

Regione Lombardia



Comune di Costa di Mezzate

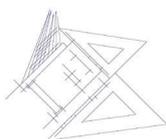


Provincia di Bergamo

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

<b>Committente:</b>	COMUNE DI COSTA DI MEZZATE
<b>Oggetto della stima:</b>	Aree site in Costa di Mezzate (BG)
<b>Scopo della stima:</b>	Determinazione del più probabile valore di mercato
<b>Data della Valutazione:</b>	01 maggio 2023 (data di riferimento valori)
<b>Valutatore Incaricato:</b>	Geometra <b>Diego Donghi</b> – Cologne (BS) Geometra <b>Stefano Gozzoli</b> – Brescia



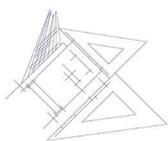


---

## Sommario

---

○ Premessa .....	3
○ Definizione dell'incarico.....	4
○ Identificazione catastale dei beni .....	6
○ Descrizione dei cespiti .....	7
○ Titolarita' .....	8
○ Legittimita' urbanistica .....	9
○ Legittimita' edilizia .....	9
○ Analisi del mercato immobiliare .....	10
○ Criterio di valutazione – metodo di stima .....	15
○ Analisi estimativa.....	18
○ Limiti ed assunzioni.....	19
○ Dichiarazione di rispondenza .....	19
○ Limitazione di responsabilita' .....	20



---

## **PREMESSA**

---

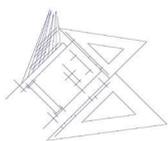
La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standards Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standards di valutazione internazionali e nazionali.



---

## **DEFINIZIONE DELL'INCARICO**

---

### **MANDATO:**

In data **26.04.2023** con determinazione dirigenziale n. 43, l'Amministrazione Comunale ha affidato l'incarico per la valutazione immobiliare di un'area edificabile a destinazione produttiva ricompresa nel patrimonio comunale, sita in Comune di Costa di Mezzate (BG) in Via Landri.

### **SCOPO DELLA STIMA:**

La presente relazione ha per scopo la determinazione del "più probabile valore di mercato" delle aree più avanti meglio identificati.

Secondo gli EVS, ovvero gli standards di valutazione europei, la definizione di Valore di Mercato è la seguente: *«L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione»*

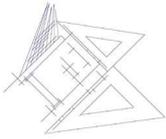
### **LIMITI DEL MANDATO:**

Il Committente ha esonerato il Valutatore da ogni tipo di indagine specifica circa le condizioni del sottosuolo (eventuale presenza di sostanze e/o materiali nocivi o comunque inquinanti), pertanto la valutazione è stata redatta in ipotesi di beni assoggettabili ad interventi di trasformazione edilizia, senza obbligo di preventivi interventi di bonifica, messa in sicurezza e/o recupero ambientale.

### **VALUTATORE IMMOBILIARE:**

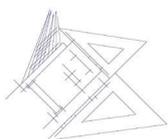
L'incarico viene espletato congiuntamente dai seguenti professionisti:

- **Geometra DIEGO DONGHI**, avente codice fiscale DNGDGI75R07C618P, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4484, iscritto al registro dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 293, **Valutatore Immobiliare Esperto** ai sensi della norma Uni 11558:2014, domiciliato presso lo **Studio Tecnico Geom. Donghi e Geom. Bellini**, con sede in Cologne (BS), Via Roma n. 11, tel. 030/7157126 - fax 030/7059917 - indirizzo pec [diego.donghi@geopec.it](mailto:diego.donghi@geopec.it) - Codice Fiscale e Partita IVA 02293530982.
- **Geometra STEFANO GOZZOLI**, avente codice fiscale GZZSFN85T12B157S iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 6145 con studio in Brescia), via A. Diaz n. 9, tel. 030/9305603 - indirizzo pec [stefano.gozzoli@geopec.it](mailto:stefano.gozzoli@geopec.it) - Codice Fiscale GZZSFN85T12B157S e Partita IVA 03387040987.



**FASI DELL'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO:**

- Accettazione dell'incarico: **26/04/2023**
- Sopralluogo: **04/05/2023**
- Acquisizione della documentazione: **04/05/2023**
- Nel periodo compreso tra il **04/05/2023** e **29/05/2023** sono stati eseguiti gli accertamenti economici-estimativi riguardanti il mercato immobiliare.
- Stesura del rapporto: **29/05/2023**
- Data di riferimento della valutazione: **01/05/2023**



---

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

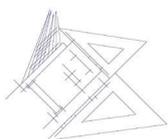
---

Gli immobili attualmente identificati nel Catasto Terreni - Fabbricati del Comune di **COSTA DI MEZZATE** come segue:

N.	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	7	3529			Seminativo	2	2.084 m <sup>2</sup>	10,22 €	10,76 €

I beni sopra identificati risultano così intestati:

- COMUNE DI COSTA DI MEZZATE (95001660166); proprietà 1/1



## DESCRIZIONE DEI CESPITI

L'oggetto del presente rapporto di valutazione è costituito da un'area edificabile a destinazione produttiva ricompresa nella più ampia superficie interessata dall'ambito di trasformazione **ATp3** di via Landri.

L'area di superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 2.084,00 rappresenta circa un terzo del citato ambito di espansione urbanistico.

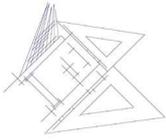
### ATp3

Particella catastale	Superficie Territoriale (ST)		Incidenza
<b>3529</b>	<b>2.084,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>33,41%</b>
3309	2.942,00	m <sup>2</sup>	47,16%
979	1.212,00	m <sup>2</sup>	19,43%
<b>Totale</b>	<b>6.238,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>



MODALITA DI ACCESSO – direttamente dalla Via Landri in lato nord e ovest;

CONFINI - da nord ed in senso orario: via Landri; particella 3309; strada provinciale n. 82;



#### **TITOLARITA'**

---

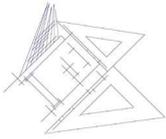
L'area è pervenuta all'Amministrazione Comunale in forza di atto di cessione di diritti a titolo gratuito nell'ambito del piano di lottizzazione.

SERVITU': Dalla documentazione tecnica trasmessa, non si rileva l'esistenza di servitù a favore e contro la proprietà oggetto del presente rdv.

VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE: nessuno, trattasi di aree non costituenti condominio ai sensi di legge.

VINCOLI DI ALTRA NATURA: nessuno.

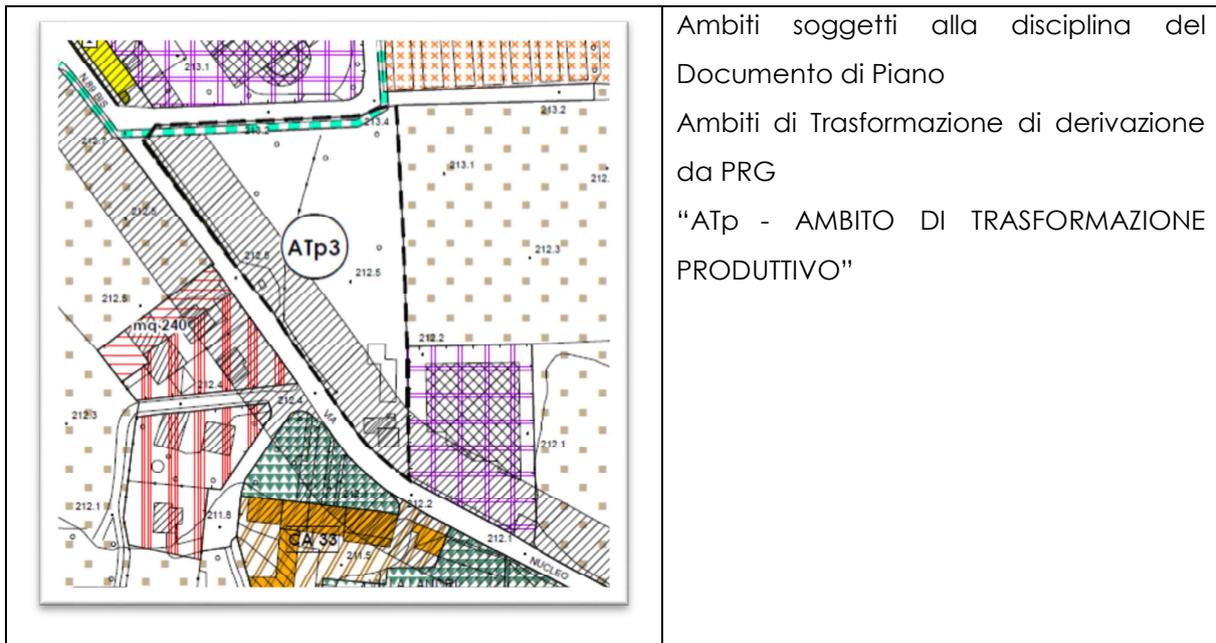
STATO DI POSSESSO: l'area in oggetto risulta occupata senza titolo;



## INQUADRAMENTO URBANISTICO

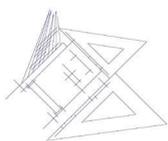
Il Comune di Costa di Mezzate è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) la cui Variante 1 è stata approvata con deliberazione del C.C. n. 7 del 8/04/2019 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 30 il 24/07/2019

L'azzonamento dello strumento urbanistico comunale individua le proprietà oggetto del presente rdv come segue:



## SITUAZIONE EDILIZIA

Non sono presenti manufatti per la cui realizzazione fosse richiesto il titolo abilitativo.



---

## **ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

---

### **ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

La Provincia di Bergamo comprende circa 1.100.000 abitanti, con capoluogo Bergamo. Situata al centro della Lombardia, si estende su una superficie di quasi 3 milioni di km<sup>2</sup> e rappresenta l'ottava provincia d'Italia per popolazione.

È situata nella parte centro-orientale della Lombardia. I confini della provincia sono costituiti, a Nord ad Est e ad Ovest, essenzialmente da spartiacque o da specchi lacustri, mentre il solo confine meridionale è convenzionale.

La parte settentrionale della Provincia è essenzialmente montuosa ed occupa oltre il 60% del territorio. La parte meridionale della Provincia è compresa nella Pianura Padana ed occupa una superficie del 24%, separata dalla zona montuosa da una fascia collinare intermedia.

Le maggiori città della Provincia sono Bergamo, il capoluogo, Treviglio, Seriate, Dalmine.

Il Comune di Costa di Mezzate, che conta poco più di 3.200 abitanti, si posiziona circa a 10 km a Sudest del Capoluogo, ricadendo nella prima parte delle colline bergamasche. Ha un'economia tendenzialmente agricola, favorita dalla presenza di numerosi canali irrigui.

Nella zona Nord del Comune troviamo gli insediamenti residenziali, mentre nella zona pianeggiante a Sud, prossima alla fascia autostradale, troviamo gli agglomerati industriali.

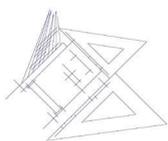
Come gran parte d'Italia, anche la Provincia Bergamasca sta faticosamente cercando di avviare una ripresa nel settore immobiliare, che ha subito effetti rilevanti dagli eventi pandemici iniziati nel 2020. A differenza di quanto avviene nel Capoluogo, la Provincia non riesce ancora ad eliminare tutte le scorie lasciate da una fase recessiva che, anche prima del 2020, aveva pesantemente influenzato il mercato.

Nel terzo semestre del 2021, in Provincia, il settore immobiliare ha ancora segnato il passo, ma nel semestre conclusivo dell'anno sono finalmente apparsi segnali incoraggianti.

“In Provincia i prezzi crescono nei centri principali, dove si registra un risveglio della domanda, mantenendosi stabili nei Comuni più piccoli. Stabili le quotazioni del segmento del nuovo e dell'offerta di qualità. Tiene la domanda a scopo abitativo, alimentata dalle richieste di prima casa e di sostituzione. In generale l'atteggiamento delle famiglie non è più attendista ma desideroso del cambio casa. Torna, dopo anni di stasi, la domanda a scopo di investimento per effetto della pandemia e dei bonus” (fonte: *Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia*).

Proseguendo il discorso relativo all'intera Provincia, si nota come gli indicatori positivi si limitino al segmento residenziale, anche se la componente turistica appare ancora debole.

Molto meno brillante il mercato per quanto riguarda le destinazioni non residenziali.



Ci si trova quindi di fronte ad un mercato a due velocità, con locazioni e compravendite concentrate su immobili più recenti, che vedono anche moderato incremento di prezzi e canoni, mentre i capannoni datati e non a norma restano a lungo invenduti o sfitti.

La situazione di Costa di Mezzate non è migliore di quanto descritto per la Provincia in generale, anzi, complessivamente il Comune presenta un mercato immobiliare non residenziale meno attivo rispetto alla media provinciale.

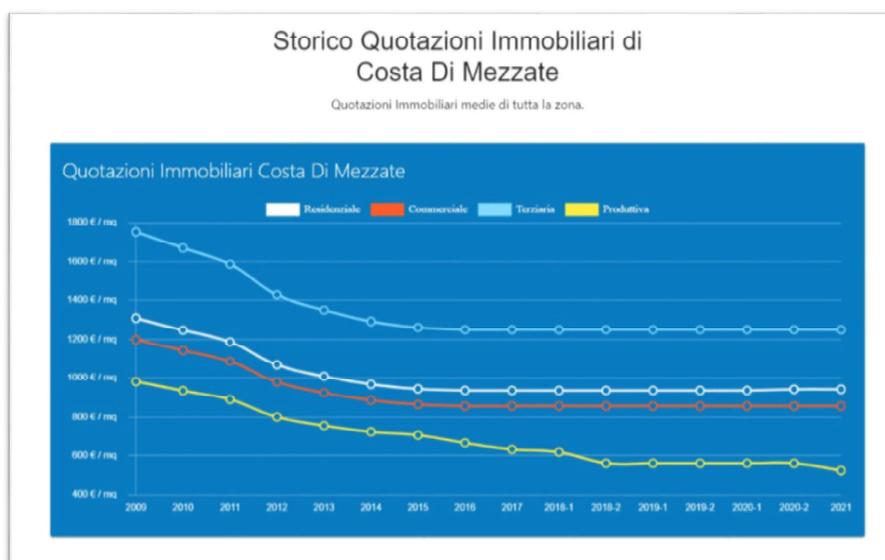
Il valore degli immobili industriali dipende anche dalla facilità di accesso alla rete autostradale. Nel caso di Costa di Mezzate, la posizione è molto vicina all'autostrada Torino – Venezia, poco più di un km in linea d'aria, ma i caselli d'accesso più vicini si trovano a Seriate o a Grumello del Monte, in entrambi i casi distanti circa 7 km, da percorrere lungo la SP 91, direttrice che collega sia con Bergamo che con il vicino lago d'Iseo.

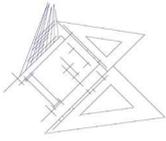
In ogni caso il Comune è ben collegato al territorio grazie alle infrastrutture viarie presenti, che contribuiscono ad inserirla ben addentro al contesto sia provinciale che lombardo più in generale.

L'intero territorio è un'area che ha dovuto confrontarsi con la crisi del sistema economico industriale, riuscendo negli anni a superare solo parzialmente la crisi attraendo solo talvolta funzioni pregiate, generalmente in sostituzione di comparti industriali dismessi. Tutto ciò si inserisce in un mercato che offre una situazione stazionaria, con domanda ed offerta complessivamente modeste.

Dal punto di vista immobiliare anche nell'ultimo periodo si riscontra interesse modesto, con che denotano come non vi sia ancora una reale ripresa.

La situazione di moderata attività del mercato per tutte le tipologie immobiliari, è riscontrabile nel grafico seguente, fonte Requot, che analizza e compara le varie tipologie: residenziale, commerciale, terziaria, produttiva.





Si tratta di un mercato immobiliare scarsamente attivo, con stagnazione dei valori immobiliari, indice di modesta quantità di transazioni avvenute e significativa della scarsa vivacità del mercato immobiliare di Costa di Mezzate per ogni settore.

Ciò che appare evidente è la sostanziale stagnazione negli scambi degli immobili di qualsiasi destinazione, con la destinazione produttiva che, anzi, presenta un succedersi nella decrescita dei valori.

Infatti in Costa di Mezzate il mercato degli immobili produttivi assume andamento negativo, dovuto alla scarsa vivacità del mercato, che presenta scambi davvero modesti. Da indagini eseguite dai sottoscritti su dati Agenzia delle Entrate, negli ultimi 4 anni nel Comune sono stati riscontrati solamente 7 compravendite di immobili industriali, 3 nel 2019, 1 nel 2020, 1 nel 2021 e 2 nel 2022, dati insufficienti per una stima del valore basata sulle compravendite.

Nel corso dell'indagine eseguita non è quindi stato possibile acquisire atti di compravendita di immobili produttivi recenti, proprio per carenza di offerta e richiesta.

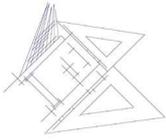
Il valore di un immobile industriale può comunque essere stimato in base alla redditività che lo stesso produce, di conseguenza l'approccio estimativo della capitalizzazione dei redditi appare in questo caso il più indicato.

A differenza del prodotto residenziale, la realtà degli immobili industriali è un fenomeno ormai sovracomunale, perché l'efficacia dipende più dalla rete infrastrutturale che dalle dimensioni o dalle caratteristiche del territorio comunale. Si assiste quindi ad una modesta differenziazione dei valori fra strutture poste in comuni diversi, perché le attese dei conduttori sono le medesime per strutture fra loro simili. Ne discende che anche i canoni di locazione non si discostano tra comuni della stessa zona.

È stata quindi eseguita attenta ricerca per individuare il possibile canone di locazione di immobili industriali, pur considerando il fatto che non sono stati riscontrate unità industriali offerte in locazione nel Comune di Cista di Mezzate. La ricerca è stata quindi estesa ai comuni limitrofi, acquisendo offerte di locazione con canoni che sono stati opportunamente scontati del 10%, onde simulare un ordinario processo di contrattazione.

Tali dati sono stati sufficienti per eseguire una comparazione del tipo Market Comparison Approach applicata ai canoni. Questi ultimi sono stati successivamente elaborati mediante un procedimento di capitalizzazione diretta, consentendo di determinare il più probabile valore di un immobile di tipo produttivo di nuova costruzione.

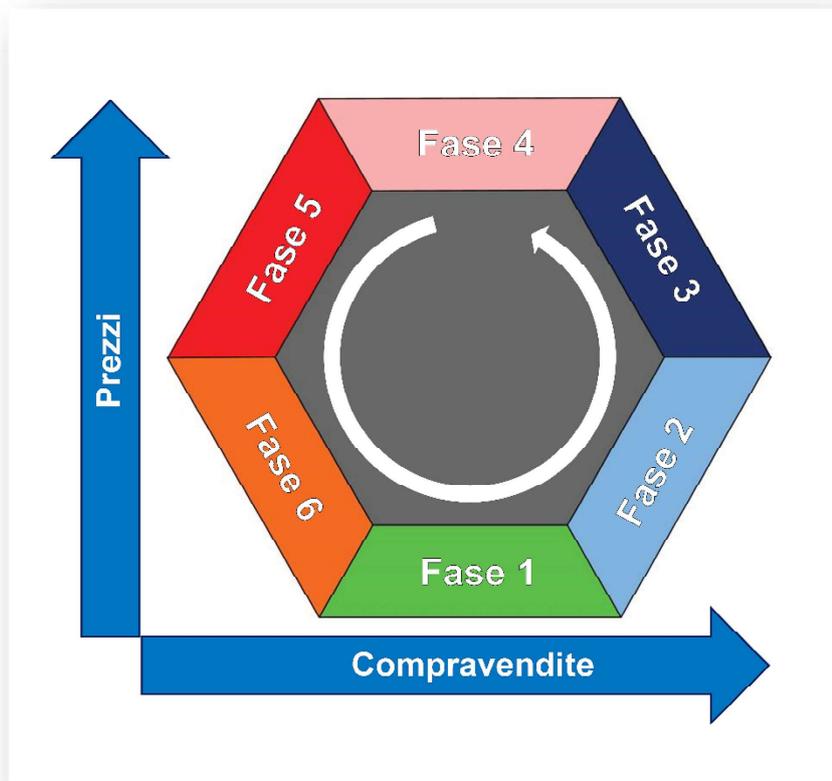
Quanto sopra viene esposto in dettaglio nelle tabelle di valutazione allegate alla presente relazione.



### **INDIVIDUAZIONE DELLA FASE DI MERCATO**

L'andamento del mercato è rappresentato anche con il cosiddetto CICLO DEL NIDO D'APE. Si tratta di un grafico che raffigura un andamento esagonale, tramite il quale vengono evidenziate le varie fasi del mercato immobiliare.

In base a quanto esposto nei paragrafi precedenti, l'attuale fase di mercato del settore produttivo, l'indicatore ricade tra la fase 6 e la fase 1, ovvero sostanziale instabilità o stagnazione.

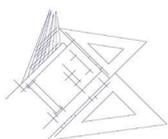


### **INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile.

In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.



Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito;
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

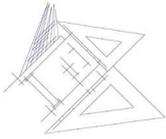
Tipo di contratto	Vendita
Destinazione	Industriale
	Fabbricato
Tipologia immobiliare	Unità indipendente
	Nuovo
Tipologia edilizia	Capannoni
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: In questa forma di mercato ci sono numerosi venditori e compratori, libertà di entrata e di uscita e conoscenza perfetta delle quantità scambiate e dei relativi prezzi, ma il prodotto non è omogeneo.
Livello di Prezzo	€/m <sup>2</sup> 700,00
Fase del mercato immobiliare	Stagnazione
Acquirenti	Persone giuridiche
Venditori	Persone giuridiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto

### **RILEVAZIONE DELLE PRINCIPALI QUOTAZIONI**

QUOTAZIONI – CASE&TERRENI - Osservatorio immobiliare – Pubb. 2021.

**RESIDENZIALE PROVINCIA**  
**INDICE VALORI 2021**

	UFFICI		NEGOZI		CAPANNONI	
	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione
COSTA DI MEZZATE	1.000/1.400	35/50	1.300/1.600	40/60	500/600	30/40



---

## CRITERIO DI VALUTAZIONE – METODO DI STIMA

---

Il più probabile valore di mercato di una area edificabile, in generale, può essere determinato con i seguenti metodi:

- o Metodo del confronto del mercato (comparativo);
- o Metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima ("prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche").

Il secondo metodo, basato sul valore di trasformazione, è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato ove, per la staticità delle contrattazioni o per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero non sufficiente.

Per i terreni facenti parte di ambiti di trasformazione, zone speciali e zone di nuovi insediamenti, dotati ognuno di specifiche e differenti prescrizioni urbanistiche, oppure per quei terreni che richiedono un tempo troppo lungo per la loro utilizzazione edilizia, occorre effettuare una stima appropriata, caso per caso, adottando il criterio di stima basato sul valore di trasformazione.

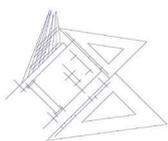
Il **VALORE DI TRASFORMAZIONE** è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Trova quindi una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità.

### **Determinazione della superficie commerciale dei beni.**

Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa – quarta edizione – capitolo 19 – art. 2.1).

Le superfici considerate ai fini estimativi sono state determinate nel rispetto dei parametri urbanistici dettati dalle norme di Piano, ed ipotizzare secondo un intervento edilizio ordinario in linea con l'attuale richiesta di mercato.



## **COSTI DI TRASFORMAZIONE**

Il costo complessivo della trasformazione è stato stimato determinando per ogni singolo Ambito le seguenti voci di costo:

**KK costo di costruzione:** comprensivo di manodopera, materiali, noli e trasporti, spese generali di cantiere e utile di impresa. Per l'accertamento del costo di costruzione è determinato in funzione della superficie parametrica definita dal Cresme (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato per l'edilizia), in base alle superfici lorde di piano suddivise per destinazione funzionale. Il costo unitario è stato elaborato mediante il servizio CRESME costi di costruzione ed è da considerarsi parametrico per la tipologia. Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$C_c = CMT * X1 * X2 * \dots * X_n * Y1 * Y2 * \dots * Y_n$$

Dove:

CC = costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico

X<sub>1,n</sub> = fattore correttivo endogeno

Y<sub>1,n</sub> = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

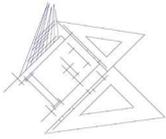
Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico.

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- fattori correttivi endogeni – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.);
- fattori correttivi esogeni – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

**ST spese tecniche e generali:** calcolate in percentuale al costo di costruzione;

**KU urbanizzazione e contributi concessori:** determinati in funzione delle tariffe comunali e del contributo del costo di costruzione (su base regionale). I costi relativi al convenzionamento (standard, monetizzazioni opere aggiuntive) sono stati determinati



---

in funzione delle indicazioni delle schede di ambito e alle previsioni contenute nel Piano dei Servizi;

**KV Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.):** calcolate in percentuale ai ricavi.

### **VALORE DI MERCATO FINALE**

Per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato si è applicato il METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA DEI REDDITI, poiché ritenuto adeguato in funzione della destinazione finale.

Si tratta di un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.

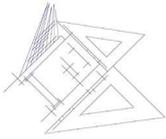
Il reddito utilizzato per la capitalizzazione è stato determinato mediante l'applicazione del METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO.

L'analisi comparativa eseguita sui dati rilevati ha permesso quindi di determinare il più probabile canone di mercato degli immobili da realizzare sul lotto in questione.

Il saggio di capitalizzazione utilizzato per determinare il valore finale dell'immobile è stato calcolato mediante l'applicazione del metodo finanziario cosiddetto: "mortgage and equity".

Il valore dell'area edificabile è stato quindi determinato con l'applicazione del metodo di Trasformazione, ipotizzando i flussi di cassa (costi e ricavi) dell'operazione immobiliare in relazione al periodo necessario allo sviluppo, alla tipologia di intervento ed all'attuale fase di mercato.

---



---

## **ANALISI ESTIMATIVA**

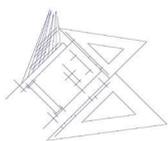
---

Di seguito si riporta la sintesi dell'analisi estimativa che ha permesso ai Valutatori di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

---

Foglio	7
Particella	3529
Destinazione	Area edificabile
<b>Superficie</b>	<b>2.082 m<sup>2</sup></b>
Valore di mercato <u>Atp3</u>	489.600 €
Incidenza %	33,41 %
<b>Valore di mercato (arrotondato)</b>	<b>164.000 €</b>

---



---

## **LIMITI ED ASSUNZIONI**

---

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi.

Come meglio specificato nel mandato d'incarico, per la determinazione dei valori si è ipotizzato che per le aree esaminate non siano necessari preventivi interventi di bonifica, messa in sicurezza e/o recupero ambientale.

---

## **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA**

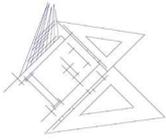
---

I Valutatori incaricati dichiarano:

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- Di essere a conoscenza che il presente Rapporto di Valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione ed in particolare della certificazione sulle competenze per la valutazione di immobili ai sensi della norma UNI 11558:2014.

Dichiarano altresì che:

- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze degli stessi;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni sopra riportate;
- Non hanno alcun interesse verso i beni in questione;
- Hanno agito in accordo agli standards etici e professionali;
- Possiedono l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobili;
- Hanno ispezionato di persona il territorio esaminato;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli eventualmente specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



---

#### **LIMITAZIONE DI RESPONSABILITA'**

---

Il presente Rapporto di Valutazione è stato redatto esclusivamente per necessità riferibili al Committente, si declinano pertanto responsabilità in relazione all'insieme o parte dei suoi contenuti nei confronti di terzi.

Ad esclusione delle procedure di trasparenza dell'Amministrazione interessata, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei Valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto dei Valutatori incaricati.

Cologne (BS), 05 giugno 2023

i Valutatori Immobiliari

Firmato digitalmente da  
**diego donghi**

CN = donghi diego  
O = Collegio dei Geometri di  
Brescia  
C = IT

Allegati:

- 
- Schede di analisi estimativa ATp3;
  - Documentazione catastale.



Provincia di Bergamo

Comune di **COSTA DI MEZZATE**

## ANALISI ESTIMATIVA



Atp3

Indirizzo **Via Landri**

### SCHEDE ALLEGATE

- Tabella dati
- Assunzioni
- Comparazione di mercato (canoni)
- Valore per capitalizzazione diretta
- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Saggio di attualizzazione
- Valore di trasformazione

## Rapporto di Valutazione

## TABELLA DATI IMMOBILIARI ATp3

data della stima

02/05/2023

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima	
Natura del dato immobiliare	Offerta	Offerta	Offerta	***	
Comune	<b>GORLAGO</b>	<b>CENATE SOTTO</b>	<b>GORLE</b>	<b>COSTA DI MEZZATE</b>	
Indirizzo	Via Primo Maggio	Via A. Volta	Via Toniolo	Via Landri	
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica	
Destinazione	Industriale	Industriale	Industriale	Industriale	
Tipologia edilizia	Capannone	Capannone	Capannone	Capannone	
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Nuovo	
Canone d'offerta (euro)	€ 30.000,00	€ 250.000,00	€ 30.000,00		
Trattativa	10,00%	10,00%	10,00%		
Canone contrattato (euro)	<b>€ 27.000,00</b>	<b>€ 225.000,00</b>	<b>€ 27.000,00</b>		
Data (mesi)	02/05/2023	02/05/2023	02/05/2023		
	0	0	0		
Livello di piano (n)	0	0	0	0	
Superficie principale (mq)	600,00	4.500,00	590,00	1.000,00	
Superfici secondarie					
Uffici	100%	0,00	350,00	0,00	
Area esterna	5%	0,00	2.500,00	360,00	
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Peggior di molto	Peggior di molto	Peggior di molto	Ottimo
	Interno	Peggior di molto	Peggior di molto	Peggior di molto	Ottimo
Superficie commerciale	600,00	4.975,00	608,00	1.000,00	

## Rapporto di Valutazione

ASSUNZIONI		ATp3
	Criterio di misurazione	<b>SEL</b>
	s=saggio annuale di variazione dei prezzi	0,00%
	I= livello di piano	0,0%
	Canone medio di mercato €/mq	45,00 €
	Canone area esterna	5%= 2,25 €
Costo di costruzione a nuovo 473,00 €/mq	x Kopp 10%	47,30 €
	Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i

## Rapporto di Valutazione

### TABELLA PREZZI MARGINALI ATp3

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
	<b>Prezzo</b>	€ <b>27.000,00</b>	€ <b>225.000,00</b>	€ <b>27.000,00</b>
Superfici secondarie	Data (mesi)	0,00% € -	€ -	€ -
	Livello di piano	0,00% € -	€ -	€ -
	Superficie principale (mq)	€ 44,39	€ 44,39	€ 44,39
	Uffici	100% € 44,39	€ 44,39	€ 44,39
	0	0% € -	€ -	€ -
	0	0% € -	€ -	€ -
	0	0% € -	€ -	€ -
	0	0% € -	€ -	€ -
Area esterna	5% € 2,22	€ 2,22	€ 2,22	
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 788,00	€ 788,00	€ 788,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 7.095,00	€ 7.095,00	€ 7.095,00

### TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI ATp3

Superfici secondarie	Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
	Livello di piano	€ -	€ -	€ -
	Superficie principale (mq)	€ 17.755,93	-€ 155.364,41	€ 18.199,83
	Uffici	€ -	-€ 15.536,44	€ -
	0	€ -	€ -	€ -
	0	€ -	€ -	€ -
	0	€ -	€ -	€ -
	0	€ -	€ -	€ -
Superficie esterna (mq)	€ -	-€ 5.548,73	-€ 799,02	
Impianto	€ -	€ -	€ -	
Impianto	€ -	€ -	€ -	
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 1.576,00	€ 1.576,00	€ 1.576,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 14.190,00	€ 14.190,00	€ 14.190,00
<b>Prezzo corretto</b>		€ <b>60.521,93</b>	€ <b>64.316,42</b>	€ <b>60.166,81</b>
Peso comparabile (%)		34%	33%	33%

**VALORE DELL'IMMOBILE** **61.700,00 euro**

### INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO DAL PREZZO MEDIO DI MERCATO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
<b>61,70 Euro/mq.</b>	<b>37,11%</b>	<b>6,90%</b>

## Rapporto di Valutazione

### CALCOLO DEL VALORE CON L'APPLICAZIONE DEL CRITERIO ESTIMATIVO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI. **ATp3**

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA: è un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.

#### 1) Calcolo del reddito

Tipologia immobiliare	Superficie comm.le complessiva	Reddito unitario annuo (€/mq.)	Reddito annuo lordo stimato
Negozio tipo	1.000	€ 61,70	€ 61.700,00
<b>Totale reddito annuo (importo arrotondato)</b>			<b>€ 61.700,00</b>

#### 2) Determinazione del saggio di capitalizzazione - Band of Investment - Mortgage and equity (Sme)

$rc = \frac{s}{1 - (1 + s)^{-n}}$ $i = rc \cdot ltv + re \cdot (1 - ltv)$	s	Saggio di interesse mutuo	<b>8,50%</b>
	n	Durata anni mutuo	<b>15</b>
	rc	Saggio di capitalizzazione mutuo	12,04%
	re	Saggio di rendimento dell'investimento immobiliare	<b>5,00%</b>
	ltv	Percentuale di erogazione del mutuo	<b>50%</b>

**SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE** **8,52%**

**VALORE DI MERCATO arrotondato a 1.000,00 €** **€ 724.000,00**

**pari ad Euro/mq.** **€ 720,00**

## Rapporto di Valutazione

PARAMETRI URBANISTICI			ATp3
<b>St</b>	Superficie territoriale (m <sup>2</sup> ) - scheda ambito		7.200,00 mq
<b>Q</b>	Rapporto massimo di copertura		0,40
<b>RU</b>	Rapporto d'utilizzazione		0,60
<b>Sc</b>	Superficie coperta		2.880,00 mq
<b>S.I.p.</b>	Superficie lorda di pavimento per attività produttive		4.320,00 mq
<b>Ss</b>	Superficie di standards urbanistici a livello comunale per gli insediamenti produttivi pari al	20% della St	1.440,00 mq
<b>Servizi</b>	Parcheeggio pari al	15% della Slp	648,00 mq

## IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO

<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda pari alla Sc realizzabile		2.880
<b>SA</b>	Superfici accessorie (uffici e simili)	1	1.440
<b>Vp</b>	Superficie scoperta	0,05	2.880
<b>SC</b>	Superficie Commerciale		4.464

## Rapporto di Valutazione

**DETERMINAZIONE ONERI CONCESSORI****ATp3****TARIFE COMUNALI OO.UU.** (Delibera G.C. n. 43 del 20.06.2013)

Usi Produttivi	Oneri Urb. I	28,11 €/mq	€	18.215
	Oneri Urb. II	12,15 €/mq	€	7.873
	Smaltimento Rifiuti	6,86 €/mq	€	4.445
	Maggiorazione fondo aree verdi	3,33%	€	1.017
	<b>TOTALE ONERI CONCESSORI</b>		<b>€</b>	<b>31.551</b>

## Rapporto di Valutazione

**PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA****Atp3****DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Sup. commerciale totale (m <sup>2</sup> )	4.464,00
Prezzo unitario medio (€/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	720,00
<b>Totale VALORE DI MERCATO - (importo arrotondato)</b>	<b>€ 3.214.080</b>

**DETERMINAZIONE DEI COSTI DI INVESTIMENTO**

	Superficie di costo (m <sup>2</sup> )	4.464,00
<b>KK</b>	Costo unitario (€/m <sup>2</sup> )	473,00
		€ 2.111.472
<b>SP</b>	Spese tecniche (6%)	€ 126.688
<b>KU</b>	Urbanizzazioni e contributi concessionari (cfr. dettaglio)	€ 31.551
<b>KV</b>	Spese di vendita (1,0%)	€ 32.141
<b>I</b>	Interessi (8,5%) LTC (50,0%) Periodo di sviluppo (12 mesi)	€ 65.219
	<b>Totale COSTO DI INVESTIMENTO - (importo arrotondato)</b>	<b>€ 2.367.100</b>

**NOTE:**

Il Valore di Mercato del bene trasformato (VM), **espresso distintamente in funzione della localizzazione**, è stato determinato moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario medio scaturito dall'analisi estimativa di mercato.

Il costo unitario delle opere è determinato in funzione della superficie parametrica definita dal Cresme (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato per l'Edilizia), in base alle superfici lorde di piano suddivise per destinazione funzionale.

Il costo unitario è stato elaborato mediante il servizio CRESME costi di costruzione ed è da considerarsi parametrico per la tipologia. Le spese tecniche sono determinate in percentuale al costo delle opere edili (KK).

Le spese per la commercializzazione sono determinate in percentuale al Valore di Mercato (VM).

## Rapporto di Valutazione

## CALCOLO DEL SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE

## DETERMINAZIONE DEL FREE RISK

Tipologia di bond	ANNO	%
Rendimento medio aste BTP - 5 ANNI (da gennaio 2020 a maggio 2023)	2023	3,738%
	2022	2,335%
	2021	0,116%
	2020	0,600%
<b>I) Rendimento medio del periodo</b>		<b>1,697%</b>

## ANALISI DEL PREMIO PER IL RISCHIO IMMOBILIARE

<b>a)</b>	<b>Rischio contesto.</b> Dipende dalla tipologia cittadina nella quale si colloca il bene, dalla posizione del bene all'interno del contesto urbano e dalle caratteristiche intrinseche del mercato immobiliare della zona.	1,00%
<b>b)</b>	<b>Rischio property.</b> Considera aspetti tipologici e qualitativi del bene, come la fungibilità (ossia gli usi alternativi) ed i fattori esterni condizionanti, come l'incertezza del possesso.	1,00%
<b>c)</b>	<b>Rischio locatario.</b> Valuta il rischio connesso ad un rendimento locativo. È tale in funzione dell'affidabilità finanziaria del locatario e, se l'immobile prevede la locazione a più conduttori, dal numero dei conduttori.	1,20%
<b>d)</b>	<b>Rischio finanziario.</b> Considera il rischio generale, legato all'andamento e alle condizioni generali dei mercati finanziari, e quello specifico, determinato dalla struttura finanziaria propria del progetto di investimento.	0,65%
<b>e)</b>	<b>Rischio di sistema.</b> Si manifesta a livello di mercato locale, sia come rischio ambientale, relativo cioè all'evoluzione demografica ed economica dell'area-mercato, che come rischio normativo, riferito ai cambiamenti all'interno del quadro normativo (anche fiscale) che possono condizionare le vendite e le locazioni.	1,20%
<b>f)</b>	<b>Rischio assicurabile.</b> Valuta la possibilità che eventi gravi (come calamità naturali) possano determinare danni alla struttura. Esiste la possibilità di limitarlo attraverso la stipula di contratti assicurativi.	0,25%
<b>g)</b>	<b>Rischio di costruzione.</b> Considera possibili variazioni di tempi e costi di realizzazione dell'opera in cantiere.	0,75%
<b>h)</b>	<b>Rischio di collaudo.</b> Il rischio associato alla fase di collaudo aumenta in base alla complessità dell'opera da realizzare.	1,00%
<b>i)</b>	<b>Rischio di gestione.</b> È più elevato per immobili che richiedono buona competenza gestionale (es. strutture ricettive), meno per immobili facilmente vendibili.	0,50%
<b>l)</b>	<b>Rischio paese.</b> Da considerarsi in caso progetti di sviluppo immobiliare che nascono in Paesi extra-europei e in via di sviluppo. Viene considerato nullo nella presente tipologia di stima.	0,10%
<b>II) Premio per il rischio immobiliare</b>		<b>7,65%</b>

**Saggio di attualizzazione ( I+II) = 9,347%**

## Rapporto di Valutazione

**VALORE DI TRASFORMAZIONE****ATp3**

$$VA = \left[ \frac{\text{RICAVI}}{(1+R)^{tR}} - \frac{\text{COSTI}}{(1+R)^{tC}} - \frac{\text{COSTI} \times P}{(1+R)^{tR}} \right] \times \frac{1}{(1+P)}$$

	RICAVI (VM - VALORE FINALE)	€	<b>3.214.080,00</b>
	COSTI (COSTO DI INVESTIMENTO)	€	2.367.100,00
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC-tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.	m	COSTI	RICAVI
	0	15%	10%
	6	15%	0%
	12	70%	90%
	Periodo di sviluppo (mesi)	<b>12</b>	100%
	Baricentro flussi (costi tC / ricavi tR)	<b>tC = 0,775</b>	<b>tR = 0,900</b>
<b>P</b>	Profitto imprenditore (10,0%)		
<b>R</b>	Tasso di sconto (9,347%)		

<b>VA</b>	<b>Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione</b>	€	<b>489.600,00</b>
	ROI - Return on investment		12,51%
	<b>Parametro unitario (Va / Superficie catastale ambito)</b>		<b>80,00 €/mq.</b>

**NOTE:**

Il profitto dell'imprenditore viene stimato in misura ordinaria coerentemente alla tipologia e destinazione d'uso del fabbricato, alla dimensione complessiva dell'operazione, alla complessità ed alla durata del periodo di sviluppo. La formula utilizzata considera tale profitto su tutte le voci di costo compreso il costo d'acquisto dell'area.

Il baricentro costi ed il baricentro ricavi corrispondono al punto centrale (ipotetico) di raggruppamento delle spese e degli incassi, stimato in base al flusso temporale considerato per l'andamento delle opere ed il procedere delle vendite o delle locazioni. I flussi di cassa sono coerenti con il periodo di sviluppo dell'operazione immobiliare.

Per la determinazione del tasso di sconto, utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa, si faccia riferimento alle schede di analisi finanziaria allegate al Rapporto di valutazione. Nel caso specifico, trattandosi di operazione immobiliare complessa e di lunga durata, il tasso di sconto viene incrementato di un punto percentuale.

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **03/05/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/05/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **COSTA DI MEZZATE (D110) (BG)**

Foglio 7 Particella **3529**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 10,22**

agrario **Euro 10,76**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Superficie: **2.084 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** RIORDINO FONDIARIO del 26/03/2021 Pratica n. BG0061348 in atti dal 26/03/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 7467.1/2021)

> **Dati identificativi**

Comune di **COSTA DI MEZZATE (D110) (BG)**

Foglio 7 Particella **3529**

RIORDINO FONDIARIO del 26/03/2021 Pratica n. BG0061348 in atti dal 26/03/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 7467.1/2021)

**Annotazione di immobile:** RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 10,22**

agrario **Euro 10,76**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Superficie: **2.084 m<sup>2</sup>**

RIORDINO FONDIARIO del 26/03/2021 Pratica n. BG0061348 in atti dal 26/03/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 7467.1/2021)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI COSTA DI MEZZATE**

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. RIORDINO FONDIARIO del 26/03/2021 Pratica n. BG0061348 in atti dal 26/03/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 7467.1/2021)



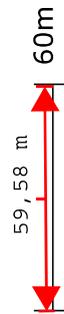
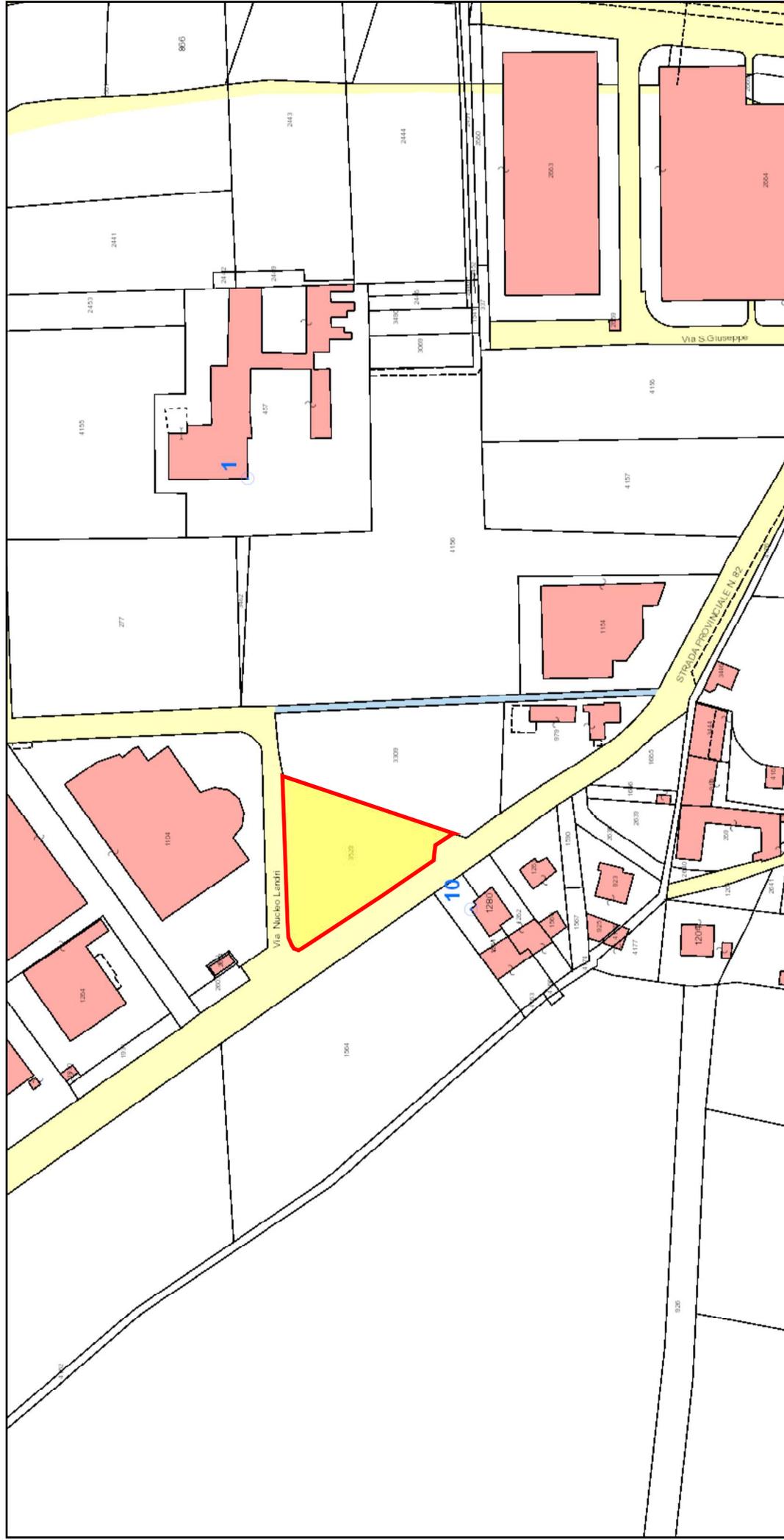
Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **03/05/2023**  
Ora: **19:34:44**  
Numero Pratica: **T430536/2023**  
Pag: **2 - Fine**

*Tributi speciali: Euro 0,90*



### Catasto



1:2,000