RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore Beni Immobili
siti in Comune di Azzano San Paolo (BG)

PROPRIETA'

Data Rapporto: ottobre 2025

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Proprietà:

CERTIFICATO DI PERIZIA

Data del Rapporto 06 ottobre 2025

Destinatario

Proprietà

Descrizione Oggetto di Valutazione Trattasi di compendio immobiliare avente destinazione produttiva/terziaria, utilizzato dalla società per l'esercizio dell'attività produttiva consistente nella ricerca, nello sviluppo, nella formulazione e nella produzione di inchiostri serigrafici.

Incarico Conferito in data 17 agosto 2025, con mandato di determinare il valore di mercato dei beni immobili secondo le principali metodologie estimative, nello specifico della presente perizia in applicazione del metodo estimativo comparativo (MCA Market Comparison Approach).

Valore di Mercato La determinazione del Valore di Mercato è stata elaborata in ragione delle richieste e delle specifiche contenute nell'incarico conferitoci e dei Presupposti, Assunzioni e Condizioni di Stima di seguito indicate nell'apposito capitolo, nonché, laddove possibile, facendo riferimento ai valori di recenti transazioni aventi per oggetto beni simili a quelli oggetto del presente rapporto.

Il valore è stato determinato per ogni singola unità immobiliare al fine di esprimere il maggiore valore di mercato, atteso che la vendita frazionata esprime maggior valore rispetto ad una vendita in blocco anche se con una tempistica mediamente più ampia (statisticamente tre anni in più rispetto ad una vendita in blocco).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Assunzioni

A base del presente rapporto di valutazione, abbiamo assunto le informazioni forniteci dalla proprietà, sulla veridicità delle quali abbiamo fatto affidamento e conseguentemente assunto come fondamento per le analisi che hanno portato alla determinazione delle valutazioni anche in considerazione delle verifiche da noi effettuate.

Non sono state effettuate verifiche in ordine alla regolarità edilizia/urbanistica e catastale dei beni nonché, non è stata verificata la presenza di gravami e/o trascrizioni che possano condizionare la commerciabilità degli stessi.

Non sono stati eseguiti rilievi strumentali in quanto la proprietà al momento del conferimento dell'incarico ha prodotto un dettagliato prospetto delle superfici utili, commerciali e accessorie.

Qualora emerga che alcune delle informazioni prodotte non siano corrette e/o veritiere, il valore del cespite risulterà non corretto e pertanto si renderà necessaria una revisione del presente rapporto.

Qualifiche del Valutatore

Lo scrivente Dott. Arch. Danilo Salvoni è iscritto dall'anno 1995 all'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, nelle Categorie "Immobiliare" e "Impianti e Attrezzature Industriali".

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

Nell'ambito delle succitate funzioni/incarichi, ha acquisito una trentennale esperienza nella valutazione di beni immobili, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indipendenza

Lo scrivente non ha precedentemente eseguito incarichi per conto della società e non ha interessi presenti o futuri derivanti dall'espletamento del presente incarico.

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

In ragione di quanto sopra esposto, attesta e dichiara, ai sensi della vigente legislazione in materia, che non sussistono ragioni di incompatibilità ne 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 società 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 può essere pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo, solo preventiva autorizzazione della società che lo ha commissionato.

Bergamo, lì 06 ottobre 2025

Il Valutatore



Il presente Rapporto di Valutazione è stato redatto ad uso esclusivo della società in piena conformità ed ottemperanza ai contenuti di cui al contratto di incarico sottoscritto in data 17 agosto 2025.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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 17.08.2025 dal Sig. , in qualità di legale rappresentante della società di determinare il valore di mercato dei beni immobili di proprietà della società siti in Comuni di Azzano San Paolo.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:
- identificare i beni oggetto di valutazione;
- effettuare il dovuto sopralluogo al fine di prendere atto delle condizioni dei beni;
- effettuare le opportune indagini di mercato;
- individuare i parametri tecnici ed economici da utilizzare per determinare il valore di mercato dei beni
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne la congruità.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato la documentazione tecnica, ho esperito le dovute e necessarie verifiche ed eseguito le ricerche utili per l'individuazione dei parametri tecnici ed economici da utilizzare al fine della valutazione dei beni.

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 , sono i seguenti:

foglio n. 4	mappale n. 1357	sub. 713	Cat. D/7	Rendita €. 13.899,20
foglio n. 4	mappale n. 1357	sub. 714	Cat. D/8	Rendita €. 1.776,00
foglio n. 4	mappale n. 1357	sub. 715	Cat. D/7	Rendita €. 1.976,20

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 per ogni cespite i seguenti argomenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Proprietà:

ASTE GIUDIZIARIE®

1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.

- **1.1 ubicazione;**
- **1.2 accertamenti catastali;**
- **1.3 descrizione del bene;**
- **1.4 situazione urbanistica;**
- **1.5 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Proprietà:

Comune di Azzano San Paolo (BG), compendio immobiliare a destinazione produttiva sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 65, catastalmente identificato al N.C.E.U. fg. 4 mappale n. 1357 sub. 713, 714, 715.

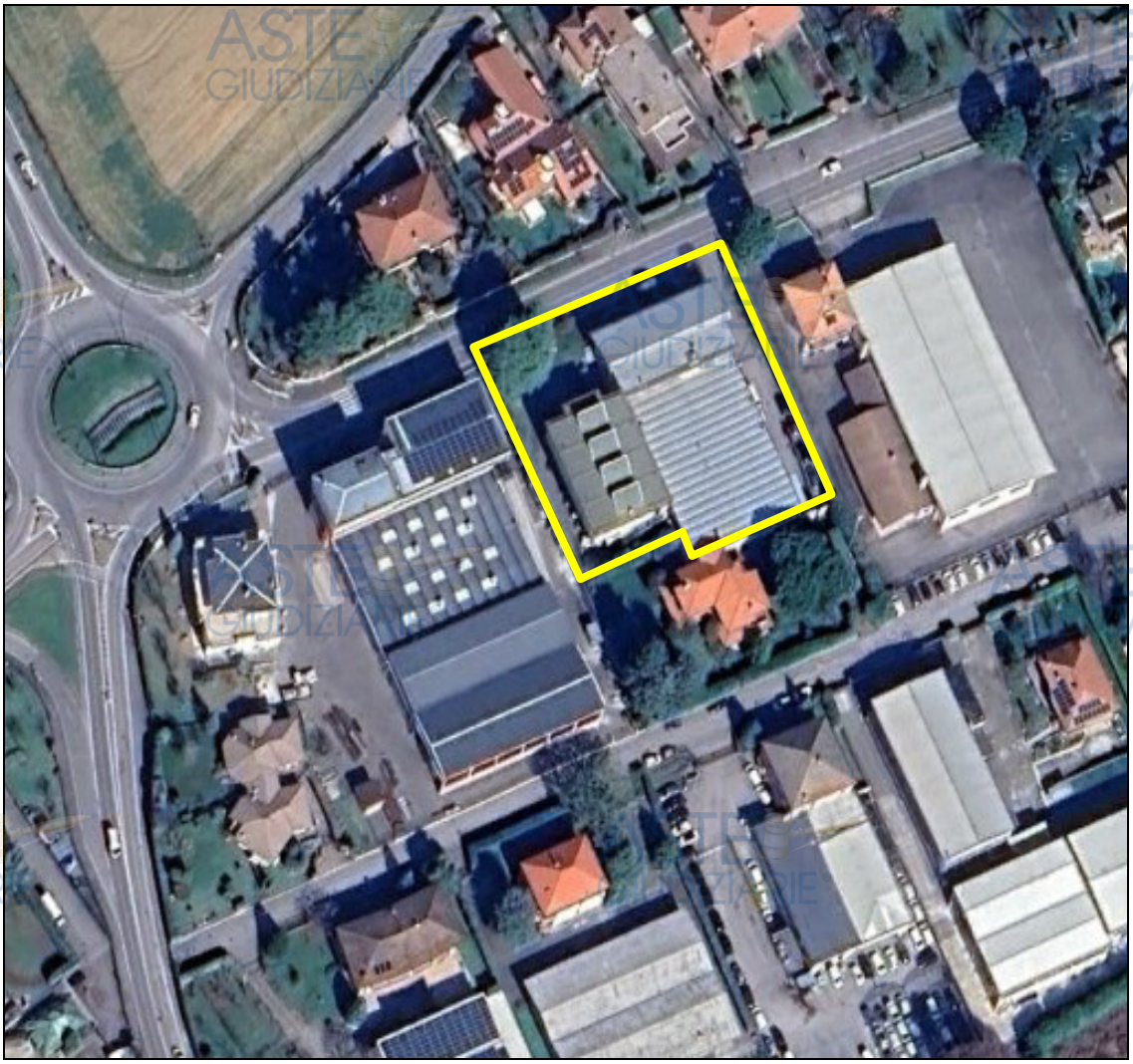
1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: Il compendio immobiliare oggetto di trattazione sorge in Via Papa Giovanni XXIII n. 65 all'interno della zona produttiva/artigianale posta all'estremo sud-ovest del territorio comunale di Azzano San Paolo.

L'immobile si colloca in un contesto caratterizzato dalla presenza di insediamenti industriali e terziari, prossimo al centro abitato e ben collegato alle principali reti viarie.

La zona risulta infatti prossima alle principali arterie provinciali e statali, nonché agli svincoli autostradali e all'aeroporto di Orio al Serio, garantendo così una buona accessibilità.

L'area è completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e servizi di interesse pubblico.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune censuario di Azzano San Paolo, i presenti beni risultano catastalmente identificati come segue:

foglio n. 4	mappale n. 1357	sub. 713	Cat. D/7	Rendita €. 13.899,20
foglio n. 4	mappale n. 1357	sub. 714	Cat. D/8	Rendita €. 1.776,00
foglio n. 4	mappale n. 1357	sub. 715	Cat. D/7	Rendita €. 1.976,20

La piena proprietà (quota del 100%) delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata alla società - con sede in Azzano San Paolo (BG) -

1.3 - Descrizione del bene: il compendio immobiliare oggetto di trattazione è un complesso produttivo/terziario, costituitosi nell'attuale configurazione morfologica e tipologica a seguito di una articolata attività edilizia sviluppatasi tra gli anni 1975/2013.

Dal punto di vista strutturale gli edifici sono stati realizzati con struttura portante in cemento armato prefabbricato e tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati di cls con trattamento della finitura di facciata; la copertura è realizzata con tegoli prefabbricati con sovrastante manto di copertura in lamiera.

Dal punto di vista compositivo/distributivo e in relazione della identificazione catastale dei beni, si rileva:

mappale 1537 sub. 713 – suddetta unità immobiliare costituente il corpo fabbrica originario si sviluppa su tre piani dei quali uno interrato e due fuori terra, così composti:

- *piano interrato,* avente altezza interna netta di mt. 2,70 suddiviso in vari locali aventi destinazione funzionale magazzino/deposito, oltre alla centrale termica e a un locale macchine; un vano scala ed un ascensore costituiscono collegamento con i piani superiori.
- *piano terra*, si sviluppa su due diverse altezze pari a mt. 2,85 per la zona uffici e mt. 5,00 per la zona laboratorio; la zona uffici è composta dall'ingresso, dalla sala attesa e da una serie di uffici dui cui alcuni aventi tipologia open space, oltre alla dotazione al piano dei dovuti servizi igienici.

  La parte produttiva, dove è installata la linea produttiva e le attrezzature complementari comprende un ampio laboratorio con annessi un piccolo magazzino, un'area lavaggio tele, una zona ritiro e consegna merce e un locale destinato a camera oscura.

  Completano la proprietà delle aree verdi e cortilizie perimetrali al corpo fabbrica.
- *piano primo*, avente altezza interna netta pari a mt. 3,00 è composto da una serie di uffici direzionali, un'ampia sala riunioni, un archivio, una zona di attesa, due ampie terrazze esterne e i servizi igienici di piano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mappale 1537 sub. 714-715 – trattasi del corpo fabbrica di più recente costruzione sviluppantesi su due piani fuori terra, così costituiti:

- *piano terra (sub. 714)* è un ampio open space con destinazione ad autorimessa avente altezza interna pari a mt. 3,50; al suo interno sul lato corto è installato un montascale che collega con il piano superiore.

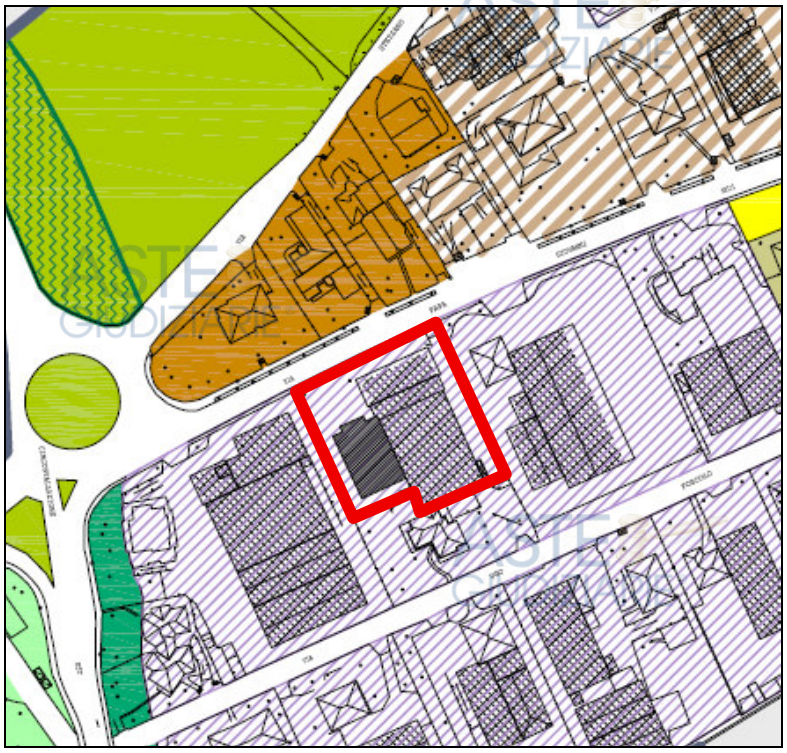
- *piano primo (sub. 713)* è un ampio open space con destinazione magazzino, ai lati del vano montacarichi sono presenti i servizi igienici ed un piccolo ripostiglio.

Sulle aree pertinenziali esterne dell'immobile è presente un piccolo locale deposito accessorio, posto in aderenza alla recinzione perimetrale.

Per quanto attiene alle finiture si rileva che le stesse sono quelle tipiche degli edifici a destinazione produttiva/terziaria della rispettiva epoca costruttiva; le zone produttive vedono la presenza di pavimentazioni in cemento additivato al quarzo o in piastrelle di klinker colore grigio chiaro, intonaci a base di malte cementizi tinteggiati prevalentemente in colore bianco e infissi esterni in alluminio, mentre le zone uffici vedono una maggiore qualità delle finiture con presenza di pavimentazioni in ceramica, intonaci e infissi della stessa qualità e tipologia di quelli utilizzate nella parte produttiva.

Le parti impiantistiche sono dimensionate in ragione dell'uso e della destinazione degli immobili; risultano a norma in ottemperanza alla vigente normativa e legislazione di riferimento.

1.4 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Azzano San Paolo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 in data 28/02/2025, pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 in data 02/04/2025 classifica le aree come *"Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati e ci completamento",* le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 38 della normativa tecnica del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.



TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO art. 38

Art. 38 – Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermate e di completamento

Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposito segno grafico.

Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.

I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

- *Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di 8 ml. all'imposta di gronda o della veletta;*
- *Indice di sfruttamento: esistente;*
- *Rapporto di impermeabilizzazione: 90%;*
- *Distanze e distacchi: come da D.M. 1444/68, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.*

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'art. 11.

Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, di 0,50 sf., è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice.

È inoltre consentita la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice.

Quanto previsto dal precedente comma in materia di lotti liberi non si applica per lotti frazionati dopo l'adozione del Piano delle Regole.

È sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi per la costruzione del compendio immobiliare, si rileva che presso il competente ufficio tecnico del Comune di Azzano San Paolo risultano depositato quanto segue:

- Licenza Edilizia n. 5 del 30.05.1973 *(costruzione fabbricato ad uso produttivo)*;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 98/889 del 12.06.1998;
- Concessione Edilizia n. 98/902 del 12.08.1998 *(ristrutturazione fabbricato)*;
- Richiesta agibilità n. 425/1994 del 25.10.1999;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 2056 del 08.02.2002 *(realizzazione opere interne)*;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 8393 del 25.06.2012 *(realizzazione autorimessa)*;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie il suddetto bene, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali e della documentazione tecnica prodotta dalla società; dati che vengono riassunti nella tabella che segue:

IMMOBILE VIA PAPA GIOVANNI XXIII					
Id. catasto	**Piano**	**Destinazione**	**Sup. Lorda**	**Coeff.te**	**Sup. retificata**
Sub. 713	P.INT.	depostio - magazzino	345,00	0,75	258,75
	P.T.	ufficio	300,00	1,25	375,00
		laboratorio h. 5,00	885,00	1,00	885,00
		area esterna	70,00	0,10	7,00
	P.1.	ufficio	267,50	1,25	334,38
		soppalco	65,00	0,35	22,75
		terrazze	59,60	0,25	14,90
		TOTALE	**1.992,10**		**1.897,78**

IMMOBILE VIA PAPA GIOVANNI XXIII					
Id. catasto	**Piano**	**Destinazione**	**Sup. Lorda**	**Coeff.te**	**Sup. retificata**
Sub. 714	P.T.	autorimessa	300,00	0,75	225,00
		deposito	6,00	0,50	3,00
		cortile esclusivo	245,00	0,10	24,50
Sub. 715	P.1.	magazzino	385,00	0,75	288,75
		scale	13,50	0,25	3,38
		terrazza	14,00	0,25	3,50
		TOTALE	**963,50**		**548,13**

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 pluripara metrici);

- 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 secondo trimestre del 2025 (ultimi dati certi disponibili), relativamente all'ambito territoriale di riferimento e per i beni immobili a destinazione produttiva/terziaria di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare una discreta domanda anche se rispetto ai precedenti trimestri si rileva 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 inferiore del 2,15% rispetto alla media del triennio 2022/2024, evidenziando che la domanda riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone strategiche, prossime ai principali servizi e con una buona dotazione di parcheggi e di servizi di interesse pubblico.

La ricerca effettuata dallo scrivente presso le principali banche dati ed operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo biennio, nell'ambito di riferimento del Comune di Azzano San Paolo, 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 di potere determinare il valore di mercato dell'immobile con il sistema comparativo (MCA Market Comparison Approach).

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo biennio, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**; metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle di immobili simili, e si basa sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto; l'immobile oggetto di valutazione viene definito *"subject"*, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti *"comparabili"*.

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject al fine di ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando la stessa metodologia a tutte le caratteristiche immobiliari, viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica (rapporto strumentale, ubicazione, condizioni di manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, hanno consentito di determinare il prezzo unitario medio a seguito dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione relativi ad ogni singola caratteristica.

I coefficienti di differenziazione sono dei moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si specifica che l'intervallo dei coefficienti di differenziazione per ogni singola caratteristica è ricompreso in un intervallo che va dal minimo di 0,80 al massimo di 1,20.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

ubicazione – il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'immobile all'interno di un determinato ambito territoriale e prende in considerazione i seguenti aspetti:

- *contesto urbano e micro-localizzazione*: posizione all'interno dell'ambito territoriale di riferimento, vicinanza a standard di interesse pubblico, presenza di aree verdi o elementi di degrado.
- *accessibilità:* definita ed intesa come facilità di accesso agli immobili mediante le connessioni viarie e la dotazione di parcheggi.
- *caratteristiche socio-economiche del contesto:* intese come livello di sicurezza, qualità del costruito e presenza di attività diversificate.
- *prospettive di sviluppo:* indotte da progetti di riqualificazione urbana dell'ambito e la realizzazione di infrastrutture strategiche, nel senso opposto fattori che comportano il progressivo declino della zona.

più risulta qualificante la presenza dei predetti aspetti, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'immobile in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti all'immobile con particolare attenzione e rilievo alla sostenibilità ed efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo semplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) il coefficiente di applicazione è 0,80, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico, di impianto geotermico, e altre tipologie d'impianti gestititi da un efficiente sistema di domotica, il coefficiente di applicazione è 1,20.

condizioni di manutenzione – il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, rappresenta lo stato di conservazione e di efficienza dell'edificio e delle sue componenti, sia interne che esterne; tale parametro riguarda la verifica di tutti gli elementi costitutivi dell'immobile quali pavimentazioni, pareti, infissi, impianti tecnologici (elettrici, idraulici, di riscaldamento e raffrescamento), nonché le parti comuni quali accessi, vani scala, facciate, coperture e strutture portanti.

Nel contesto della valutazione immobiliare, il coefficiente viene attribuito sulla base di un'analisi oggettiva dello stato di conservazione, più l'immobile si presenta in buone condizioni, maggiore sarà il coefficiente applicato nella determinazione del valore, viceversa, la presenza di deficit

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

manutentivi comporterà una riduzione del coefficiente, riflettendo l'influenza negativa sul valore complessivo del bene.

In sintesi, le condizioni di manutenzione non solo garantiscono la sicurezza e la funzionalità dell'immobile, ma incidono in modo determinante sull'attrattività, sulla commerciabilità e sul valore economico dello stesso.

adattabilità – rappresenta una delle caratteristiche fondamentali nella valutazione tecnico-estimativa e nella determinazione del suo valore di mercato. In termini generali, per adattabilità si intende la capacità intrinseca dell'immobile di essere facilmente riconvertito o utilizzato per differenti attività produttive o direzionali, senza dover ricorrere a interventi strutturali onerosi o particolarmente invasivi.

Un immobile produttivo si definisce adattabile quando le sue caratteristiche costruttive e architettoniche consentono una flessibilità d'uso elevata; tra gli elementi che determinano l'adattabilità rientrano la regolarità e l'ampiezza degli spazi interni, l'assenza di pilastri o elementi portanti centrali che ostacolino la personalizzazione del layout, la presenza di un unico ambiente a campata unica, l'altezza utile dei locali che permetta l'installazione di impianti o macchinari di diverse tipologie, la facilità di accesso e movimentazione delle merci, nonché la predisposizione per l'installazione di ulteriori impianti tecnologici.

Dal punto di vista tecnico, maggiore è la modularità e la versatilità degli spazi, maggiore sarà l'adattabilità dell'immobile; ciò si traduce in una più ampia platea di potenziali utilizzatori e, di conseguenza, in una maggiore commerciabilità.

L'adattabilità incide direttamente sulla durata economica dell'immobile, poiché un edificio facilmente riconfigurabile mantiene più a lungo la propria attrattività e valore nel tempo, riducendo i rischi di obsolescenza funzionale.

Nella valutazione estimativa, questa caratteristica viene quindi premiata attraverso l'attribuzione di coefficienti di differenziazione più elevati, in quanto rappresenta un importante fattore di competitività rispetto ad immobili con spazi rigidi e poco flessibili.

In sintesi, l'adattabilità di un immobile produttivo è la sua capacità di accogliere, senza significative modifiche strutturali, una molteplicità di attività e utilizzi, garantendo così un valore aggiunto sia in fase di utilizzo diretto sia in ottica di investimento e rivendita.

In un mercato dinamico e in continua evoluzione, questa caratteristica assume un rilievo strategico per la sostenibilità e la valorizzazione dell'immobile nel tempo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di seguito in ragione delle indagini e verifiche effettuate ed in applicazione dei parametri tecnici ed economici attestati, si è redatta la tabella riportante la determinazione del valore dell'immobile sia su base unitaria che complessiva.

Descrizione Sintetica	Capannone Azzano San Paolo	Capannone Azzano San Paolo	Capannone Stezzano	Immobile oggetto di valutazione
Prezzo	**€ 1.200.000,00**	**€ 1.400.000,00**	**€ 1.965.000,00**	**SLP media**
Superficie Mq.	2450,00	2100,00	2056,00	2190,28
rapporto strumentale da 0,80 a 1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
Ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
Coeff.te Ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90
Dotazioni Impiantistiche	normali	normali	buone	normali
Coeff.te Impianti	0,90	0,90	1,00	0,90
Condizioni di Manutenzione	normali	normali	buone	buone
Coeff.te Manutenzione	0,90	0,90	1,00	1,00
Adattabilità	buone	normali	buone	normali
Coeff.te Adattabilità	1,00	0,90	1,00	0,90
Media Coefficiente	**0,920**	**0,900**	**0,960**	**0,920**
Prezzo Rettificato	€ 1.110.000,00	€ 1.295.000,00	€ 1.817.625,00	**0,925**
Prezzo Unitario	€ 453,06	€ 616,67	€ 884,06	
Prezzo Unitario Medio		**€ 651,26**		
Differenziale superficiale mq.	-259,72	90,28	134,28	
Prezzo parametro superficiale	-€ 169.145,83	€ 58.795,96	€ 87.451,49	
Valore corretto	€ 940.854,17	€ 1.353.795,96	€ 1.905.076,49	
Valore unitario corretto	€ 384,02	€ 644,66	€ 926,59	
Valore unit. corretto medio arrot.		**€ 651,76**		**€ 650,00**

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "B1", così come di seguito riportati.

Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

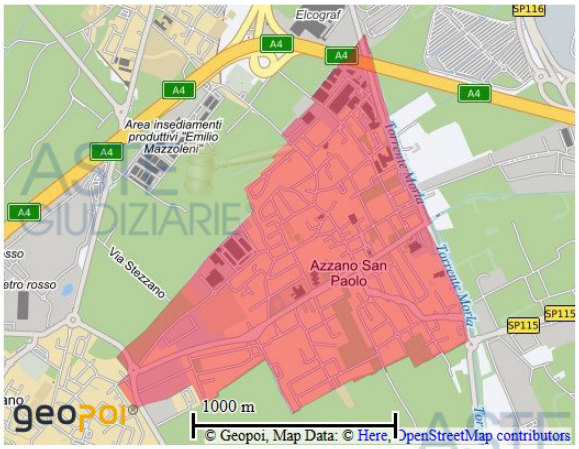
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: BERGAMO
Comune: AZZANO SAN PAOLO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO
Codice zona: B1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	500	750	L	3	5,3	N
Laboratori	Normale	500	750	L	3	4,7	N

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





L'interrogazione della banca dati OMI, per la tipologia "produttiva", evidenzia una forchetta di valore che va da un minimo di €. 500,00/mq. ad un massimo di €. 750,00/mq.; dati che consentono di ritenere congrui i valori individuati con il metodo MCA pari rispettivamente a **€ 650,00/mq. .**

Si provvede pertanto a determinare il valore del compendio immobiliare, specificando che il valore finale che si otterrà ***è da considerarsi a corpo*** e non a misura, il tutto così come di seguito riportato:

Id. catasto	Piano	Sup.Rettificata	Valore Unitario	Valore
1357 sub. 713	INT. - T - 1° P.	1.897,78	€ 650,00	€ 1.233.557,00
			TOTALE	**€ 1.233.557,00**

Id. catasto	Piano	Sup.Rettificata	Valore Unitario	Valore
Sub. 714	P.T.	252,50	€ 650,00	€ 164.125,00
Sub. 715	P.1.	295,63	€ 650,00	€ 192.159,50
			TOTALE	**€ 356.284,50**
			TOTALE GENERALE	**€ 1.589.841,50**

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare risulta essere pari a ***€. 1.590.000,00 (euro unmilionecinquecentonovantamila//00).***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

A base e supporto della presente relazione peritale, abbiamo assunto tutte le informazioni e la documentazione tecnica ed amministrativa fornitaci dalla società; documentazione successivamente da noi 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, dei beni immobili, si evidenzia che:

- le verifiche tecniche hanno riguardato esclusivamente la consistenza superficiale dell'immobile mediante rilievo a campione dello stesso sulla base della documentazione e dei dati catastali.
- non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche in ordine:

- alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei beni immobili;
- 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;
- all'integrità strutturale degli edifici e delle loro componenti;
- agli aspetti fiscali derivanti dalla vendita dei beni.

Bergamo, lì 06 ottobre 2025

firmato



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009