



**01**

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Determinazione Valore bene immobile a destinazione produttiva  
sito in Località La Secca  
Comune di Monticelli D'Ongina

**IL GATTO 85 s.r.l. – (R.F. n. 205/2018)**

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Collegio dei Curatori: [REDACTED]

Data Rapporto: 10 Giugno 2019



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



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 07.12.2018 dal Collegio dei Curatori Fallimentari – [REDACTED], a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato [REDACTED], di verificare la conformità edilizia urbanistica e catastale dei beni immobili di proprietà della società "Il Gatto 85 s.r.l.", al fine di determinarne il loro valore di mercato.

Tra i beni immobili di proprietà della succitata società vi è quello oggetto del presente rapporto di valutazione, sito in località La Secca in Comune di Monticelli D'Ongina.

Lo scrivente a definizione della richiesta formulatagli, ha provveduto a:

- identificare i beni immobili;
- effettuare i dovuti rilievi strumentali delle aree e dei manufatti;
- verificarne la conformità edilizia ed urbanistica;
- verificarne la conformità catastale;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- individuare i parametri tecnici ed economici e le analisi utilizzate per la determinazione del valore di mercato del bene;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità;
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita.

Stante la natura del mandato conferitomi, al fine di effettuare le opportune verifiche in ordine alla conformità edilizia ed architettonica dei beni, ho richiesto ed eseguito l'accesso ai competenti uffici comunali per verificare la conformità della documentazione tecnica ed amministrativa 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 il cespite immobiliare oggetto della presente relazione peritale, risulta così allibrato:

*N.C.T. del Comune Censuario di Monticelli D'Ongina (PC) – piena proprietà*

1. terreni siti in località "La Secca", catastalmente identificati al:

foglio 33	mapp. 23	seminativo	Classe 4	mq. 86.100,00	R.D. €.	340,17	R.A. €.	755,94;
foglio 33	mapp. 24	seminativo	Classe 4	mq. 22.060,00	R.D. €.	87,16	R.A. €.	193,68;
foglio 36	mapp. 7	seminativo	Classe 4	mq. 66.080,00	R.D. €.	261,08	R.A. €.	580,17;
foglio 36	mapp. 32	seminativo	Classe 4	mq. 84.700,00	R.D. €.	334,64	R.A. €.	743,65;
foglio 36	mapp. 33	seminativo	Classe 4	mq. 44.460,00	R.D. €.	175,66	R.A. €.	390,35;
foglio 36	mapp. 34	seminativo	Classe 4	mq. 55.100,00	R.D. €.	217,69	R.A. €.	483,77;
foglio 36	mapp. 35	seminativo	Classe 4	mq. 34.580,00	R.D. €.	136,62	R.A. €.	303,60;

per una superficie totale di mq. 393.080,00.

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro corretta 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, trascrizioni e iscrizioni
- 1.4 descrizione del bene
- 1.5 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi
- 1.6 descrizione delle difformità edilizie e catastali
- 1.7 dati dimensionali e verifica delle superfici

**2) VALUTAZIONI.**

- 2.1 criteri e metodologie di stima
- 2.2 analisi del mercato immobiliare
- 2.3 metodologia estimativa adottata
- 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare

**3) ALLEGATI.**

- 4.1 documentazione fotografica
- 4.2 planimetrie e visure catastali
- 4.3 provvedimenti abilitativi
- 4.4 trascrizioni/iscrizioni



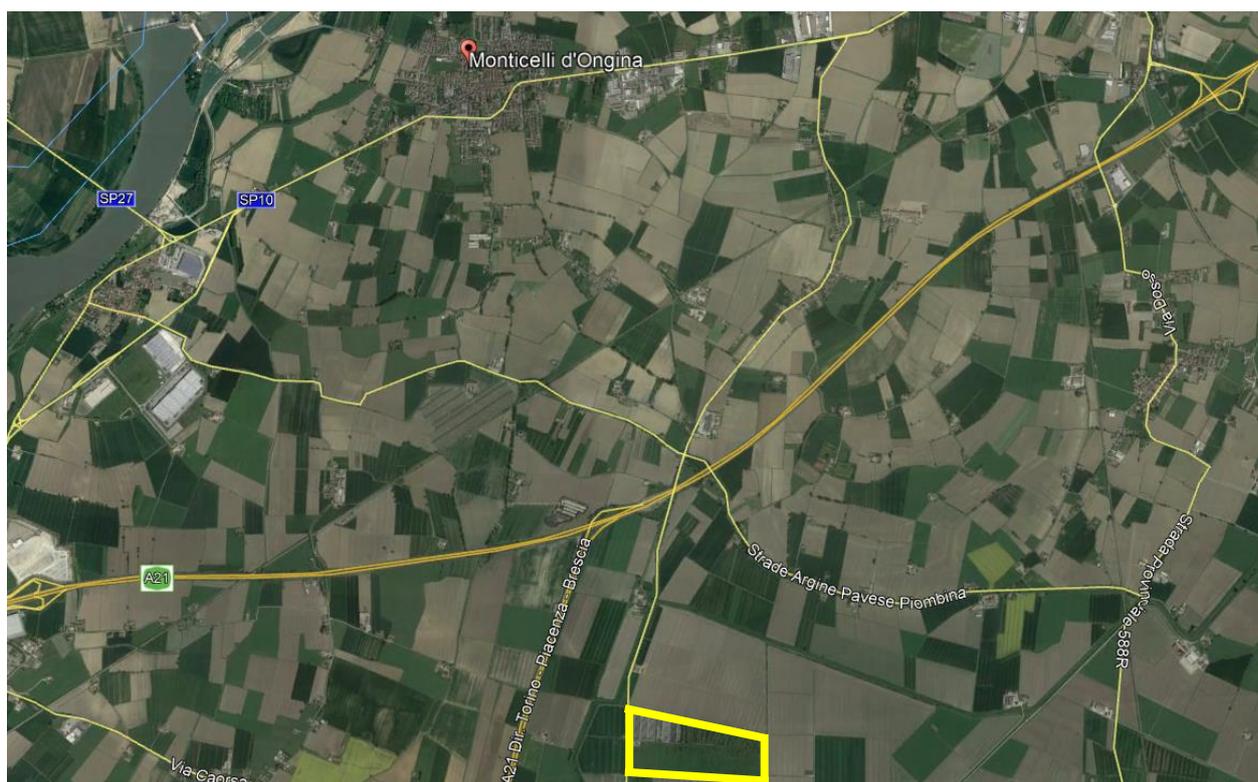
**Comune di Monticelli D'Ongina (PC), aree edificabili a destinazione produttiva site in località "La Secca, catastalmente identificate al N.C.T. fg. 33, mappali nn. 23 e 24 e fg. 36 mappali nn. 7, 32, 33, 34 e 35.**

## 1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

**1.1 - Ubicazione:** le aree oggetto di trattazione sono ubicate nell'estrema periferia a sud del territorio del Comune di Monticelli D'Ongina e sono accessibili dalla Strada Provinciale n. 462 denominata della Val D'Adra.

Come meglio evidenziato dall'estratto aerofotogrammetrico di seguito riportato, le aree sono posizionate in una zona strategica dal punto di vista viabilistico, essendo prossime alle più importanti arterie stradali e all'autostrada A21 "Torino-Piacenza-Brescia".

Sulle aree è in corso di costruzione un importante complesso immobiliare a destinazione produttiva.



**1.2 - Accertamenti catastali:** attualmente al Nuovo Catasto Terreni (N.C.E.U.) del Comune censuario di Monticelli D'Ongina, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 33	mapp. 23	seminativo	Classe 4	mq. 86.100,00	R.D. €.	340,17	R.A. €.	755,94;
foglio 33	mapp. 24	seminativo	Classe 4	mq. 22.060,00	R.D. €.	87,16	R.A. €.	193,68;



foglio 36	mapp. 7	seminativo	Classe 4	mq. 66.080,00	R.D. €. 261,08	R.A. €. 580,17;
foglio 36	mapp. 32	seminativo	Classe 4	mq. 84.700,00	R.D. €. 334,64	R.A. €. 743,65;
foglio 36	mapp. 33	seminativo	Classe 4	mq. 44.460,00	R.D. €. 175,66	R.A. €. 390,35;
foglio 36	mapp. 34	seminativo	Classe 4	mq. 55.100,00	R.D. €. 217,69	R.A. €. 483,77;
foglio 36	mapp. 35	seminativo	Classe 4	mq. 34.580,00	R.D. €. 136,62	R.A. €. 303,60;

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

\* Il Gatto 85 s.r.l., con sede in Via Ghislanzoni n. 35 – Bergamo - C.F. 01598700167

**1.3 - Titolo di provenienza:** per quanto attiene ai titoli di provenienza, alle iscrizioni/trascrizioni del ventennio antecedente, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica.

*1. Trascrizione a favore del 08.10.2007 – Reg. Part. 10092      Reg. Gen. 16609*

Atto di fusione societaria stipulato in data 03.10.2007 avanti Notaio Dott. [REDACTED] rep. n. 50924 e racc. n. 32983, in forza di suddetto atto e a seguito della fusione per incorporazione della società [REDACTED] nella società il Gatto 85 S.p.A., quest'ultima diveniva proprietaria delle aree site in Comune di Monticelli D'Ongina, catastalmente identificate al N.C.T. foglio 33 mappali nn. 23 e 24 e al foglio 36 mappali nn. 7, 32, 33, 34 e 35.

*2. Iscrizione contro del 04.12.2007 – Reg. Part. 4161      Reg. Gen. 20518*

Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario, capitale €. 6.000.000,00, somma iscritta a garanzia €. 10.200.000,00, gravante sui terreni edificabili siti in Comune di Monticelli D'Ongina, catastalmente identificati al N.C.T. foglio 33 mappali nn. 23 e 24 e al foglio 36 mappali nn. 7, 32, 33, 34 e 35.

*3. Rettifica a Trascrizione a favore del 11.07.2008 – Reg. Part. 7939      Reg. Gen. 12146*

Atto di rettifica all'atto di fusione stipulato in data 03.10.2007 avanti Notaio Dott. [REDACTED] rep. n. 50924 e racc. n. 32983; suddetto atto rettifica un errore formale di identificazione del foglio catastale dei mappali n. 23 e 24.



4. *Trascrizione contro del 15.09.2009 – Reg. Part. 8802 Reg. Gen. 13619*

Convenzione Edilizia sottoscritta avanti Notaio [REDACTED] rep. n. 147117 e racc. n. 40319; suddetto atto convenzionale sottoscritto tra il Comune di Monticelli D'Ongina e la società Il Gatto 85 S.p.A. contiene gli obblighi per la disciplinata attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in località La Secca, interessante i terreni di proprietà della società Il Gatto 85 S.p.A., catastalmente identificati al N.C.T. foglio 33 mappali nn. 23 e 24 e al foglio 36 mappali nn. 7, 32, 33, 34 e 35.

5. *Trascrizione a favore e contro del 23.10.2015 – Reg. Part. 942 Reg. Gen. 1152*

Atto di trasformazione societaria stipulato in data 19.12.2014 avanti Notaio [REDACTED] rep. n. 71173 e racc. n. 48568; in forza di suddetto la società Il Gatto 85 S.p.A. veniva trasformata nella società Il Gatto 85 s.r.l..

6. *Iscrizione contro del 13.10.2017 – Reg. Part. 1808 Reg. Gen. 12786*

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 3720 emesso dal Tribunale di Bergamo in data 30.08.2017 a favore della [REDACTED] capitale €. 3.414.099,93, somma iscritta a garanzia €. 4.267.600,00, gravante sui terreni edificabili siti in Comune di Monticelli D'Ongina, catastalmente identificati al N.C.T. foglio 33 mappali nn. 23 e 24 e al foglio 36 mappali nn. 7, 32, 33, 34 e 35.



**1.4 - Descrizione del bene:** come precedentemente specificato, le aree oggetto di trattazione sono ubicate in località "La Secca" nell'estrema periferia a sud del territorio del Comune di Monticelli D'Ongina e sono accessibili dalla Strada Provinciale n. 462 denominata della Val D'Adra.

Suddette aree, a seguito di approvazione e successiva sottoscrizione di apposita convenzione intervenuta nel corso dell'anno 2009, consentono la realizzazione di edifici produttivi in attuazione del Piano Particolareggiato d'iniziativa privata approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 10.07.2009.

Il Piano Particolareggiato interessa aree sviluppanti una superficie reale misurata complessiva di mq. 393.014,00, dei quali:

- mq. 10.794,00 circa, per strade costituenti la viabilità interna del comparto;
- mq. 19.663,00 circa, per parcheggi pubblici;
- mq. 39.426,00 circa, per strade costituenti la viabilità interna del comparto;

per un totale di circa mq. 69.883,00 di aree di interesse pubblico che andranno cedute gratuitamente al Comune di Monticelli D'Ongina in attuazione al succitato Piano attuativo.

L'area edificabile risulta essere di mq. 323.132,00 circa, che in ragione dell'indice di utilizzazione territoriale (UT) previsto per le zone D5 pari a 0,50 mq./mq. consente la realizzazione di edifici per una superficie utile complessiva pari a mq. 196.507,00.

La società "Il Gatto 85 s.r.l." in qualità di proprietaria e soggetto attuatore dell'intervento, ha presentato idoneo permesso di costruire per la realizzazione di tre distinti e autonomi comparti; l'intervento edificatorio prevede la realizzazione di complessivi mq. 163.806,00, di cui circa mq. 70.000,00 già realizzati nella parte strutturale e in quella prefabbricata relativa ai tamponamenti perimetrali ed interni.

Le linee guida di intervento sottoscritte tra il Comune di Monticelli D'Ongina e la proprietà, sono finalizzate a favorire l'insediamento di attività ad alto valore aggiunto operanti nel settore della logistica che prevedano oltre alle consuete attività di movimentazione e stoccaggio delle merci, anche attività di confezionamento e di imballaggio dei prodotti allo scopo di aumentare i livelli occupazionali.

Dal punto di vista distributivo, i tre comparti che costituiscono il compendio immobiliare, si presentano come piastre a maglia strutturale regolare interrotta da compartimentazioni interne in funzione del rispetto della vigente normativa antincendio; ogni maglia modulare prevede l'inserimento di tre rampe di carico sopraelevate rispetto al piazzale di manovra e aventi larghezza netta di mt. 3,00; il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico progettuale allegato.



L'altezza netta delle piastre è di mt. 12,00, sulla copertura è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici del tipo integrato.

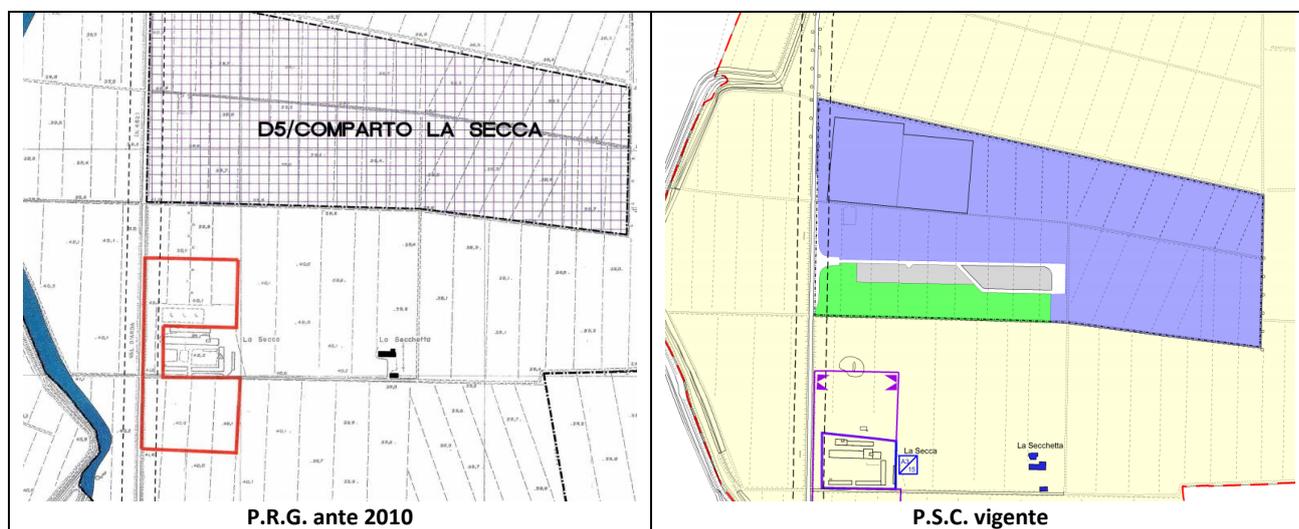
Come precedentemente riportato, attualmente, il compendio immobiliare risulta parzialmente realizzato e solamente per quanto attiene al comparto "A" che, come si evince dalla allegata documentazione fotografica è edificato in misura pari al 60% circa.

La realizzazione del comparto "A" è databile nel periodo intercorrente tra l'anno 2010 e l'anno 2013, successivamente i lavori si sono bloccati e il perdurante stato di abbandono sta provocando una serie di ammaloramenti alla struttura e alle partizioni perimetrali; la mancanza di copertura e di alcune chiusure perimetrali ha favorito l'attecchimento di vegetazione all'interno del comparto, si segnala altresì la presenza di acqua a livello delle fondazioni dovuta alla mancanza di drenaggio e di un sistema di raccolta delle acque meteoriche.

E' stato presentato dalla società anche il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ma nessuna opera prevista è stata realizzata né tantomeno iniziata.

Lo stato generale di conservazione della struttura, alla data del sopralluogo, è da considerarsi discreto.

### 1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Monticelli D'Ongina, adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 25.07.2010 ed approvato con Delibere di C.C. n. 8 del 02.05.2013, ha individuato le aree di interesse nella zona urbanistica definita "Zone produttive in corso di attuazione" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dalla specifica normativa che di seguito si riporta.



Comprendono le aree oggetto di Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Preliminari Unitari già in vigore alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

In tali aree il R.U.E. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nello specifico P.U.A. o P.P.U. e nella relativa convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 108 e dalla relativa tabella salvo quanto diversamente disciplinato in più dalle Norme di attuazione del Piano attuativo.

Qualora sia presentata richiesta di variante sostanziale al P.U.A. comportante l'insediamento di funzioni diverse da quelle originariamente convenzionate, gli standard dei servizi pubblici andranno ricalcolati secondo le quantità indicate all'articolo A-24 comma 3 lettere b) e c) dell'allegato alla legge regionale n° 20 / 2000 e s.m.i.

È ammessa l'eventuale monetizzazione totale o parziale di tali aree.

La lettura della nuova disciplina urbanistica intervenuta successivamente all'approvazione del Piano particolareggiato del Centro Storico, di fatto conferma le previsioni urbanistiche contenute nella convenzione e nella normativa del Piano attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 10.07.2009.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per l'attuazione dell'intervento, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Monticelli D'Ongina, risultano depositati:

- \* Denuncia Inizio Attività n. 81 – prot. n. 12125 del 10.09.2009 (*opere provvisoriale di cantiere*)
- \* Denuncia Inizio Attività n. 106 – prot. n. 16325 del 04.12.2009 (*formazione recinzione di cantiere*)
- \* Permesso di Costruire n. 4506 – P.E. n. 20 del 31.03.2010 (*nuova edificazione capannoni e fotovoltaico*)
- \* Permesso di Costruire n. 7794 – P.E. n. 16 del 11.06.2010 (*opere di urbanizzazione*)

Si evidenzia che tutti i provvedimenti abilitativi sopra richiamati sono scaduti in quanto decorsi i tempi di efficacia degli stessi; pertanto per il completamento delle opere dovranno essere ripresentati nuovi provvedimenti abilitativi.

**1.6 – Descrizione delle difformità edilizie e catastali:** le attività di sopralluogo e di rilievo al compendio immobiliare, effettuate sulla scorta dei vari provvedimenti abilitativi, hanno consentito di appurare la piena conformità edilizia ed urbanistica delle opere.

Come riportato nel precedente punto, per la completa e corretta attuazione dell'intervento, risulterà necessario presentare nuove richieste di provvedimenti abilitativi.

Per quanto attiene la regolarità catastale, trattandosi di immobile in corso di costruzione non è stata perfezionata nessuna pratica di accatastamento degli edifici.



Si evidenzia che in ottemperanza agli obblighi contenuti nell'atto convenzionale sottoscritto tra il Comune di Monticelli D'Ongina e i soggetti attuatori in data 07.09.2009 avanti Notaio [REDACTED] [REDACTED] rep. n. 147117 e racc. n. 40319, trascritto in data 15.09.2009 all'Agenzia delle Entrate di Piacenza reg. part. n. 8802 e reg. gen. n. 13619, gli oneri e i costi da sostenere per l'attuazione dell'intervento erano i seguenti:

- *oneri di urbanizzazione primaria*; a fronte dell'importo di €. 1.312.132,63 dovuto al Comune quale corrispettivo per oneri di urbanizzazione primaria, in ottemperanza agli obblighi convenzionali di cui all'art. 5 dell'atto convenzionale, il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare opere per un controvalore di €. 3.750.000,00.
- *oneri di urbanizzazione secondaria*; va corrisposto al Comune l'importo di €. 112.221,21 in modo proporzionale al momento del rilascio dei singoli provvedimenti abilitativi da edificare; specificando che in data 29.03.2010, in occasione del ritiro della C.E. n. 20/2009, è stato pagato dai soggetti attuatori l'importo di €. 93.546,22.
- *contributo aggiuntivo*; ai sensi dell'art. 10 della convenzione, oltre agli oneri normalmente dovuti, va corrisposto al Comune un contributo aggiuntivo pari ad €. 210.035,71 per interventi di compensazione e mitigazione ambientale. Di suddetto importo, in data 04.09.2009, è stato anticipatamente versato dal soggetto attuatore l'importo di €. 70.035,71 alla sottoscrizione dell'atto convenzionale; successivamente in data 29.03.2010 al momento del ritiro della C.E. n. 20/2009, è stato versato il restante importo di €. 140.000,00.
- *contributo per lo smaltimento rifiuti*; per l'attuazione dell'intervento è dovuto anche il contributo per lo smaltimento dei rifiuti pari ad €. 130.309,91, da versare in modo proporzionale al momento del rilascio dei singoli provvedimenti abilitativi da edificare, specificando che in data 29.03.2010 al momento del ritiro della C.E. n. 20/2009, è stato versato l'importo di €. 108.624,67; suddetto importo è stato determinato sulla base della effettiva superficie edificabile richiesta con il suddetto provvedimento abilitativo.

A garanzia dei succitati adempimenti e costi, il soggetto attuatore ha presentato in data 04.09.2009 idonea polizza fideiussoria n. 5674894 rilasciata dalla società Aviva Italia S.p.A. per un importo complessivo di €. 4.451.788,00 (comprensiva delle spese tecnico professionale); suddetta fideiussione sarà rilasciata solamente dopo l'esecuzione del collaudo, con esito favorevole, delle opere di urbanizzazione.



**Lo scrivente perito segnala che i provvedimenti abilitativi sono scaduti e pertanto dovranno essere richiesti ex novo; in ragione di ciò dovrà essere corrisposta al Comune la differenza tra l'importo degli oneri vigenti all'epoca e quella determinata sulla base delle nuove tariffe vigenti al momento del ritiro dei nuovi provvedimenti abilitativi, così come determinati nei successivi paragrafi della presente relazione peritale.**

**1.7 - Dati dimensionali e verifica delle superfici:** in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si è effettuato un rilievo della parte edificata del comparto "A", per gli altri comparti, attualmente non edificati, si è fatto riferimento alle misure riportate negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti abilitativi.

Nella tabella sotto riportata si riportano le superfici dei fabbricati rettificata in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Commerciale
comparto "A"	terra	produttivo	mq. 99.194,53	1,00	mq. 99.194,53
comparto "B"	terra	produttivo	mq. 29.329,33	1,00	mq. 29.329,33
comparto "C"	terra	produttivo	mq. 35.282,13	1,00	mq. 35.282,13
				<b>TOTALE</b>	<b>mq. 163.085,99</b>

## 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.

***Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura fallimentare, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzata).***

**2.2 - Analisi del mercato immobiliare:** il mercato immobiliare, anche nel primo trimestre del 2019, relativamente ai beni immobili a destinazione produttiva/logistica di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione continua a registrare una discreta domanda; va comunque evidenziato che rispetto ai precedenti trimestri, si rileva una lieve diminuzione dei prezzi in ragione di una diminuzione dei rendimenti da locazione offerti dai principali operatori del settore.

Va inoltre evidenziato che la domanda privilegia immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone commerciali strategiche, servite da parcheggi e dalle principali arterie viarie.

Nel caso in specie, nella tabella di seguito riportata si evidenziano i fattori positivi e negativi relativi alla commerciabilità del bene.

Fattori positivi	Fattori negativi
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Localizzazione strategica prossima alla principale rete stradale;</li><li>2. Grande sviluppo superficiale con possibilità di frazionamento;</li><li>3. Edifici costruiti con i principali parametri di interesse per gli operatori di logistica;</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Commerciabilità del bene limitata ad investitori istituzionali</li></ol>



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

Come precedentemente evidenziato in perizia, il bene oggetto di valutazione è costituito da un'importante area edificabile a destinazione produttiva, di cui è stato parzialmente edificato il comparto "A" (percentuale avanzamento costruzione circa 40%)

In ragione di quanto sopra esposto, appare evidente che nell'attuale stato di attuazione in cui si trova il cespite immobiliare, lo stesso non risulti assolutamente comparabile con altri beni, e pertanto la determinazione del suo più probabile valore debba essere eseguita in applicazione del metodo estimativo finalizzato alla ricerca del **valore di trasformazione**.

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

Le indagini di mercato effettuate presso i principali operatori professionali del settore nonché, presso le più importanti e riconosciute banche dati regionali e nazionali, hanno consentito di appurare che il valore medio di mercato di suddetta tipologia di immobili è pari ad **€. 600,00/mq.**

#### **2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare:**

*Metodo indiretto* - individuazione del valore di trasformazione.

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

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

Si determina quindi:

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



A tale valore si sottraggono:

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

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

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

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

$$Vtr = \frac{Vmp}{qn} - \frac{Ktr}{qn/2} - \frac{P}{qn}$$

dove:

Vtr = valore di trasformazione.

Vmp = valore di mercato dopo la trasformazione.

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

P = profitto del promotore.

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

Coefficiente di posticipazione =  $qn$

Coefficiente di anticipazione =  $1/qn$

1. Il Vmp rappresenta il valore finale dell'immobile in seguito all'opera di trasformazione dello stesso, che in funzione delle indagini di mercato effettuate (vedi precedente punto 2.3), viene assunto pari ad **€ 600,00/mq.**

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

**Kc (costo di costruzione)** per il completamento del compendio immobiliare, le indagini di mercato effettuate presso imprese edili del posto successivamente confrontate con i prezzi unitari espressi dai vigenti Bollettini Camerali per Opere Edili, hanno portato all'individuazione dei seguenti costi:

\* costo di costruzione immobili – comparti "B" e "C": **€ 470,00/mq.**

\* costo di completamento/ristrutturazione comparto "A": **€ 280,00/mq.** (60% di € 470,00)

\* costo di sistemazione aree esterne: **€ 45,00/mq.**



**Cc** (*contributo di costruzione e cessione/monetizzazione standard*) come precedentemente riportato, gli oneri per l'attuazione dell'intervento sono disciplinati dall'atto convenzionale sottoscritto tra il Comune di Monticelli D'Ongina e i soggetti attuatori in data 07.09.2009 avanti Notaio Dott. Massimo Toscani rep. n. 147117 e racc. n. 40319, trascritto in data 15.09.2009 all'Agenzia delle Entrate di Piacenza reg. part. n. 8802 e reg. gen. n. 13619; tuttavia poiché i provvedimenti abilitativi sono decaduti bisognerà provvedere, a secondo dei casi, alla loro ripetizione o al loro adeguamento in ragione delle nuove tabelle/tariffe.

Fermo restando che il contributo da corrispondere al Comune è determinato sulla base delle apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti abilitativi, si evidenzia che ad oggi per l'esecuzione dell'intervento bisognerà corrispondere i seguenti oneri:

\* *oneri di urbanizzazione primaria* – con idoneo computo metrico estimativo redatto nell'anno 2009, è stato previsto un costo di €. 3.750.000,00 per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria; segnalando che le opere non sono state eseguite, si ritiene che suddetto costo debba essere aggiornato mediante applicazione del coefficiente di rivalutazione ISTAT che per il periodo in esame risulta essere pari al 9,70% - in ragione di ciò, il costo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria risulterà essere pari a **€. 4.113.750,00** (€. 3.750.000,00 x 1,097)

\* oneri di urbanizzazione secondaria = **€. 93.697,03** (mq. 163.805,99 x €. 0,572)

\* smaltimento rifiuti = **€. 108.767,18** (mq. 163.805,99 x €. 0,664)

\* contributo aggiuntivo = **€. 163.805,99** (mq. 163.805,99 x €. 1,000)

per un totale di **€. 4.480.020,19**.

**St** (*spese tecniche*) per la realizzazione dell'intervento, in ottemperanza alla normativa vigente, dovrà essere eseguita una progettazione multidisciplinare; i costi di progettazione sono ricompresi tra un minimo del 1,00% ad un massimo del 2,20% del costo di costruzione. Si ritiene che la parametrizzazione delle spese tecniche professionali debba essere quella media pari al **1,60%** del costo di costruzione (Kc).

**Of** (*oneri finanziari*) sulla base del tasso di sconto decennale (Irs) incrementato dal dovuto guadagno dell'istituto di credito (spread), il tasso di sconto da assumere in misura fissa (tasso fisso) risulta essere il seguente: IRS decennale 0,46% + SPREAD medio applicato a società 3,60% = **4,06%** del Kc.

**Og** (*oneri gestionali*) la gestione dell'operazione immobiliare, intesa come amministrazione della società comprensiva delle spese assicurative e quelle derivanti dalla commercializzazione promozione dell'intervento edilizio, sono ricomprese tra lo 0,20% e lo 0,80% del Kc; si ritiene adeguato per la tipologia d'intervento, utilizzare la percentuale media dello **0,50%** del Kc.



3. Il profitto P, rappresenta il beneficio/ritorno dall'investimento che il soggetto attuatore/investitore si attende dall'investimento fatto a prescindere dalla gestione del bene; tale profitto è normalmente calcolato in percentuale del **10%** lordo del Vmp.

In ragione di quanto sopra esposto, ipotizzando **tre anni** (n) per il completamento dell'intervento (autorizzazioni, ottenimenti provvedimenti abilitativi, ristrutturazione dell'edificio, collaudi, vendita unità immobiliari) e applicando un saggio ( $r = 1 + r$ ) di attuazione pari al 4,06%, avremo:

		Superficie mq.	€/mq.	Totale	Coeff. 1/qn	Totale attualizzato
Ricavi	<b>Vmp</b>					
	Comparto "A"	99.194,53	600,00 €	€ 59.516.718,00	0,8875	€ 52.821.087,23
	Comparto "B"	29.329,33	600,00 €	€ 17.597.598,00	0,8875	€ 15.617.868,23
	Comparto "C"	35.282,13	600,00 €	€ 21.169.278,00	0,8875	€ 18.787.734,23
		163.805,99		€ 98.283.594,00		€ 87.226.689,68
Costi	<b>Ktr</b>					
<b>Kc</b>	Comparto "A"	99.194,53	280,00 €	€ 27.774.468,40	0,8875	€ 24.649.840,71
	Comparto "B"	29.329,33	470,00 €	€ 13.784.785,10	0,8875	€ 12.233.996,78
	Comparto "C"	35.282,13	470,00 €	€ 16.582.601,10	0,8875	€ 14.717.058,48
	attrez. aree esterne	100.000,00	45,00 €	€ 4.500.000,00	0,8875	€ 3.993.750,00
				€ 62.641.854,60		€ 55.594.645,96
<b>Cc</b>	opere urbanizzazione 1^	scomputo per realiz. diretta		€ 4.113.750,00	0,8875	€ 3.650.953,13
	opere urbanizzazione 2^		163.805,99 0,572 €	€ 93.697,03	0,8875	€ 83.156,11
	smaltimento rifiuti		163.805,99 0,664 €	€ 108.767,18	0,8875	€ 96.530,87
	contributo aggiuntivo		163.805,99 1,000 €	€ 163.805,99	0,8875	€ 145.377,82
				€ 4.480.020,19		€ 3.976.017,92
<b>St</b>	progetto architettonico	0,30% su Kc		€ 187.925,56	0,8875	€ 166.783,94
	progetti strutture e imp.ti	0,40% su Kc		€ 250.567,42	0,8875	€ 222.378,58
	direzione lavori	0,55% su Kc		€ 344.530,20	0,8875	€ 305.770,55
	coord.to sicurezza	0,30% su Kc		€ 187.925,56	0,8875	€ 166.783,94
	collaudi	0,05% su Kc		€ 31.320,93	0,8875	€ 27.797,32
				€ 1.002.269,67		€ 889.514,34
<b>Of</b>	4,08% su Kc			€ 2.543.259,30	0,8875	€ 2.257.142,63
				€ 2.543.259,30		€ 2.257.142,63
<b>Og</b>	amministrative	0,25% su Kc		€ 156.604,64	0,8875	€ 138.986,61
	assicurative	0,10% su Kc		€ 62.641,85	0,8875	€ 55.594,65
	commercializzazione	0,15% su Kc		€ 93.962,78	0,8875	€ 83.391,97
				€ 313.209,27		€ 277.973,23
Profitto	<b>P</b>	10% Vpm		€ 9.828.359,40	0,8875	€ 8.722.668,97
				€ 80.808.972,44		€ 71.717.963,04
				<b>TOTALE</b>		<b>€ 15.508.726,64</b>
				<b>TOTALE arrotondato</b>		<b>€ 15.500.000,00</b>



Al valore di mercato, come sopra determinato, andranno applicati dei coefficienti di decurtazione in ragione della mancanza di garanzie in ordine ad eventuali vizi e difetti e in considerazione della tipologia di vendita; nello specifico:

Valore di mercato determinato con il metodo estimativo del valore di trasformazione	€ 15.500.000,00
a detrarre coefficiente 10% per mancanza garanzia per vizi e difetti	€ 1.550.000,00
a detrarre coefficiente 10% per vendita di tipo liquidatorio	€ 1.550.000,00
Valore di mercato determinato con il metodo estimativo del valore di trasformazione	€ 12.400.000,00

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congruo per il presente cespite immobiliare il valore di €. **12.400.000,00 (euro dodicimilioniquattrocentomila/00)**.

Lo scrivente perito ritiene opportuno evidenziare che le conclusioni alle quali lo stesso è pervenuto, debbano essere lette in considerazione del mandato conferitogli e specificatamente in ragione delle seguenti limitazioni:

- le valutazioni sono state determinate in un'ottica di vendita forzata dei beni, con limitati tempi di vendita.
- l'analisi dei singoli beni ha riguardato la loro conformità edilizia, urbanistica e catastale, non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche relative:
  - alla staticità dei beni;
  - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni (antincendio, abbattimento barriere architettoniche, antisismica, sicurezza in ambienti di lavoro, ecc.);
  - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi degli edifici;
  - alla presenza di eventuali tracce di contaminazione derivanti da sostanze pericolose;
- mancanza di una garanzia per eventuali vizi e difetti costruttivi.

Ritenendo di avere esaurientemente risposto ai quesiti e alle richieste formulate nel contratto d'incarico, resto a vostra completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

Bergamo, lì 27 maggio 2019

*firmato*



*La presente Relazione Peritale è composta da n. 17 pagine oltre copertina ed allegati*



**VEDUTA D'INSIEME DEGLI EDIFICI IN CORSO DI COSTRUZIONE – COMPARTO "A"**



**VEDUTA D'INSIEME DEGLI EDIFICI IN CORSO DI COSTRUZIONE – COMPARTO "A" LATO NORD**



**VEDUTA INTERNA DEGLI EDIFICI IN CORSO DI COSTRUZIONE – COMPARTO “A”**



**VEDUTA INTERNA DEGLI EDIFICI IN CORSO DI COSTRUZIONE – COMPARTO “A”**



VEDUTA INTERNA – PRESENZA DI ACQUA SUPERFICIALE A RIDOSSO DEI CORDOLI DI FONDAZIONE – COMPARTO “A”



VEDUTA INTERNA – PRESENZA DI ACQUA SUPERFICIALE A RIDOSSO DEI PILASTRI – COMPARTO “A”



**VEDUTA ATTESTANTE FENOMENI DI DISTACCO DELLA FINITURA DAI PANNELLI PERIMETRALI DI TAMPONAMENTO**



**VEDUTA ATTESTANTE FENOMENI DI DISTACCO DELLA FINITURA DAI PANNELLI PERIMETRALI DI TAMPONAMENTO**