



## Rapporto di Valutazione



oggetto

- **piena proprietà** di un appartamento
  - **quota di 1/2** di un laboratorio artigianale con appartamento e box auto
- posti in Comune di Albino (Bg), Via Madonna del Pianto n. 7

redatta da

### **geometra Nadia Lorenzi**

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

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

## Indice del Rapporto di Valutazione

estremi del rapporto di valutazione	pagina 04
estremi della procedura	pagina 04
estremi della società	pagina 04
localizzazione dei beni	pagina 04
oggetto dell'incarico	pagina 05
accertamenti effettuati	pagina 06
riserve	pagina 06
caratteristiche di zona e collegamenti	pagina 07
descrizione	pagina 07
caratteristiche costruttive e impianti	pagina 08
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 09
confini	pagina 09
cronistoria della titolarità	pagina 10
sentenza di fallimento	pagina 11
formalità pregiudizievoli	pagina 11
servitù	pagina 12
stato di possesso	pagina 12
titoli abilitativi	pagina 12
certificazione energetica	pagina 13
dati metrici	pagina 14
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 15

Segue ...

... continua

 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 15
indagine di mercato	pagina 16
concetti di stima	pagina 16
giudizio di commerciabilità	pagina 17
metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario	pagina 18
prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato	pagina 19
valore di mercato	pagina 20
valore di liquidazione a stock	pagina 20
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 21

 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Estremi del rapporto di valutazione

data incarico 27 Giugno 2021

data sopralluogo 13 Luglio 2021

data valutazione 29 Ottobre 2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Estremi della procedura

fallimento Registro Fallimenti n. 67/2021  
Sentenza n. 69/2021, repertorio n. 73/2021, del 28 Aprile 2021,  
pubblicata in data 03 Maggio 2021

giudice delegato dr.ssa Angela Randazzo

curatore fallimentare dr. Carlo Negrinotti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Estremi dell'impresa individuale

denominazione [REDACTED]

sede legale Albino (Bg), Via Madonna del Pianto n. 7

codice fiscale [REDACTED]

partita I.V.A. 03119580169

numero REA BG - 351077

rappresentante dell'impresa individuale [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Localizzazione dei beni

provincia Bergamo

indirizzo Albino, Via Madonna del Pianto n. 7

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo alla **piena proprietà** di un appartamento e alla **quota di 1/2** di un laboratorio artigianale con appartamento e box auto, posti in Comune di Albino (Bg), Via Madonna del Pianto n. 7.

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

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

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

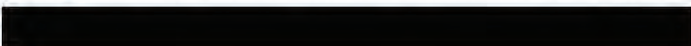
La documentazione richiamata nello sviluppo dei paragrafi d'accertamento è allegata al presente Rapporto di Valutazione, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalato.





## Accertamenti effettuati

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

- sopralluogo presso la proprietà con riprese fotografiche
- ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni, delle planimetrie catastali e delle relative visure
- verifica della corrispondenza catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo  con data di statuizione al 09 Luglio 2021
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Albino (Bg), mirato alla verifica e reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnica per l'individuazione delle eventuali difformità
- verifica della presenza delle certificazioni energetiche mediante la consultazione del sito della Regione Lombardia – CENED
- determinazione delle superfici commerciali sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 12 Luglio 2021
- indagine di mercato utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach
- determinazione del valore di liquidazione a stock

## Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non è stato effettuato il rilievo topografico delle porzioni immobiliari e non sono stati reperiti il certificato di collaudo e le dichiarazioni di conformità degli impianti.



## Caratteristiche di zona e collegamenti

centrale	semiperiferica
caratteristiche di zona	mista residenziale – artigianale
distanza	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 km. circa dal centro abitato di Albino (Bg)</li> <li>▪ 14 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo</li> </ul>
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada provinciale n. 35 e la strada statale n. 671, nonché con i mezzi pubblici delle linee extraurbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ infrastrutture primarie e servizi pubblici presenti nel centro abitato di Albino</li> <li>▪ discreta presenza di parcheggi pubblici</li> </ul>

## Descrizione

Trattasi di un appartamento in piena proprietà, oltre alla quota pari a 1/2 di un laboratorio artigianale con appartamento e box auto, costituenti un compendio immobiliare posto in Comune di Albino (Bg), Via Madonna del Pianto n. 7.

Le porzioni immobiliari visitate sono così descrivibili, con espresso riferimento alle planimetrie catastali e a quanto visionato nel corso del sopralluogo:

### Piena proprietà dell'intero

- mappale n. 573/5, appartamento posto al piano primo, composto da ingresso – soggiorno, cucina, studio, disimpegno notte, ripostiglio, due camere da letto e bagno, oltre ad un terrazzo in angolo sud – est.

L'accesso all'abitazione avviene dal vano scala comune interno;

### Piena proprietà della quota pari a 1/2

- mappale n. 573/2, box auto di tipologia doppia in larghezza, posto al piano terra ed accessibile dall'area comune;
- mappale n. 573/4, appartamento posto al piano primo, composto da ingresso, soggiorno – sala da pranzo, cucina, disimpegno notte con ripostiglio, due camere da letto e bagno, oltre ad un terrazzo in angolo sud – ovest.

Pertinenziale a questa porzione immobiliare vi è un locale sottotetto con altezza variabile da 1,22 metri a 2,75 metri.

L'accesso all'abitazione e al locale sottotetto avviene dal vano scala comune interno;

Segue ...



... continua

- mappale n. 573/701, laboratorio artigianale posto al piano terra e dotato di ufficio e zona servizi igienici, oltre deposito al piano ammezzato e tettoia in lato est.

Di pertinenza a tale porzione immobiliare, al piano interrato, vi sono un laboratorio, un locale verniciatura e un magazzino; il laboratorio è dotato di area scoperta pertinenziale dotata di un locale deposito e un ripostiglio situati al piano terra di un corpo di fabbrica accessorio, realizzato lungo il lato est della proprietà.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dal civico n. 7 di Via Madonna del Pianto.

### Caratteristiche costruttive e impianti

struttura e copertura	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ struttura tradizionale in cemento armato con pilastri e travi</li> <li>▪ solaio in laterocemento</li> <li>▪ tetto a falde in legno con soprastante manto di tegole, gronde in cemento armato e lattoneria in alluminio preverniciato</li> <li>▪ tamponamenti in prismi di calcestruzzo nel laboratorio e in muratura ai piani primo e secondo</li> </ul>
tramezzature	laterizio
finitura esterna	facciate al civile, non tinteggiate
impianti	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ laboratorio artigianale: impianto elettrico di tipo industriale, assenza di impianto di riscaldamento</li> <li>▪ appartamenti: impianto elettrico ed idrico sanitario di tipologia civile, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano e radiatori in ghisa</li> </ul>
intonaci interni	al civile, tinteggiati
pavimenti e rivestimenti interni	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ laboratorio, locali cantinati, locale sottotetto e corpo accessorio: battuto di cemento</li> <li>▪ appartamenti: ceramica come i rivestimenti, parquet solo nelle camere da letto</li> </ul>
serramenti esterni	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ laboratorio: serramenti a nastro e portoni in ferro</li> <li>▪ appartamenti: serramenti in legno con vetro doppio ed avvolgibili in plastica</li> </ul>
porte interne	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ laboratorio: legno</li> <li>▪ appartamenti: legno tamburato con inserto in vetro</li> </ul>





### Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici				diritti e oneri reali				quota		
01	[REDACTED]				proprietà						
comune:	Albino (Bg)				data visura:				12 Luglio 2021		
indirizzo:	Via del Pianto n. 7										
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	AL	10	573	5	---	A/2	1	1	vani 6,5	mq. 145	537,12

numero	dati anagrafici				diritti e oneri reali				quota		
01	[REDACTED]				proprietà				1/2		
02	[REDACTED]				proprietà				1/2		
comune:	Albino (Bg)				data visura:				12 Luglio 2021		
indirizzo:	Via del Pianto n. 7										
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	AL	10	573	2	---	C/6	2	T	mq. 24	mq. 24	44,62
02	AL	10	573	4	---	A/2	2	1-2	vani 6,5	mq. 163	637,82
03	AL	10	573	701	---	C/3	2	S1-T	mq. 460	mq. 492	1.520,45

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14 del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 Luglio 2010 n. 122, dichiaro che le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali, rappresentano sostanzialmente lo stato di fatto dell'immobile riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato, fatta eccezione per alcuni locali di pertinenza del laboratorio che non autorizzati ma risultano accatastrati, come meglio descritto al paragrafo "Titoli abilitativi".

### Confini – in un unico corpo

a nord	roggia
a est	mappale n. 6404
a sud	canale
a ovest	Via Madonna del Pianto

### Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED] con data di statuizione al 09 Luglio 2021, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà del signor [REDACTED], per la propria quota di spettanza, in forza dei seguenti titoli:

#### primo titolo

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

titolo donazione e compravendita in data 24 Febbraio 1998, repertorio e raccolta nn. 13541/1985 a rogito del notaio Angelo Golia di Albino (Bg)

registrazione Bergamo, il 06 Marzo 1998 al n. 1331 Serie 1V

trascrizione Bergamo, in data 28 Febbraio 1998 ai nn. 6810–6811/5323–5324

Con tale titolo il signor [REDACTED] è diventato pieno proprietario della porzione immobiliare di cui al mappale n. 573/5.

#### secondo titolo

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

titolo denuncia di successione apertasi in data 10 Settembre 2011

registrazione Bergamo, in data 04 Giugno 2012 al n. 1511

trascrizione Bergamo, in data 04 Settembre 2012 ai nn. 38589/26338

Con tale titolo i [REDACTED] sono diventati comproprietari, ciascuno per la propria quota, delle porzioni immobiliari di cui ai mappali nn. 573/2, 573/4 e 573/701.

terzo titolo

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

titolo denuncia di successione apertasi in data 09 Febbraio 2019

registrazione Bergamo 2, il 20 Giugno 2019 al n. 166017

trascrizione Bergamo, in data 25 Giugno 2019 ai nn. 32310/21457

Con tale titolo i [REDACTED] sono diventati proprietari, per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno delle porzioni immobiliari di cui ai mappali nn. 573/2, 573/4 e 573/701.

**Sentenza di fallimento**

a favore massa creditori del fallimento di [REDACTED]

contro [REDACTED]

titolo atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo in data 03 Maggio 2021, repertorio n. 69/2021

trascrizione Bergamo, in data 15 Settembre 2021 ai nn. 52422/36195

**Formalità pregiudizievoli**

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED] con data di statuizione al 09 Luglio 2021, emerge la seguente formalità pregiudizievole:

a favore Banca di Credito Cooperativo Bergamo e Valli Soc. Coop. con sede in Bergamo

contro [REDACTED]

titolo ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 29 Dicembre 2020, repertorio e raccolta nn. 32952/5285 del notaio Angelo Golia di Albino (Bg)

iscrizione Bergamo, in data 30 Dicembre 2020 ai nn. 61634/9575

somme capitale.....: € 67.000,00  
iscritta.....: € 134.000,00

Tale formalità grava sulla porzione immobiliare di cui al mappale n. 573/5, di piena proprietà del [REDACTED]

## Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo [REDACTED] con data di statuizione al 09 Luglio 2021, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione non insistono servitù trascritte.

## Stato di possesso

Il bene immobile oggetto del presente Rapporto di valutazione è occupato nel modo che segue:

- appartamento, mappale n. 573/5, dal signor [REDACTED]
- laboratorio artigianale con appartamento e box auto, mappali nn. 573/2, 573/4 e 573/701: liberi da persone ma pieni di arredi ed oggetti personali della famiglia [REDACTED]

## Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita durante l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Albino (Bg), eseguito in data 30 Settembre 2021, è emerso che il bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

16 Dicembre 1971	licenza edilizia n. 1875, n. 1646 sez. ed. pr., n. 8118 di protocollo generale – costruzione fabbricato civile ad uso abitazione e piccolo laboratorio di falegnameria. Tale pratica edilizia risulta annullata.
23 Marzo 1973	licenza edilizia n. 2040, n. 1646 sez. ed. pr., n. 18380 di protocollo generale – costruzione fabbricato civile ad uso abitazione e piccolo laboratorio di falegnameria
12 Luglio 1974	licenza di costruzione n. 2367, n. 1646 registro costruzioni, n. 4905 di protocollo – costruzione fabbricato civile ad uso abitazione e laboratorio
09 Febbraio 1978	autorizzazione n. 15592 di protocollo – variante alla licenza di costruzione n. 2367
08 Luglio 1980	autorizzazione di abitabilità n. 1646
09 Aprile 1997	concessione edilizia con contributo n. 1850/M, n. 96MIN0256 registro costruzioni, n. 10572 di protocollo generale, n. 34997 di prot. ant. – opere interne nell'appartamento di cui al mappale n. 873/5
26 Novembre 1998	denuncia di inizio attività n. 98/M5183, n. 031021 di protocollo – variante alla concessione edilizia con contributo n. 1850/M per modifiche nella disposizione interna dei tavolati divisorii nell'appartamento di cui al mappale n. 873/5

Segue ...



... continua

10 Marzo 1999

licenza d'uso n. 6442, n. 256/MIN/96 di p.e., n. 3406 di prot. ant.

16 Gennaio 2002

denuncia di inizio attività n. 1386 di protocollo – formazione tettoia metallica

Sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, ritengo che l'immobile sia sostanzialmente regolare dal punto di vista tecnico – urbanistico, fatta eccezione per quanto segue:

- il locale deposito posto al piano ammezzato, sopra l'ufficio e la zona servizi igienici, non è stato autorizzato;
- il locale tecnico posto lungo il lato sud del laboratorio non è stato autorizzato, come pure il locale avente accesso dalla tettoia metallica;
- il magazzino nel locale verniciatura interrato non è stato autorizzato, come pure il piccolo ripostiglio con accesso dalla scala interna;
- i locali presenti nel corpo accessorio hanno una diversa distribuzione interna e, in parte, sono privi di aperture sul fronte ovest;

Si rende pertanto necessario ottenere un titolo abilitativo in sanatoria e/o ripristinare lo stato autorizzato provvedendo alla demolizione di quanto difforme e on sanabile.

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

### Certificazione energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – ARIA S.p.A. non è emersa la presenza degli Attestati di Prestazione Energetica per le due unità abitative individuate con i mappali nn. 573/4 e 573/5.





**Dati metrici**

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

mappale n. 573/2 – box auto

box auto	24,00	0,30	7,20
----------	-------	------	------

superficie virtuale Sv arrotondata 7,00

mappale n. 573/4 – appartamento

appartamento	123,00	1,00	123,00
terrazzo	26,00	0,30	7,80
locale sottotetto	128,00	0,25	32,00

superficie virtuale Sv arrotondata 163,00

mappale n. 573/5 – appartamento

appartamento	123,00	1,00	123,00
balcone	26,00	0,30	7,80

superficie virtuale Sv arrotondata 131,00

mappale n. 573/701 – laboratorio

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguglio	superficie virtuale arrotondata mq.
laboratorio con ufficio e servizi igienici	235,00	0,50	117,50
locali cantinati	119,00	0,25	29,75
deposito e ripostiglio in corpo staccato	68,00	0,30	20,40
tettoia	50,00	0,25	12,50
cortile esclusivo	514,00	0,05	25,70

superficie virtuale Sv arrotondata 206,00

**superficie virtuale complessiva 507,00**



### Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	residenziale / artigianale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	appartamento / laboratorio
stato di fatto:	discreto
dimensioni:	medie
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 800,00 per il segmento residenziale €/mq. 400,00 per il segmento artigianale
fase del mercato immobiliare:	contrazione

### Caratteri della domanda e dell'offerta

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



## Indagine di mercato

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

Il territorio comunale di Albino, distante circa 13 km. a nord – est dal capoluogo di Provincia Bergamo, conta poco meno di 18.000 abitanti.

Nella seconda parte del XX secolo, Albino ha visto un tumultuoso sviluppo urbanistico, sociale ed economico ed è diventato così il centro di riferimento della bassa Valle Seriana, con numerose attività artigianali che espandono il loro raggio d'azione ben oltre i confini regionali e nazionali.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario degli appartamenti in vendita, aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto e posti in quartieri semiperiferici rispetto al centro storico di Albino, è pari a circa 800,00 €/mq.

Il quadro complessivo dei prezzi mostra che nell'ultimo anno gli stessi hanno registrato una lieve diminuzione pari a -1,64%.

## Concetti di stima

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

### ➤ Considerazioni generali:

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

### ➤ Fattori tecnici:

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

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



## Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- quartiere misto artigianale / residenziale

fattori negativi

- vendita della sola quota pari a 1/2 per quanto riguarda il laboratorio artigianale, un appartamento con box auto
- presenza di difformità catastali e tecniche da regolarizzare
- lontananza dal centro abitato, dai servizi e dalle infrastrutture pubbliche
- scarso stato di manutenzione e conservazione
- presenza sul mercato di zona di un buon numero di unità abitative proposte in vendita

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

## Metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario

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

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

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

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

### Assunzioni:

1. nel corso dell'indagine di mercato effettuata non è stato possibile reperire atti di compravendita o informazioni relative a prezzi certi riguardanti transazioni recenti di proprietà simili a quelle oggetto di analisi. Per tale motivo, al fine di determinare il valore unitario della proprietà, ho assunto in considerazione beni immobili simili a quelli oggetto di stima per i quali sono noti l'importo richiesto per la transazione e le principali caratteristiche qualitative e di consistenza. A tali importi ho applicato una decurtazione in percentuale per tener conto della trattativa normalmente intercorrente tra il venditore e l'acquirente; la percentuale adottata è stata determinata in misura pari al 14% circa, sulla base di quanto riportato nel rapporto sul mercato immobiliare Nomisma – primo trimestre 2021, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;
2. la consistenza delle unità immobiliari oggetto di valutazione è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a -1,64%, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del bene immobile.

## Metodo di confronto di mercato - Market Comparison Approach

Tabella dei dati immobiliari

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare		Agenzia immobiliare
Nominativo / repertorio	Eurocasa	Tecnocasa	
Comune	Albino (Bg)	Albino (Bg)	Albino (Bg)
Indirizzo	raggio 500 metri	raggio 500 metri	Via Madonna del Pianto n. 7
Zona	Semiprefenica	Semiprefenica	Semiprefenica
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato
Prezzo di mercato (euro)	€ 109.000,00	€ 110.000,00	123,00
Data (mesi)	3	0	0
Livello di piano (n)	2	1	1
Superficie principale (mq)	120,00	120,00	123,00
Superfici secondarie (mq)			
Balcone	8,00	18,00	26,00
Box auto	22,00	25,00	
Stato di manutenzione edificio	6	6	6
Stato di manutenzione interna	6	6	6
Superficie commerciale (mq)	133,40	137,90	130,80

Assunzioni

s= saggio annuale di variazione dei prezzi	-1,64%
i= incremento valore per livello di piano	1,00%
Prezzo medio di mercato €/mq	€ 800,00
Prezzo area esterna €/mq	€ -
Costo di ricostruzione a nuovo €/mq	€ 500,00
Tipologia del fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i
Criterio di misurazione	Superficie Effettiva Lorda

Tabella dei prezzi marginali

	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 109.000,00	€ 110.000,00
Data (mesi)	€ 148,97	€ 150,33
Livello di piano	€ 1.090,00	€ 1.100,00
Superficie principale (mq)	€ 797,68	€ 797,68
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 654,00	€ 654,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 5.886,00	€ 5.886,00

Tabella degli aggiustamenti

	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 109.000,00	€ 110.000,00
Data (mesi)	-€ 446,90	
Livello di piano	-€ 1.090,00	
Superficie principale (mq)	-€ 2.073,97	-€ 5.663,52
Superficie esterna (mq)		
Stato di manutenzione edificio (€)		
Stato di manutenzione interna (€)		
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 105.389,13</b>	<b>€ 104.336,48</b>
<b>Peso comparabile (%)</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
<b>Valore dell'immobile campione</b>	<b>€ 105.000</b>	<b>€ 105.000</b>
<b>Divergenza percentuale (%)</b>	<b>1,01%</b>	<b>1,01%</b>
<b>Prezzo medio unitario - stima monoparametrica</b>	<b>€ 802,75</b>	<b>€ 802,75</b>
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		0,34%



### Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
appartamento – mappale n. 573/5	131,00	800,00	104.800,00

valore venale di mercato arrotondato 105.000,00

box auto – mappale n. 573/2	7,00	800,00	5.600,00
appartamento – mappale n. 573/4	163,00	800,00	130.400,00
laboratorio – mappale n. 573/701	206,00	800,00	164.800,00

valore di mercato dell'intero arrotondato 301.000,00

valore di mercato arrotondato della quota pari a 1/2 150.000,00

valore di mercato deprezzato del 20% della quota pari a 1/2 120.000,00

valore di mercato complessivo arrotondato 225.000,00

### Valore di liquidazione a stock

Il valore sopra determinato è da intendersi quale stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.

In considerazione della necessità da parte della procedura di alienare in tempi brevi la proprietà, della vendita in quota di una porzione immobiliare, nonché della necessità di regolarizzare la situazione catastale e tecnica, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione a stock.

destinazione	valore venale di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di liquidazione fallimentare €
<b>piena proprietà</b> di un appartamento e <b>quota di 1/2</b> di un laboratorio artigianale con appartamento e box auto	225.000,00	- 20%	180.000,00

valore di liquidazione 180.000,00



## Standard e assunzioni del rapporto di valutazione

### ➤ Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

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

### ➤ Utilizzo delle risultanze da parte della committenza

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

### ➤ Riservatezza

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



... continua

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

➤ Legge applicabile e foro competente

L'incarico assolto è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

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

➤ Indipendenza delle parti

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

➤ Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente

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

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

➤ Assegnazione della proprietà dei documenti

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

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

➤ Standard professionali

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

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

Torre Boldone (Bg) | 29 Ottobre 2021

il valutatore  
geom. Nadia Lorenzi



ASTE  
GIUDIZIARIE.it