

**Cooperativa
La Casa Ecologica della
Bergamasca**

**06 - Via Cava di Sopra 45
CAPRINO BERGAMASCO**

**RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA
DI BENI IMMOBILI**

**COMMISSARIO LIQUIDATORE
Dott. Alberto Carrara**

Studio Architetto Danilo Salvoni
Via A. Pitentino 16/c - 24124 Bergamo
Tel. 035/246721
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
DEI BENI IMMOBILI
SITI IN VIA CAVA DI SOPRA 45 - COMUNE DI CAPRINO BERGAMASCO

* * * * *

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 09.01.2017, dal Commissario Liquidatore Dott. Alberto Carrara, di procedere ad una ricognizione dei beni, alla verifica della loro conformità edilizia/urbanistica e alla determinazione del loro valore anche in rapporto ai vincoli convenzionali.

A definizione della richiesta formulatami e sulla scorta della documentazione prodottami dalla proprietà dei beni, ho provveduto a:

- identificare i beni oggetto di valutazione;
- verificarne la conformità catastale ed edilizio urbanistica;
- verificarne i vincoli di commercializzazione in ragione dei vigenti atti convenzionali;
- individuare i parametri tecnici ed economici da utilizzare per la determinazione del valore dei beni.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato la documentazione tecnica agli atti della società, in data 10.06.2017, ho esperito un dettagliato sopralluogo sui beni di proprietà della società e ho eseguito l'accesso ai competenti uffici comunali per verificare la conformità della documentazione depositata rispetto a quanto effettivamente realizzato.

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 Cooperativa Edilizia La Casa Ecologica della Bergamasca, sono i seguenti:

N.C.E.U. del Comune Censuario di Caprino Bergamasco

immobile a destinazione commerciale sito in Via Cava di Sopra 45, catastalmente identificato al fg. n. 3

* mappale n. 654 subalterno 10 Cat. C/1 Classe 1 mq. 65,00;

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 e trascrizioni;
- 1.4 descrizione del bene;
- 1.5 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi;
- 1.6 difformità edilizio/urbanistiche;
- 1.7 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;
- 2.5 determinazione valore del cespite immobiliare.

3) ALLEGATI.

- 3.1 provvedimenti abilitativi;
- 3.2 elaborato planimetrico da rilievo;
- 3.3 planimetrie e visure catastali;
- 3.4 documentazione fotografica;

Cespiti immobiliare n. 1 – immobili a destinazione commerciale sito in Via Cava di Sopra 45 – Caprino Bergamasco, catastalmente identificati al N.C.E.U. – foglio 3 mappale 654 sub. 10.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Via Cava di Sopra 45, nella zona periferica posta a sud est del Comune di Caprino Bergamasco.

L'area su cui è stato realizzato l'edificio e in cui sono allocate le unità immobiliari oggetto di trattazione, è completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi di interesse pubblico; suddetta area risulta peraltro in zona strategica rispetto alla viabilità cittadina e provinciale.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Sarnico, i presenti cespiti immobiliari risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 3 mapp. 654 sub. 10 Cat. C/1 Classe 1 Rendita €. 1.114,51

La piena proprietà (quota del 100%) delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a:

* La Casa Ecologica della Bergamasca società cooperativa - con sede in Bergamo [REDACTED]

1.3 - Provenienza, trascrizioni e iscrizioni: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente, si evidenzia che l'area su cui è stato realizzato l'edificio e in cui è allocata l'unità immobiliare è pervenuta alla [REDACTED] a seguito dell'atto di acquisto di rep. n. 46955, stipulato avanti Notaio Paolo Mangili in data 07.02.1990; successivamente a seguito dell'incorporazione della società [REDACTED] nella società Cooperativa La Casa Ecologica della Bergamasca, i succitati beni venivano trasferiti a quest'ultima.

Per quanto attiene alla ricerca delle iscrizioni ipotecarie, stante la complessità e i costi per il reperimento delle stesse, di concerto con il commissario liquidatore si è deciso di effettuarle al momento dell'assegnazione e prima della stipula dell'atto di trasferimento degli immobili.

1.4 - Descrizione immobile: il bene immobile oggetto di trattazione è costituito da una unità immobiliare a destinazione terziaria/commerciale ubicata al piano terra di un cascinale oggetto di integrale ristrutturazione nel corso dell'anno 1990.

L'edificio dal punto di vista strutturale è costituito da setti portanti in muratura piena e successivamente rinforzato con pilastri e travi in cemento armato gettato in opera, le tamponature perimetrali sono del tipo a cassa vuota con isolamento termico "a cappotto"; per quanto attiene alle finiture i materiali utilizzati sono di media qualità.

Dal punto di vista compositivo l'unità immobiliare è costituita da due ampi locali con annessi servizi igienici; suddetti locali sono stati ulteriormente suddivisi con pareti parte in cartongesso e parte in mattoni forati intonacati a malta cementizia; il tutto così come meglio rappresentato nelle allegate planimetrie di rilievo.

Le finiture interne vedono l'impiego di pavimentazioni e rivestimenti in ceramica di qualità corrente, serramenti interni in legno tamburato impiallacciato in laminato ligneo sulle due facce e intonaci tinteggiati con tempera lavabile di colore bianco.

Per quanto attiene alla parte impiantistica, l'impianto elettrico è correttamente dimensionato per la tipologia di utilizzo dell'immobile mentre quello termosanitario è costituito da impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas-metano e produzione di acqua calda sanitaria; la rete di distribuzione è bitubo con elementi radianti in alluminio.

Non si sono reperiti i certificati di conformità degli impianti né le attestazioni di prestazione energetica.

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone e cose e lo scrivente ha potuto rilevare difformità tra lo stato di fatto e la situazione catastale ed edilizia.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile e dell'edificio in cui lo stesso è allocato si può considerare buono.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Caprino Bergamasco approvato con Delibera di C.C. n. 17 del 20.05.2013 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL della Regione Lombardia, ha individuato e ricompreso l'immobile e le aree pertinentziali di proprietà nella seguente zona urbanistica:

"Ambiti residenziali di contenimento dello stato di fatto" le cui possibilità di intervento sono normate e disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la realizzazione dell'immobile, agli atti del Comune di Caprino Bergamasco, risulta depositato quanto segue:

* Concessione Edilizia n. 38/90 del 17.06.1991 (*Recupero edilizio e ristrutturazione fabbricato*);

1.6 – Difformità edilizio/urbanistiche: Durante il sopralluogo, eseguito sulla scorta delle schede catastali e degli elaborati grafici allegati ai provvedimenti abilitativi, lo scrivente perito ha potuto accertare la presenza di difformità consistenti nella realizzazione di una serie di tavolati divisori per una diversa distribuzione degli spazi interni. *Suddette irregolarità devono essere regolarizzate mediante inoltra di idonea richiesta di sanatoria e adeguamento delle planimetrie catastali i cui costi sono stimabili in €.* 3.600,00 *per spese tecniche, €.* 4.500,00 *lavori da eseguire, €.* 2.000,00 *quali oneri da corrispondere al Comune ed €.* 700,00 *quali marche da bollo e diritti di segreteria per un totale di €.* 10.800,00.

1.7 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si sono effettuate le misurazioni dei vari locali costituenti l'unità immobiliare sulla scorta degli elaborati grafici allegati ai vari provvedimenti abilitativi agli atti del Comune di Caprino Bergamasco e delle planimetrie catastali.

Dallo sviluppo delle misurazioni effettuate, si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificata in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

Catasto	Piano	Destinazione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Coeff.te	Sup. Commerciale
654/10	terra	commerciale	mq. 66,04	mq. 97,70	1,00	mq. 97,70
					totale	mq. 97,70

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 allorché 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 – Metodologia estimativa adottata: le indagini di mercato, svolte presso operatori professionali e attraverso le interrogazioni delle principali banche dati del settore immobiliare, hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo biennio (2015/2016) sul mercato territoriale di riferimento (Caprino Bergamasco), relativamente ad immobili aventi destinazione d'uso commerciale, si è registrata una sola compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle del bene oggetto della presente relazione.

Si sono altresì individuate due compravendite che hanno interessato immobili a destinazione terziaria (uffici) che rappresenta, per il caso in specie, una destinazione comparabile a quella commerciale; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri tecnici ed economici comparabili 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.

2.3 – Analisi di mercato: l'analisi sulle recenti compravendite nell'ambito del territorio del Comune di Caprino Bergamasco, ha portato all'individuazione di tre immobili aventi caratteristiche analoghe a

quelle degli immobili oggetto di perizia, e conseguentemente alla conoscenza dei prezzi a cui gli stessi sono stati compravenduti.

Per azzerare l'alea di incertezza e l'eventuale discrezionalità del perito estimatore, suddetti valori saranno ulteriormente verificati con altri parametri economici espressi dalle principali banche dati e dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le analisi e le indagini effettuate dallo scrivente per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) effettuate in loco presso operatori professionali (agenzie e professionisti) nonché la ricerca presso le più importanti e riconosciute banche dati (Case & Terreni Osservatorio Immobiliare, Quotazioni OMI), ha portato ad individuare i seguenti valori unitari per la destinazione commerciale:

Operatori professionali 2017	Case e Terreni 2017	Quotazioni OMI 2016
da €. 1.000,00 a €. 1.200,00/mq.	da €. 1.100,00 a €. 1.200,00/mq.	da €. 1.000,00 a €. 1.100,00/mq.
Valore medio		
€. 1.100,00/mq.		

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore del cespite immobiliare, i valori unitari da utilizzare risultano essere quelli sopra riportati, specificando che i valori sono riferiti alle condizioni attuali in cui si trovano i beni, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti; una volta individuati i parametri tecnici ed economici, si provvede a determinare il valore di mercato dei succitati beni immobili, specificando che il valore finale che si otterrà è **da considerarsi a corpo** e non a misura.

VALORE DI MERCATO

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	VALORE U.	VALORE
654/08	terra	commerciale	mq. 97,70	€. 1.100,00/mq	€. 107.470,00
a detrarre spese per regolarizzazione edilizia					€. 10.800,00
Totale a base d'asta in arrotondamento					€. 97.000,00

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congruo per il succitato cespite immobiliare il valore sovraesposto.

Bergamo, lì 29 dicembre 2017

firmato
DANILO
SALVONI
ORDINE
BERGAMO
ARCHITETTI
ORDINE
N° 1038
ARCHITETTO
Salvoni

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Art. 1 n. 4 R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)

Repubblica Italiana

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il 24 (ventiquattro) gennaio.

In Bergamo, Via Pradello n. 2.

Avanti a me dr. Emilio Pizio, Notaio in Bergamo, iscritto al Collegio Notarile di Bergamo, è comparso il signor

SALVONI Danilo, nato a [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] (Carta d'identità n. [redacted] rilasciata dal Comune di Torre Boldone il [redacted], domiciliato a [redacted]

[redacted] iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. [redacted] della cui identità personale sono certo, il quale mi presenta la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di Legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento ripetendo le parole "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Del presente atto ho dato lettura al comparente.

Consta di un mezzo foglio dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano per una pagina.

Emilio Pizio

