

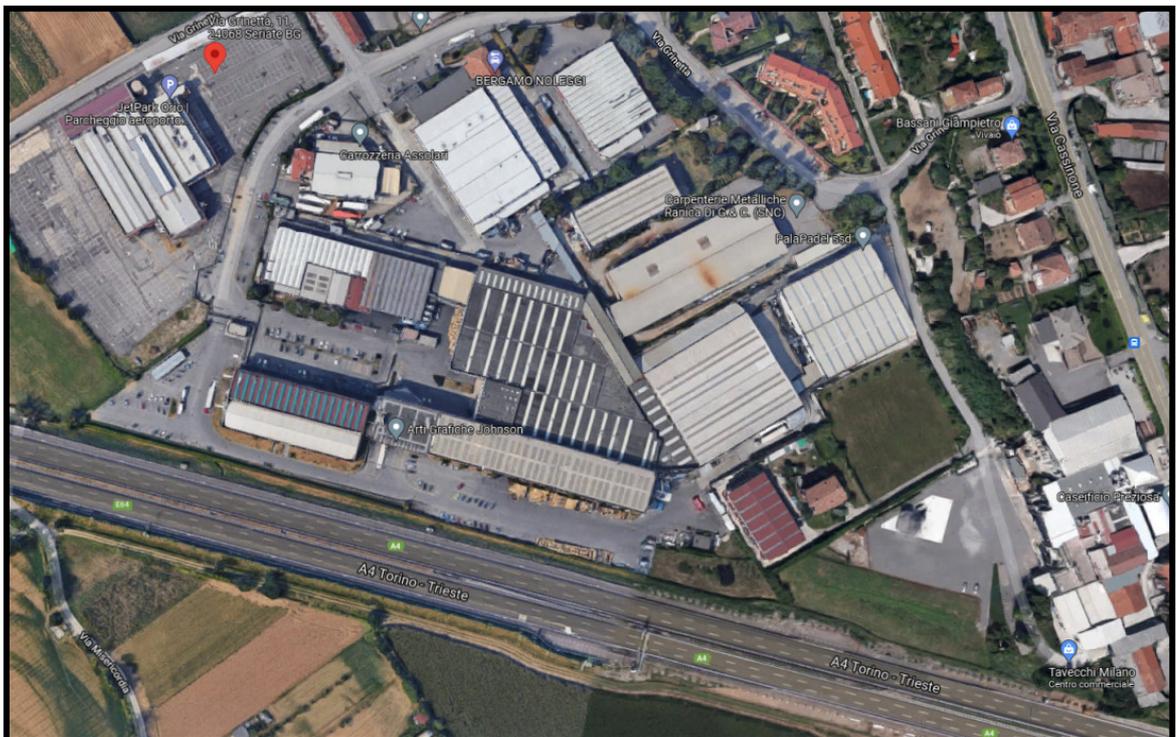
GEOM. ROBERTA MICHELI

VIA MOLINO DI SOPRA, 3
24030 - PALADINA (BG)
Partita IVA: 03156370169
Codice fiscale: MCHRR75P64H910V
Telefono: 3472447206
e-mail: micheli_roberta@alice.it

Parere di congruità su stima redatta da terzi: beni immobili siti in Comune Censuario di Seriate (BG), via Grinetta nn. 9/C-11.

- ✓ **Complesso industriale identificato catastalmente al F.M. 16, particella 4703 subb. 703, 704, 705.**
- ✓ **Complesso industriale identificato catastalmente al F.M. 16, particella 4464 subb. 704,707.**
- ✓ **Terreni identificati catastalmente al F.M. 9, particelle 1311, 14308, 14307.**

Proprietà: BOOST S.P.A. con sede in San Paolo d'Argon (BG) C.F. 01270490160



E' stato chiesto alla sottoscritta Geom. Roberta Micheli, con studio in Paladina (BG), Via Molino di Sopra n. 3, iscritta al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Bergamo al n. 4525, di esprimere un parere di congruità circa il valore del complesso immobiliare industriale sito in Seriate (BG), Via Grinetta nn. 9/C e 11, contornato in colore verde nella planimetria che segue.



Per tale ragione si è proceduto:

- all'analisi della perizia redatta dal Geom. Paolo Emilio Carrara in data 31.12.2020;
- alla verifica dei valori medi di mercato riferiti a beni immobili del medesimo segmento, previo apposito sopralluogo effettuato in data 4 ottobre 2021 per l'accertamento delle caratteristiche costruttive dei beni, utilizzando la documentazione pervenuta alla sottoscritta;
- all'analisi della congruità dell'offerta irrevocabile d'acquisto in atti.

DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE GENERALE DEI BENI

Complesso industriale sito in Seriate (BG) Via Grinetta nn. 9/C e 11

Complesso industriale a carattere produttivo costituito da più corpi di fabbrica edificati in epoche differenti, dotato di sei carrali e pedonali posizionati su Via Grinetta in Comune di Seriate (BG).

Vengono confermate le caratteristiche e le destinazioni dei locali riportate nel cap. III° - DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE della perizia redatta dal Geom. Carrara.

AGENZIA DELLE ENTRATE SEZ. TERRITORIO

ELENCO SUBALTERNI MAPP. 4464

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: SERIATE
Elenco Subalterni

Data: 07/10/2021 - Ora: 09.04.08 - Pag: 1
Visura n. : T30068 Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
SERIATE			16	4464		37187	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO	
2						SOPPRESSO	
3						SOPPRESSO	
701						SOPPRESSO	
702						SOPPRESSO	
703						SOPPRESSO	
704	via grinetta	9/C	T-1 2			LABORATORIO-CORTE ESCLUSIVA	
705						SOPPRESSO	
706						SOPPRESSO	
707	via grinetta	9/C	T-1 S1			AZIENDA EDITORIALE-CORTE ESCLUSIVA	

ELENCO SUBALTERNI MAPP. 4703

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: SERIATE
Elenco Subalterni

Data: 07/10/2021 - Ora: 09.03.05 - Pag: 1
Visura n. : T29485 Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
SERIATE			16	4026		320462	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA GRINETTA	11				SOPPRESSO	
2	VIA GRINETTA	11				SOPPRESSO	
3						SOPPRESSO	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
SERIATE			16	4703		320462	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
701						SOPPRESSO	
702	VIA GRINETTA	11	T			BCNC (AREA ESTERNA)	
703	VIA GRINETTA	11	S1-T1			EDITORIALE	
704	VIA GRINETTA	11	T-1 2			EDITORIALE	
705	VIA GRINETTA	11	T			EDITORIALE	

Viene confermata l'identificazione catastale dei beni oggetto del presente parere e cioè:

Comune censuario di Seriate (BG)

NCEU - Foglio 16

MAPP.	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C. €
						VANI	MQ	
4464	704	Grinetta 9/C	T-1-2	D/7				38.284,00
4464	707	Grinetta 9/C	T-1-S1	D/7				69.684,00
4703	702	BCNC						
4703	703	Grinetta 11	S1-T-1	D/7				25.978,00
4703	704	Grinetta 11	T-1-2	D/7				10.862,00
4703	705	Grinetta 11	T	D/7				358,00

CT – Foglio 9

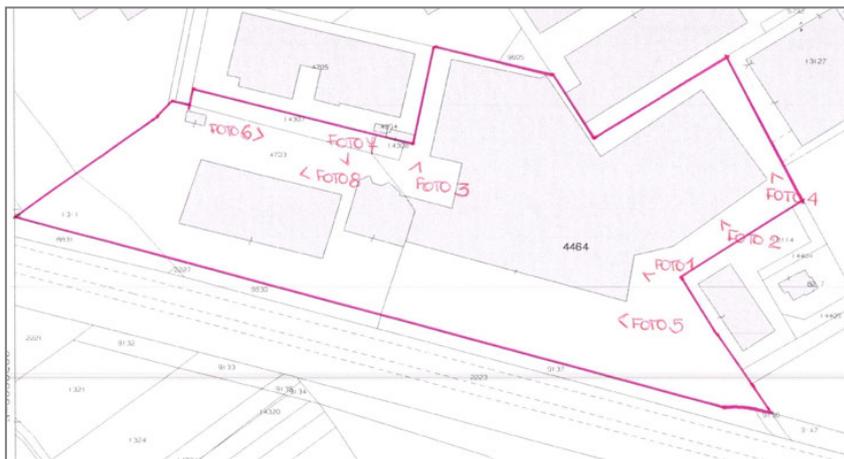
** il

MAPP.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
			ha	are	ca	Dominicale €	Agrario €
1311	SEMIN IRRIG	2		10	60	6,84	8,21
14308	SEMIN IRRIG	2		01	08	0,75	0,84
14307 **	SEMIN IRRIG	2		07	32	5,10	5,67

mappale risulta catastalmente intestato a CPZ S.p.A. con sede in Costa di Mezzate (BG) CF 01270490160, è necessaria la voltura catastale per l'allineamento dell'intestazione.

** gravato da servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

Foto 6



Foto 7



Foto 8



Capannone pt mapp. 4703



Capannone pt mapp. 4464



Magazzino p. sem. mapp. 4464



Palazzina uffici mapp. 4703



Palazzina uffici mapp. 4464



Vista dall'alto

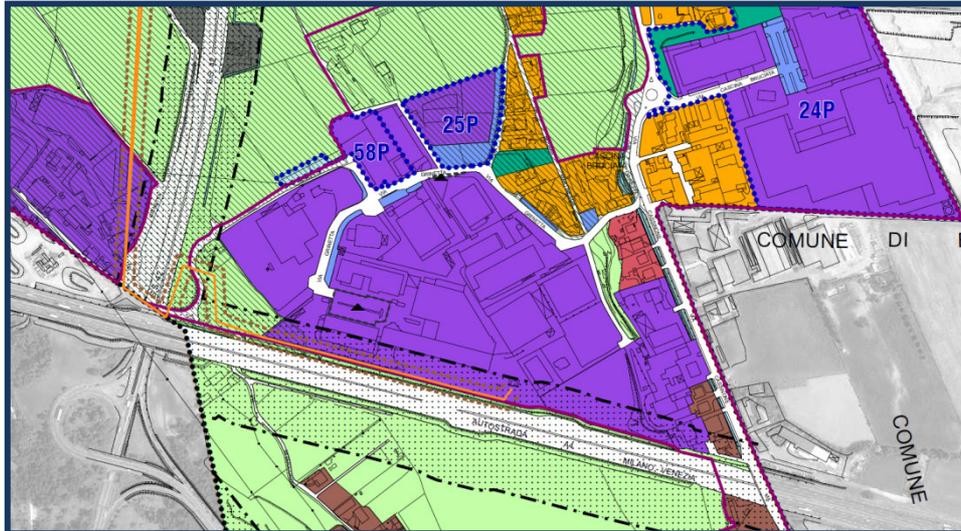
LA VERIFICA URBANISTICA

E' stata verificata l'attuale destinazione urbanistica delle aree in questione:

- i fabbricati industriali ed i terreni ricadono in "Ambiti produttivo-artigianali consolidati e di completamento, di cui agli art. 14 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole all. R.1.2.

LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

PIANO DELLE REGOLE – TAV. R.3.1



LEGENDA	
	Nuclei di antica formazione (art.4 all. R.1.2)
Ambiti del tessuto urbano consolidato	
	Ambiti residenziali consolidati ad alta densità (artt. 6-7 all. R.1.2)
	Ambiti residenziali consolidati a media densità (artt. 6-8 all. R.1.2)
	Ambiti residenziali consolidati a bassa densità (artt. 6-9 all. R.1.2)
	Ambiti residenziali consolidati saturi (artt. 6-10 all. R.1.2)
	Ambiti residenziali di completamento (art. 11 all. R.1.2)
	Ambiti terziari consolidati e di completamento (artt. 12-13 all. R.1.2)
	Ambiti produttivo-artigianali consolidati e di completamento (artt. 14-15 all. R.1.2)
	Zona plurifunzionale ad impianto urbanistico definito - D1 (artt. 31-32 NTA del PRG previgente)
	Verde privato di carattere urbano (art. 16 all. R.1.2)
	Corpi idrici ed ambiti di tutela dei corpi idrici (art. 25 all. R.1.2)
Servizi pubblici	
	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti (all. S.1)
	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto (all. S.1)
Ambiti soggetti a normativa particolareggiata	
	Ambiti di trasformazione (artt. 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22 all. P.2.1)
	Ambiti normati dal Piano dei Servizi (art. 7 all. S.1)
	Ambiti soggetti a normativa specifica (artt. 5-11-13-15-21 all. R.1.2)
Ambiti agricoli	
	Ambiti agricoli produttivi (artt. 17-18 all. R.1.2)
	Ambiti agricoli produttivi specializzati (artt. 17-19 all. R.1.2)
	Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale (artt. 17-20 all. R.1.2)
	Ambiti di salvaguardia dell'infrastruttura aeroportuale (artt. 17-22 all. R.1.2)
Altre zone	
	Ambiti aeroportuali (art. 27 all. R.1.2)
	Ambiti ferroviari (art. 28 all. R.1.2)
	Attrezzature a servizio della mobilità (art. 29 all. R.1.2)
	Parco rurale extraurbano (all. S1)
	Parco del Serio (art. 23 all. R.1.2)
	P.L.I.S. Serio nord (art. 24 all. R.1.2)

I GRAVAMI E LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 04.10.2021 i beni risultano gravati da:

- **Vincolo immobiliare** a favore della Società CONCESSIONI E COSTRUZIONI AUTOSTRADE S.P.A. (atto in data 22.12.2000 n. 16605/7372 Rep. Notaio Rodolfo Foglieni);
- **Vincolo immobiliare** a favore della Società CONCESSIONI E COSTRUZIONI AUTOSTRADE S.P.A. (atto in data 22.12.2000 n. 16609/7375 Rep. Notaio Rodolfo Foglieni);

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo il 06.06.2017 nn. 24975/4369 a GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (atto del 29.05.2017 n. 16034/12906 Repertorio Notaio Tucci Marco di Bergamo) - accolto;
- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO nn. 36848/5952 del 17.07.2019 (atto del 04.07.2019 n. 21537/17364 Repertorio Notaio Tucci Marco di Bergamo);
- **Servitù perpetua** di passaggio pedonale e carrale a carico dell'area mapp. **14307**, a favore dei mappali indicati nell'atto. Trascrizione nn. 67149/44103 del 31.12.2019 (atto del 17.12.2019 n. 22877/18477 Repertorio Notaio Tucci Marco di Bergamo);

IL PROCESSO DI VALUTAZIONE

Lo scopo della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili per il caso di cui trattasi, al fine di poter meglio soddisfare la richiesta.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri da adottare, necessita premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio di un complesso produttivo dotato di uffici e di aree di pertinenza, ossia quel valore che in una libera contrattazione avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione, il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico:

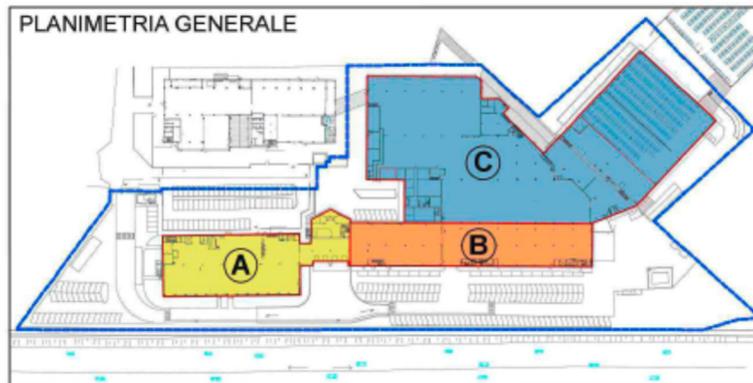
- il metodo diretto, sviluppato attraverso procedimenti sintetici, è basato sulla comparazione e si manifesta attraverso il metodo comparativo;
- il metodo indiretto, sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso del metodo diretto.

Per l'attribuzione del valore dei beni immobili è stato utilizzato il seguente metodo di stima:

- "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il valore medio di compravendita. Tale procedimento stabilisce che il valore di un bene immobile deve essere determinato dopo un'attenta analisi e comparazione tra lo stesso ed altri immobili detti comparabili. Il raffronto delle caratteristiche tecnico-economiche del soggetto e dei comparabili porta in primo luogo alla applicazione degli aggiustamenti ed in secondo alla costituzione dei valori marginali delle caratteristiche immobiliari. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il valore probabile attuale di mercato dell'immobile in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi).

Utilizzato il metodo precedentemente indicato, verificati i valori di vendita di beni simili situati nella medesima zona o nelle immediate vicinanze, consultate le banche dati web, accertata la condizione attuale dei beni, il valore del complesso immobiliare è il seguente:

Legenda



COMPARATIVO CON I VALORI MEDI DI MERCATO						
Aree di pertinenza Mapp. 4703-4464-1311-14308-14307						
Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie commerciale	VALORE MEDIO €/MQ	AGGIUSTAMENTO % COEFF. GLOBALI	VALORE IMMOBILE €
Aree a parcheggio, strade percorsi interni, aree a verde etc	16.732,00	10,00%	1.673,2	425,00	1	711.110,00
	16.732,00		1.673,2			711.110,00
Edificio A						
Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie commerciale	VALORE MEDIO €/MQ	AGGIUSTAMENTO % COEFF. GLOBALI	VALORE IMMOBILE €
Capannone p. T	1.900,00	100,00%	1.900,00	450,00	1	855.000,00
Blocco servizi/spogliatoi p. T	30,00	100,00%	30,00	450,00	1	13.500,00
Capannone reparto carico/scarico p. T	250,00	100,00%	250,00	300,00	1	75.000,00
Palazzina uffici p. T-1-2	1.380,00	100,00%	1.380,00	600,00	1	828.000,00
Portico ingresso palazzina uffici	20,00	30,00%	6,00	600,00	1	3.600,00
Locale pompe pano interrato	50,00	100,00%	50,00	250,00	1	12.500,00
Capannone p. 1	900,00	100,00%	900,00	450,00	0,9	364.500,00
Blocco servizi/spogliatoi p.1	20,00	100,00%	20,00	450,00	0,9	8.100,00
	4.550,00		4.536,00			2.160.200,00
Edificio B						
Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie commerciale	VALORE MEDIO €/MQ	AGGIUSTAMENTO % COEFF. GLOBALI	VALORE IMMOBILE €
Capannone piano terra	2.300,00	100,00%	2.300,00	450,00	1	1.035.000,00
Blocco servizi/spogliatoi piano terra	40,00	100,00%	40,00	450,00	1	18.000,00
Capannone piano primo	2.100,00	100,00%	2.100,00	450,00	0,7	661.500,00
Blocco servizi/spogliatoi piano primo	35,00	100,00%	35,00	450,00	0,7	11.025,00
	4.475,00		4.475,00			1.725.525,00
Edificio C						
Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie commerciale	VALORE MEDIO €/MQ	AGGIUSTAMENTO % COEFF. GLOBALI	VALORE IMMOBILE €
Capannone piano terra	6.100,00	100,00%	6.100,00	400,00	1	2.440.000,00
Blocco servizi/spogliatoi piano terra	250,00	100,00%	250,00	400,00	1	100.000,00
Capannone - magazzino piano seminterrato	2.150,00	100,00%	2.150,00	400,00	1	860.000,00
Palazzina uffici piano terra e primo	850,00	100,00%	850,00	400,00	1	340.000,00
	9.350,00		9.350,00			3.740.000,00

Manufatti accessori						
Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie commerciale	VALORE MEDIO €/MQ	AGGIUSTAMENTO % COEFF. GLOBALI	VALORE IMMOBILE €
Guardiola p. T	40,00	100,00%	40,00	500,00	1	20.000,00
Cabina elettrica p. T	40,00	100,00%	40,00	250,00	1	10.000,00
Tettoie in carpenteria metallica p. T	500,00	100,00%	500,00	80,00	1	40.000,00
	580,00		580,00			70.000,00
					Valore di mercato	8.406.835,00

La pandemia di COVID-19 sta provocando massicce conseguenze sui mercati finanziari e sull'economia ed il settore del mercato immobiliare in generale ne è certamente influenzato.

Tutti gli operatori del settore si stanno sforzando di fare previsioni circa:

- l'evoluzione del PIL;
- l'evoluzione di inflazione e occupazione;
- la vulnerabilità economica;
- i tassi di interesse e di default sui mutui immobiliari.

Ad oggi non ci sono ancora sufficienti informazioni per "battezzare" la situazione che si prospetterà nei prossimi anni, pertanto le Società che si occupano di ricerche di mercato e consulenze in questo settore, che forniscono, di fatto, gli indicatori da considerare anche per le stime immobiliari, ipotizzano scenari definiti "soft" e "hard".

Nel luglio 2020 Nomisma ha presentato il 2° Rapporto Immobiliare 2020 a cui occorre, a mio parere, porre attenzione in quanto, ad oggi, unica analisi specifica di riferimento.

Il Rapporto sopra citato prevede, nello scenario più pessimistico, una variazione % dei prezzi medi per il mercato NON RESIDENZIALE non superiore al **-10%**.

La tabella che segue indica inoltre l'impatto dell'emergenza sanitaria sulle diverse asset class:

Impatto dell'emergenza sanitaria sulle diverse asset class nell'opinione degli operatori					
IMPATTO PREVISTO	SEGMENTO DI MERCATO		ASSET CLASS		
	ASSET CLASS PIÙ RESISTENTI	RESIDENZIALE	Abitazioni tradizionali	Housing sociale (ERS)	Abitazioni di cooperative
INDUSTRIALE E LOGISTICA		Magazzini / Logistica	Magazzini ultimo miglio	Data Center	Capannone industriale
COMMERCIALE		Mercati rionali			
ASSET CLASS STABILI	TERZIARIO	Edificio direzionale	Ufficio in condominio misto		
	RESIDENZIALE	Student Living	Senior Living / Silver Housing		
	INDUSTRIALE E LOGISTICA	Laboratorio artigianale			
	HOSPITALITY	Residence			
ASSET CLASS PIÙ ESPOSTE	COMMERCIALE	Negozi high street	Negozio tradizionale		
	TERZIARIO	Co-working			
	RESIDENZIALE	Abitazioni per affitti brevi	Co-living	Micro-living	
	HOSPITALITY	Ostello	Bed & Breakfast	Hotel/Albergo	Villaggio turistico
	COMMERCIALE	Centro commerciale	Parco commerciale	Food court	

Sulla scorta dei dati a mia disposizione forniti dagli Osservatori, dalle Banche dati del settore e dalle Società che si occupano di statistica e analisi del mercato, i valori degli immobili oggetto del presente parere potrebbero subire un deprezzamento massimo del **-10%** pur rientrando, per destinazione ed uso, nella categoria delle asset class PIÙ RESISTENTI.

Pertanto, prudenzialmente, il valore di mercato dei beni diverrebbe € 8.407.000,00-10%= **€ 7.566.300,00** arrotondato a **€ 7.570.000,00 (euro settemilionicinquecentosettanta/00)**.

VALORE DI PRONTO REALIZZO

In caso di necessità di vendita per un pronto realizzo, con la riduzione quindi dei tempi di commercializzazione, considerata la crisi persistente nel settore immobiliare (soprattutto per i fabbricati produttivi artigianali e commerciali) e la grande quantità di immobili simili offerti, viene considerato un possibile deprezzamento del 20% arrivando ad un valore di:

€ 7.570.000,00 – 20% = € 6.056.000,00

Riassumendo:

Valore di mercato arrotondato **€ 7.570.000,00** (euro settemilionicinquecentosettantamila/00)

Valore di pronto realizzo **€ 6.056.000,00** (euro seimilionicinquantaseimila/00)

Pertanto a mio parere, il prezzo inserito nell'offerta irrevocabile d'acquisto risulta essere congruo.

Inoltre sono stati controllati i documenti relativi ai costi fissi annuali legati agli immobili in questione, mi riferisco in particolare alle imposte IMU (€ 95.122,77), TARI (€ 4.813,17), portierato fiduciario/controllo accessi (€ 8.562,90 mensile), servizio controllo accessi (€ 11.160,00 trimestrale) ed ai costi annuali per mantenere i beni in buono stato di manutenzione (€ 37.000,00 secondo consuntivo relativo agli anni scorsi).

Considerati gli importi sopra citati – circa € 300.000,00 euro annui - è chiaro che le tempistiche di smobilizzo devono necessariamente tenerne conto, al di là di tutte le analisi legate al grado di commerciabilità del bene immobile.

VALUTAZIONE ASSET IMMOBILIARE

Gli immobili alla data del 04.10.2021 non risultano essere utilizzati dalla Società Boost S.p.A. ma liberi ad eccezione di una porzione di u.i. rappresentata sulla planimetria catastale della particella 4464 sub. 704.

La porzione di capannone è concessa in comodato d'uso gratuito alla Società Trasporti Marchesi S.r.l. dal 1 marzo 2021 al 28 febbraio 2022 con esclusione del tacito rinnovo, a fronte del rimborso forfettariamente concordato di € 125.000,00/anno (per IMU, TASI e manutenzioni generali).

LE CONCLUSIONI

Lo scopo del presente giudizio è quello di determinare il più probabile valore di mercato del complesso industriale sito in Via Grinetta nn. 9/C-11, identificato dalle particelle 4464 subb. 704 e 707, 4703 subb. 702, 703,704 e 705 del F.M. 16 del C.C. di Seriate (BG) e dei terreni identificati dalle particelle 1311, 14308, 14307 del F.M. 9 del medesimo Comune, di proprietà di BOOST S.P.A..

Eseguite le verifiche indispensabili per esprimere un parere di stima, ne indica i possibili e probabili valori in:

- ✓ Valore di mercato arrotondato **€ 7.570.000,00** (euro settemilionicinquecentosettantamila/00);
- ✓ Valore di realizzo **€ 6.056.000,00** (euro seimilionicinquantaseimila/00).

Determinati i valori dei beni è parere della sottoscritta che prezzo inserito nell'offerta irrevocabile d'acquisto possa essere considerato congruo.

Con osservanza.

Paladina 12.10.2021

Geom. Roberta Micheli



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Roberta Micheli". To the left of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text "MICHELI ROBERTA" at the top, "CANTIERE" in the center, and "BERGAMO - GEOMETRA" at the bottom. The stamp is partially obscured by the signature.

ALLEGATI

ALLEGATO **A** – VERIFICA GRAVAMI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

ALLEGATO **B** – SPESE ANNUALI DOCUMENTATE