e 729.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: L'area oggetto di trattazione sorge nella zona centrale del Comune di Treviglio all'interno del perimetro del centro storico cittadino.

L'ambito di riferimento in cui sono allocati i beni è completamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico e prossimo alle principali arterie stradali comunali e provinciali.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Treviglio, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio n. 45	mappale n. 3091	sub. 720	Cat. C/2	Classe 2	Rendita €.	7,59
foglio n. 45	mappale n. 3091	sub. 729	Cat. A/10	Classe 2	Rendita €.	1.147,83

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED]

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

- Atto di compravendita del 23.07.2003 a firma Notaio Dott. Elio Luosi – rep. n. 49823 racc. n. 19756, in forza del quale la società EDILFERRI S.p.A. acquistava gli immobili siti in Via F.lli Gallari n. 26 - Comune di Treviglio, catastalmente identificati al fg. 45 mappale n. 3091 subalterni da 1 a 14.

1.4 - Descrizione del bene: i beni immobili oggetto di trattazione sono costituiti da un ufficio posto al secondo piano e di una cantina al piano interrato di un edificio sito all'interno del perimetro del centro storico, edificato in data anteriore al 1967.

Suddetto immobile è stato poi oggetto di una ristrutturazione integrale in forza del Permesso di Costruire n. 65 – prot. n. 15653 del 21.04.2004.

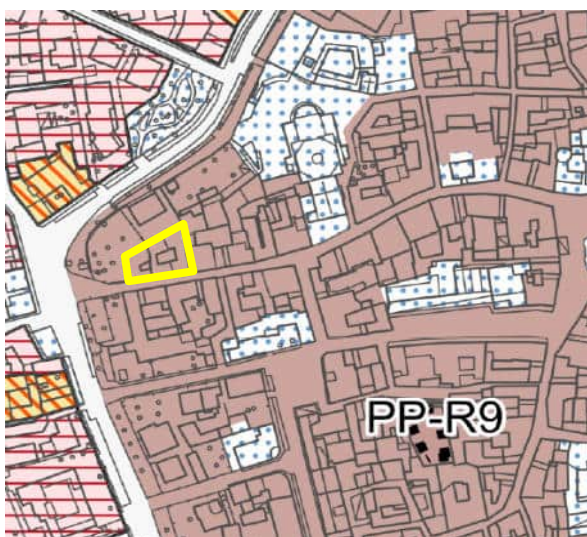
L'unità immobiliare è composta da un ingresso, due locali uso ufficio e un servizio igienico; le finiture sono di qualità medio alta e la struttura portante è costituita da setti in muratura di

Lo stato di manutenzione e conservazione dei beni immobili è buono.

Lo scrivente perito segnala che durante il sopralluogo, esperito sulla base degli elaborati grafici allegati ai vari provvedimenti abilitativi nonché alle planimetrie catastali, ha potuto rilevare la presenza di lievi difformità che possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica di sanatoria.

Si rileva altresì che al momento del sopralluogo le succitate unità immobiliari risultavano occupate in ragione di regolare contratto di locazione.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Treviglio, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 27.02.2024 e pertanto in regime di salvaguardia rispetto al Piano di Governo del Territorio vigente, classifica le aree come "Tessuto urbano consolidato – NAF1 nuclei di antica formazione, Città entro il triplice fossato", le cui possibilità di intervento sono quelle di cui alla normativa del Piano delle Regole.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Pagazzano, risulta quanto segue:

- Permesso di Costruire P.E. n. 65/2004 – prot. n. 15653 del 21.04.2004;
- Denuncia Inizio Attività n. 74/2006 prot. n. 18604 del 27.04.2006;
- Richiesta agibilità prot. n. 27803 del 20.06.2006.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
01	3091 sub. 729	secondo	ufficio	mq. 73,00	1,00	mq. 73,00
	3091 sub. 720	interrato	cantina	mq. 3,60	0,50	mq. 1,80
Totale arrotondato						mq. 75,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.3 - Metodologia estimativa adottata: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

ubicazione – il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta pregevole in termini di accessibilità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti all'immobile con particolare attenzione e rilievo alla sostenibilità ed efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo semplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) il coefficiente di applicazione è 1,00, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico o di impianto geotermico il coefficiente di applicazione è 1,20.

condizioni di manutenzione – il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi propri dell'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, parti impiantistiche nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale, facciate, coperture e parti strutturali.

Di seguito in ragione delle indagini e verifiche effettuate ed in applicazione dei parametri tecnici ed economici attestati, si è redatta la tabella riportante la determinazione del valore dell'immobile sia su base unitaria che complessiva in riferimento ai dati degli immobili comparabili.

Descrizione sintetica	Comparabile 01 ufficio vetustà 10 anni	Comparabile 02 ufficio vetustà 17 anni	Comparabile 03 ufficio vetustà 15 anni	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Via F.lli Gallari
Prezzo	156.000,00 €	172.000,00 €	151.000,00 €	
Superficie	MQ. 112,00	MQ. 115,00	MQ. 117,00	MQ. 75,00
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale
coeff.te Ubicazione	1,20	1,20	1,20	1,20
dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
coeff.te Dotazioni	1,00	1,00	1,00	1,00
condizioni di manutenzione	discrete	buone	buone	buone
coeff.te Manutenzione	0,90	1,00	1,00	1,00
Media Coefficienti	1,000	1,020	1,020	1,020
Prezzo Rettificato	158.340,00 €	174.580,00 €	153.265,00 €	1,015
Prezzo unitario	2.111,20 €	2.129,02 €	2.128,68 €	
Prezzo unitario medio	2.122,97 €			
Differenziale superficiale mq.	0,00	-7,00	3,00	
Prezzo parametro superficiale	-----	- 14.860,78 €	6.368,90 €	
Valore corretto	158.340,00 €	159.719,22 €	159.633,90 €	
Valore unitario corretto	2.111,20 €	1.947,80 €	2.217,14 €	
Valore corretto medio arrotondato	2.100,00 €			

Il valore unitario sopra individuato, in applicazione della metodologia estimativa comparativa MCA (Market Comparison Approach), da utilizzare al fine della determinazione del valore di mercato, è pari ad **€. 2.100,00/mq.**.

Si provvede pertanto a determinare il valore del bene, specificando che il valore finale che si otterrà è da considerarsi a corpo e non a misura, il tutto così come riportato nella sottostante tabella:

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
01	3091 sub. 729	mq. 75,00	€. 2.100,00/mq.	€. 157.500,00
	3091 sub. 720			
Totale				€. 157.500,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 157.500,00 (euro centocinquantasettemilaecinquecento//00).**

Cespite immobiliare n. 18 – Comune di Montevecchia (LC), immobile a destinazione residenziale e pertinenza siti in Via delle Sorgenti, catastalmente identificati al fg. 9 mappale n. 498 sub. 712 e 721 oltre a quota parte di cabina elettrica di cui al mappale n. 4026.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: L'area oggetto di trattazione sorge nella zona a sud est del Comune di Montevecchia; l'ambito di riferimento in cui sono allocati i beni è completamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico e prossimo alle principali arterie stradali comunali.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Montevecchia i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio n. 9	mappale n. 4026	Cat. D/1		Rendita €.	224,00
foglio n. 9	mappale n. 498 sub. 712	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	83,67
foglio n. 9	mappale n. 498 sub. 721	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €.	688,18

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED] fatto salvo mappale n. 4026 in quota per 1/7.

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

- Atto di compravendita del 03.07.2013 a firma Notaio Dott. Maria Nives Iannaccone – rep. n. 66168 racc. n. 24265, in forza del quale la società EDILFERRI S.p.A. acquistava l'immobile sito in Via Delle Sorgenti n. 49 - Comune di Montevecchia, catastalmente identificato al fg. 9 mappale n. 498 sub. 721 e 712.

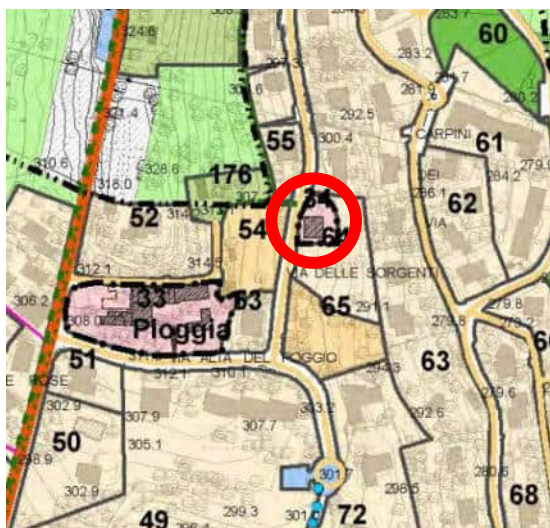
1.4 - Descrizione del bene: i beni immobili oggetto di trattazione sono costituiti da un appartamento posto al piano terra e da autorimessa pertinenziale di un edificio oggetto di intervento edificatorio nel corso degli anni 2008/2009.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto e due bagni; completa la proprietà un giardino esclusivo e un'autorimessa posta al piano seminterrato.

Le finiture dell'unità immobiliare sono di qualità medio/alta e lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è da ritenersi buono.

Si rileva altresì che al momento del sopralluogo le succitate unità immobiliari risultavano occupate in ragione di regolare contratto di locazione.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Montevecchia, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 21.04.2020 ed efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 22 del 27.05.202, classifica l'ambito di riferimento come "Ambito residenza consolidata", le cui possibilità di intervento sono quelle di cui all'art. 34 della normativa del Piano delle Regole.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per interventi sull'immobile, agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Montevecchia, risulta quanto segue:

- Denuncia Inizio Attività n. 71/2006 prot. n. 4779/VI/3 del 01.08.2006;

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
01	498 sub. 721	terra	appartamento	mq. 120,00	1,00	mq. 120,00
			giardino	mq. 230,00	0,05	mq. 11,50
Totale arrotondato						mq. 131,50

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
02	498 sub. 712	seminterrato	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00
Totale arrotondato						mq. 18,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.3 - Metodologia estimativa adottata: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

ubicazione - il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta pregevole in termini di accessibilità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti all'immobile con particolare attenzione e rilievo alla sostenibilità ed efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo semplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) il coefficiente di applicazione è 1,00, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico o di impianto geotermico il coefficiente di applicazione è 1,20.

condizioni di manutenzione – il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi propri dell'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, parti impiantistiche nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale, facciate, coperture e parti strutturali.

Di seguito in ragione delle indagini e verifiche effettuate ed in applicazione dei parametri tecnici ed economici attestati, si è redatta la tabella riportante la determinazione del valore dell'immobile sia su base unitaria che complessiva in riferimento ai dati degli immobili comparabili.

Descrizione sintetica	Comparabile 01 appartamento vetustà 15 anni	Comparabile 02 appartamento vetustà 10 anni	Comparabile 03 appartamento vetustà 15 anni	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Via delle Sorgenti
Prezzo	238.000,00 €	248.000,00 €	235.000,00 €	
Superficie	MQ. 130,00	MQ. 135,00	MQ. 128,00	MQ. 131,50
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
ubicazione	semicentrale	semicentrale	semicentrale	semicentrale
coeff.te Ubicazione	1,00	1,00	1,00	1,00
dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
coeff.te Dotazioni	1,00	1,00	1,00	1,00
condizioni di manutenzione	discrete	buone	buone	buone
coeff.te Manutenzione	1,00	1,00	1,00	1,00
Media Coefficienti	0,980	0,980	0,980	0,980
Prezzo Rettificato	233.240,00 €	243.040,00 €	230.300,00 €	0,980
Prezzo unitario	1.794,15 €	1.800,30 €	1.799,22 €	
Prezzo unitario medio	1.797,89 €			
Differenziale superficiale mq.	1,50	-3,50	3,50	
Prezzo parametro superficiale	2.696,83 €	- 6.292,61 €	6.292,61 €	
Valore corretto	235.936,83 €	236.747,39 €	236.592,61 €	
Valore unitario corretto	1.814,90 €	1.753,68 €	1.848,38 €	
Valore corretto medio arrotondato	1.800,00 €			


Il valore unitario sopra individuato, in applicazione della metodologia estimativa comparativa MCA (Market Comparison Approach), da utilizzare al fine della determinazione del valore di mercato, è pari ad **€ 1.800,00/mq.**; per quanto attiene alle autorimesse le indicazioni rilevate a seguito delle

opportune verifiche ed indagini effettuate, individuavano un valore medio unitario pari a **€. 1.000,00/mq..**

Il valore dei tre comparabili evidenzia una leggera divergenza in linea con la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'immobile; divergenza che può pertanto essere accettata e ritenuta verosimile in considerazione delle tipologie e delle caratteristiche degli edifici comparabili presi in considerazione.

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "B1", così come di seguito riportati.

Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **LECCO**

Comune: **MONTEVECCHIA**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20EDIFICATO**

Codice zona: **B2**


Microzona: **1**


Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1500	L	4	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1100	L	2,7	3,9	L
Box	Normale	830	1150	L	3,7	5,2	L
Ville e Villini	Normale	1200	1700	L	4,6	6,7	L

Spazio disponibile per annotazioni





L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 1.200,00/mq. ad un massimo di €. 1.700,00/mq.; in ragione della tipologia del bene si ritiene pertanto corretto e congruo il valore individuato con il metodo MCA, pari ad **€. 1.800,00/mq.** e di **€. 1.000,00/mq.** per quanto attiene all'autorimessa.

Si provvede pertanto a determinare il valore del bene, specificando che il valore finale che si otterrà è da considerarsi a corpo e non a misura, il tutto così come riportato nella sottostante tabella:

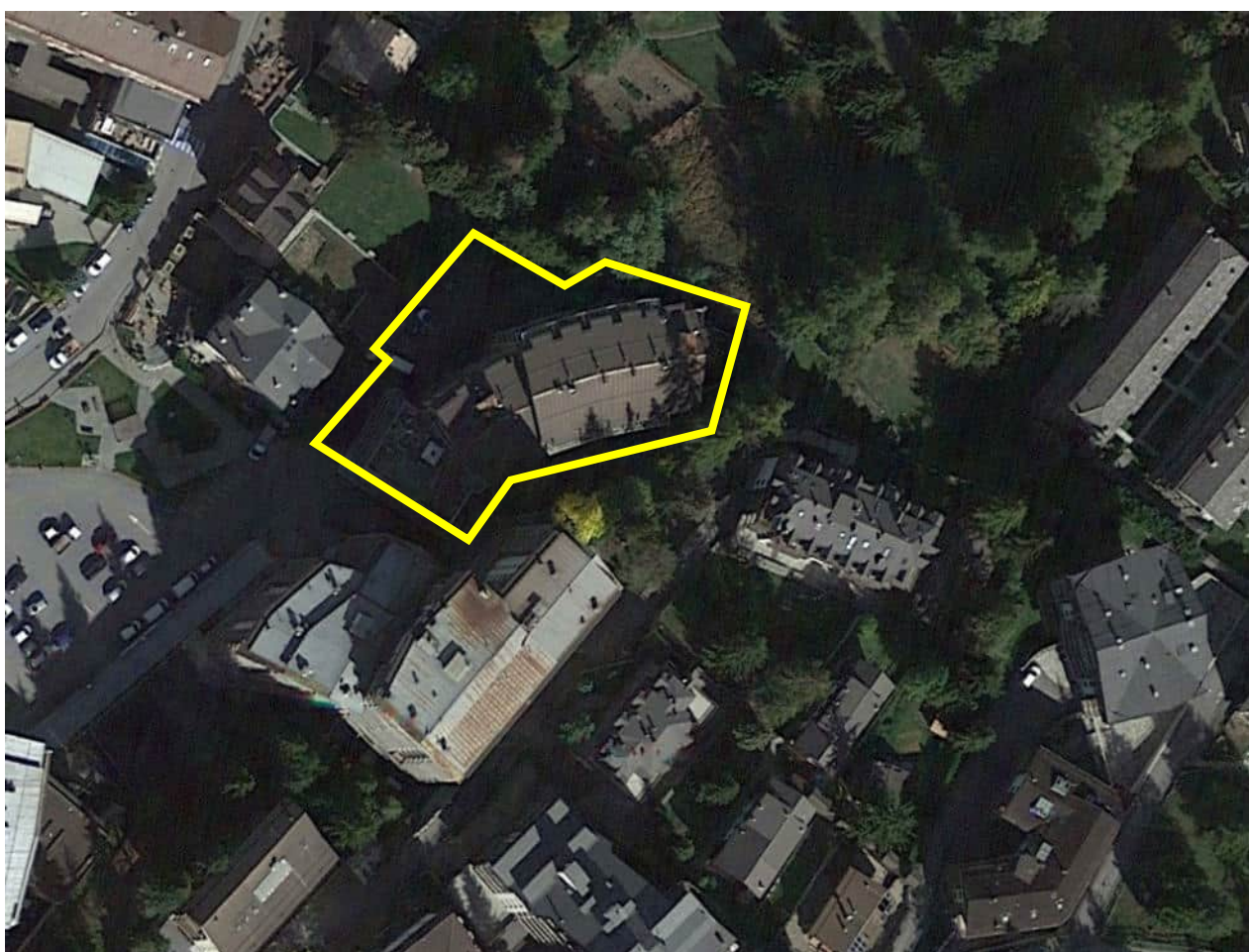
N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
01	498 sub. 721	131,50	€. 1.800,00/mq.	€. 236.700,00
	498 sub. 712	18,00	€. 1.000,00/mq.	€. 18.000,00
Totale				€. 254.700,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 254.700,00 (euro duecentocinquantaquattromilaesettecento//00)**.

Cespite immobiliare n. 19 – Comune di Sauze d'Oulx (TO), immobile a destinazione residenziale e pertinenza siti in Piazza III Reggimento Alpini, catastalmente identificati al fg. 4 mappale n. 461 sub. 48 e 99.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: Le unità immobiliari oggetto di trattazione sorgono all'interno del compendio immobiliare denominato "Condominio Baxie", allocato a ridosso del centro storico del Comune di Sauze d'Oulx; l'ambito di riferimento è completamente urbanizzato, dotato dei principali servizi e vicino alla spiaggia.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Sauze d'Oulx i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio n. 4	mappale n. 461	sub. 48	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €.	43,02
foglio n. 4	mappale n. 461	sub. 99	Cat. C/2	Classe U	Rendita €.	53,14

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED]

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

- Atto di fusione del 16.12.2002 a firma Notaio Dott. Giovanni Vacirca – rep. n. 98059 e racc. n. 25129, in forza del quale a seguito della fusione per incorporazione della società ████████ nella società EDILFERRI S.p.A., i beni immobili siti in Via Verdi - Comune di Sauze d'Oulx catastalmente identificati al N.C.T. fg. 4 mappali n. 461 sub. 48 e 99, venivano trasferiti alla società EDILFERRI S.p.A..

1.4 - Descrizione del bene: i beni immobili oggetto di trattazione sono costituiti da un magazzino e da una cantina allocati all'interno del complesso immobiliare sito in Piazza III Reggimento Alpini nel pieno centro cittadino del Comune di Sauze d'Oulx.

L'unità immobiliare originaria era un magazzino ma è stata successivamente interessata da interventi edilizi al fine di un cambiamento di destinazione d'uso in residenza; allo stato non risulta perfezionata nessuna pratica edilizia in ordine al cambio di destinazione d'uso e pertanto gli interventi eseguiti sono da considerarsi abusivi.

Non è altresì possibile verificare se la situazione possa essere regolarizzata con un permesso di costruire in sanatoria o se gli interventi eseguiti devono essere rimossi; in ragione di quanto sopra ai fini della valutazione di suddetto cespite si utilizzerà l'originaria destinazione d'uso a magazzino. Si segnala che al momento del sopralluogo il bene risultava libero.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:

Non è risultato possibile reperire la documentazione tecnica della vigente strumentazione urbanistica; si ritiene non indispensabile il suo reperimento atteso che la zona di allocazione è di contenimento allo stato di fatto, senza possibilità di aumento della capacità edificatoria.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
	461 sub. 48		cantina	mq. 7,00	0,30	mq. 2,10
	461 sub. 99		magazzino	mq. 62,00	1,00	mq. 62,00
Totale arrotondato						mq. 64,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.3 - Metodologia estimativa adottata: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

precedente cespite 10.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, non hanno consentito di rilevare recenti compravendite al fine di potere individuare il valore dei beni con una metodologia di tipo comparativo. Si evidenzia altresì, che in ragione della peculiarità dei beni, risulta difficile l'individuazione di ulteriori parametri tecnici ed economici che possano portare all'utilizzo di una diversa ma consolidata metodologia estimativa.

In ragione di quanto sopra premesso, lo scrivente perito, ritiene di individuare il valore unitario di succitati beni mediante utilizzo dei dati pubblicati dalle principali banche dati e operatori immobiliari della zona, che hanno portato alla determinazione dei seguenti valori:

Valore da Banche dati	Valore Operatori immobiliari
da €. 800,00/mq a €. 1.000,00/mq	da €. 750,00/mq a €. 950,00/mq

Valore medio = €. 875,00/mq.

Si provvede pertanto a determinare il valore del bene, specificando che il valore finale che si otterrà è **da considerarsi a corpo** e non a misura, il tutto così come riportato nella sottostante tabella:

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
01	461 sub. 48	64,00	€. 875,00/mq.	€. 56.000,00
	461 sub. 99			
Totale				€. 56.000,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 56.000,00 (euro cinquantaseimila//00)**

Cespite immobiliare n. 20 – Comune di Novate Milanese (MI), immobile a destinazione autorimessa sito in Via Cornicione, catastalmente identificati al fg. 17 mappale n. 395 sub. 149.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: L'unità immobiliare oggetto di trattazione sorge nell'estrema zona a sud/est del territorio del Comune di Novate Milanese; l'ambito di riferimento costituisce zona di frangia tra il tessuto urbanizzato e il tessuto agricolo.

L'ambito risulta completamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Novate Milanese il presente bene immobile risulta catastalmente identificato nel seguente modo:

foglio n. 17 mappale n. 395 sub. 149 Cat. C/6 Classe 4 Rendita €. 65,74

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Edilferri S.p.A., con sede in Castel Rozzone (BG) - [REDACTED]

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, si evidenzia che dalla documentazione prodotta dalla società e dall'interrogazione con modalità telematica del sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

- Atto di compravendita del 10.04.2014 a firma Notaio Dott. Gianluca Papetti – rep. n. 2368 e racc. n. 1393, in forza del quale la società EDILFERRI S.p.A. acquistava il bene immobile siti in Via Cornicione - Comune di Novate Milanese, catastalmente identificato al fg. 17 mappale n. 395 sub. 149.

1.4 - Descrizione del bene: il bene immobile oggetto di trattazione è costituito da un'autorimessa sita al piano interrato del compendio immobiliare realizzato nel corso degli anni 2005/2006. Si segnala che al momento del sopralluogo il bene risultava libero.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Novate Milanese, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 20.12.2018 ed efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 12 del 20.03.2019, classifica l'ambito di riferimento come "Ambito residenza diffuso - R3consolidata", le cui possibilità di intervento sono quelle di cui all'art. 36 della normativa del Piano delle Regole.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per interventi sull'immobile, agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Novate Milanese, risulta quanto segue:

- Denuncia Inizio Attività n. 3477/2004 del 05.02.2004 (*demolizione complesso industriale*);
- Denuncia Inizio Attività n. 135/2009 del 25.11.2009 (*costruzione complesso residenziale*).

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

N.	Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
01	395 sub. 149	interrato	cantina	mq. 19,00	1,00	mq. 19,00
Totale arrotondato						mq. 19,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.3 - Metodologia estimativa adottata: vedi quanto riportato nello stesso paragrafo dei precedenti cespiti.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, non hanno consentito di rilevare recenti compravendite al fine di potere individuare il valore dei beni con una metodologia di tipo comparativo.

Si evidenzia altresì, che in ragione della peculiarità dei beni, risulta difficile l'individuazione di ulteriori parametri tecnici ed economici che possano portare all'utilizzo di una diversa ma consolidata metodologia estimativa.

In ragione di quanto sopra premesso, lo scrivente perito, ritiene di individuare il valore unitario di succitati beni mediante utilizzo dei dati pubblicati dalle principali banche dati e operatori immobiliari della zona, che hanno portato alla determinazione dei seguenti valori:

Valore da Banche dati	Valore Operatori immobiliari
da €. 900,00/mq a €. 1.100,00/mq	da €. 1.000,00/mq a €. 1.200,00/mq

Valore medio = €. 1.050,00/mq.

Si provvede pertanto a determinare il valore del bene, specificando che il valore finale che si otterrà è **da considerarsi a corpo** e non a misura, il tutto così come riportato nella sottostante tabella:

N.	Id Catastale	SUPERFICIE Commerciale	VALORE Unitario	Valore mercato
01	395 sub. 149	mq. 19,00	€. 1.050,00/mq.	€. 19.950,00
Totale arrotondato				€. 20.000,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 20.000,00 (euro ventimila/00)**.

Cespite immobiliare n. 21 – Comune di Trezzo sull'Adda (MI), diritto di edificazione di una superficie lorda di pavimento di mq. 500,00.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Con atto di compravendita stipulato in data 16.06.2023 avanti Notaio Dott. Gaetano Vladimiro Colonna, rep. n. 5147 e racc. n. 3896, la società Edilferri S.p.A. vendeva alla società [REDACTED], l'area edificabile di mq. 1.650,00 sita in Via Cavour – Trezzo sull'Adda catastalmente identificata al foglio 20 mappale n. 923.

All'art. 3 del succitato atto, le parti di davano reciprocamente atto, che ha fronte di una slp assentibile di mq. 1.683,00, alla società [REDACTED] veniva trasferita una capacità edificatoria – slp pari a mq. 1.183,00; la rimanente parte di slp pari a mq. 500,00 restava in capo alla società Edilferri S.p.A..

Suddetto diritto edificatorio pienamente usufruibile, così come peraltro comunicato dal Comune di Trezzo sull'Adda con lettera in data 06.12.2021 (Class 6.2-fascicolo 5/16), in gergo urbanistico necessità di un'area avente analoga destinazione urbanistica in cui "atterrare", in sintesi un'area urbanisticamente omogenea in cui suddetta capacità/slp possa essere utilizzata.

Allo stato non risulta possibile determinare il valore di mercato di questo diritto, in quanto le variabili sono alquanto articolate e conseguentemente il valore del diritto potrebbe avere un delta alquanto ampio.

In ragione di quanto sopra esposto, lo scrivente perito, ritiene corretto evidenziare le potenzialità del succitato diritto, rimandando la valutazione dello stesso al momento in cui le attuali variabili vengano definite riducendo l'aleatorietà dei parametri di valutazione necessari per la valutazione.

3. RIEPILOGO

A conclusione dell'incarico conferitomi di seguito si riportano i valori determinati suddivisi per cespiti e per lotto di vendita, rimandando alla relazione per una lettura di dettaglio.

	Valore di mercato
LOTTO 1 – COMUNE DI BRIGNANO GERA D'ADDA (BG) terreni agricoli siti lungo la SP 127/Via Castel Rozzone, catastalmente identificati al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 92, 4476 e 4477.	€. 132.000,00
LOTTO 2 – COMUNE DI CALVENZANO (BG) terreni edificabili a destinazione residenziale siti in Via Firenze, catastalmente identificati al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 3010, 3013, 3036, 3814, 3815 e 3817.	€. 900.000,00
LOTTO 3 – COMUNE DI CASTEL ROZZONE (BG) terreno lungo SP 127 in parte edificabile a destinazione residenziale e in parte agricolo, catastalmente identificato al N.C.T. fg. 9 mappale n. 217.	€. 168.000,00
LOTTO 4 – COMUNE DI CASTEL ROZZONE (BG) terreni edificabili a destinazione produttiva siti in Via Monte Rosa, catastalmente identificati al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 2257, 482 e 636.	€. 641.000,00
LOTTO 5 – COMUNE DI PAGAZZANO (BG) terreni edificabili a destinazione produttiva siti in Via dell'Artigianato, catastalmente identificati al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 292, 293, 294, 917, 2009, 2011, 2013, 2015, 2016, 2018, 2021 e 2026.	€. 3.281.000,00
LOTTO 6 – COMUNE DI PONTIROLO NUOVO (BG) terreni agricoli siti in Via Europa/Via per Canonica, catastalmente identificati al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 2228, 2229 e 2232.	€. 515.000,00
LOTTO A1 – COMUNE DI TREVIGLIO (BG) terreni costituenti reliquati di urbanizzazioni siti in Via Acquedotto, catastalmente identificati al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 13310, 13311 e 13315.	da cedere gratuitamente al Comune
LOTTO 7 – COMUNE DI CASTEL ROZZONE (BG) cascina sita in Via Campasso e terreni costituenti parte di strada consortile, catastalmente identificati al N.C.E.U. fg. 4 mappali n. 106 sub. 2 e 3 e al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 1852 e 1858.	€. 234.000,00
LOTTO 8 – COMUNE DI CASTEL ROZZONE (BG) immobile a destinazione produttiva sito in Via Ceradelli, catastalmente identificati al N.C.E.U. fg. 3 mappale n. 1947.	€. 1.058.000,00
LOTTO 9 – COMUNE DI CASTEL ROZZONE (BG) immobile a destinazione produttiva/direzionale e area edificabile di completamento siti in Via Monte Rosa, catastalmente identificati al N.C.E.U. fg. 3 mappale n. 1110 e fg. 9 mappale n. 1113.	€. 1.319.000,00
LOTTO 10 – COMUNE DI CASTEL ROZZONE (BG) immobile a destinazione residenziale e pertinenze siti in Via Torcitura Borgomanero, catastalmente identificati al fg. 1 mapp. n. 2440 sub. 10, 12, 14, 17, 43, 50, 55, 57, 58, 60, 61, 84, 85, 87, 92, 93 e 100; Via Ceradelli mapp. n. 1949 sub. 24.	€. 745.400,00

LOTTO 11 – COMUNE DI FARA GERA D'ADDA (BG)

immobili a destinazione residenziale e relative pertinenze siti in Via Linificio, catastalmente identificati al fg. 2 mappale n. 4525 sub.7, 24, 43 e 79 oltre a quota parte di cabina elettrica di cui al mappale n. 4397 sub. 701.

€. 267.100,00

LOTTO 12 – COMUNE DI PAGAZZANO (BG)

immobili a destinazione residenziale e relative pertinenze siti in Via Leonardo da Vinci, catastalmente identificati al fg. 7 mappale n. 1751 sub. 5, 6, 7, 9, 12, 15, 21, 22, 24, 27, 28, 29, 30, 36, 38 e mappale n. 1736 sub. 4, 8, 11 e 15.

€. 1.226.200,00

LOTTO 13 – COMUNE DI TREVIGLIO-CASTEL ROZZONE (BG)

immobili a destinazione produttiva e relative pertinenze siti in Via Mazzini, catastalmente identificati al fg. 7, mappale n. 11041 sub. 701, 702, 703, 704 e mappale n. 509 sub. 703.

€. 372.000,00

LOTTO 14 – COMUNE DI CASTEL ROZZONE (BG)

immobile a destinazione produttiva e relative pertinenze sito in Via Mazzini, catastalmente identificati al fg. 2 mappale n. 406 sub. 701.

€. 189.000,00

LOTTO 15 – COMUNE DI PAGAZZANO (BG)

terreni edificabili a destinazione residenziale e relative pertinenze siti in Via Leonardo da Vinci, catastalmente identificati al fg. 7 mappale n. 1751 sub. 13.

€. 298.000,00

LOTTO 16 – COMUNE DI TREVIGLIO (BG)

area edificabile in Piano di Recupero sita in Viale Oriano, catastalmente identificata al fg. 28 mappale n. 2853 sub. 3, 4, 5, 6, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e mappali nn. 4054 e 4090.

€. 3.018.000,00

LOTTO 17 – COMUNE DI TREVIGLIO (BG)

immobile a destinazione terziaria e pertinenza siti in Via F.lli Galliari, catastalmente identificati al fg. 45 mappale n. 3091 sub. 720 e 729.

€. 157.500,00

LOTTO 18 – COMUNE DI MONTEVECCHIA (LC)

immobile a destinazione residenziale e pertinenza siti in Via delle Sorgenti, catastalmente identificati al fg. 9 mappale n. 498 sub. 712 e 721 oltre a quota parte di cabina elettrica di cui al mappale n. 4026.

€. 254.700,00

LOTTO 19 – COMUNE DI SAUZE D'OULX (TO)

immobile a destinazione residenziale e pertinenza siti in Piazza III Reggimento Alpini, catastalmente identificati al fg. 4 mappale n. 461 sub. 48 e 99.

€. 56.000,00

LOTTO 20 – COMUNE DI NOVATE MILANESE (MI)

immobile a destinazione autorimessa sito in Via Cornicione, catastalmente identificati al fg. 17 mappale n. 395 sub. 149.

€. 20.000,00

LOTTO 21 – COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA (MI)

diritto di edificazione commerciale per una superficie lorda di pavimento di mq. 500, rinveniente dal Piano Attuativo di Via Cavour in Comune di Trezzo sull'Adda, di pertinenza dell'area di cui al foglio 20 mappale n. 923.

la valutazione dovrà essere effettuata al momento in cui venga individuata un'area in grado di ricevere la capacità edificatoria derivante dal diritto

TOTALE €. 14.851.900,00

4. ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

A base e supporto della presente relazione peritale, abbiamo assunto tutte le informazioni e la documentazione tecnica ed amministrativa fornitaci dalla società; documentazione successivamente da noi verificata a seguito di accesso e presa visione degli atti depositati presso gli uffici degli enti interessati (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, ecc.).

Le attività di verifica della documentazione tecnico/amministrativa e i sopralluoghi effettuati sui beni, hanno consentito di individuare e accertare i coefficienti e i parametri tecnici ed economici da assumere come fondamento per le analisi che hanno portato alla determinazione del loro valore.

Per quanto attiene alle limitazioni, si evidenzia che:

- le verifiche tecniche hanno riguardato esclusivamente la consistenza superficiale dell'immobile mediante rilievo a campione dello stesso con misuratore laser; non è stata richiesta e pertanto non si è effettuata la restituzione grafica dei rilievi effettuati.
- non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche in ordine:
 - alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei beni immobili, significando che in esecuzione del sopralluogo si è rilevato e si è conseguentemente dato atto dell'esistenza delle difformità sulla scorta della documentazione catastale e quella prodotta dall'azienda;
 - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni in materia antincendio e antisismica;
 - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi dell'edificio;
 - all'integrità strutturale dell'edificio e delle sue componenti;
 - agli aspetti fiscali derivanti dalla vendita dei beni.

La valutazione ha altresì come presupposto l'assenza di una garanzia per eventuali vizi e difetti dell'immobile.

Bergamo, 22 luglio 2025

Il Perito

