



Rapporto di valutazione

oggetto

compendio immobiliare in parte residenziale e in parte ex piano di recupero del Borgo Sant'Andrea, posto in Comune di Villa d'Adda (Bg), Via Sant'Andrea s.n.

redatta da

geometra Nadia Lorenzi

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

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

Indice del Rapporto di Valutazione

estremi del rapporto di valutazione	pagina 04
estremi della committenza	pagina 04
localizzazione dei beni	pagina 04
dettagli della proprietà	pagina 04
oggetto dell'incarico	pagina 05
accertamenti effettuati	pagina 06
riserve	pagina 06
caratteristiche di zona e collegamenti	pagina 07
descrizione	pagina 07
nota del valutatore	pagina 08
cenni storici	pagina 09
identificazione Catasto Terreni	pagina 10
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 11
cronistoria della titolarità	pagina 12
formalità pregiudizievoli	pagina 14
fondo patrimoniale	pagina 15
convenzione urbanistica	pagina 16
servitù	pagina 16
stato di possesso	pagina 16
titoli abilitativi	pagina 17
dati metrici	pagina 18

Segue ...

... continua

analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 21
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 21
indagine di mercato	pagina 22
giudizio di commerciabilità	pagina 22
concetti di stima	pagina 23
metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario	pagina 24
prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato	pagina 25
valore di mercato	pagina 26
valore di pronto realizzo	pagina 26
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 27

Estremi del rapporto di valutazione

data incarico 21 Febbraio 2022

data sopralluogo 01 Aprile 2022

data valutazione 08 Marzo 2023

Estremi della committenza

committente dr. Andrea Baschenis
curatore dell'eredità giacente

Localizzazione dei beni

provincia Bergamo

indirizzo Villa d'Adda, Via Sant'Andrea s.n.

Dettagli della proprietà

natura dei beni oggetto di valutazione compendio immobiliare ex piano di recupero

destinazione economica per la maggior consistenza libero e l'appartamento è occupato da un figlio del signor



Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad un compendio immobiliare in parte residenziale e in parte ex piano di recupero del Borgo Sant'Andrea, posto in Comune di Villa d'Adda (Bg), Via Sant'Andrea s.n., di proprietà del signor _____

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

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

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

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



Accertamenti effettuati

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

- sopralluogo presso la proprietà con riprese fotografiche
- ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto mappa, dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni, delle planimetrie catastali e della relativa visura per soggetto
- verifica della corrispondenza catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per codice fiscale _____ e per immobile, con data di statuizione al 12 Ottobre 2022
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Villa d'Adda (Bg), mirato alla verifica e reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnica per l'individuazione delle eventuali difformità
- determinazione delle superfici commerciali sulla base delle planimetrie catastali
- indagine di mercato utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**
- determinazione del valore di pronto realizzo

Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non è stato effettuato il rilievo topografico del bene immobile e non sono state reperate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	semiperiferica
caratteristiche di zona	esclusivamente residenziale
distanza	▪ 1,7 km. circa dal centro abitato di Villa d'Adda (Bg) ▪ 21 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada provinciale n. 166 e la strada statale n. 671, nonché con i mezzi pubblici delle linee extra urbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	▪ infrastrutture primarie con la presenza di negozi relativi ai generi di prima necessità nel centro abitato ▪ buona presenza di parcheggi pubblici

Descrizione

Trattasi di un compendio immobiliare in parte residenziale e in parte ex piano di recupero del Borgo Sant'Andrea, posto in un quartiere semiperiferico rispetto al centro abitato di Villa d'Adda (Bg).

Il lotto di terreno sul quale sorge il suddetto compendio immobiliare ha una superficie catastale pari a mq. 10.125 ed è completamente recintato per tre lati; il quarto lato, verso Viale delle Industrie in quanto deve essere ancora definito l'acquisto di alcuni mappali annessi alla proprietà ma attualmente in capo alla Provincia di Bergamo.

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

- **mappale n. 502**, locale di deposito posto al piano terra, dotato di piccola area esclusiva;
- **mappale n. 504/702**, appartamento duplex accessibile da un vano scala e da un ascensore esterno, composto da:
 - piano primo, occupato da soggiorno, cucina, disimpegno notte, camera da letto e bagno, oltre a due balconi;
 - piano secondo, occupato da camera da letto con guardaroba, due bagni e soppalco con vista sul soggiorno.
 I locali sono posti a diversi livelli e pertanto all'interno dell'abitazione vi sono gradini di collegamento;
- **mappale n. 504/704**, ex chiesa sconsacrata ad uso sala convegni con sottostanti catacombe, dotata da biblioteca, archivio – sala lettura e bagno. Nel locale ad uso biblioteca è stato ricavato un soppalco nel maggior volume del corpo di fabbrica;

Segue ...

... continua

- mappali nn. 504/705, 504/706, 504/707, 504/708 e 504/709, corpo di fabbrica a destinazione residenziale, attualmente al rustico, disposto principalmente su tre piani fuori terra, oltre ad alcuni locali ammezzati, nonché da un piano interrato di ampia consistenza che comprende anche l'autorimessa nella quale erano previsti dei posti auto coperti;
- mappale n. 504/711, bene comune non censibile che identifica tutti gli accessi e gli spazi comuni, quale area scoperta, vano scala e scivolo / corsello dell'autorimessa interrata;
- mappali nn. 5250 e 6227, due lotti di terreno di cui il primo interno alla recinzione e l'altro esterno alla medesima, ed aventi una superficie catastale totale pari a mq. 90, confinanti con il deposito di cui al mappale n. 502;
- mappali nn. 6233, 6448 e 6449, aree urbane della superficie catastale pari a mq. 420 che devono essere cedute al Comune in forza della convenzione urbanistica sotto indicata. Si tratta di porzioni di strada e marciapiedi esterni alla recinzione;
- mappale n. 6222, lotto di terreno esterno alla recinzione ed avente una superficie catastale pari a mq. 785, corrispondente a parte di Via Nosea e a parte del parcheggio posto lungo il lato nord della proprietà. Tale mappale dovrà essere ceduto al Comune in forza della convenzione urbanistica sotto indicata;
- mappale n. 6235, lotto di terreno esterno alla recinzione ed avente una superficie catastale pari a mq. 5, confinante con l'area urbana di cui al mappale n. 6233. Anche tale mappale dovrà essere ceduto al Comune in forza della convenzione urbanistica sotto indicata.

L'accesso alla proprietà avviene da Via Nosea tramite un cancello carraio.

Nota del valutatore

Accordi con Provincia di Bergamo

La Provincia di Bergamo doveva cedere gratuitamente al signor _____ per opere dallo stesso realizzate per mitigare il tracciato di Via delle Industrie, i mappali nn. 6219, 6225 e 6229 che allo stato di fatto si trovano all'interno della proprietà del signor _____.

Mentre lo stesso signor _____ avrebbe dovuto cedere alla Provincia di Bergamo il mappale n. 6227 per delineare correttamente il tracciato di Via delle Industrie; tale porzione di terreno è esterna alla recinzione della proprietà.

Accordi con Comune di Villa d'Adda (Bg)

Il signor _____ in forza della convenzione urbanistica sotto riportata, avrebbero dovuto cedere al Comune di Villa d'Adda i mappali nn. 6222, 6233, 6235, 6448 e 6449, mentre lo stesso signor _____ doveva ricevere dal Comune i mappali nn. 6215, 6216, 6231, 6232 e 6450 che si trovano già all'interno della proprietà recintata.

Il futuro acquirente dovrà pertanto prendere accordi con tali Amministrazioni Pubbliche al fine di addivenire agli accordi presi dal signor _____.

Cenni storici

Chiesa di Sant'Andrea in Catello

L'edificio è stato edificato dai villadaddesi tra il 1454 e il 1469, con materiali della zona come l'arenaria grigia proveniente dalle cave locali del monte dei Frati in località Faida, ricalcando probabilmente il sedime di una precedente chiesa romanica della quale non vi sono tracce.

La chiesa occupa un'area di mq. 230 ed è di impianto tardogotico, caratterizzato da un'unica navata con orientamento est – ovest e suddivisa in quattro campate scandite da grandi archi a sesto leggermente acuto.

Il presbiterio, inquadrato da un arco a tutto sesto, è coperto da una volta a botte tronco-conica. La pavimentazione a scacchiera si compone di formelle di tre marmi diversi: marmo grigio di Zandobbio, marmo arabescato di San Giovanni Bianco e marmo nero di Ardesio.

Il resto della pavimentazione della navata centrale è in cotto mentre il tetto è in ferro e tavole di laterizio alla toscana, in ricordo di una ristrutturazione necessaria a seguito di un incendio che distrusse nel 1973 il tetto in legno.

Numerosi all'interno gli affreschi realizzati in più di un secolo da artisti locali, tra i quali spicca il Trionfo di Cristo di Cavagna.

Ricco anche l'apparato decorativo di stucchi, di gusto barocco, realizzati da Lorenzo e Gerolamo Spota.

Sebbene in territorio bergamasco, la chiesa ha seguito il rito ambrosiano, fino alla metà del XVIII secolo quando la nuova parrocchiale relega Sant'Andrea in Catello a una posizione sempre più marginale fino al suo completo abbandono.

Grazie al proprietario, signor _____ sono stati avviati i lavori restauro che hanno permesso di portare alla luce ben 46 tombe di inumazione, le più antiche delle quali risalenti all'VIII e IX secolo d.c.

Oltre alle ventuno tombe di notabili del paese e parroci vissuti tra la fine del XV e XX secolo – delle quali in parte già si conosceva l'esistenza – nel corso dei lavori di scavo sono emersi, all'altezza dell'ingresso principale dell'edificio (sud – ovest), i resti di venticinque tombe dell'VIII e IX secolo d.c. (come accertato gli esami effettuati sui numerosi reperti ossei rinvenuti) che confermano in sito la presenza di un luogo di sepoltura preesistente alla chiesa quattrocentesca.

Dal 1940 la chiesa è sconsacrata e viene utilizzata per convegni, concerti di musica classica, eventi privati in cui è possibile godere ancora dell'atmosfera raccolta e delle opere d'arte che arricchiscono questo scrigno di tesori d'arte.

L'antica chiesa parrocchiale di Sant'Andrea riveste l'interesse di cui all'articolo 1 della Legge 01 Giugno 1939 n. 1089 e pertanto deve considerarsi compresa negli elenchi descrittivi previsti dall'articolo 4 della legge citata.

Identificazione Catasto Terreni

comune:		Villa d'Adda (Bg)				data visura:			14 Ottobre 2022	
n.	dati identificativi			dati di classamento						
	foglio	particella	sub.	qualità	classe	superficie			reddito	
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €
01	8	502	---	ente urbano	---	00	02	20	---	---
02	8	504	---	ente urbano	---	01	01	25	---	---

numero		dati anagrafici				diritti e oneri reali			quota	
01						proprietà			1/1	
comune:		Villa d’Adda (Bg)				data visura:			21 Settembre 2022	
n.	dati identificativi			dati di classamento						
	foglio	particella	sub.	qualità	classe	superficie			reddito	
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €
01	9	5250	---	seminativo arborato	2	00	00	50	0,25	0,27
02	9	6222	---	seminativo arborato	1	00	07	85	4,87	4,46
03	9	6227	---	seminativo	2	00	00	40	0,19	0,19
04	9	6235	---	seminativo arborato	1	00	00	05	0,03	0,03

I mappali sono correttamente rappresentati nella mappa di Catasto Terreni.

Preciso che i mappali nn. 6222 e 6235 dovranno essere ceduti al Comune in forza della convenzione urbanistica sotto indicata, mentre il mappale n. 6227 dovrà essere ceduto alla Provincia di Bergamo.

Identificazione Catasto Fabbricati

numero		dati anagrafici						diritti e oneri reali		quota	
01								proprietà		1/1	
comune:		Villa d'Adda (Bg)						data visura:		21 Settembre 2022	
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
indirizzo:		Via Sant'Andrea s.n.									
01	---	8	502	---	---	C/2	1	T	mq. 17	---	30,73
indirizzo:		Via Sant'Andrea n. 208									
02	---	8	504	702	---	A/2	2	1 – 2	vani 9,5	mq. 235	981,27
indirizzo:		Via Sant'Andrea s.n.									
03	---	8	504	704	---	B/7	U	T	mc. 2.690	mq. 493	1.153,10
04	---	8	504	705	---	F/4	---	S1 – T	---	---	---
05	---	8	504	706	---	F/4	---	S1 – T – 1 – 2	---	---	---
06	---	8	504	707	---	F/4	---	S1 – 1	---	---	---
07	---	8	504	708	---	F/4	---	S1 – 2	---	---	---
08	---	8	504	709	---	F/4	---	S1	---	---	---
09	---	8	504	711	---	BCNC		S1 – T – 1 – 2	---	---	---
10	---	8	6233	---	---	F/1	---	T	mq. 10	---	---
indirizzo:		Via Nosea s.n.									
11	---	8	6448	---	---	BCC F/1	---	T	mq. 310	---	---
12	---	8	6449	---	---	BCC F/1	---	T	mq. 100	---	---

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

Preciso che i mappali nn. 6233, 6448 e 6449 dovranno essere ceduti al Comune in forza della convenzione urbanistica sotto indicata.

Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per codice fiscale _____ e per immobile, con data di statuizione al 12 Ottobre 2022, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà del signor _____ in forza dei seguenti titoli:

primo titolo

a favore _____

contro _____

titolo

compravendita in data 19 Dicembre 1990, repertorio n. 215/16 a rogito del notaio Giampiero Fabiano di Capriate San Gervasio (Bg)

trascrizione

Bergamo, in data 24 Dicembre 1990 ai nn. 40160/30001

Con tale titolo il signor _____ ha acquistato la piena proprietà dell'originario mappale n. 499/4 dalla cui soppressione, fra altro, sono stati ottenuti i mappali oggetto del presente rapporto di valutazione.

secondo titolo

a favore _____

contro _____

titolo

compravendita in data 24 Gennaio 1991, repertorio n. 567/43 in autentica del notaio Giampiero Fabiano di Capriate San Gervasio (Bg)

registrazione

Ponte San Pietro (Bg), in data 08 Febbraio 1991

trascrizione

Bergamo, in data 09 Febbraio 1991 ai nn. 5023/3975

Con tale titolo il signor _____ ha acquistato la piena proprietà degli originari mappali nn. 499/1 e 499/2, dalla cui soppressione, fra altro, sono stati ottenuti i mappali oggetto del presente rapporto di valutazione. Inoltre, con il medesimo atto sono stati acquisti i terreni di cui ai mappali nn. 497, 506 e 4586 anch'essi soppressi e che hanno costituito i mappali oggetto del presente rapporto di valutazione.

terzo titolo

a favore

contro

titolo

compravendita in data 13 Ottobre 1997, repertorio e raccolta nn. 526219/23366 del notaio Paolo Marinelli di Bergamo

trascrizione

Bergamo, in data 12 Novembre 1997 ai nn. 37157/28932

Con tale titolo il signor _____ ha acquistato la piena proprietà dell'originario mappale n. 494 dalla cui soppressione, fra altro, sono stati ottenuti i mappali oggetto del presente rapporto di valutazione.

quarto titolo

a favore

contro

titolo

compravendita sottoposta a condizione sospensiva in data 22 Febbraio 2000, repertorio e raccolta nn. 8316/1217 del notaio Ernesto Sico di Bergamo

trascrizione

Bergamo, in data 08 Marzo 2000 ai nn. 8763/6398

Con tale titolo il signor _____ ha acquistato la piena proprietà dei mappali nn. 502 e 504 oggetto del presente rapporto di valutazione.

Successivamente è stato stipulato l'atto dichiarativo di avveramento di condizione sospensiva in data 16 Maggio 2000, repertorio e raccolta nn. 9186/1423 in autentica del notaio Ernesto Sico di Bergamo.

quinto titolo

a favore

contro

titolo

compravendita in data 06 Agosto 2013, repertorio e raccolta nn. 56307/15016 a rogito del notaio Ernesto Sico di Bergamo

trascrizione

Bergamo, in data 29 Agosto 2013 ai nn. 35308/24223

Con tale titolo il signor _____ ha acquistato la piena proprietà del mappale n. 5250 oggetto del presente rapporto di valutazione.

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per codice fiscale _____ e per immobile, con data di statuizione al 12 Ottobre 2022, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

prima formalità

a favore

contro

titolo

ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo, in data 30 Giugno 2014, repertorio n. 708 del Tribunale di Verbania (Vb)

iscrizione

Bergamo, in data 04 Luglio 2014 ai nn. 24563/3963

somme

capitale.....: €

iscritta.....: €

Tale formalità grava, fra altro, sui mappali oggetto del presente rapporto di valutazione.

seconda formalità

a favore

contro

titolo

ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo, in data 19 Agosto 2014, repertorio n. 17450 del Tribunale di Brescia

iscrizione

Bergamo, in data 24 Settembre 2014 ai nn. 34017/5569

somme

capitale.....: €

iscritta.....: €

Tale formalità grava, fra altro, sui mappali oggetto del presente rapporto di valutazione.

Con domande di annotazione del 13 Ottobre 2016 ai nn. 45367/7437 e del 28 Gennaio 2021 ai nn. 4806/971, sono state eseguite delle restrizioni di beni, tranne quelli oggetto del presente rapporto di valutazione che risultano ancora gravati dalla seguente formalità.

Fondo patrimoniale

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per codice fiscale _____ e per immobile, con data di statuizione al 12 Ottobre 2022, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è stato interessato dai seguenti titoli notarili:

primo titolo

soggetti

titolo

costituzione di fondo patrimoniale in data 04 Giugno 2013, repertorio e raccolta nn. 55866/14812, a rogito del notaio Ernesto Sico di Bergamo

registrazione

Bergamo 2, il 05 Giugno 2013 al n. 7598 serie 1T

trascrizione

Bergamo, in data 06 Giugno 2013 ai nn. 23226/15886

secondo titolo

a favore

contro

titolo

domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, in data 08 Gennaio 2015, repertorio n. 21199 del Tribunale di Bergamo

trascrizione

Bergamo, in data 09 Febbraio 2015 ai nn. 4722/3356

Con tale titolo è stata trascritta la domanda per dichiarare l'inefficacia del fondo patrimoniale costituito. Successivamente, con domanda di annotazione del 25 Febbraio 2015 ai nn. 7106/1020 è stata trascritta la domanda giudiziale.

terzo titolo

a favore

contro

titolo

domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, in data 20 Dicembre 2016, repertorio n. 12504 del Tribunale di Bergamo

trascrizione

Bergamo, in data 13 Gennaio 2017 ai nn. 1521/1058

Con tale titolo è stata trascritta la sentenza che ha dichiarato l'inefficacia del fondo patrimoniale costituito

quarto titolo

a favore

contro

titolo

domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, in data 28 Marzo 2017, repertorio n. 2674/17 del Tribunale di Bergamo

trascrizione

Bergamo, in data 18 Aprile 2017 ai nn. 16874/11310

Con tale titolo è stata trascritta la domanda per dichiarare l'inefficacia del fondo patrimoniale costituito.

Successivamente, con domanda di annotazione del 23 Maggio 2017 ai nn. 22596/3478 è stata trascritta la domanda giudiziale.

Convenzione urbanistica

a favore

contro

titolo

convenzione edilizia in data 13 Luglio 2009, repertorio e raccolta nn. 46083/10348 del notaio Ernesto Sico di Bergamo

trascrizione

Bergamo, in data 22 Luglio 2009 ai nn. 45473/27777

Tale convenzione riguardava il Piano di recupero denominato Borgo Sant'Andrea.

In forza di tale convenzione il signor _____ ivrebbe dovuto cedere al _____ i mappali nn. 6222, 6233, 6235, 6448 e 6449, mentre lo stesso signor _____ doveva ricevere dal _____ i mappali nn. 6215, 6216, 6231, 6232 e 6450 che si trovano già all'interno della proprietà recintata.

Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per codice fiscale _____ e per immobile, con data di statuizione al 12 Ottobre 2022, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono servitù trascritte.

Stato di possesso

Il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione è per la maggior consistenza libero, anche perchè in parte è ancora al rustico; l'appartamento individuato con il mappale n. 504/702 è occupato da un figlio del signor _____

Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Villa d'Adda (Bg), eseguito in data 07 Aprile 2022, è emerso che la costruzione del compendio immobiliare oggetto del presente Rapporto di valutazione risale ad epoca anteriore al 01 Settembre 1967.

Il bene immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

08 Luglio 2004	denuncia di inizio attività edilizia n. 90/2004 P.E., n. 5476 di protocollo – restauro conservativo dipinti murali e stucchi ex – Chiesa Sant'Andrea, formazione biblioteca e sala lettura al piano terreno dietro zona Il Presbiterio, formazione unità abitativa al piano primo con piano soppalcato in legno, formazione nuovo ascensore esterno con struttura in acciaio e vetro
28 Settembre 2004	comunicazione di inizio dei lavori di ristrutturazione n. 7499 di protocollo
03 Agosto 2007	denuncia di inizio attività edilizia n. 5827 di protocollo – variante alla DIA 90/2004 per minime modifiche interne residenza ai piani primo e secondo
03 Dicembre 2007	comunicazione di fine lavori n. 8968 di protocollo
16 Giugno 2008	certificato di agibilità n. 4729 di protocollo – piano terra composto da aula e presbiterio, biblioteca (salone) e sala lettura (ex sagrestia), piano soppalco su biblioteca. In tale certificato vi era la seguente prescrizione, poi annullata con comunicazione del 26 Agosto 2008: L'immobile può essere destinato esclusivamente allo svolgimento delle pratiche e delle attività religiose o ad altre di uso pubblico e che pertanto il piano terra, costituito da aula, presbiterio, ex sagrestia e salone, dovrà avere un esclusivo uso pubblico.
17 Agosto 2009	certificato di agibilità n. 6916 di protocollo – appartamento posto ai piani primo e secondo, mappale n. 504/702
23 Ottobre 2009	permesso di costruire n. 80/2009-0 – opere di urbanizzazione in attuazione a piano di recupero
16 Dicembre 2009	denuncia di inizio attività edilizia n. 119/2009 P.E., n. 10521 di protocollo – formazione recinzione metallica lungo Via Sant'Andrea e Nosea, barriera in legno lungo Vicolo Sant'Andrea
13 Dicembre 2010	permesso di costruire n. 40/2010-0 – attuazione piano di recupero e ristrutturazione edilizia

Segue ...

... continua

06 Febbraio 2010	comunicazione di inizio dei lavori n. 1159 di protocollo – recinzione DIA del 16 Dicembre 2009
14 Luglio 2011	denuncia di inizio attività n. 6267 di protocollo – variante alla DIA 119/2009 per formazione recinzione in acciaio zincato orsogrill
09 Luglio 2013	determinazione n. 51 per approvazione certificato regolare esecuzione opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del piano di recupero Sant'Andrea.
26 Marzo 2014	comunicazione per proroga dei termini di validità della convenzione urbanistica di 3 anni
28 Dicembre 2016	comunicazione per ricalcolo contributo concessorio permesso di costruire n. 40/2010-0. Con comunicazione in data 04 Gennaio 2017 è stato determinato lo svicolo della fideiussione per le opere di urbanizzazione.

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

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

Dati metrici

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

locale di deposito
mappale n. 502

locale di deposito	17,00	0,50	8,50
area esclusiva	203,00	0,05	10,15

superficie virtuale arrotondata 19,00

appartamento
mappale n. 504/702

abitazione – piano primo	119,00	1,00	119,00
balconi – piano primo	12,00	0,30	3,60
abitazione – piano secondo	74,00	1,00	74,00
soppalco – piano secondo	18,00	0,50	9,00

superficie virtuale arrotondata 206,00

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

ex chiesa sconsacrata
mappale n. 504/704

chiesa, biblioteca, ex sagrestia	426,00	1,00	426,00
soppalco	63,00	0,50	31,50
area scoperta	227,00	0,05	11,35

superficie virtuale arrotondata

469,00

unità da definire
mappale n. 504/705

abitazione – piano terra	208,00	0,40	83,20
locale cantina – piano interrato	4,00	0,10	0,40
posto auto coperto	95,00	0,10	9,50

superficie virtuale arrotondata

93,00

unità da definire
mappale n. 504/706

porzione di casa di testa	137,00	0,40	54,80
locali cantinati – piano interrato	49,00	0,10	4,90
posto auto coperto	109,00	0,10	10,90

superficie virtuale arrotondata

71,00

unità da definire
mappale n. 504/707

abitazione – piano primo	208,00	0,40	83,20
posto auto coperto	72,00	0,10	7,20

superficie virtuale arrotondata

90,00

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

unità da definire
mappale n. 504/708

appartamento – piano primo	200,00	0,40	80,00
terrazzo a pozzo	9,00	0,10	0,90
locale ammezzato	4,00	0,20	0,80
posto auto coperto	84,00	0,10	8,40

superficie virtuale arrotondata 90,00

unità da definire
mappale n. 504/709

posto auto coperto	135,00	0,10	13,50
--------------------	--------	------	-------

superficie virtuale arrotondata 14,00

area pertinenziale
mappale n. 5250

area esclusiva	50,00	0,05	2,50
----------------	-------	------	------

superficie virtuale arrotondata 3,00

superficie virtuale complessiva 1.05500

Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	residenziale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	appartamento
stato di fatto:	discreto
dimensioni:	medie
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 1.500,00
fase del mercato immobiliare:	contrazione

Caratteri della domanda e dell'offerta

parametri	segmento di mercato
tipologia acquirenti	persone fisiche
tipologia venditori	persone fisiche
motivo dell'operazione	utilizzo diretto

Indagine di mercato

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto ad effettuare le necessarie analisi utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico valutando la posizione, i servizi, le distanze e i collegamenti.

Villa d'Adda è un comune che conta circa 4.600 abitanti, situato ai margini dell'isola bergamasca, nei pressi della Valle San Martino, distante circa 21 km. a ovest dal capoluogo di provincia, Bergamo.

Il prezzo medio unitario degli appartamenti aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, avente caratteristiche storiche ed architettoniche di rilievo, è pari a circa 1.500,00 €/mq.

Il quadro complessivo dei prezzi mostra che nell'ultimo anno gli stessi si sono mantenuti pressoché costanti, facendo registrare un lieve aumento in misura pari 0,09%.

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- borgo storico ben recuperato
- utilizzo di materiali di pregio e recupero di materiali storici dal punto di vista architettonico

fattori negativi

- abitazione ultimata disposta su più livelli di piano, tra loro collegati da scale interne e con soppalchi con affaccio diretto sugli altri piani
- necessità di completare il corpo di fabbrica a destinazione residenziale, attualmente al rustico
- scarsa richiesta di immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto per l'ampia consistenza, anche dell'area pertinenziale scoperta

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



Concetti di stima

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

➤ **Considerazioni generali:**

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

➤ **Fattori tecnici:**

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

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



Metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario

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

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

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

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

Assunzioni:

1. nel corso dell'indagine di mercato effettuata non è stato possibile reperire atti di compravendita o informazioni relative a prezzi certi riguardanti transazioni recenti di proprietà simili a quelle oggetto di analisi.
Per tale motivo, al fine di determinare il valore unitario della proprietà, ho assunto in considerazione beni immobili simili a quelli oggetto di stima per i quali sono noti l'importo richiesto per la transazione e le principali caratteristiche qualitative e di consistenza.
A tali importi ho applicato una decurtazione in percentuale per tener conto della trattativa normalmente intercorrente tra il venditore e l'acquirente; la percentuale adottata è stata determinata in misura media pari al 14%, sulla base di quanto riportato nel rapporto sul mercato immobiliare Nomisma – terzo trimestre 2022, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;
2. la consistenza delle porzioni immobiliari è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 e delle tavole di progetto in scala 1:100;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a 0,09%, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del cespite.

Preciso di non aver esposto alcun valore per il mappale n. 504/711 in quanto trattasi di un bene comune non censibili a tutti i subalterni dell'edificio di cui al mappale n. 504.

Non indico alcun valore per i mappali nn. 6222, 6227, 6233, 6235, 6448 e 6449, in quanto devono essere ceduti in parte alla Provincia di Bergamo e in parte al Comune di Villa d'Adda, come meglio specificato nel paragrafo Nota del valutatore.

Metodo di confronto di mercato - Market Comparison Approach

Tabella dei dati immobiliari				Assunzioni		
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima			
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare		s=saggio annuale di variazione dei prezzi	0,09%	
Nominativo / repertorio	Casteletti Case	Level Immobiliare		i= incremento valore per livello di piano	1,00%	
Comune	Villa d'Adda (Bg)	Villa d'Adda (Bg)	Villa d'Adda (Bg)	Prezzo medio di mercato €/mq.	€	1.500,00
Indirizzo	raggio 500 mt.	raggio 500 mt.	Via Sant'Andrea	Prezzo area esterna €/mq.	€	75,00
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	900,00
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Tipologia del fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i	
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Criterio di misurazione	Superficie Effettiva Lorda	
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Tabella dei prezzi marginali		Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 216.000,00	€ 160.000,00	---			Immobile di confronto A
Data (mesi)	1	3	0	Prezzo di mercato (euro)	€ 216.000,00	€ 160.000,00
Livello di piano (n)	0	1	1	Data (mesi)	-€ 16,20	-€ 12,00
Superficie principale (mq.)	110,00	81,00	193,00	Livello di piano	€ 2.160,00	€ 1.600,00
Superfici secondarie (mq.)				Superficie principale (mq.)	€ 1.415,93	€ 1.415,93
Balconi	30%		12,00	Superficie esterna (mq.)	€ 75,00	€ 75,00
Soppalco	50%	40,00	18,00	Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.850,00	€ 1.850,00
Locale cantina	25%	2,00		Stato di manutenzione interna (€)	€ 16.653,00	€ 16.653,00
Box auto	50%	16,00	24,00	Tabella degli aggiustamenti		Immobile di confronto B
Giardino	5%	230,00				Immobile di confronto A
				Prezzo di mercato (euro)	€ 216.000,00	€ 160.000,00
				Data (mesi)	€ 16,20	€ 36,00
				Livello di piano	€ 2.160,00	
				Superficie principale (mq.)	€ 107.044,25	€ 131.115,04
				Superficie esterna (mq.)	-€ 17.250,00	
				Stato di manutenzione edificio (€)		€ 1.850,00
				Stato di manutenzione interna (€)		€ 16.653,00
				Prezzo corretto	€ 307.970,45	€ 309.654,04
				Peso comparabile (%)	50%	50%
				Valore dell'immobile campione	€ 309.000	
Stato di manutenzione edificio	8	7	8	Divergenza percentuale (%)		0,55%
Stato di manutenzione interna	8	7	8	Prezzo medio unitario - stima monoparametrica	€	1.502,92
Superficie commerciale (mq.)	130,00	113,00	205,60	Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		0,19%

Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale arrotondato €
locale di deposito – mappale n. 502	19,00	1.500,00	29.000,00
appartamento – mappale n. 504/702	206,00	1.500,00	309.000,00
ex chiesa sconsacrata mappale n. 504/704	469,00	1.500,00	704.000,00
unità da definire – mappale n. 504/705	93,00	1.500,00	140.000,00
unità da definire – mappale n. 504/706	71,00	1.500,00	107.000,00
unità da definire – mappale n. 504/707	90,00	1.500,00	135.000,00
unità da definire – mappale n. 504/708	90,00	1.500,00	135.000,00
unità da definire – mappale n. 504/709	14,00	1.500,00	21.000,00
area scoperta – mappale n. 5250	3,00	1.500,00	5.000,00

valore di mercato arrotondato

1.585.000,00

Valore di pronto realizzo

In considerazione della necessità di alienare in tempi brevi la proprietà, tenuto conto dei vincoli presenti, della necessità di cedere e acquisire delle aree dal Comune di Villa d'Adda (Bg) e dalla Provincia di Bergamo, ho ritenuto opportuno applicare ai valori sopra determinati un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di pronto realizzo.

destinazione	valore venale di mercato €	deprezzamento	valore di pronto realizzo arrotondato €
compendio immobiliare in parte residenziale e in parte ex piano di recupero del Borgo Sant'Andrea	1.585.000,00	– 25%	1.188.750,00

valore di pronto realizzo arrotondato

1.189.000,00

Standard e assunzioni del rapporto di valutazione

➤ Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

- ho proceduto alla verifica delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione in base alla documentazione reperita nel corso degli accertamenti effettuati presso i Pubblici Uffici e a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato;
- tutte le indicazioni riguardanti le caratteristiche del bene stimato sono da me fornite al solo scopo di consentire l'identificazione del bene in esame;
- non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione del bene;
- i valori espressi non comprendono l'IVA;
- non esprimo opinioni, né mi rendo responsabile, circa il funzionamento degli impianti, inclusa la loro conformità alle norme di Legge.

➤ Utilizzo delle risultanze da parte della committenza

Soltanto il committente può utilizzare i risultati dell'incarico svolto dalla sottoscritta, non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro da me svolto come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

➤ Riservatezza

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

Segue ...

... continua

➤ Legge applicabile e foro competente

L'incarico assolto è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

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

➤ Indipendenza delle parti

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

➤ Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente

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

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

➤ Assegnazione della proprietà dei documenti

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

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

➤ Standard professionali

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

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

Torre Boldone (Bg) 08 Marzo 2023

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

