

04

## PERIZIA ESTIMATIVA

IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE (D/8)

sito in Via Italia n. 70

Comune di Seriate

di proprietà della società

**COOPERATIVA LEGLER**

Data Valutazione: 10 Luglio 2018



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



**CERTIFICATO DI PERIZIA**

<b>Data del Rapporto</b>	10 Luglio 2018
<b>Destinatario</b>	<b>COOPERATIVA LEGLER</b> Via Giuseppe Garibaldi n. 47 24036 PONTE SAN PIETRO (BG) – Italia Partita IVA 00217820166
<b>Proprietà</b>	COOPERATIVA LEGLER – SOCIETA' COOPERATIVA
<b>Descrizione dell'Oggetto di Valutazione</b>	Immobile avente destinazione commerciale (negoziò) con annessi spazi aventi funzione di magazzino/deposito, sito in Via Italia n. 70 – Comune di Seriate (BG); alla data delle redazione della presente perizia l'immobile risultava libero essendo cessato l'esercizio dell'attività.
<b>Incarico</b>	Conferito in data 02 maggio 2018, dal ██████████ in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Coop. Legler. Le richieste contenute nel disciplinare d'incarico in ordine ai temi di valutazione, risultano essere le seguenti: - individuazione del valore di mercato del bene in un'ottica liquidatoria; - previsione del valore di vendita del bene in caso di esecuzione di asta a seguito di procedura di cui all'art. 107 della Legge Fallimentare; - determinazione del canone di locazione dell'immobile; - determinazione dei costi necessari per: a) smantellamento delle attrezzature e dei beni mobili presenti all'interno dell'immobile b) trasporto delle attrezzature e dei beni mobili in deposito o in diverso punto vendita c) allestimento e montaggio delle attrezzature e dei beni mobili in diverso punto vendita
<b>Assunzioni, Limitazioni e Presupposti di Valutazione</b>	A base e supporto della presente relazione peritale, abbiamo assunto tutte le informazioni e la documentazione tecnica ed amministrativa fornitaci dalla Cooperativa Legler; documentazione successivamente da noi verificata a seguito di accesso e presa visione degli atti depositati presso gli uffici degli enti interessati (Comuni, Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, ecc.). Le attività di verifica della documentazione tecnico/amministrativa



## CERTIFICATO DI PERIZIA

### **Assunzioni, Limitazioni e Presupposti di Valutazione**

e i sopralluoghi effettuati sul bene, hanno consentito di individuare e accertare i coefficienti e i parametri tecnici ed economici da assumere come fondamento per le analisi che hanno portato alla determinazione del suo valore.

Il presupposto di valutazione del bene è quello dell'individuazione del suo valore in caso di vendita liquidatoria.

Per quanto attiene alle limitazioni, si evidenzia che:

- la valutazione ha riguardato esclusivamente i beni immobili di proprietà della Cooperativa;
- le verifiche tecniche hanno riguardato la conformità edilizia, urbanistica e catastale dei beni, non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche in ordine:
  - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni in materia antincendio e antisismica.
  - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi dell'edificio.
- la valutazione ha altresì come presupposto l'assenza di una garanzia per eventuali vizi e difetti dell'immobile.

### **Qualifiche del Valutatore**

Lo scrivente Dott. Arch. Danilo Salvoni, è iscritto dall'anno 1998 all'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, nella Categoria "Immobili e Impianti Industriali".

Ha inoltre in essere incarichi continuativi con importanti istituzioni finanziarie, bancarie e assicurative in materia di valutazione di asset industriali.

Nell'ambito delle succitate funzioni/incarichi, ha acquisito una ventennale esperienza nella valutazione di immobili industriali/commerciali, impianti e macchinari asserviti ad attività industriali di diverso genere.

Dichiara pertanto di possedere le qualifiche, le capacità e le conoscenze necessarie per potere effettuare in modo completo, competente ed esaustivo l'incarico conferitogli.

### **Indipendenza**

Lo scrivente non ha mai precedentemente eseguito valutazioni inerenti l'attività o i beni della Cooperativa Legler o di sue società controllate e/o controllanti, ne ha interessi presenti o futuri derivanti dall'espletamento del presente incarico.



**CERTIFICATO DI PERIZIA**

**Indipendenza**

Altresì non ha in essere contratti di consulenza con altre società o competitor del settore in cui opera la Cooperativa Legler.

In ragione di quanto sopra esposto, attesta e dichiara, ai sensi della vigente legislazione in materia, che non sussistono ragioni di incompatibilità né di potenziale conflitto di interessi per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

**Reliance**

Il presente rapporto di valutazione è stato prodotto esclusivamente per necessità riferibili alla Cooperativa Legler, si declinano pertanto responsabilità in relazione all'utilizzo dei contenuti dello stesso o di sue parti nei confronti di terzi.

**Pubblicazione**

Il presente rapporto di valutazione non può essere pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo, né integralmente né in parte, senza la nostra preventiva approvazione e quella della proprietà.

Bergamo, lì 10 luglio 2018

Il Valutatore



*La presente perizia è stata redatta ad uso esclusivo della COOPERATIVA LEGLER, in piena conformità ed ottemperanza ai contenuti di cui al contratto di incarico sottoscritto in data 02 maggio 2018.*

*La perizia è stata fornita sul presupposto che sarà utilizzata esclusivamente dalla COOPERATIVA LEGLER e che nessun altra soggetto terzo potrà farvi affidamento (Reliance), a meno che non in possesso della nostra autorizzazione scritta.*



## RELAZIONE TECNICA

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, in accettazione dell'incarico conferitogli in data 02 maggio 2018 dalla Cooperativa Legler, disponeva l'inizio delle operazioni peritali effettuando i dovuti sopralluoghi sui beni immobili siti in Via Italia n. 68 – Comune di Seriate.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare i beni immobili oggetto di accertamento;
- effettuare i dovuti rilievi strumentali degli immobili;
- 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 ipotizzata (liquidatoria).

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.E.U. del Comune Censuario di Seriate (BG) – piena proprietà*

1. immobile a destinazione commerciale sito in Via Italia n. 70, catastalmente identificato al:

foglio 4            mappale 3410            Categoria D/8.

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
  - 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
  - 2.5 determinazione canone di locazione
  - 2.6 determinazione dei costi di smantellamento e riallestimento
  
- 3) RIEPILOGO.**
  
- 4) ALLEGATI.**
  - 4.1 documentazione fotografica
  - 4.2 planimetrie e visure catastali
  - 4.3 planimetrie di rilievo
  - 4.4 provvedimenti abilitativi
  - 4.5 atto di provenienza

**Comune di Seriate (BG), immobile a destinazione commerciale con annesso magazzino sito in Via Italia n. 70, catastalmente identificati al fg. 4, mappale n. 3410.**

## 1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

**1.1 - Ubicazione:** il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Via Italia, principale via di collegamento tra i Comuni di Seriate e Bergamo; l'area di allocazione dell'immobile è completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi di interesse pubblico, va inoltre segnalato che lungo entrambi i lati della Via Italia vi è la presenza di numerose attività commerciali.



**1.2 - Accertamenti catastali:** attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Seriate, il presente bene immobile risulta catastalmente identificato nel seguente modo:

- foglio 4      mappale 3410      Categoria D/8      Rendita €. 17.409,50;

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

\* Cooperativa Legler s.r.l., con sede in Via G. Garibaldi n. 47 – Ponte San Pietro - C.F. 00217820166

**1.3 - Titolo di provenienza:** per quanto attiene ai titoli di provenienza 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.

Nello specifico, si rileva che l'immobile oggetto di trattazione è pervenuto in proprietà alla Cooperativa Legler in forza di atto di fusione di società del 27.06.1981 a firma Notaio Dott. Attilio Nossa – rep. n. 51132 e racc. n. 15705; con succitato atto la Società ██████████, a seguito di fusione nella Cooperativa Legler, conferiva a quest'ultima i beni immobili siti in Via Italia n. 70 - Comune di Seriate, così catastalmente identificati al N.C.E.U. fg. 4 mappale n. 3410.

**1.4 - Descrizione del bene:** i beni immobili oggetto di trattazione sono allocati all'interno di un edificio aventi scarse caratteristiche architettoniche e costruttive ed edificato nel corso dell'anno 1963.

Dal punto di vista distributivo l'immobile si sviluppa su due piani, uno interrato ed uno fuori terra; al piano terra dell'edificio trovano allocazione l'ampio spazio vendite, le celle frigorifere e i locali accessori all'attività di vendita, mentre al piano interrato si trovano il magazzino/deposito, gli spogliatoi con servizi igienici e i locali tecnici.

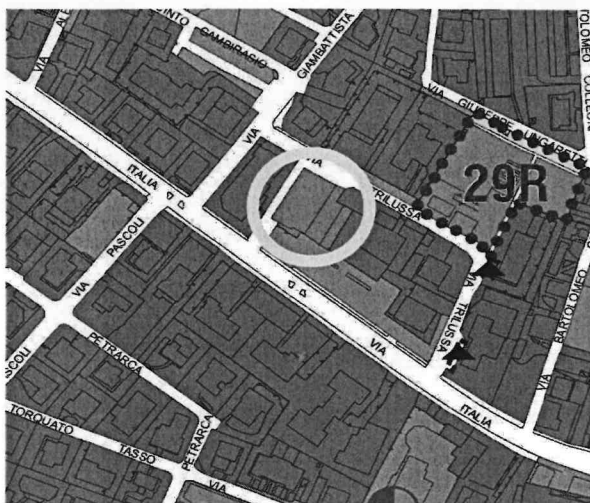
Completano la proprietà delle piccole aree pertinenziali esterne; il tutto così come meglio illustrato nelle planimetrie allegate.

Per quanto attiene alle finiture, si evidenzia che in generale sono di qualità corrente e tipiche dei punti vendita di generi alimentari, nello specifico i serramenti sono in alluminio verniciato, le pavimentazioni del piano terra sono costituite da piastrelle in klinker color grigio chiaro e al piano interrato in battuto di cemento additivato al quarzo fatto salvo per la zona dei servizi igienici pavimentata e rivestita con piastrelle in ceramica di colore chiaro, le pareti sono intonacate con malta a base cementizia successivamente tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco; i soffitti del piano terra sono controsoffittati con pannelli di gesso al fine di consentire e occultare il passaggio delle reti impiantistiche.

Il bene, così come desumibile dall'allegata documentazione fotografica, è in discreto stato di conservazione e l'analisi delle parti impiantistiche, confermata dalle relative certificazioni di conformità agli atti della società, consente di attestarne la piena regolarità e funzionalità anche in relazione alla vigente normativa e legislazione in materia.



### 1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Seriate, adottato con Delibera di C.C. n. 4 del 05.03.2012 e successivamente approvato con Delibera di C.C. n. 28 del 15.09.2012, ha individuato e ricompreso l'area su cui sorge il bene immobile nella zona urbanistica definita "Ambiti Terziari Consolidati e di Completamento" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Nello specifico, di seguito e per estratto si riporta quanto prescritto dall'art. 12.

#### Art. 12 - Ambiti terziari consolidati e di completamento (T)

1. Gli ambiti terziari consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente terziario/commerciale sorto nell'ultimo decennio lungo le principali infrastrutture stradali e, con episodi meno rilevanti, internamente ai nuclei residenziali. La struttura esistente è formata da edifici sviluppati recentemente tramite pianificazione urbanistica attuativa. Tali ambiti sono suddivisi in: - ambiti terziari consolidati; - comparti soggetti a normativa specifica di cui all'art.13 delle presenti norme.

Sono ambiti destinati prevalentemente al commercio e ai servizi terziari in genere di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità, accessibilità viaria e di sosta e compatibilità paesaggistico-ambientale delle attività stesse.

2. Destinazioni d'uso: in tutti gli ambiti terziari consolidati la destinazione funzionale, sia prevalente che complementare, è quella terziaria, così come definita dall'art.11, c.8 delle Disposizioni Comuni.

Sono ammesse le seguenti attività, salvo specifiche prescrizioni per i singoli comparti:

- attività commerciali: esercizi di vicinato non alimentari, medie strutture di vendita di tipo 1 e 2 non alimentari, commercio all'ingrosso così come definite dall'art.20 delle Disposizioni Comuni;
- esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), così come disciplinata dalla legislazione regionale in materia;
- esercizi che svolgono l'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia;
- artigianato di servizio;
- terziario ricettivo, ad esclusione di campeggi, e pubblici esercizi;
- distributori di carburante;
- terziario direzionale;
- strutture di servizio pubbliche e di interesse pubblico e per il tempo libero, ad esclusione di attrezzature religiose, cimiteriali;
- locali per il pubblico spettacolo, ad esclusione di discoteche e sale da ballo;
- residenze di servizio.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

3. Nel caso di intervento tramite piano attuativo, atto di programmazione negoziata o permesso di costruire convenzionato, così come previsto dall'art.3 delle presenti norme, la dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, è disciplinata dall'art.8 del PdS e, per le sole attività commerciali, dall'art.20 delle Disposizioni Comuni.

4. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione per effetto di mancata cessione di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, ai sensi dell'art.46 c.1 lett.a) della L.R. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle citate aree per servizi pubblici previste dal PdS. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente previsto e relativamente alla dotazione minima a parcheggio.

5. La dotazione di parcheggi pertinenziali privati richiesta per le attività terziarie, è disciplinata dall'art.16 e, per le sole attività commerciali, dall'art.20 delle Disposizioni Comuni. Sono individuate con specifica simbologia le aree che, all'interno del presente ambito, sono destinate a parcheggio privato. Tali aree, confermate allo stato di fatto, sono inedificabili e non computabili ai fini dell'edificabilità dell'ambito cui afferiscono; sulle stesse sono ammessi solo interventi finalizzati alla relativa funzionalità.

6. Distanze:

- distanza dai fabbricati (Df): pari ad H e mai inferiore a ml 10,00; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 6,00.

- distanza dai confini (Dc): ml 5,00 e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. È consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. È sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche e tutti i locali totalmente interrati.

- distanza dalle strade (Ds): 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m; 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m; 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m. 7.

Indici edificatori:

- If = 1,20 mq /mq –

- Rc = 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree di urbanizzazione primaria; 50% della St, nel caso interventi tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

- H max = ml 10,00 misurati all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica, che non potranno avere un'altezza superiore a ml 5,00.

- Rp = 15%;

La ristrutturazione degli edifici delle singole unità terziarie esistenti è ammessa purché venga garantita la percentuale di permeabilità richiesta (Rp=15%) ed la dotazione di parcheggi pertinenziali privati richiesta per le attività terziarie, disciplinata dall'art.16 e, per le sole attività commerciali, dall'art.20 delle Disposizioni Comuni.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Bonate Sopra, risultano depositati:

\* Nulla osta edilizio n. 251/1963 del 09.12.1963 (costruzione edificio);

\* Autorizzazione di Agibilità n. 251/1963 del 25.01.1967;

\* Comunicazione inizio lavori prot. n. 4384 del 09.12.1963 (diversa distribuzione spazi interni);

\* Autorizzazione edilizia n. 110/1991 del 20.05.1991 (formazione di rampa di accesso per disabili);

\* Autorizzazione edilizia n. 110/1991 del 11.11.1991 (variante formazione di rampa di accesso per disabili);

\* Autorizzazione edilizia n. 196/1991 del 17.07.1991 (formazione di pensilina esterna);

\* Autorizzazione edilizia n. 7803 del 21.11.1991 (decorazione pubblicitaria facciata fabbricato);

\* Denuncia Inizio Attività prot. n. 8678 del 07.04.2006 (opere di manutenzione straordinaria pavimentazioni ed impianti).

L'unità immobiliare risulta sprovvista dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

**1.6 – Descrizione delle difformità edilizie e catastali:** le attività di sopralluogo e di rilievo dei locali del cespite immobiliare, effettuate sulla scorta dei vari provvedimenti abilitativi e delle planimetrie catastali, hanno consentito di appurare le seguenti difformità:

*\* edilizio urbanistiche*

rispetto ai provvedimenti abilitativi, risulta leggermente modificata la conformazione della rampa di accesso esterna ed è stato realizzato un vano tecnico non previsto; nel piano interrato non è stato realizzato il locale tecnico della zona “fredda”.

*\* catastali*

La situazione catastale agli atti dell’Agenzia del Territorio è quella che rappresenta la situazione originaria all’anno 1968 e pertanto è difforme rispetto allo stato attuale.

**Lo scrivente perito, vuole comunque evidenziare che trattasi di piccole difformità sia edilizie che catastali che possono facilmente essere regolarizzate presentando apposite richieste agli enti interessati (Comune di Seriate e Agenzia del Territorio), soluzione sicuramente più economica e conveniente rispetto al ripristino della situazione in ottemperanza ai provvedimenti abilitativi.**

I costi professionali e gli oneri da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale del presente cespite immobiliare, sono così stimabili:

- a) presentazione di idonea pratica/provvedimento abilitativo al Comune di Seriate €. 2.800,00
  - b) presentazione nuove schede per adeguamento catastale €. 1.000,00
  - c) redazione Attestazione di Prestazione Energetica €. 800,00
  - d) diritti di segreteria, oneri, spese varie correlate alle pratiche di cui ai punti a) e b) €. 1.400,00
- per un totale complessivo di €. **6.000,00** oltre IVA di legge.

**1.7 - Dati dimensionali e verifica delle superfici:** in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta █████, si sono effettuate misurazioni a campione dei vari locali costituenti il cespite immobiliare; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Commerciale
3410	terra	commerciale	mq. 576,34	1,00	mq. 576,34
		locali accessori	mq. 47,21	0,75	mq. 35,41
		vani scale/montacarichi	mq. 97,39	0,25	mq. 24,35
	interrato	magazzino	mq. 180,89	0,50	mq. 90,45
		locali accessori	mq. 132,02	0,50	mq. 66,01
		vani scale/montacarichi	mq. 3,92	0,25	mq. 0,98
				<b>TOTALE</b>	<b>mq. 793,54</b>
3410	terra	parcheggio	mq. 750,00	1,00	mq. 750,00

## 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 similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

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

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

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

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

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

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

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

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

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

**2.2 - Analisi del mercato immobiliare:** il mercato immobiliare, anche nel secondo trimestre del 2018, relativamente ai beni immobili a destinazione commerciale di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare importanti costrizioni della domanda anche se rispetto ai precedenti trimestri presenta una stabilizzazione dei prezzi.

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

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
1. Buona visibilità e accessibilità	1. Scarsa presenza di parcheggi 2. Necessità di effettuare opere edili in caso di cambio attività 3. Condizioni di mercato sfavorevoli

La prevalenza dei succitati fattori negativi, rende poco attraente dal punto di vista commerciale l'immobile oggetto di valutazione; si segnala infine che i principali operatori del settore della vendita di generi alimentari, per i cosiddetti negozi di prossimità/vicinato, richiedono immobili con superficie minima di vendita di mq. 500,00.

La ricerca effettuata presso operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo biennio, nel Comune di Seriate e nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che consente una comparazione seppure con verifica e confronto con altri parametri economici desunti dalle principali banche dati e, applicazione di coefficienti di adeguamento che tengano nella dovuta considerazione le caratteristiche del bene.

**2.3 – Metodologia estimativa adottata:** come riportato nel precedente punto dell'analisi del mercato immobiliare, le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo biennio 2016/2017, sul territorio di riferimento del bene, si sono registrate tre compravendite la cui conoscenza dei valori di vendita ci consente di potere utilizzare la metodologia estimativa di tipo comparativo.

Tuttavia poiché i beni non sono esattamente comparabili in quanto il bene oggetto di trattazione ha delle limitazioni (zona di allocazione, scarsità di parcheggi e piccola superficie di vendita) rispetto a quello recentemente compravenduto e di cui abbiamo individuato valori e caratteristiche, si provvederà ad applicare ai conosciuti valori di vendita dei corretti coefficienti di adeguamento.

Inoltre per diminuire la discrezionalità del perito nell'applicazione delle percentuali dei coefficienti di adeguamento, i valori di mercato individuati saranno mediati e attualizzati con quelli presenti nelle principali banche dati di settore nonché con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

**2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare:** come in precedenza riportato, il metodo di stima utilizzato per l'individuazione del valore è quello relativo al confronto diretto o comparazione.

Nello specifico lo scrivente ha individuato e verificato:

- i recenti valori di compravendita di beni nell'ambito territoriale di riferimento e per immobili aventi caratteristiche analoghe;

- i valori richiesti per immobili attualmente in vendita;
- i prezzi a cui sono disponibili a comprare gli interessati a questa tipologia di immobili.

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, ha portato ad individuare i seguenti valori unitari minimi in ragione delle caratteristiche e limitazioni dei beni in oggetto:

• **destinazione commerciale/magazzino**

Valori accertati di vendita	Valore Book Ag. Immobiliari	OMI – 2° SEM. 2017
€. 1.200,00/mq.	€. 1.400,00/mq.	€. 1.300,00/mq.

Valore medio

€. 1.300,00/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, il valore unitario medio individuato a seguito delle indagini di mercato da utilizzare per la determinazione del valore di mercato, sarà il seguente:

• **destinazione commerciale/magazzino €. 1.300,00/mq.**

a suddetto valore andrà infine applicato il coefficiente di adeguamento, determinato in ragione della tipologia di vendita che si presume attuare.

**A) Determinazione del valore di mercato in ipotesi "liquidatoria"**

Nel contratto d'incarico, la richiesta principale formulata allo scrivente perito è inerente la vendita dei beni immobili sulla base di una vendita di tipo "liquidatorio"; questa metodologia di vendita è caratterizzata da tempi brevi e prefissati per l'alienazione dei beni nel rispetto del progetto di liquidazione. Appare pertanto evidente che per la determinazione del valore finale del bene, il valore unitario medio precedentemente individuato attraverso le indagini di mercato, andrà adeguato mediante una percentuale di abbattimento diversificata in funzione della destinazione d'uso e commerciabilità dell'immobile, così come di seguito calcolati:

destinazione commerciale/magazzino €. 1.300,00/mq. percentuale adeguamento 20% = **€. 1.040,00/mq.**

parcheggio di proprietà €. 1.040,00/mq. x percentuale 5% del valore = **€. 52,00/mq.**

Una volta individuato il valore unitario, si provvede a determinare il valore di mercato in ipotesi "liquidatoria" dei suddetti beni immobili, specificando che il valore finale che si otterrà è da considerarsi **a corpo** e non a misura, comprensivo delle incidenze dovute alle parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti; così come di seguito meglio specificato.

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Valore Unit.	Valore
3410	terra	commerciale	mq. 576,34		
		locali accessori	mq. 35,41		
		vani scale/montacarichi	mq. 24,35		
	interrato	magazzino	mq. 90,45		
		locali accessori	mq. 66,01		
		vani scale/montacarichi	mq. 0,98		
			mq. 793,54	€ 1.040,00	€ 825.281,60
3410	terra	parcheggio	mq. 750,00	€ 52,00	€ 39.000,00
				<b>Totale arrot.</b>	<b>€ 864.000,00</b>





PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILE SITO IN COMUNE DI SERIATE – COOP. LEGLER

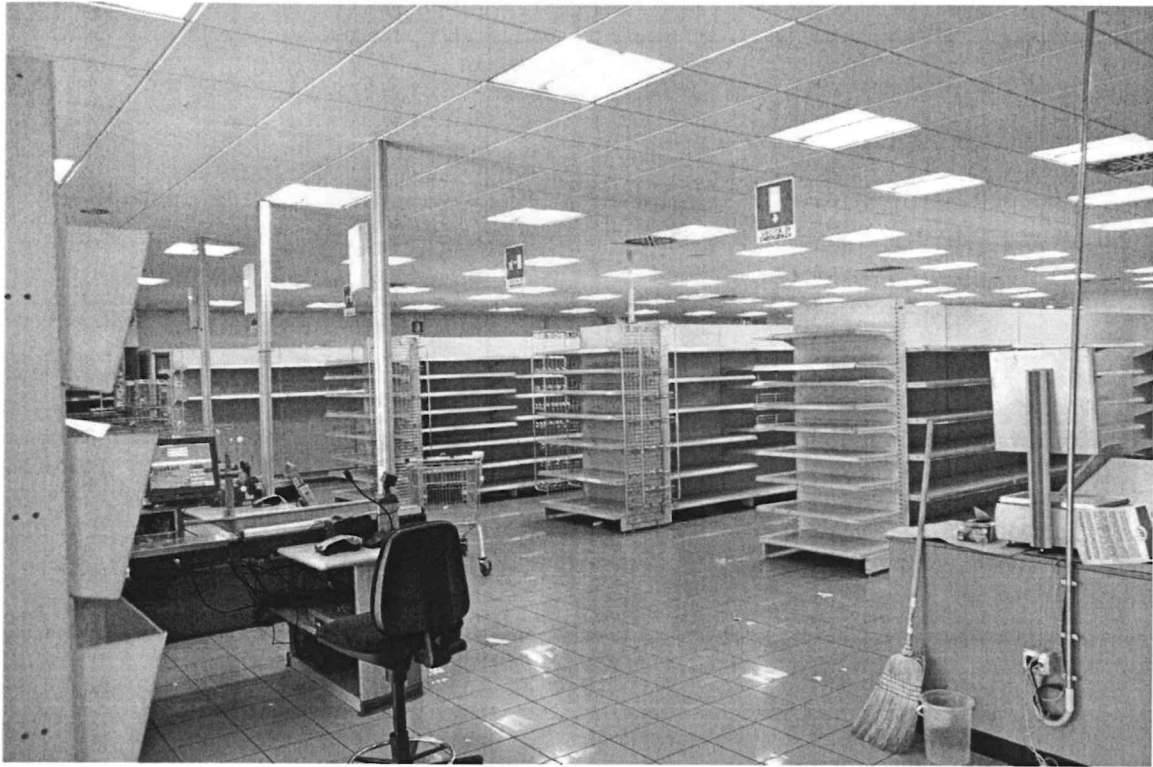
RELAZIONE FOTOGRAFICA



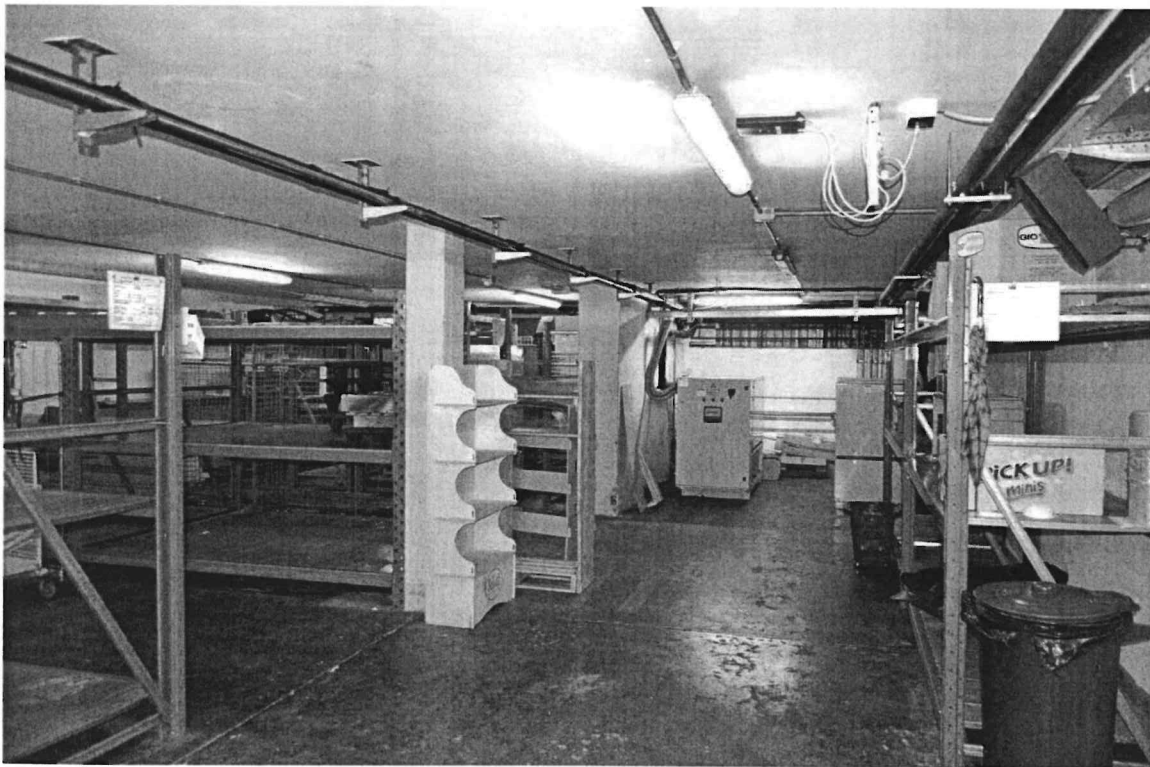
01. FRONTE SUD-OVEST – INGRESSO IMMOBILE



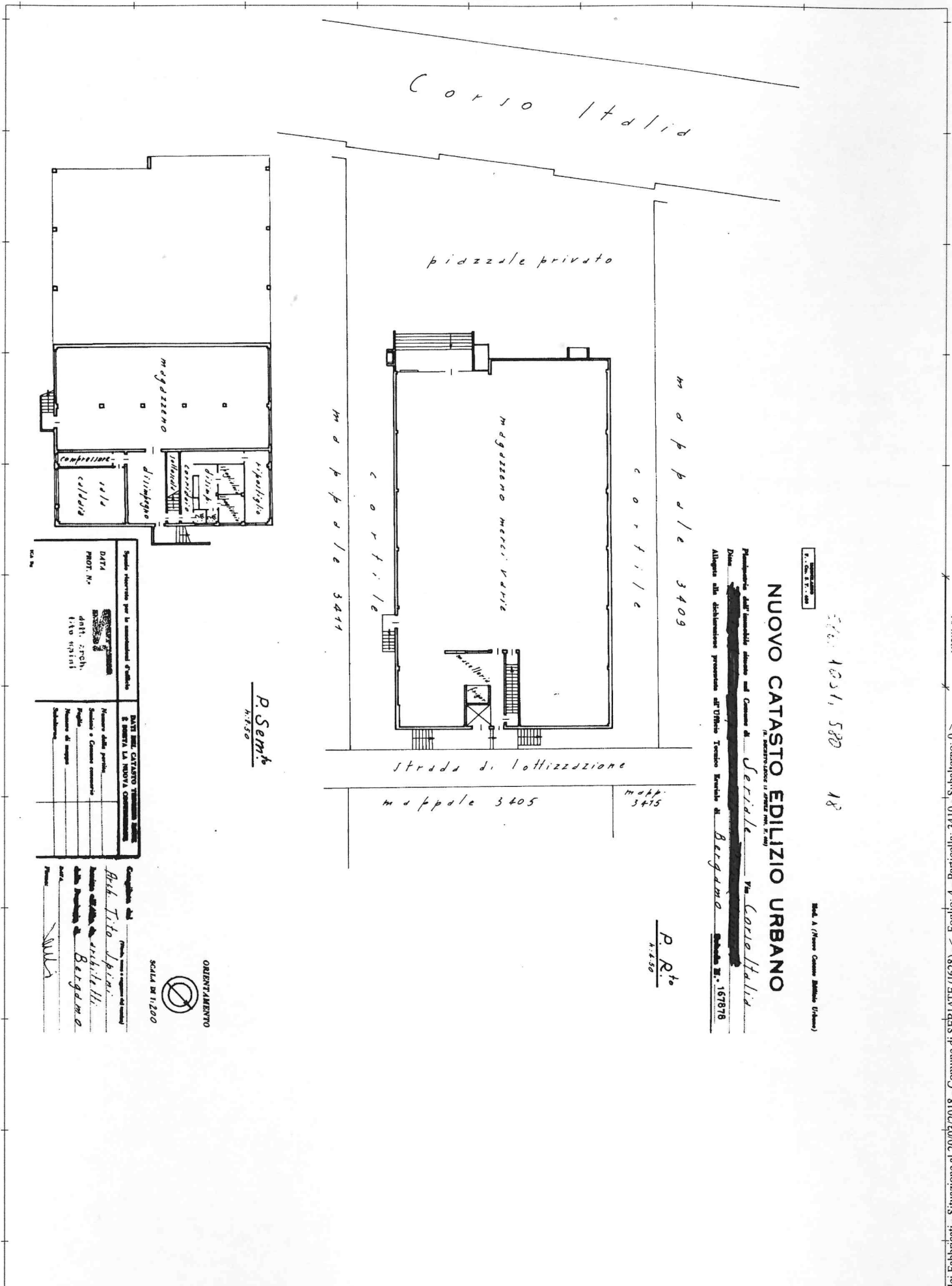
02. FRONTE NORD\_EST – RETRO IMMOBILE



**03. NEGOZIO ALIMENTARI – PIANO TERRA**



**04. MAGAZZINO – PIANO INTERRATO**



580 1051, 580 18  
 M. A. (Nome Cognome Ufficio)

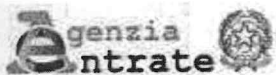
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Praticante dell'Incarico edile ed Comune di Seriate Via Corso Italia  
 Data: [redacted]  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di Bergamo Scheda N. 167878

P. R. 10  
 n. 1.50

P. Semk  
 n. 1.50

Spazio riservato per la compilazione d'ufficio		DATI DEL CATASTO URBANO	
DATA	PROT. N.	Numero della particella	Indirizzo
		Indirizzo e Comune censuato	Indirizzo e Comune censuato
		Indirizzo di mappa	Indirizzo di mappa
		Indirizzo di mappa	Indirizzo di mappa
Cognome ed Nome (sempre in ordine al cognome)		Cognome ed Nome (sempre in ordine al cognome)	
[redacted]		[redacted]	
[redacted]		[redacted]	
[redacted]		[redacted]	



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

## Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2018

Data: 16/03/2018 - Ora: 15.06.39

Segue

Visura n.: T202288 Pag: 6

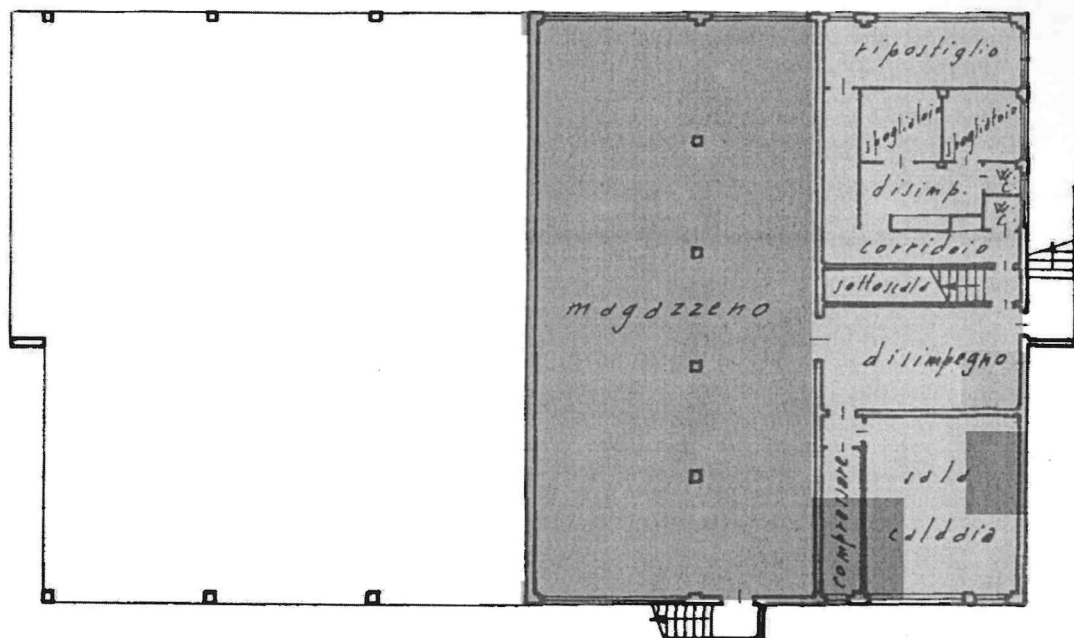
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA LEGLER SRL con sede in PONTE SAN PIETRO	00217820166*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 30/05/1985 Voltura in atti dal 08/10/1990 Repertorio n.: 62641 Rogante: BARBATTI SALVATORE Sede: PONTE SAN PIETRO Registrazione: UR Sede: PONTE SAN PIETRO Volume: 9 n: 858 del 17/06/1985 (n. 16988)			

### 8. Unità Immobiliari site nel Comune di SERIATE(Codice I628) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio 4	Particella 3410	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria D/8	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro 17.409,50 L. 33.709,500	Indirizzo Dati derivanti da VIA ITALIA n. SN piano: T-S; VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 12/03/1992 D. M. DEL 20 GENNAIO 1990	Dati ulteriori
1													

### Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA LEGLER SRL con sede in PONTE SAN PIETRO	00217820166*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1991 Voltura in atti dal 12/05/1998 Repertorio n.: 51132 Rogante: NOSSA ATTILIO Sede: CALUSCO D' ADDA Registrazione: UR Volume: 1A n: 497 del 10/07/1991 (n. 68238.1/1991)			



PLANIMETRIA PIANTA PIANO INTERRATO

Destinazione vani	Dimensioni
MAGAZZINO	180,89 MQ
CELLE FRIGORIFERE	15,81 MQ
ACCESSORI	116,21 MQ
VANO ASCENSORE	3,92 MQ
<b>TOT.</b>	<b>316,83 MQ</b>

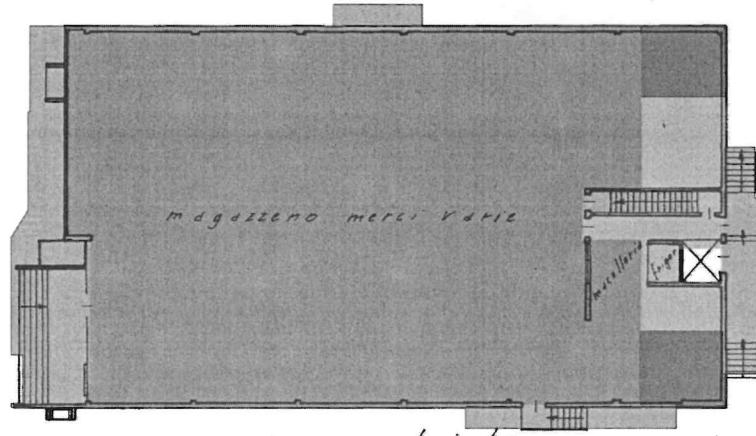
COMUNE DI SERIATE (BG)

Via ITALIA, 70  
IMMOBILE - Fg. 4 Part. 3410



m a p p a l e 3409

c o r t i l e



c o r t i l e

m a p p a l e 3411

Strada di lottizzazione

m a p p a l e 3475

m a p p a l e 3405

Destinazione vari	Dimensioni
NEGOZIO	544,81 MQ
CELLE FRIGORIFERE	31,51 MQ
ACCESSORI	47,21 MQ
VANO SCALA	97,39 MQ
TOT.	720,94 MQ

PLANIMETRIA PIANTA PIANO TERRA

COMUNE DI SERIATE (BG)

Via ITALIA, 70  
IMMOBILE - Fig. 4 Part. 3410

