

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI

SITI IN VIA DON MANZONI 22/VIA LEVATE SN - COMUNE DI OSIO SOTTO

* * * * *

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 15.06.2017, 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:

1. N.C.E.U. del Comune Censuario di Osio Sotto

immobili a destinazione residenziale siti in Via Don Manzoni 22, catastalmente identificati al foglio n. 3



* mappale n. 6675	subalterno 08	Cat. A/2	Classe 2	3,0 vani;
* mappale n. 6675	subalterno 23	Cat. A/2	Classe 2	5,5 vani;
* mappale n. 6675	subalterno 28	Cat. A/2	Classe 2	5,5 vani;
* mappale n. 6675	subalterno 30	Cat. A/2	Classe 2	3,0 vani;
* mappale n. 6675	subalterno 31	Cat. A/2	Classe 2	5,5 vani;
* mappale n. 6675	subalterno 33	Cat. A/2	Classe 2	3,0 vani;
* mappale n. 6675	subalterno 71	Cat. C/6	Classe 2	16,00 mq.;
* mappale n. 6675	subalterno 76	Cat. C/6	Classe 2	18,00 mq.;
* mappale n. 6675	subalterno 78	Cat. C/6	Classe 2	18,00 mq.;
* mappale n. 6675	subalterno 80	Cat. C/6	Classe 2	17,00 mq.;
* mappale n. 6675	subalterno 81	Cat. C/6	Classe 2	17,00 mq.;
* mappale n. 6675	subalterno 82	Cat. C/6	Classe 2	18,00 mq.;

2. N.C.E.U. del Comune Censuario di Osio Sotto

immobile a destinazione autorimessa sito in Via Levate, catastalmente identificati al foglio n. 3

* mappale n. 6441	subalterno 51	Cat. C/6	Classe 2	39,00 mq.;
-------------------	---------------	----------	----------	------------

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 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;
- 2.4 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 residenziale e autorimesse pertinenziali siti in Via Don Manzoni 22 – Osio Sotto, catastalmente identificati al N.C.E.U. – foglio 3 mappale 6675 sub. 08, 23, 28, 30, 31 e 33 (appartamenti) e sub 71, 76, 78, 80, 81 e 82 (autorimesse).

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Via Don Manzoni 22, nella zona periferica posta a nord est del Comune di Osio Sotto.

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 caratterizzata da interventi di edilizia residenziale di recente realizzazione.



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

foglio 3	mapp. 6675	sub. 08	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €. 309,87
foglio 3	mapp. 6675	sub. 23	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €. 568,10
foglio 3	mapp. 6675	sub. 28	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €. 568,10

foglio 3	mapp. 6675	sub. 30	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €. 309,87
foglio 3	mapp. 6675	sub. 31	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €. 568,10
foglio 3	mapp. 6675	sub. 33	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €. 309,87
foglio 3	mapp. 6675	sub. 71	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 34,09
foglio 3	mapp. 6675	sub. 76	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 36,36
foglio 3	mapp. 6675	sub. 78	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 36,36
foglio 3	mapp. 6675	sub. 80	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 36,36
foglio 3	mapp. 6675	sub. 81	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 36,36
foglio 3	mapp. 6675	sub. 82	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 36,36

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 sono allocate le unità immobiliari è pervenuta alla [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto di rep. n. 22811 e racc. n. 6409, stipulato tra la succitata Cooperativa e la società [REDACTED] in data 14.07.1998 avanti Notaio Elio Luosi; 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: i beni immobili oggetto di trattazione sono costituiti da appartamenti e relative autorimesse pertinenziali ubicate all'interno di un edificio realizzato nel corso dei primi anni 2000.

L'edificio dal punto di vista strutturale è stato realizzato con la classica tipologia "a telaio" 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 qualità corrente.

Dal punto di vista compositivo delle varie unità immobiliari si evidenzia:

- appartamento bilocale posto al piano primo (sub. 08), composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, bagno e una camera da letto oltre ad un balcone sul lato a nord/est, completa la proprietà una cantina al piano interrato;

- appartamento quadrilocale al piano secondo (sub. 23), composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, lavanderia, bagno e due camere da letto oltre a due balconi uno posto sul lato a nord/est e l'altro sul lato a sud/ovest, completa la proprietà una cantina al piano interrato;
- appartamento quadrilocale al piano primo (sub. 28), composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, lavanderia, bagno e due camere da letto oltre a due balconi uno posto sul lato a nord/est e l'altro sul lato a sud/ovest, completa la proprietà una cantina al piano interrato;
- appartamento bilocale posto al piano primo (sub. 30), composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, bagno e una camera da letto oltre ad un balcone sul lato a nord/est, completa la proprietà una cantina al piano interrato;
- appartamento quadrilocale al piano secondo (sub. 31), composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, lavanderia, bagno e due camere da letto oltre a due balconi uno posto sul lato a nord/est e l'altro sul lato a sud/ovest, completa la proprietà una cantina al piano interrato;
- appartamento bilocale posto al piano secondo (sub. 33), composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, bagno e una camera da letto oltre ad un balcone sul lato a nord/est, completa la proprietà una cantina al piano interrato;
- n. 06 autorimesse asservite alle succitate unità immobiliari.

il tutto così come meglio rappresentato nelle allegate planimetrie di rilievo.

Dal punto di vista delle finiture si evidenzia l'utilizzo di materiali di qualità corrente tipicamente utilizzati negli edifici realizzate in forma cooperativa.

Per quanto attiene alla parte impiantistica, l'impianto elettrico è correttamente dimensionato per la tipologia di abitazione e risulta conforme alle vigenti legislazioni in materia, quello termosanitario è costituito da impianto di riscaldamento centralizzato con rete di irradiazione a pavimento e con contabilizzatore autonomo dei consumi.

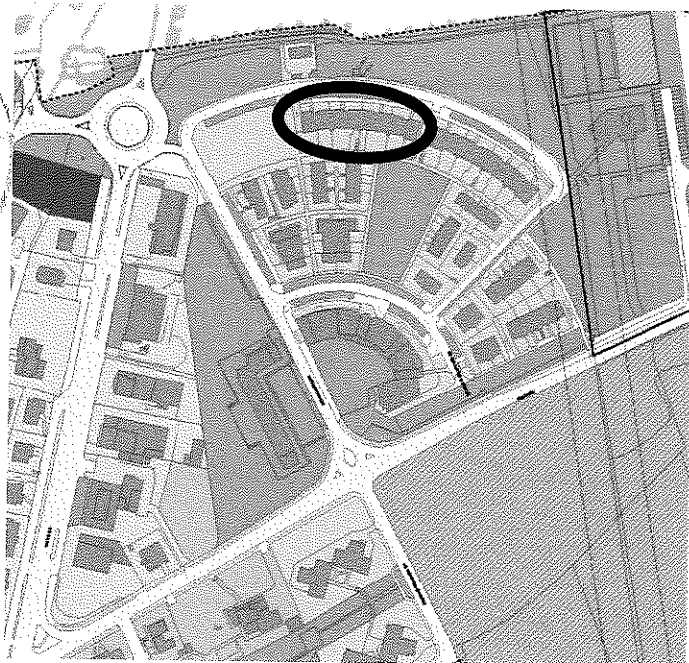
Dal punto di vista impiantistico si segnala che l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo costituito da una caldaia murale alimentata a gas-metano con produzione di acqua calda sanitaria e rete di distribuzione bitubo con elementi radianti in alluminio.

L'impianto elettrico ha la rete di distribuzione sotto traccia, divisa per zone e con convergenza al quadro elettrico generale; l'impianto è dotato di un congruo numero di prese e punti luce.

Non è risultato possibile risalire alle certificazioni di conformità degli impianti né alle attestazioni di prestazione energetica dell'edificio.

Lo scrivente perito ha potuto visionare due sole unità abitative, evidenziandone la conformità con la documentazione catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio; stante la modularità utilizzata nel taglio e nella tipologia progettuale degli appartamenti si può ragionevolmente supporre che anche le unità immobiliari non visionate siano conformi alla documentazione catastale.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Osio Sotto approvato con Delibera di C.C. n. 08 del 10.04.2014 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 36 della Regione Lombardia in data 03.09.2014, ha individuato e ricompreso l'immobile e le aree pertinenziali di proprietà nella seguente zona urbanistica:

“Ambiti a destinazione residenziale B3 di contenimento”, le cui possibilità di intervento sono normate e disciplinate dall'art. 4.3.3 della Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Di seguito testualmente si riporta quanto previsto dall'art. 4.3.3 della normativa del Piano delle Regole.

Capo 3 – Ambiti a destinazione residenziale - Art. 4.3.3 – B3 Ambiti di contenimento

Comprende gli ambiti e i complessi urbanistici consolidati realizzati in tempi recenti a seguito di un Piano Attuativo con assetto plani volumetrico e degli spazi per servizi predeterminato e riconoscibile.

Sono ambiti nei quali sono ammessi interventi di manutenzione, di risanamento e gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica di riqualificazione con il mantenimento della volumetria esistente.

Per gli edifici monofamiliari e bifamiliari esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso l'ampliamento del 20% del volume esistente.

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

- * Concessione Edilizia n. 08/2001 del 15.02.2001 (*Realizzazione fabbricato residenziale*);
- * Concessione Edilizia n. 44/2002 del 18.12.2002 (*Variante alla C.E. n. 08/2001*);
- * Richiesta di Agibilità ai sensi dell'art. 24 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., presentata in data 29.07.2003.

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 piena conformità catastale ed edilizia di due unità immobiliari; per le rimanenti si rimanda a quanto riportato nell'ultimo capoverso del precedente punto 1.4..

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 le unità

immobiliari sulla scorta degli elaborati grafici allegati ai vari provvedimenti abilitativi agli atti del Comune di Osio Sotto e delle planimetrie catastali.

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

Catasto	Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.te	Sup. Commerciale
6675/08	<i>primo</i>	residenza	mq. 43,00	1,00	mq. 43,00
		balconi	mq. 8,00	0,30	mq. 2,40
		cantina	mq. 6,00	0,50	mq. 3,00
		totale			mq. 48,40

Catasto	Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.te	Sup. Commerciale
6675/23	<i>secondo</i>	residenza	mq. 86,00	1,00	mq. 86,00
		balconi	mq. 16,00	0,30	mq. 4,80
		cantina	mq. 4,50	0,50	mq. 2,25
		totale			mq. 93,05

Catasto	Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.te	Sup. Commerciale
6675/28	<i>primo</i>	residenza	mq. 86,00	1,00	mq. 86,00
		balconi	mq. 16,00	0,30	mq. 4,80
		cantina	mq. 5,00	0,50	mq. 2,50
		totale			mq. 93,30

Catasto	Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.te	Sup. Commerciale
6675/30	<i>primo</i>	residenza	mq. 47,00	1,00	mq. 47,00
		balconi	mq. 8,00	0,30	mq. 2,40
		cantina	mq. 5,00	0,50	mq. 2,50
		totale			mq. 51,90

Catasto	Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.te	Sup. Commerciale
6675/31	<i>secondo</i>	residenza	mq. 86,00	1,00	mq. 86,00
		balconi	mq. 16,00	0,30	mq. 4,80
		cantina	mq. 4,00	0,50	mq. 2,00
		totale			mq. 92,80

Catasto	Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.te	Sup. Commerciale
6675/33	<i>secondo</i>	residenza	mq. 47,00	1,00	mq. 47,00
		balconi	mq. 8,00	0,30	mq. 2,40
		cantina	mq. 5,00	0,50	mq. 2,50
		totale			mq. 51,90

Catasto	Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.te	Sup. Commerciale
6675/71	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 17,00	1,00	mq. 17,00
6675/76	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00
6675/78	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00
6675/80	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00
6675/81	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00
6675/82	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00

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 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 (Osio Sotto), relativamente ad immobili aventi destinazione d'uso residenziale con tipologia appartamenti, si sono registrate quattro compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quelli oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri 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 Osio Sotto, ha portato all'individuazione di quattro immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle degli immobili oggetto di perizia, e conseguentemente alla conoscenza dei prezzi a cui gli stessi sono stati compravenduti.

Poiché però non esistono immobili perfettamente comparabili tra loro, ai valori individuati vengono applicati dei coefficienti e parametri, sia tecnici che economici, al fine di determinare il corretto valore di mercato del bene.

Infine 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:

• *destinazione residenziale*

Operatori professionali 2017	Case e Terreni 2017	Quotazioni OMI 2016
da €. 800,00 a €. 1.000,00/mq.	da €. 1.000,00 a €. 1.200,00/mq.	da €. 900,00 a €. 1.100,00/mq.
Valore medio		
€. 1.000,00/mq.		

• *destinazione autorimesse*

Operatori professionali 2017	Case e Terreni 2017	Quotazioni OMI 2016
da €. 500,00 a €. 600,00/mq.	da €. 450,00 a €. 550,00/mq.	da €. 400,00 a €. 500,00/mq.
Valore medio		
€. 500,00/mq.		

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore del cespite immobiliare, i valori unitari da utilizzare risultano essere i seguenti:

- *destinazione residenziale* = €. 1.000,00/mq.
- *destinazione autorimesse* = €. 500,00/mq.

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
6675/08	<i>primo</i>	abitazione	mq. 48,40	€. 1.000,00/mq	€. 48.400,00

Totale a base d'asta in arrotondamento €. 48.400,00

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	VALORE U.	VALORE
6675/23	<i>secondo</i>	abitazione	mq. 93,05	€. 1.000,00/mq	€. 93.050,00

Totale a base d'asta in arrotondamento €. 93.000,00

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	VALORE U.	VALORE
6675/28	<i>primo</i>	abitazione	mq. 93,30	€. 1.000,00/mq	€. 93.300,00

Totale a base d'asta in arrotondamento €. 93.000,00

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	VALORE U.	VALORE
6675/30	<i>primo</i>	abitazione	mq. 51,90	€. 1.000,00/mq	€. 51.900,00

Totale a base d'asta in arrotondamento €. 52.000,00

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	VALORE U.	VALORE
6675/31	<i>secondo</i>	abitazione	mq. 92,80	€. 1.000,00/mq	€. 92.800,00

Totale a base d'asta in arrotondamento €. 93.000,00

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	VALORE U.	VALORE
6675/33	<i>secondo</i>	abitazione	mq. 51,90	€. 1.000,00/mq	€. 51.900,00

Totale a base d'asta in arrotondamento €. 52.000,00

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	VALORE U.	VALORE
6675/71	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 17,00	€. 500,00/mq	€. 8.500,00
6675/76	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 18,00	€. 500,00/mq	€. 9.000,00
6675/78	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 18,00	€. 500,00/mq	€. 9.000,00
6675/80	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 18,00	€. 500,00/mq	€. 9.000,00
6675/81	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 18,00	€. 500,00/mq	€. 9.000,00
6675/82	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 18,00	€. 500,00/mq	€. 9.000,00

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congrui per i succitati cespiti immobiliari i valori sovraesposti.

3. ALLEGATI

3.1 provvedimenti abilitativi;

3.2 elaborato planimetrico da rilievo;

3.3 planimetrie e visure catastali;

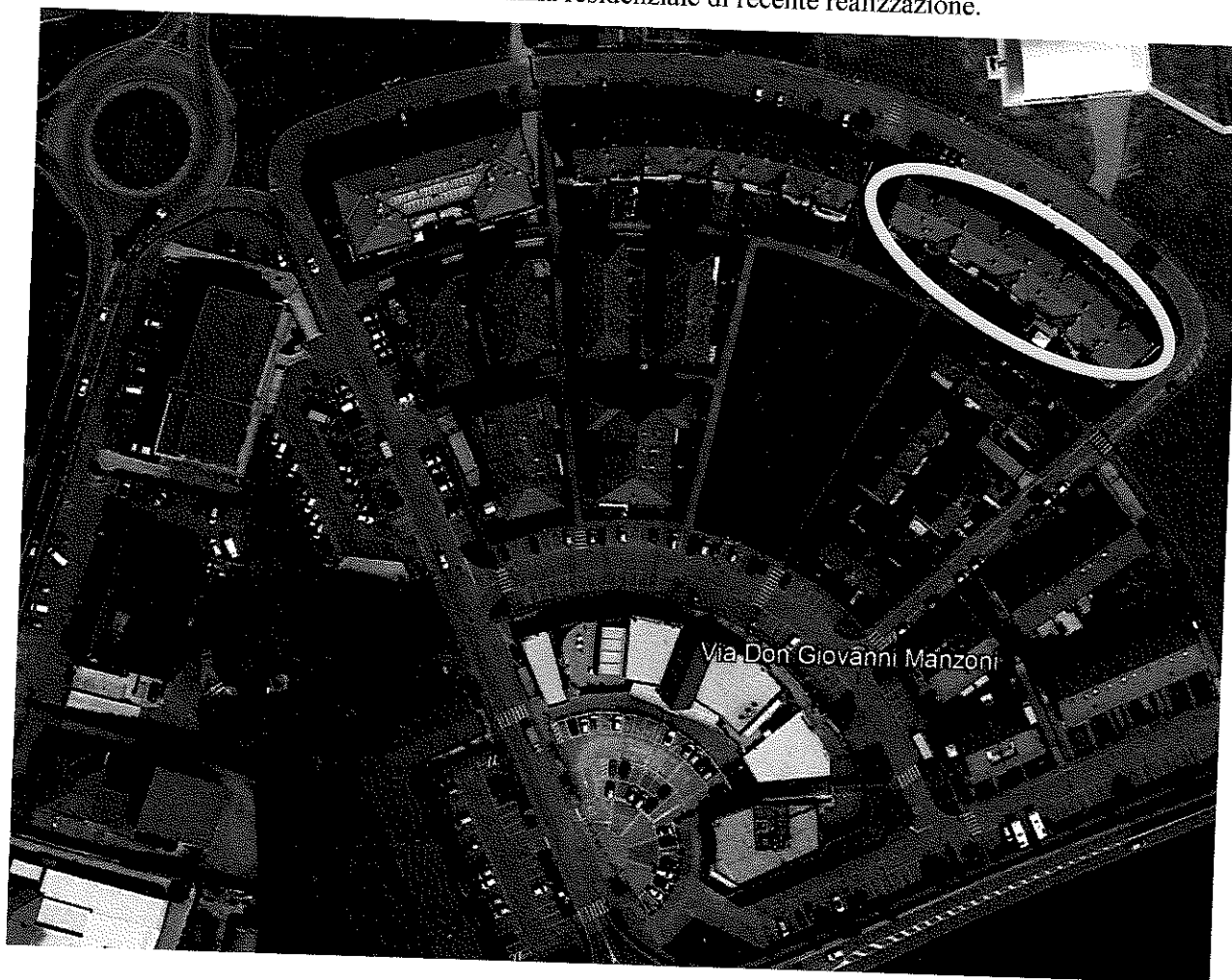
3.4 documentazione fotografica;

Cespiti immobiliare n. 2 – immobile a destinazione autorimessa sito in Via Levate sn – Osio Sotto, catastalmente identificato al N.C.E.U. – foglio 3 mappale 6441 sub.51.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Via Levate, nella zona periferica posta a nord est del Comune di Osio Sotto.

L'area su cui è stato realizzato l'edificio e in cui è allocata l'autorimessa oggetto di trattazione, è completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi di interesse pubblico; suddetta area risulta peraltro caratterizzata da interventi di edilizia residenziale di recente realizzazione.



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

foglio 3 mapp. 6441 sub. 51 Cat. C/6 Classe 2 Rendita €. 74,99

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

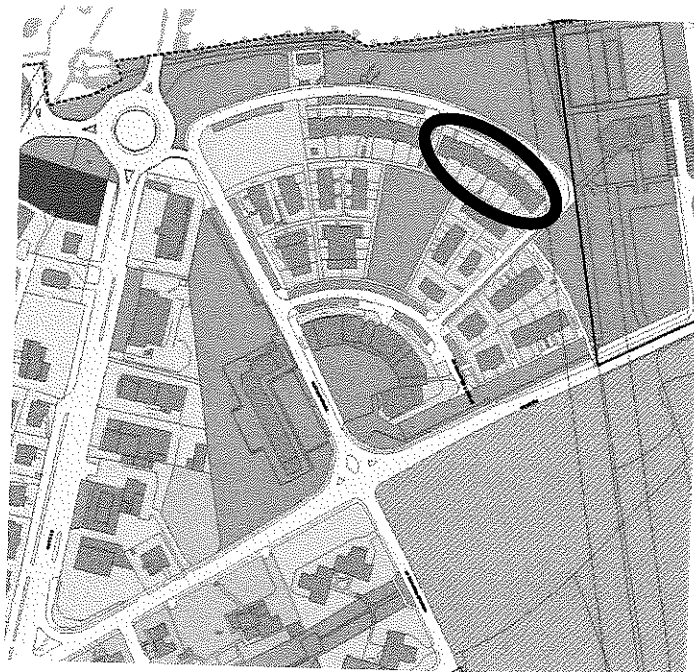
* La Casa Ecologica della Bergamasca società cooperativa - con sede in Bergamo

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 sono allocate le unità immobiliari è pervenuta alla [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto di rep. n. 22811 e racc. n. 6409, stipulato tra la succitata Cooperativa e la [REDACTED] in data 14.07.1998 avanti Notaio Elio Luosi; 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 u autorimessa doppia nel senso della lunghezza ubicata al piano interrato di un edificio realizzato nel corso dell'anno 1999. L'autorimessa è dotata di impianto di illuminazione, basculante in acciaio zincato e pavimento in battuto di cemento e risulta accessibile dalla rampa e dal corsello condominiali; il tutto così come meglio rappresentato nelle allegate planimetrie di rilievo.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Osio Sotto approvato con Delibera di C.C. n. 08 del 10.04.2014 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 36 della Regione Lombardia in data 03.09.2014, ha individuato e ricompreso l'immobile e le aree pertinenti di proprietà nella seguente zona urbanistica:

"Ambiti a destinazione residenziale B3 di contenimento", le cui possibilità di intervento sono normate e disciplinate dall'art. 4.3.3 della Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Di seguito testualmente si riporta quanto previsto dall'art. 4.3.3 della normativa del Piano delle Regole.

Capo 3 - Ambiti a destinazione residenziale - Art. 4.3.3 - B3 Ambiti di contenimento

Comprende gli ambiti e i complessi urbanistici consolidati realizzati in tempi recenti a seguito di un Piano Attuativo con assetto plani volumetrico e degli spazi per servizi predeterminato e riconoscibile.

Sono ambiti nei quali sono ammessi interventi di manutenzione, di risanamento e gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica di riqualificazione con il mantenimento della volumetria esistente.

Per gli edifici monofamiliari e bifamiliari esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso l'ampliamento del 20% del volume esistente.

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

* Concessione Edilizia n. 85/98 del 26.10.1998 (Realizzazione fabbricato residenziale);

1.6 - Difficoltà 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 piena conformità catastale ed edilizia dell'immobile.

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 dell'unità immobiliare sulla scorta degli elaborati grafici 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. Lorda	Coeff.te	Sup. Commerciale
6441/51	interrato	autorimessa	mq. 35,00	1,00	mq. 35,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato per il cespite n. 1.

2.2 - Metodologia estimativa adottata: vedi quanto riportato per il cespite n. 1.

2.3 - Analisi di mercato: vedi quanto riportato per il cespite n. 1.

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:

• *destinazione autorimesse*

Operatori professionali 2017	Case e Terreni 2017	Quotazioni OMI 2016
da €. 500,00 a €. 600,00/mq.	da €. 450,00 a €. 550,00/mq.	da €. 400,00 a €. 500,00/mq.
Valore medio		
€. 500,00/mq.		

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore del cespite immobiliare, i valori unitari da utilizzare risultano essere i seguenti:

• *destinazione autorimesse* = €. 500,00/mq.

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
6441/51	interrato	autorimesse	mq. 35,00	€. 500,00/mq	€. 17.500,00

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congrui per i succitati cespiti immobiliari i valori sovraesposti.

3. ALLEGATI

3.1 provvedimenti abilitativi;

3.2 elaborato planimetrico da rilievo;

3.3 planimetrie e visure catastali;

RIEPILOGO

A conclusione dell'incarico conferitomi e ai fini di una migliore definizione dei valori accertati, di seguito si riportano per ogni cespite, rimandando agli allegati per una lettura di dettaglio.

1. Comune di Osio Sotto, immobili a destinazione residenziale oltre ad autorimesse pertinenziali siti in Via Don Manzoni 22, catastalmente identificati al N.C.E.U. – foglio 3 mappale 6675:



– sub. 08 appartamento piano primo	€. 48.000,00
– sub. 23 appartamento piano secondo	€. 93.000,00
– sub. 28 appartamento piano primo	€. 93.000,00
– sub. 30 appartamento piano primo	€. 52.000,00
– sub. 31 appartamento piano secondo	€. 93.000,00
– sub. 33 appartamento piano secondo	€. 52.000,00
– sub. 71 autorimessa piano interrato	€. 8.500,00
– sub. 76 autorimessa piano interrato	€. 9.000,00
– sub. 78 autorimessa piano interrato	€. 9.000,00
– sub. 80 autorimessa piano interrato	€. 9.000,00
– sub. 81 autorimessa piano interrato	€. 9.000,00
– sub. 82 autorimessa piano interrato	€. 9.000,00

Totale valore di perizia cespite 1 € **484.500,00**

2. Comune di Osio Sotto, immobile a destinazione autorimessa sito in Via Levate, catastalmente identificati al N.C.E.U. – foglio 3 mappale 6441:

– sub. 51 autorimessa piano interrato	€. 17.500,00
---------------------------------------	--------------

Totale valore di perizia cespite 2 € **17.500,00**

Ritenendo di avere esaurientemente svolto l'incarico conferitomi, rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Bergamo, lì 29 dicembre 2017

firmato
DANILO
SALVONI
ORDINE
BERGAMO
ARCHITETTI
N° 1038
ARCHITETTO



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] il [redacted] codice fiscale [redacted]
[redacted] (Carta d'identità n. [redacted] rilasciata dal Comune di [redacted]

[redacted] il [redacted] domiciliato a [redacted] [redacted] n.

[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 fedel-
mente 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 com-
pletato a mano per una pagina.

Emilio Pizio
Emilio Pizio



