

PERIZIA ESTIMATIVA

Beni Immobili

siti in Via Santa Lucia Comune di Pradalunga (BG)

PROPRIETA'

ARTEDIL SERVICE s.r.l. - L.G. 52/2024

Giudice delegato: Dott. Luca FUZIO

Curatore: Dott. Alberto VOLPI

Data: 16 settembre 2024



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



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

RELATIVA AL CESPITE IMMOBILIARI

DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ARTEDIL SERVICE s.r.l.





Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 02.08.2024 dal Giudice Delegato Dott. Luca Fuzio, su indicazione del Curatore Dott. Alberto Volpi, di verificare la conformità edilizia e urbanistica del bene immobile di proprietà della società ARTEDIL SERVICE s.r.l. e, di determinarne il valore di mercato relativamente ad una vendita di tipo liquidatorio.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare il bene immobile oggetto di valutazione;
- effettuare il dovuto sopralluogo al fine di prendere atto dell'allocazione e delle condizioni del bene;
- eseguire il rilievo strumentale al fine di determinarne la consistenza;
- individuare i parametri tecnici ed economici utili per la determinazione del valore di mercato del bene;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche del bene;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità;
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato la documentazione tecnica, ho esperito il sopralluogo sul bene immobile di proprietà e ho eseguito gli accessi ai competenti enti al fine di accertare la documentazione tecnica ed urbanistica.

Per quanto concerne il reperimento dell'ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari in capo e di proprietà della società ARTEDIL SERVICE s.r.l., sono i seguenti:

N.C.T. del Comune Censuario di Pradalunga (BG)

1. terreni in parte edificabili e in parte destinati a strada siti in Via Santa Lucia, catastalmente identificati:

foglio n. 6	mappale n. 5231	Cat. F/1	Consistenza mq. 880,00
foglio n. 6	mappale n. 5829	Cat. F/1	Consistenza mq. 280,00

Le quote di proprietà dei succitati beni immobili in capo alla società ARTEDIL SERVICE s.r.l., sono specificate nell'ambito della trattazione della presente relazione peritale.

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando i seguenti argomenti:

1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.

- 1.1 ubicazione
- 1.2 accertamenti catastali
- 1.3 trascrizioni/iscrizioni ipotecarie
- 1.4 descrizione del bene
- 1.5 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi
- 1.6 dati dimensionali e verifica delle superfici

2) VALUTAZIONI.

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

3) ASSUNZIONI, LIMITAZIONI E PRESUPPOSTI DI VALUTAZIONE.

4) ALLEGATI.

- planimetrie e visure catastali
- documentazione fotografica
- iscrizioni/trascrizioni

Comune di Pradalunga (BG), terreni in parte edificabili e in parte destinati a strada siti in Via Santa Lucia, catastalmente identificati al fg. 6 mappali nn. 5231 e 5829.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i terreni oggetto di trattazione sorgono nell'estrema zona sud del territorio del Comune di Pradalunga, in un ambito territoriale oggetto di recente urbanizzazione accessibile dalla Via Santa Lucia.

Come meglio evidenziato dall'estratto aerofotogrammetrico di seguito riportato, le aree sono posizionate in una zona urbanistica a prevalente destinazione residenziale e costituiscono zona di frangia tra il tessuto urbanizzato e il tessuto verde/agricolo.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI TERRENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Calvenzano, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio n. 6	mappale n. 5231	Cat. F/1	Consistenza mq. 880,00
foglio n. 6	mappale n. 5829	Cat. F/1	Consistenza mq. 280,00

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Artedil Service s.r.l., con sede in Ghisalba (BG) - C.F. [REDACTED]

1.3 - Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, 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 è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

1. *Trascrizione a favore del 28.09.2022 – Reg. Part. 36736 Reg. Gen. 55865*
Atto di compravendita del 21.09.2022 a firma Notaio Dott. Adriano Baratteri – rep. n. 70726 e racc. n. 26526, in forza del quale la società Artedil Service s.r.l. acquistava dalle [REDACTED] i terreni siti in Via Santa Lucia – Comune di Pradalunga (BG), catastalmente identificati al N.C.E.U. al foglio 6 mappali nn. 5231 e 5829.
2. *Iscrizione contro del 18.06.2024 – Reg. Part. 4867 Reg. Gen. 32396*
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.
Non disponibile in modalità digitale nel sito dell'Agenzia delle Entrate.
3. *Trascrizione contro del 24.07.2024 – Reg. Part. 29461 Reg. Gen. 40653*
Sentenza dichiarativa di fallimento.
Non disponibile in modalità digitale nel sito dell'Agenzia delle Entrate.

1.4 - Descrizione del bene: i beni oggetto di trattazione sono costituiti da terreni in parte edificabili e in parte destinati a strada siti in Via Santa Lucia nella zona a sud del territorio del Comune di Pradalunga.

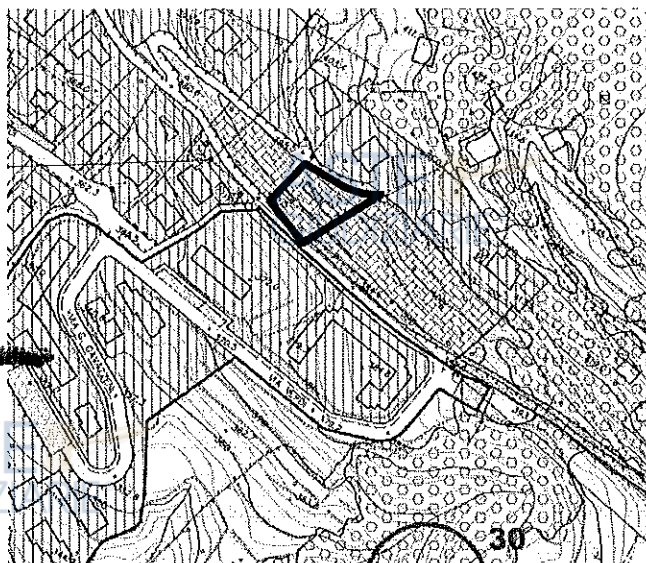
Il lotto edificabile con destinazione residenziale ha una forma trapezoidale ed è molto acclive (pendenza superiore al 30%), condizioni quest'ultime che in considerazione delle distanze da tenere dai confini e dalle strade, determinano un vincolo alla libertà progettuale.

In sede di sopralluogo stante la vegetazione presente sull'area è risultato impossibile effettuare un rilievo strumentale, si è pertanto effettuato un rilievo con bindella al solo fine di verificare l'attendibilità delle superfici riportate nelle visure catastali.

Dalle succitate misurazioni è emerso che il lotto edificabile sviluppa una superficie di circa mq. 800,00 mentre la parte destinata a strada sviluppa una superficie di circa mq. 280,00.

Per la parte destinata a strada, si rimanda alle pattuizioni e condizioni di servitù di cui all'atto stipulato dal Notaio Giovanni Nosari in data 06.07.1973 rep. n. 104850, registrato a Bergamo il 19.07.1973 al n. 6138 mod. 2, che disciplina il passaggio e la manutenzione della area destinata a strada; si fa presente che trattandosi di atto risalente all'anno 1973, lo stesso non risulta reperibile in modalità telematica.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Pradalunga, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 19.03.2019 ed efficace a seguito della pubblicazione sul BURL n. 20 del 15.05.2019, classifica le aree come “B4-Ambiti a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato”, le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all’art. 21 delle vigenti NTA.

Articolo 21: AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO – B4

In questi ambiti le tipologie di interventi possibili e le destinazioni ammesse e non ammesse sono le stesse definite per le altre zone residenziali.

In questi ambiti l’attività edilizia è subordinata ad un Permesso di Costruire Convenzionato, finalizzato alla realizzazione di opere, servizi e/o cessione di aree alla Pubblica Amministrazione per il potenziamento del sistema infrastrutturale e dei servizi dell’ambito territoriale dove ha sede l’intervento edilizio.

La realizzazione delle opere o la cessione delle aree è da considerarsi quale contributo privato di standard qualitativo e pertanto non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Lo standard qualitativo dovuto sarà di importo pari a quanto stabilito annualmente dall’Amministrazione Comunale per ogni mc. di volume realizzato.

La convenzione urbanistica, sostituibile anche da un atto unilaterale d’obbligo, dovrà prevedere le realizzazioni e/o cessioni prescritte dal presente articolo.

Solo previo parere favorevole dell’Amministrazione Comunale, la cessione e/o realizzazione di aree ed opere potranno essere sostituite dalla relativa corresponsione di una quota in denaro (tipo monetizzazione) che verrà stabilita annualmente dalla stessa Amministrazione Comunale.

I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti:

Densità fondiaria: mc./mq. 0,80

Altezza max: m. 7,50

Piani abitabili: N. 2

Dc: m. 5,00

De: m. 10,00

Ds: m. 5,00

Sulla base dei parametri edilizi di cui all'art. 21 della normativa tecnica del vigente Piano di Governo del Territorio, si evince che la capacità edificatoria dell'area edificabile è la seguente:

Indice di edificabilità fondiaria = mq. 800,00 x 0,80 = mc. 640,00

Superficie lorda di pavimento = mc. 640,00 : h 3,00 mt. = mq. 266,67

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e di quelle presenti nelle visure catastali che vengono riassunte nella tabella che segue:

ID catastale	Destinazione	Superficie catastale	Superficie rilevata	Superficie edificabile	Superficie strada
5231	area urbana	mq. 880,00	mq. 800,00	mq. 760,00	mq. 40,00
5829	area urbana	mq. 280,00	mq. 260,00	mq. 40,00	mq. 220,00
Totale Superficie		mq. 1.160,00	mq. 1.060,00	mq. 800,00	mq. 260,00

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 allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

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

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

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

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

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

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

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

È 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 primo trimestre del 2024 (ultimi dati certi disponibili), relativamente all'ambito territoriale di riferimento e per le aree edificabili a destinazione residenziale, continua a registrare una lieve flessione della domanda in ragione dei tassi di interesse applicati sia all'operazione immobiliare che agli acquirenti finali.

L'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite, hanno consentito di appurare che la domanda privilegia immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (ottime finiture, efficienza energetica, qualità del progetto architettonico) e allocati in zone tranquille e di pregio, prossime ai principali servizi e con una buona dotazione di verde oltre che privato anche pubblico.

Vengono infine preferiti i complessi edilizi con un limitato numero di unità immobiliari che si sviluppino su massimo due piani fuori terra.

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

Come precedentemente evidenziato in perizia, il bene oggetto di valutazione è costituito da aree edificabili a destinazione residenziale.

In ragione di quanto sopra esposto, appare evidente che il succitato cespite immobiliare non risulti assolutamente comparabile con altri beni, e pertanto la determinazione del suo più probabile valore di mercato debba essere eseguita in applicazione del metodo estimativo finalizzato alla ricerca del **valore di trasformazione**.

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

Le indagini di mercato effettuate presso i principali operatori professionali del settore nonché, presso le più importanti e riconosciute banche dati di settore, hanno consentito di appurare che il valore medio di mercato è pari a:

- **€ 2.200,00/mq.** per la destinazione residenziale (tipologia ville),

- €. 1.320,00/mq. (60% di €. 2.200,00) per i locali accessori;

- €. 800,00/mq. per la destinazione autorimesse.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare:

Metodo indiretto - individuazione del valore di trasformazione.

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

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

Si determina quindi:

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

A tale valore si sottraggono:

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

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

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

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

$$V_{tr} = \frac{V_{mp}}{qn} - \frac{K_{tr}}{qn/2} - \frac{P}{qn}$$

dove:

V_{tr} = valore di trasformazione.

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione.

K_{tr} = costi di trasformazione (K_c -costo di costruzione/ristrutturazione, C_c -contributo di costruzione, S_t -spese tecniche, O_f -oneri finanziari).

P = profitto del promotore.

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

Coefficiente di posticipazione = qn

Coefficiente di anticipazione = $1/qn$

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

- **€. 2.200,00/mq.** per la destinazione residenziale (tipologia ville),
- **€. 1.320,00/mq.** (60% di €. 2.200,00) per i locali accessori;
- **€. 800,00/mq.** per la destinazione autorimesse.

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

Kc (costo di costruzione) per la costruzione di nuovi edifici a destinazione residenziale con relative pertinenze, le indagini di mercato effettuate presso imprese edili del posto successivamente confrontate con i prezzi unitari espressi dai vigenti Bollettini Camerali per Opere Edili, hanno portato all'individuazione dei seguenti costi:

- * costo di costruzione immobili residenziali: **€. 1.500,00/mq.**
- * costo di costruzione immobili residenziali-locali accessori: **€. 700,00/mq.**
- * costo di costruzione autorimesse: **€. 500,00/mq.**

Cc (contributo di costruzione e cessione/monetizzazione standard) fermo restando che il contributo da corrispondere al Comune è determinato sulla base delle apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti abilitativi, si evidenzia che ad oggi per l'esecuzione dell'intervento bisognerà corrispondere i seguenti oneri:

- * oneri di urbanizzazione primaria = €. 1.427,20 (mc. 640,00 x €. 2,23/mc.)
- * oneri di urbanizzazione secondaria = €. 2.886,40 (mc. 640,00 x €. 4,51/mc.)
- * costo di costruzione = €. 10.249,25 [(mq. 266,67 + 60% di mq. 66,50) x €. 417,90/mq. x 8,00%];
- * standard qualitativo = €. 9.600,00 (mc. 640,00 x €. 15,00/mc.);

per un totale di **€. 24.162,85**

St (spese tecniche) per la realizzazione dell'intervento, in ottemperanza alla normativa vigente, dovrà essere eseguita una progettazione multidisciplinare; i costi di progettazione sono ricompresi tra un minimo del 5,00% ad un massimo del 9,00% del costo di costruzione.

Si ritiene che la parametrizzazione delle spese tecniche debba essere quella media pari al **7,00%** del (Kc).

Of (oneri finanziari) sulla base del tasso di sconto decennale (Irs) incrementato dal dovuto guadagno dell'istituto di credito (spread), il tasso di sconto da assumere in misura fissa (tasso fisso) risulta essere il seguente: IRS decennale 2,47% + SPREAD medio applicato a società 3,00% = **5,47%** del Kc.

Og (oneri gestionali) la gestione dell'operazione immobiliare dell'intervento edilizio, sono ricomprese tra l'1,00% e il 3,00% del Kc; si ritiene adeguato in ragione della tipologia d'intervento, utilizzare la percentuale media del **2,00%** del Kc, così suddivisa:

* per spese amministrative: 1,20% su Kc

* per spese pubblicitarie: 0,50% su Kc

* per spese assicurative: 0,30% su Kc

3. Il profitto P, rappresenta il beneficio/ritorno dall'investimento che il soggetto attuatore si attende dall'investimento; tale profitto è normalmente calcolato in percentuale del **10%** netto del Vmp.

In ragione di quanto sopra esposto, ipotizzando **due anni** (n) per il completamento dell'intervento (autorizzazioni, ottenimenti provvedimenti abilitativi, ristrutturazione dell'edificio, collaudi, vendita unità immobiliari) e applicando un saggio ($r = 1 + r$) di attuazione pari al 5,47%, avremo:

Parametri edilizi/urbanistici area

Volume edificabile	V	mc.	640,00
Sup. edificabile	SE	mq.	266,67
SUP. UNITA' IMMOBILE	SUI	mq.	133,00
N. unità immobiliari	N°	N°	2,00
N. autorimesse	N°	N°	4,00
Sup. autorimesse	SA	mq.	80,00
Sup. Locali accessori - 25%	SLA	mq.	66,50

		Superficie mq.	€/mq.	Totale	Coeff. 1/qn	Totale attualizzato
Ricavi	Vmp					
	tipologia app. in villa	266,67	2.200,00 €	€ 586.666,67	0,8989	€ 527.354,67
	locali accessori	66,50	1.320,00 €	€ 87.780,00	0,8989	€ 78.905,44
	autorimesse	80,00	800,00 €	€ 64.000,00	0,8989	€ 57.529,60
				€ 738.446,67		€ 663.789,71
Costi	Ktr					
Kc	tipologia app. in villa	266,67	1.500,00 €	€ 400.000,00	0,8989	€ 359.560,00
	locali accessori	66,50	700,00 €	€ 46.550,00	0,8989	€ 41.834,80
	autorimesse	80,00	500,00 €	€ 40.000,00	0,8989	€ 35.956,00
				€ 486.550,00		€ 437.359,80
Cc	costo costruzione			€ 24.162,29	0,8989	€ 21.719,99
				€ 24.162,29		€ 21.719,99
St	progetto architettonico	2,50% su Kc		€ 12.163,75	0,8989	€ 10.933,99
	progetti strutture e imp.ti	1,70% su Kc		€ 8.271,35	0,8989	€ 7.435,12
	direzione lavori	1,50% su Kc		€ 7.298,25	0,8989	€ 6.560,40
	coord.to sicurezza	0,50% su Kc		€ 2.432,75	0,8989	€ 2.186,80
	collaudi	0,80% su Kc		€ 3.892,40	0,8989	€ 3.498,88
				€ 34.058,50		€ 30.615,19
Of	5,47% su Kc			€ 26.614,29	0,8989	€ 23.923,58

			€	26.614,29		€	23.923,58
Og	amministrative	1,20% su Kc	€	5.838,60	0,8989	€	5.248,32
	pubblicitarie	0,50% su Kc	€	2.432,75	0,8989	€	2.186,80
	assicurative	0,30% su Kc	€	1.459,65	0,8989	€	1.312,08
			€	9.731,00		€	8.747,20
Profitto	P	10% Vpm	€	73.844,67	0,8989	€	66.378,97
			€	654.961,30		€	588.744,71
			TOTALE AREA EDIFICABILE			€	75.045,00
			TOTALE AREA DESTINATA A STRADA – mq. 260,00 x € 20,00			€	5.200,00
			TOTALE COMPLESSIVO			€	80.245,00

• **Determinazione valore liquidatorio**

La vendita con procedura liquidatoria di un bene avviene in assenza di garanzie per vizi ed eventuali gravami nonché, con tempi di alienazione brevi; poiché trattasi di “vendita forzata” lo scrivente ritiene corretto ed opportuno adeguare il valore sopra determinato con appositi coefficienti, così come di seguito meglio specificato.

coefficiente di adeguamento per vendita in ipotesi di liquidazione giudiziale

La determinazione del coefficiente è di tipo probabilistico essendo effettuata sui dati disponibili delle vendite effettuate dal Tribunale di Bergamo nel corso dell'ultimo biennio.

I dati disponibili per l'ultimo biennio (2021/2022), riportano una situazione migliore rispetto al passato con tempi medi di vendita di 214 giorni e prezzi mediamente inferiori del 24,33% rispetto ai valori di perizia.

Sulla base dei dati sopra richiamati e in ragione della caratteristica dei beni oggetto di trattazione, si ritiene corretto determinare nella misura del **25%** il coefficiente di adeguamento da utilizzare per la vendita in ipotesi di liquidazione giudiziale.

Descrizione	Valore di mercato
terreni edificabili – parte mappali nn. 5231 e 5829	€. 75.045,00
terreni destinati a strada – parte mappali nn. 5231 e 5829	€. 5.200,00
A detrarre:	
coefficiente adeguamento per vendita liquidatoria (25%)	€. 20.061,25
Totale arrotondato	€. 60.000,00
	€. 93,75/mc.

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 60.000,00 (euro sessantamila//00)**.

3. ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

A base e supporto della presente relazione peritale, abbiamo assunto tutte le informazioni e la documentazione tecnica da noi richiesta e successivamente verificata a seguito di accesso e presa visione degli atti depositati presso gli uffici degli enti interessati (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, ecc.).

Le attività di verifica della documentazione tecnico/amministrativa e i sopralluoghi effettuati sui beni, 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 loro valore.

Per quanto attiene alle limitazioni, si evidenzia che:

- le verifiche tecniche hanno riguardato esclusivamente la consistenza superficiale dell'immobile effettuate mediante rilievo non strumentale; non è stata richiesta e pertanto non si è effettuata la restituzione grafica dei rilievi effettuati.
- non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche in ordine:
 - alla natura e composizione del terreno, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto;
 - agli aspetti fiscali derivanti dalla vendita dei beni.

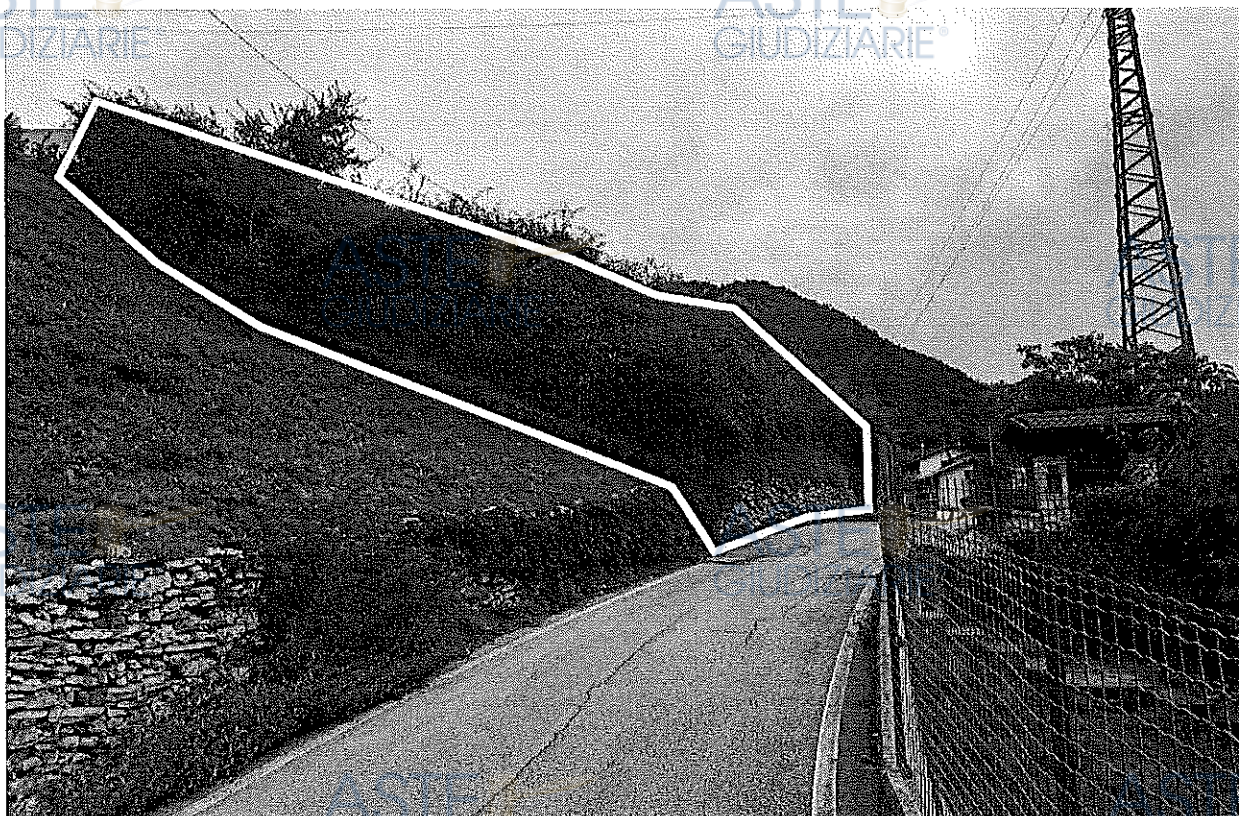
La valutazione ha altresì come presupposto l'assenza di una garanzia per eventuali vizi e difetti dell'immobile.

Bergamo, 16 settembre 2024

Il Perito



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA SUD TERRENO DA PARTE BASSA DI VIA SANTA LUCIA



VISTA NORD TERRENO DA PARTE BASSA DI VIA SANTA LUCIA

