

## FIUME CHERIO

# AREA DI ESONDAZIONE CONTROLLATA DELLE PIENE DEL FIUME CHERIO DI MOLINO DEI FRATI NEI COMUNI DI TRESORE BALNEARIO E ZANDOBBIO (BG)

BG.E.22.M

## PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

### STIMA DEI FABBRICATI E DELLE PERTINENZE

REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDAZIONE	VERIFICA
00	PRIMA EMISSIONE	febbraio 2018	Arch. R. Cattaneo	
01				

RUP

Dott. Ing. Marco La Veglia

ATI:

#### MANDATARIO

**RAFFAELLO CATTANEO** | **LANDSCAPE AND ARCHITECTURE**  
 architetto e paesaggista

24069 TRESORE B. (BG) - via S. Ambrogio, 11  
 tel. 035945310, fax 035945310  
 E-Mail studio@architetturaepaesaggio.info

Dott. Arch. RAFFAELLO CATTANEO

#### MANDANTI

**ETATEC**  
**STUDIO PAOLETTI**  
 ETATEC STUDIO PAOLETTI S.r.l.  
 SOCIETA' DI INGEGNERIA



20133 MILANO - via Bassini, 23  
 tel. 0226681264, fax 0226681553  
 E-Mail: etatec@etatec.it

Prof. Ing. ALESSANDRO PAOLETTI  
 Dott. Ing. STEFANO CROCI



24126 BERGAMO - via Montale, 15  
 tel. 035312200  
 E-Mail: ydros@ydros.it

Dott. Ing. GIOVANNI PEZZUCCHI



Archeo Studi  
 Bergamo s.r.l.

24129 BERGAMO - via della Fara, 15  
 tel. 0352816562  
 E-Mail: archeostudibg@gmail.com

Dott.ssa MARIAGRAZIA VITALI



**HATTUSAS**  
 consulenze nel vasto campo  
 della geologia e dell'ambiente

24060 CASTELLI CALEPIO (BG) - via Roma, 37  
 tel. 0354425112  
 E-Mail info@hattusas.it

Dott. Geol. FABIO MASSIMO PLEBANI  
 Dott. Geol. ANDREA GRITTI



**ECOGEO s.r.l.**  
 TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE



24122 BERGAMO - Via F.lli Calvi, 2  
 tel. 035271155  
 E-Mail: info@ecogeo.net

Dott. Geol. DIEGO MARSETTI

#### CONSULENTI

Dott. For. STEFANO ENFISSE  
 Dott. Arch. GIOVANNI MAZZA  
 Dott. Nat. GIAMBATTISTA RIVELLINI

NUMERO

A.8.2

SCALA

-





A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>Hydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi</b> Bergamo s.r.l.	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat.</i> <i>Giambattista</i> <i>Rivellini</i>	<i>Dott. Arch.</i> <i>Giovanni</i> <i>Mazza</i>	<i>Dott. For.</i> <i>Stefano</i> <i>Enfissi</i>

## INDICE

1.	INTRODUZIONE .....	2
2.	STIMA DEI FABBRICATI .....	3
3.	QUADRO GENERALE DELLE INDENNITA' PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DELLE DELOCALIZZAZIONI.....	4

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## 1. INTRODUZIONE

Il presente documento è finalizzato alla stima dei fabbricati e delle aree di pertinenza presenti lungo il fiume Cherio, che negli studi vigenti, confermati anche nel presente progetto di fattibilità tecnica-economica, sono soggetti ad allagamenti con tempi di ritorno estremamente bassi.

Si premette che la presente valutazione sommaria, eseguita con sopralluoghi, verifiche catastali, indagini e incontri con le proprietà, non si limita a valutare il valore di mercato della situazione esistente, ma esegue anche una valutazione di mercato comparata con altri siti e valutando anche le spese per l'azienda da sostenere per la delocalizzazione.

Considerazioni più puntuali e di dettaglio andranno eseguite in fase di trattativa, trattativa che dovrà essere preceduta da una serie di altre verifiche e approfondimenti oggi impossibili da realizzare per diversi motivi quali, ad esempio, i tempi limitati del presente studio, la mancanza di dati negli archivi informatici catastali, la mancata collaborazione di alcune proprietà e gli alti costi necessari per alcune indagini. Ad esempio, servirà una puntuale caratterizzazione dei suoli escludendo la presenza di rifiuti nel sottosuolo, oppure dovrà essere verificata la legittimità degli immobili esistenti e così via.

Le stime sommarie degli immobili sono finalizzate ad una valutazione economica della delocalizzazione degli immobili e delle attività in luoghi sicuri. Le stime hanno verificato la consistenza degli immobili esistenti nelle attuali aree, prevalentemente di carattere produttivo, valutando l'effettivo valore di mercato nel contesto in esame e quindi confrontandosi anche con le molte criticità presenti, quali ad esempio, i forti limiti allo sviluppo per insediamenti o i citati allagamenti che si sono ripetuti nel 2014 e nel 2016 per alcune aziende, confermando quelle criticità idrauliche ben evidenziate nelle carte dei vari studi idrogeologici. A tal proposito si sottolinea lo sforzo, nella particolare situazione dell'attuale mercato immobiliare, di attribuire un valore ad immobili segnati dalle citate criticità idrogeologiche e da una pianificazione urbanistica che, conseguentemente, impedisce la crescita edificatoria e limita le attività di trasformazione.

Oltre alla valutazione del valore di mercato attuale, eseguito con il metodo della ricostruzione e quindi delle vetustà, il documento ha verificato altri costi della delocalizzazione, quali ad esempio, il fermo aziendale e il trasloco dell'attività. Inoltre, considerato che il concetto di delocalizzazione prevede lo spostamento in altro luogo sicuro dell'attività, la perizia ha

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

valutato il mercato immobiliare per edifici simili alla data odierna in altri contesti territoriali vicini.

Il risultato delle singole perizie è stato riassunto nel capitolo finale, prevedendo una serie di voci a integrazione e correzione delle stime eseguite, consapevoli che alcuni temi troveranno i giusti approfondimenti nella fase di attuazione della delocalizzazione e quindi nella trattativa fra AIPo e le proprietà interessate.

## 2. L'ELENCO

A seguire la stima dei fabbricati delle attività sotto elencate che nel complesso interessa circa 16 aziende di dimensioni molto diverse fra loro e 8 unità immobiliari abitative. Si evidenzia che alcune delle attività sotto elencate sono già dismesse e quindi si è stimato solo il valore del fabbricato e non i costi aziendali per la delocalizzazione.

- INSEDIAMENTO 1 – LA SERIZZI MARMI S.R.L.; Proprietà SPECIAL S.R.L.
- INSEDIAMENTO 2 – JETCO S.R.L.
- INSEDIAMENTO 3 – MODI' BAGATTINI S.R.L.
- INSEDIAMENTO 4 – BY BARRET RADICA S.R.L.
- INSEDIAMENTO 5 – PULITOR S.R.L.; Proprietà MA.GI S.N.C. DI ALGISI EGIDIO E C.
- INSEDIAMENTO 6 – ELBERG S.R.L.
- INSEDIAMENTO 7 – ARCHIFORM S.R.L., 2ESSE VERNICIATURE S.R.L., STEA S.N.C., AD ENGINEERING S.R.L.; Proprietà BRIGNOLI NORMA, BRIGNOLI ORNELLA, MUTTI ANNA
- INSEDIAMENTO 8 – DANTE BRIGNOLI GRANULATI S.R.L.; Proprietà BRIGNOLI DANTE
- INSEDIAMENTO 9 – IL GIARDINO DEI PESCI; Proprietà BONETTI ANDREA, SUARDI EMANUELA, BRIGNOLI SILVIA
- INSEDIAMENTO 10 – SELMABAPIEMME S.P.A.
- INSEDIAMENTO 11 – RECCOTILES S.A.S., GMP CALVAROLA DI CUNI-PASTA E C. S.N.C., TOOLSPROJECT S.R.L.; Proprietà NILO S.R.L.
- INSEDIAMENTO 12 – ESSEGIELLE S.R.L.; Proprietà CAVER S.A.S.
- INSEDIAMENTO 13 – TESTA FABIO, TESTA MARIA, TESTA NICOLETTA, TESTA SERGIO E OLDRATI VALENTINA
- INSEDIAMENTO 14 – RADICI SERGIO
- INSEDIAMENTO 15 - LA LAMPARA S.A.S. DI PRISCO MARIO – SAVERIO & C.

A.T.P.						Consulenti		
RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	ETATEC STUDIO PAOLETTI	ydros Ingegneria	Archeo Studi Bergamo s.r.l.	HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. Giambattista a Rivellini	Dott. Arch. Giovanni Mazza	Dott. For. Stefano Enfissi

**REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED  
ECONOMICA DELL'AREA DI ESONDAZIONE DELLE PIENE DEL  
FIUME CHERIO DI MOLINO DEI FRATI NEI COMUNI DI TRESORE  
BALNEARIO E ZANDOBBIO (BG)**

**Perizia estimativa sommaria degli immobili presenti  
lungo l'asta fluviale e interessati dalla delocalizzazione**

**UNITA' IMMOBILIARE N.1 – "SERIZZI MARMI S.R.L."**

**Proprietà SPECIAL S.R.L.**

A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PROLETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi</b> Bergamo s.r.l.	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat.</i> <i>Giambattista</i> <i>a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch.</i> <i>Giovanni</i> <i>Mazza</i>	<i>Dott. For.</i> <i>Stefano</i> <i>Enfissi</i>

## **INDICE**

<b>A. LA STIMA DELLA PROPRIETA'</b>	<b>p. 3</b>
A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA	p. 3
A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	p. 4
A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	p. 4
A.2.2. DATI CATASTALI	p. 4
A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE	p. 4
A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	p. 5
A.2.5. DESCRIZIONE	p. 5
A.2.6. CONSISTENZA DELL' AREA E DEGLI EDIFICI	p. 6
A.3. VALUTAZIONE	p. 7
A.3.1. CONSIDERAZIONI	p. 7
A.3.2. IL DEPREZZAMENTO	p. 8
<b>B. LA STIMA DELLA NUOVA PROPRIETÀ</b>	<b>p. 10</b>
B.1. INTRODUZIONE	p. 10
B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI	p. 10
B.1.2. VALORE COMPLESSIVO	p. 11
<b>C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE</b>	<b>p. 12</b>
C.1. FERMO AZIENDALE	p. 12
C.2. I COSTI DEL TRASLOCO	p. 12
C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE	p. 13

## **ALLEGATI**

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A. LA STIMA DELLA PROPRIETÀ

### A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La seguente stima degli immobili presenti lungo il fiume Cherio ha il compito di valutare la consistenza delle attività presenti in relazione ad una possibile delocalizzazione. La presente perizia, come si evince dai paragrafi successivi, adotta diversi criteri di valutazione, talvolta alternativi fra loro, necessari per avere un quadro completo dei valori immobiliari e dei costi dovuti ad un possibile trasferimento delle attività in luoghi sicuri.

In particolare l'oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastanti fabbricati di tipo industriale e uffici, sito in comune di Trescore Balneario (BG) in località Calvarola.

Nel complesso l'obiettivo generale è giungere ad una stima di tutti gli edifici interessati, in maniera diversa, dagli eventi di piena e dei relativi costi di delocalizzazione delle attività presenti.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua acquisizione, nonché della delocalizzazione dell'attività produttiva attualmente presente.

A tal scopo è stato effettuato, congiuntamente ad un rappresentante della ditta proprietaria o dell'attività, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In relazione allo scopo della stima, viste anche le precisazioni nei paragrafi successivi, si è ritenuto di procedere mediante due valutazioni: la prima ha adottato il criterio del valore a "costo di produzione" con metodo sintetico, deprezzato per la vetustà e per le altre particolari condizioni, quali ad esempio, il contesto urbanistico. La seguente valutazione di stima ha adottato il criterio del valore di mercato in altri contesti vicini, nuovi o di recente costruzione.

La stima poi si conclude con i costi della delocalizzazione determinati dalla somma del fermo aziendale e del trasloco dell'attività.

Nei seguenti paragrafi saranno approfonditi i criteri adottati e le metodologie di valutazione scelte per raggiungere gli scopi sopra illustrati.



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili in oggetto di valutazione sono situati nella zona industriale di Trescore Balneario (BG) località Calvarola in via Val Roveto n. 4, nelle vicinanze della strada statale n. 42 che collega la Val Cavallina con la città di Bergamo. Il lotto è situato nella parte settentrionale del Comune di Trescore Balneario e confina direttamente a nord con il Comune di Entratico (BG).

Si raggiunge l'area attraverso lo stretto ponte storico a senso unico sul Cherio (via Val Roveto) oppure da nord attraverso l'area industriale in territorio di Entratico.

### A.2.2. DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Trescore Balneario, il complesso immobiliare è allibrato con i dati riportati nella tabella n. 1:

Tabella n.1 – Individuazione catastale dei terreni di sedime del complesso edilizio			
Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)
9	5769	Semin. arbor.	1460
9	3352	Prato irrig.	580
9	2436	Prato	200
9	1556	Incolto prod.	280
9	6067	Seminativo	1280
9	6069	Prato	270
9	6071	Prato	550
9	6073	Bosco ceduo	280
9	2938	Pascolo	96
9	2939	Incolto prod.	40
9	3656	Incolto prod.	56
9	5945	Seminativo	30
9	5785	Bosco ceduo	40

Al Catasto dei Fabbricati è censito con i dati indicati nella seguente tabella n. 2:

Tabella n.2 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano				
Foglio	Mappale	Superficie	Categoria	Rendita (€)
10	4500	830	A/10	1036,79

### A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE

Gli immobili sono ubicati in via Val Roveto n. 4. In particolare confina con i seguenti mappali del Foglio 9 del Catasto Terreni del comune di Trescore B.:

- a nord la via A. Gramsci in Comune di Entratico;
- ad est con il mappale 1560;

A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>Hydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi Bergamo s.r.l.</b>	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

- a sud con il mappale 7808;
- ad ovest con i mappali 1562, 2434 e 1554.

#### A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Nell'area oggetto di stima, i possibili interventi risultano regolati dai seguenti strumenti:

- PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con deliberazione n. 24 del 13/08/2013. In particolare i terreni oggetto di valutazione ricadono all'interno della Zona "Tessuto di recupero ambientale" disciplinata dall'art 18 delle N.T.A. del PdR che consentono "gli interventi finalizzati a garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle attività e delle strutture esistenti".

E' consentito il mantenimento della funzione produttiva in atto; è vietatissimo l'insediamento di nuove attività produttive classificate insalubri di prima classe; è altresì vietato nelle aree di cui alla presente zona ricadenti all'interno della fascia fluviale l'insediamento di ogni nuova attività produttiva.

I nuovi insediamenti industriali e produttivi e l'insediamento di funzioni industriali o produttive in sostituzione di quelle esistenti e/o riorganizzazione di quelle esistenti, sono ammessi solo in presenza di esigenze che non possono altrimenti soddisfarsi: tali interventi sono comunque sottoposti alla procedura negoziale tra l'Amministrazione comunale e il proprietario dell'area.

Lo Studio geologico e idrogeologico che accompagna il PGT prevede nell'ambito una classe di Fattibilità 4 con gravi limitazioni.

#### A.2.5. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è di proprietà della ditta Special S.r.l., ed è costituito da un'area a piazzale con sovrastanti corpi di fabbrica e attrezzature tecnologiche di cui:

- A) edificio con volte a botte adibito a deposito marmo costruito nel 1955 (?);
- B) edificio per gli uffici;
- C) gru a cavalletto grande;
- D) gru a cavalletto piccolo;
- E) tettoia.

Il complesso immobiliare è costituito principalmente da 2 corpi di fabbrica, ubicati all'interno di un lotto della superficie catastale di complessiva di 5.992 mq.

La superficie occupata dal sedime dei fabbricati è pari a complessivi 843 mq, mentre la porzione residua del lotto è parzialmente occupata depositi oltre che da aree di manovra, aree destinate a parcheggio, ecc.

Sotto il piazzale è interrata parte della valle Roveto. Un elettrodotto divide in due parti il piazzale.

Premesso che gli immobili oggetto di stima non sono stati oggetto di interventi di riqualificazione energetica o antisismica e sono attualmente utilizzati, si procede ad una sommaria descrizione degli immobili.

E' stata interessata da allagamenti sia nel 2014 che nel 2016.

##### Fabbricato A

E' costituito da una costruzione in struttura portante in pilastri di cemento armato e dalla copertura a volta a botte in mattoni. Il pavimento è del tipo industriale in cemento. Il fabbricato presenta condizioni manutentive delle strutture discrete, in particolare si evidenzia il recente rifacimento delle facciate.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

E' adibito a deposito di lastre in marmo.

#### Fabbricato B

E' costituito da un piccolo edificio di un solo piano adibito ad uffici. La copertura è costituita da un tetto a due falde con copertura in coppi di tipo residenziale.

Il fabbricato presenta condizioni manutentive delle strutture buone, in particolare si evidenzia il recente rifacimento delle facciate.

#### Fabbricato C

Trattasi di gru a cavalletto, di recente realizzazione.

#### Fabbricato D

Trattasi di gru a cavalletto, più piccola della precedente.

#### Fabbricato E

Trattasi di tettoia in ferro, con onduline trasparenti, posta sul confine di proprietà.

### A.2.6. CONSISTENZA DELL'AREA E DEGLI EDIFICI

La superficie dell'area e quella commerciale dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie allegate e verificate durante gli accertamenti tecnici in fase di sopralluogo. La consistenza dell'area è indicata nella tabella n. 3.

Tabella n.3 – Distinzione dell'area tra coperta e libera	
Destinazione dell'area	Sup. lorda (mq)
Area totale	5992
Area coperta	843
Area libera da costruzioni	5149

La destinazione, superficie e volume dei fabbricati sono riportate nella tabella n. 4.

Tabella n.4 – Individuazione della consistenza dei fabbricati					
Corpo di Fabbrica	N° piani	Destinazione	Sedime (mq)	Sup. lorda Sviluppata (mq)	Volume (mc)
A	1	Magazzino	740	740	
B	1	Uffici	103	103	

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### A.3. LA VALUTAZIONE

#### A.3.1. CONSIDERAZIONI

Come già accennato nella introduzione alla presente stima, la stima è stata eseguita con due criteri. Il primo, definito criterio del valore di ricostruzione deprezzato, illustrato di seguito, è servito per valutare il valore economico degli immobili presenti. Tale criterio ricostruisce tutti i costi necessari per l'acquisizione e la realizzazione del bene oggetto di stima.

Infatti, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie in esame.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore degli immobili va riferito principalmente all'area, e ai fabbricati esistenti che benché utilizzabili abbisognano comunque di interventi di adeguamento e manutenzione.

Il criterio del valore di ricostruzione deprezzato si basa sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene. Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni similari, per cui non è possibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, peraltro, i fabbricati hanno una notevole vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo deve essere adeguatamente decurtato per tenere conto della vetustà, dello stato manutentivo specifico dell'immobile oggetto di stima e anche da altri parametri quali ad esempio, la destinazione urbanistica, la particolare posizione rispetto alla rete viaria e ad altri parametri.

Con l'applicazione di tale procedimento si giunge a determinare il valore del bene da stimare considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene che si verificano in diversi momenti nell'arco temporale in cui è attuato l'investimento, riportati alla data di ultimazione dei lavori (consegna dell'opera) e, quindi, scontati all'attualità. Altra valutazione importante da fare nel contesto è quella urbanistica che nella fattispecie limita molto le potenzialità edificatorie presenti e future, con particolare riferimento alla classe di fattibilità geologica presente.

Considerata lo stato delle costruzioni sia per consistenza sia per i caratteri edilizi, la stima che si svilupperà sarà del tipo sintetico e non analitico.

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione;
- stima dei fattori di deprezzamento.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svoltesi secondo le modalità seguenti:

- analisi di atti di compravendita di beni simili o comparabili a quello in questione, di cui si è venuti a conoscenza, sviluppate anche con specifici sommari accertamenti sopralluogo;
- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di riviste specializzate.

La valutazione a costo è stata verificata anche sui valori dei fabbricati industriali, desumibili dai listini in particolar modo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia del territorio. Tale indagine ha rilevato i valori unitari per capannoni industriali nello stato normale, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al primo semestre del 2017 sono i seguenti dati economici:

Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
	Min	Max
R2 – extraurbana	600	800

Considerazioni: il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito a capannoni industriali allo stato normale – nuovo. Il valore, inoltre, dipende dalla tipologia costruttiva, dall'altezza, dalle dotazioni impiantistiche e dalle finiture. Indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo industriale/artigianale, hanno confermato l'entità dei suddetti costi di costruzione.

### A.3.2. IL DEPREZZAMENTO

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

La valutazione ha poi considerato anche altri elementi detrattori o migliorativi, capaci di restituire un quadro economico più vicino al reale. Infatti, come più volte descritto, tutta una serie di elementi partecipano a costruire la stima degli immobili alla data odierna.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Nella seguente tabella 5 abbiamo inserito gli elementi detrattori o migliorativi considerati nella valutazione.

Tabella n.5 – Ulteriori elementi detrattori o migliorativi
Azzonamento del PGT
Classe di fattibilità geologica
Posizione rispetto alle infrastrutture viarie
Reti e servizi
Presenza di coperture in eternit
Qualità e interventi di miglioramento sul costruito

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, utilizzando il criterio di stima del valore di riproduzione, previsto dalla dottrina dell'estimo, **si valuta in € 509.000,00** (diconsi euro cinquecentonovemila/00)\*

\* Il valore stimato necessiterà di un ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di reperire le planimetrie della proprietà.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## B. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### B.1 INTRODUZIONE

Dopo aver valutato la consistenza dei terreni, valutata ogni circostanza e i processi che regolano l'attuale realtà di mercato e tenuto conto degli elementi veramente significativi e la loro effettiva incidenza, si procede alla stima con metodo sintetico riferito ad immobili con caratteristiche simili a quelli in esame e ubicati nei comuni vicini.

Il metodo sintetico si estrinseca nella comparazione di vendite effettuate di cui sono conosciuti i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto.

#### B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI

La ricerca è stata incentrata sulla ricerca di valori dei fabbricati artigianali nel comune di Trescore Balneario e nei comuni vicini. L'indagine di mercato per edifici simili a quelli in oggetto, eseguita anche nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 700,00 e €/mq 900,00 e quindi:

$$\text{mq } 740,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 592.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei fabbricati destinati a ufficio con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.200,00 e quindi:

$$\text{mq } 103,00 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 113.300,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori relativi a tettoie con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 150,00 e €/mq 250,00. Pertanto:

$$\text{mq } 240,00 \times \text{€/mq } 200,00 = \text{€ } 48.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei piazzali (non edificabili) con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 40,00 e €/mq 60,00. La stima è stata eseguita solo sullo spazio esterno dedotto dal cortile di pertinenza "volumetrica", mentre la restante parte è già calcolata quale stretta pertinenza nel prezzo dell'edificio. Pertanto:

$$\text{mq } 5.149,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 257.450,00$$



A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PAOLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### B.1.2. VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo del bene si ottiene, infine, sommando il valore dei diversi corpi che compongono l'immobile.

Valore complessivo =	Valore fabbricato industriale	€ 629.000,00 +
	Valore uffici	€ 113.300,00 +
	Valore tettoia	€ 48.000,00
	Valore piazzale	€ 257.450,00 =
		€ 1.010.750,00
	che si arrotonda a	<b>€ 1.011.000,00*</b>

( dicono euro unmilioneundicimila/00)

\* Il valore stimato necessiterà di ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di reperire le planimetrie della proprietà.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## C. I COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE

Nel presente capitolo la perizia analizza i costi della delocalizzazione che si aggiungono ai costi sopra stimati del valore degli immobili. I costi della delocalizzazione sono individuati attraverso due valutazioni: il fermo aziendale dovuto alle operazioni di trasloco e i costi di trasloco veri e propri nei quali si considerano, come si evince dal successivo paragrafo, anche i costi complementari alle operazioni di trasloco.

### C.1. FERMO AZIENDALE

L'insediamento in oggetto, di proprietà della Special S.r.l., è utilizzato nel suo complesso dalla ditta **La Serizzi Marmi S.r.l.** per la quale si stimeranno di seguito i costi aziendali della delocalizzazione.

Per quanto attiene la stima del mancato reddito aziendale per il fermo dell'attività durante le operazioni di trasloco si rende necessario analizzare il bilancio aziendale, consultando quindi il bilancio d'azienda negli ultimi due anni al fine di verificare l'attendibilità dell'ultimo bilancio disponibile.

Dalle analisi di tale documentazione emerge una continuità nella conduzione dell'azienda tale da far considerare il bilancio dell'anno 2016 congruo ai fini della stima.

In particolare emerge che l'utile netto aziendale annuo è pari a **€ 2.000,00**

Si stima un fermo aziendale per l'operazione di trasferimento e di avvio dell'attività presso la nuova sede pari a 2 mesi, ne consegue un mancato utile pari a  $€ 2.000,00 / 12 \times 2 = € 333,33$ .

Tale importo non esaurisce tuttavia la stima del fermo aziendale: l'utile netto aziendale annuo è infatti così ottenuto in presenza di costi della produzione pari complessivamente a **€ 741.000,00**.

La perdita netta per l'azienda rappresentata da tali costi fissi da sopportare nell'arco dei 2 mesi di fermo aziendale è un costo che pure deve essere indennizzato all'azienda.

Facendo riferimento al bilancio d'azienda, si considerano anche i costi della produzione che in generale vi sono anche nei mesi di fermo aziendale. Considerando sempre un fermo aziendale di 2 mesi, ne consegue il seguente costo passivo per la stessa:  $€ 741.000,00 / 12 \times 2 = € 123.500,00$ .

L'indennizzo per il fermo d'azienda viene stimato in  $333,33 + 123.500,00 = € 123.833,33$ .

Si reputa congruo un costo aggiuntivo di € 20.000,00 per il cambio di indirizzo nella documentazione prestampata, modifica sito web, richieste tecniche varie, comunicazioni ai diversi enti, ecc.

Complessivamente si arrotonda tale indennizzo a € 143.833,33 **che si arrotonda a € 145.000,00**

### C.2. I COSTI DEL TRASLOCO

La delocalizzazione prevede anche dei costi per il trasloco delle macchine di produzione, del materiale di magazzino stoccato in azienda e dei beni mobili in generale. La stima di tali costi è basata sul conteggio del costo della manodopera impiegata per l'esecuzione del trasloco, considerando i seguenti aspetti economici:

- Prezzo orario lordo della manodopera;
- Numero ore/uomo necessarie allo smontaggio dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al trasporto dei beni;

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

- Numero ore/uomo necessarie al montaggio dei beni nella nuova sede;
- Costi di trasporto.

Inoltre, in maniera forfettaria si è inserita anche una spesa per l'adeguamento degli impianti tecnologici al nuovo contesto e i possibili danni in sede di delocalizzazione dei beni.

Nel caso in esame i beni principali considerati sono costituiti dal materiale in giacenza (lastre di marmo principalmente), dagli arredi dell'ufficio, le due gru a cavalletto e altro materiale generico presente.

**Complessivamente si stima tale indennizzo a € 160.000,00**

### C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE

Fermo aziendale: € 145.000,00

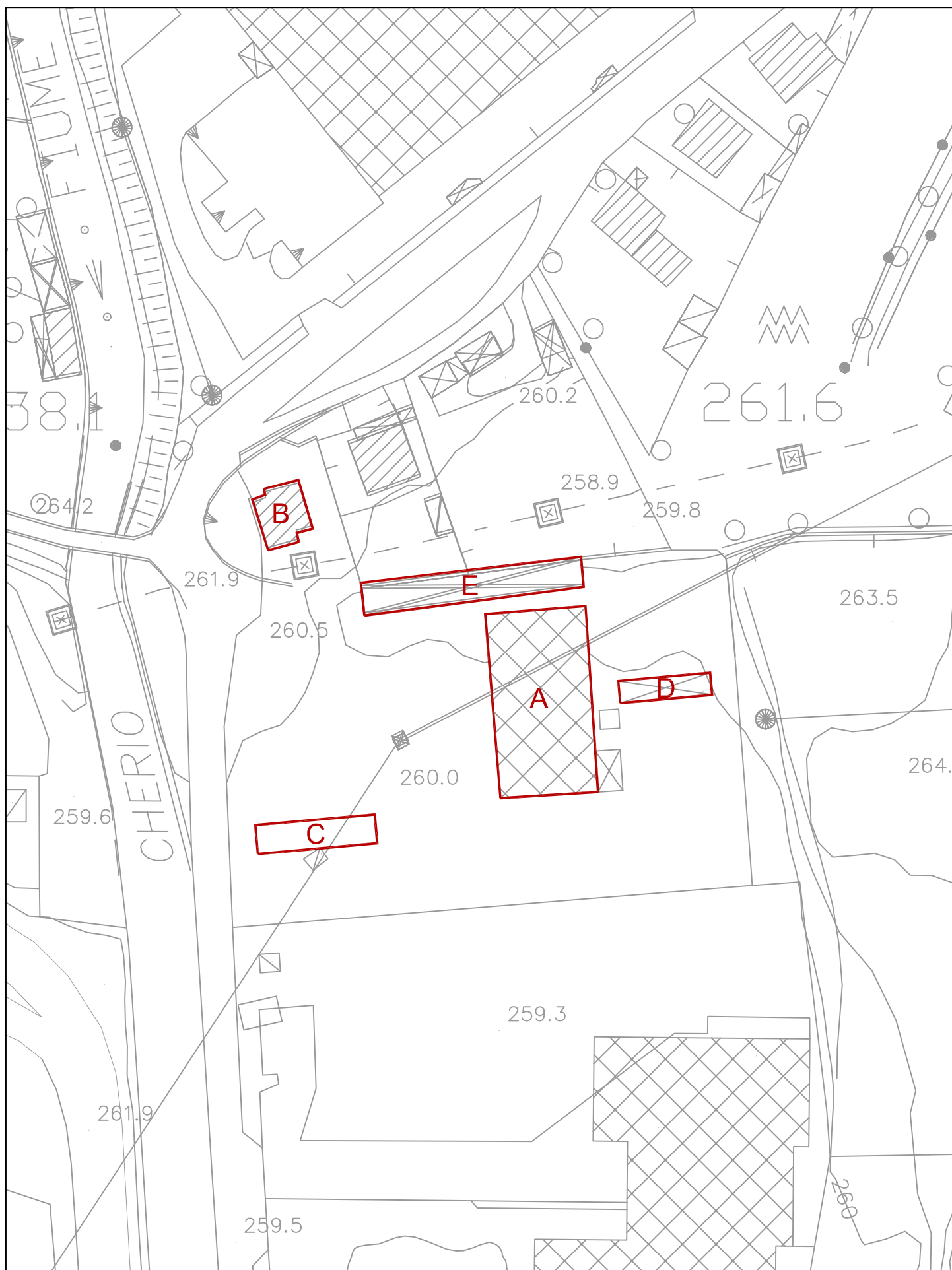
Costi del trasloco: € 160.000,00

**TOTALE COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE**

**€ 305.000,00** (diconsi euro trecentocinquemila/00)

## ALLEGATI

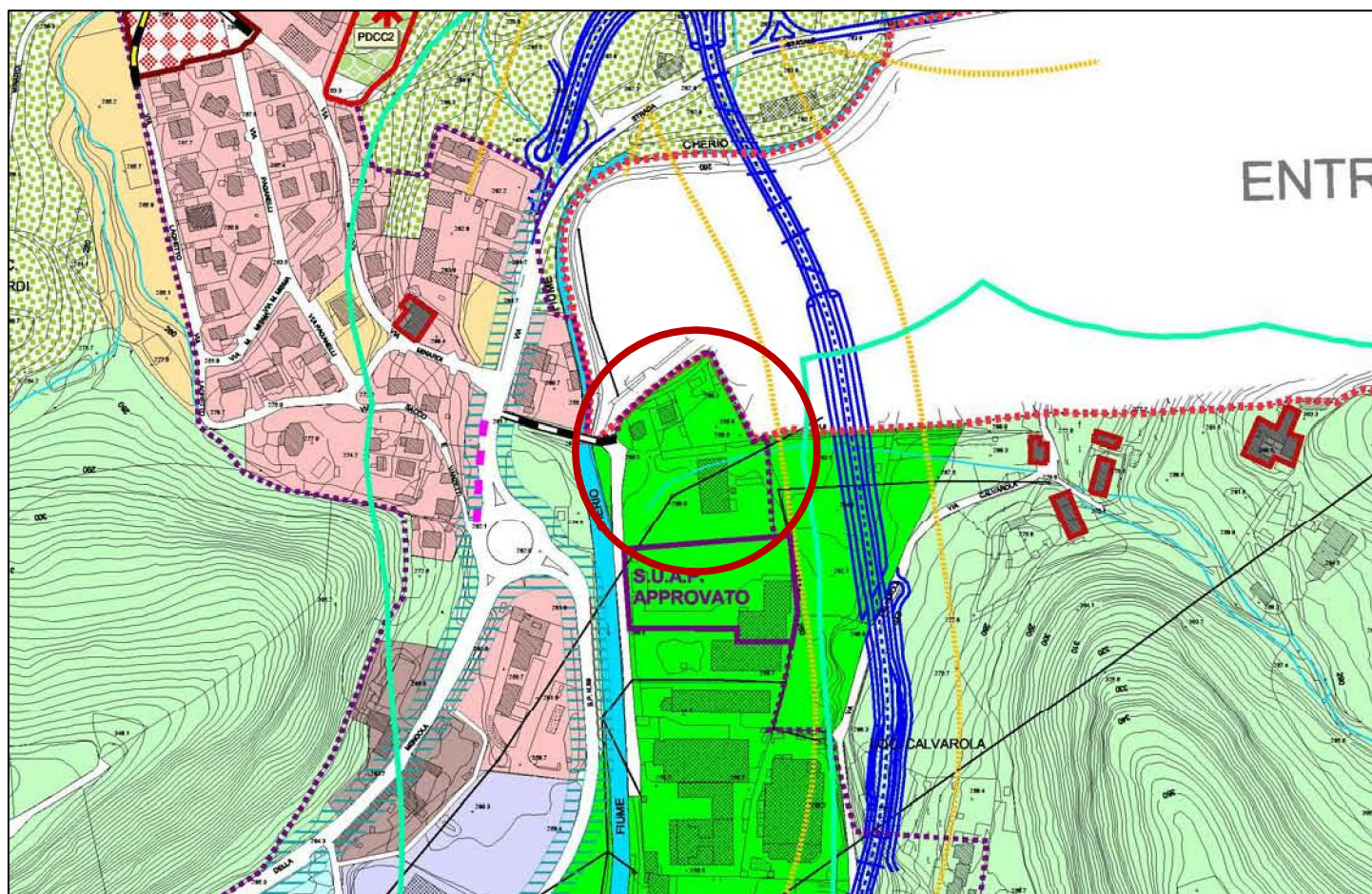
- *Planimetria con indicazioni dei principali corpi di fabbrica e delle attrezzature*
- *Estratto aerofotogrammetrico con individuazione del contesto*
- *Estratto di mappa catastale*
- *Estratto PGT – Piano delle Regole*
- *Estratto carta di fattibilità geologica*
- *Documentazione fotografica*



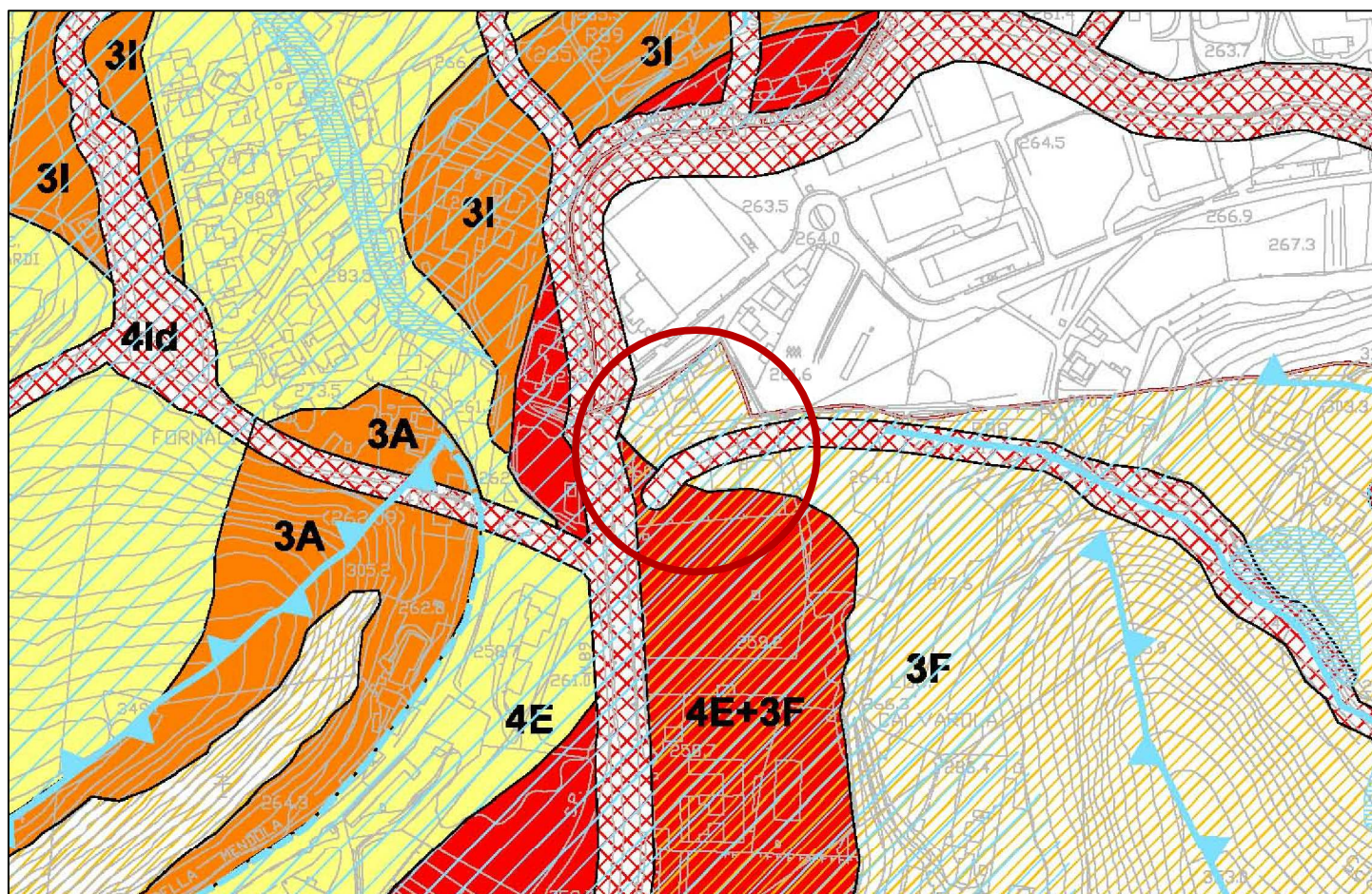
PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PRINCIPALI CORPI DI FABBRICA E ATTREZZATURE  
Scala 1:1.000







ESTRATTO PGT - PIANO DELLE REGOLE  
Scala 1:5.000



ESTRATTO CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA  
Scala 1:5.000









A.T.P.						Consulenti		
RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	ETATEC STUDIO PAOLETTI	ydros Ingegneria	Archeo Studi Bergamo s.r.l.	HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. Giambattista Rivellini	Dott. Arch. Giovanni Mazza	Dott. For. Stefano Enfissi

**REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED  
ECONOMICA DELL'AREA DI ESONDAZIONE DELLE PIENE DEL  
FIUME CHERIO DI MOLINO DEI FRATI NEI COMUNI DI TRESORE  
BALNEARIO E ZANDOBBIO (BG)**

**Perizia estimativa sommaria degli immobili presenti  
lungo l'asta fluviale e interessati dalla delocalizzazione**

**UNITA' IMMOBILIARE N.2 – "JETCO S.R.L."**

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ESTATEC STUDIO PROLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## INDICE

<b>A. LA STIMA DELLA PROPRIETA'</b>	<b>p. 3</b>
A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA	p. 3
A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	p. 4
A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	p. 4
A.2.2. DATI CATASTALI	p. 4
A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE	p. 4
A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	p. 5
A.2.5. DESCRIZIONE	p. 5
A.2.6. CONSISTENZA DELL' AREA E DEGLI EDIFICI	p. 6
A.3. VALUTAZIONE	p. 7
A.3.1. CONSIDERAZIONI	p. 7
A.3.2. IL DEPREZZAMENTO	p. 8
<b>B. LA STIMA DELLA NUOVA PROPRIETÀ</b>	<b>p. 10</b>
B.1. INTRODUZIONE	p. 10
B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI	p. 10
B.1.2. VALORE COMPLESSIVO	p. 11
<b>C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE</b>	<b>p. 12</b>
C.1. FERMO AZIENDALE	p. 12
C.2. I COSTI DEL TRASLOCO	p. 12
C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE	p. 13

## ALLEGATI

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A. LA STIMA DELLA PROPRIETÀ

### A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La seguente stima degli immobili presenti lungo il fiume Cherio ha il compito di valutare la consistenza delle attività presenti in relazione ad una possibile delocalizzazione. La presente perizia, come si evince dai paragrafi successivi, adotta diversi criteri di valutazione, talvolta alternativi fra loro, necessari per avere un quadro completo dei valori immobiliari e dei costi dovuti ad un possibile trasferimento delle attività in luoghi sicuri.

In particolare l'oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastanti fabbricati di tipo industriale e uffici, sito in comune di Trescore Balneario (BG) in località Calvarola.

Nel complesso l'obiettivo generale è giungere ad una stima di tutti gli edifici interessati, in maniera diversa, dagli eventi di piena e dei relativi costi di delocalizzazione delle attività presenti.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua acquisizione, nonché della delocalizzazione dell'attività produttiva attualmente presente.

A tal scopo è stato effettuato, congiuntamente ad un rappresentante della ditta proprietaria o dell'attività, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In relazione allo scopo della stima, viste anche le precisazioni nei paragrafi successivi, si è ritenuto di procedere mediante due valutazioni: la prima ha adottato il criterio del valore a "costo di produzione" con metodo sintetico, deprezzato per la vetustà e per le altre particolari condizioni, quali ad esempio, il contesto urbanistico. La seguente valutazione di stima ha adottato il criterio del valore di mercato in altri contesti vicini, nuovi o di recente costruzione.

La stima poi si conclude con i costi della delocalizzazione determinati dalla somma del fermo aziendale e del trasloco dell'attività.

Nei seguenti paragrafi saranno approfonditi i criteri adottati e le metodologie di valutazione scelte per raggiungere gli scopi sopra illustrati.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili in oggetto di valutazione sono situati nella zona industriale di Trescore Balneario (BG) in località Calvarola n. 18, nelle vicinanze della strada statale n. 42 che collega la Val Cavallina con la città di Bergamo. Il lotto è situato nella parte settentrionale del Comune di Trescore Balneario.

Si raggiunge l'area attraverso lo stretto ponte storico a senso unico sul Cherio (via Val Roveto) oppure da nord attraverso l'area industriale in territorio di Entratico.

### A.2.2. DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Trescore Balneario, il complesso immobiliare è allibrato con i dati riportati nella tabella n. 1:

Tabella n.1 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano					
Foglio	Mappale	Sub	Superficie	Categoria	Rendita (€)
10	7808	702, 703, 704, 705, 706	7728	D/7	17200,00

### A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE

Il compendio è ubicato in Località Calvarola n°18.

In particolare confina con i seguenti mappali del Foglio 9 del Catasto Terreni del comune di Trescore B.:

- a nord con i mappali 6067, 6069, 6071, 6073, 5945;
- ad est con i mappali 1560, 1530 e 2464;
- a sud con il mappale 7808 sub. 2;
- ad ovest con il mappale 1562.

### A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Nell'area oggetto di stima, i possibili interventi risultano regolati dai seguenti strumenti:

- PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con deliberazione n. 24 del 13/08/2013.
- In particolare i terreni oggetto di valutazione ricadono all'interno della Zona "Tessuto di recupero ambientale" disciplinata dall'art 18 delle N.T.A. del PdR che consentono "gli interventi finalizzati a garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle attività e delle strutture esistenti".



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

E' consentito il mantenimento della funzione produttiva in atto; è vietatissimo l'insediamento di nuove attività produttive classificate insalubri di prima classe; è altresì vietato nelle aree di cui alla presente zona ricadenti all'interno della fascia fluviale l'insediamento di ogni nuova attività produttiva.

I nuovi insediamenti industriali e produttivi e l'insediamento di funzioni industriali o produttive in sostituzione di quelle esistenti e/o riorganizzazione di quelle esistenti, sono ammessi solo in presenza di esigenze che non possono altrimenti soddisfarsi: tali interventi sono comunque sottoposti alla procedura negoziale tra l'Amministrazione comunale e il proprietario dell'area.

Lo Studio geologico e idrogeologico che accompagna il PGT prevede nell'ambito una classe di Fattibilità 4 con gravi limitazioni.

### A.2.5. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è di proprietà della ditta Jetco S.r.l., ed è costituito da un'area con sovrastanti corpi di fabbrica e attrezzature tecnologiche di cui:

- A) porzione di prefabbricato risalente al 1999;
- B) porzione di prefabbricato risalente al 2013.

La ditta si occupa della produzione di normalizzati per stampi.

Gli edifici si presentano in ottima condizione, così come l'ampio piazzale è ben curato.

Il complesso immobiliare è pertanto costituito da un corpo di fabbrica adiacente alla limitrofa ditta Modì.

L'area complessiva di proprietà Jetco S.r.l. oggetto della presente stima ammonta a 7.728 mq.

La superficie occupata dal sedime dei fabbricati è pari a complessivi 1.685 mq, mentre la porzione residua del lotto, il citato piazzale, è parzialmente occupata da aree di manovra, aree destinate a parcheggio, aiuole, cabina elettrica, ecc. Nel 2014 il piazzale è stato allagato.

Gli immobili oggetto di stima presentano ottime condizioni manutentive e sono attualmente utilizzati, si procede ad una sommaria descrizione degli immobili.

#### Fabbricato A

E' costituito da una costruzione in struttura prefabbricata portante in pilastri di cemento armato. Il pavimento è del tipo industriale in cemento con verniciature sintetiche. Il fabbricato presenta condizioni manutentive delle strutture buone. Buona la dotazione impiantistica.

#### Fabbricato B

E' costituito da una costruzione in struttura prefabbricata portante in pilastri di cemento armato costruita in anni più recenti. E' utilizzato al piano primo come uffici e direzione, mentre al piano terra ha ampliato l'area produttiva. Il fabbricato presenta condizioni manutentive delle strutture buone. Buona la dotazione impiantistica.

### A.2.6. CONSISTENZA DELL'AREA E DEGLI EDIFICI

La superficie dell'area e quella commerciale dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie allegate e verificate sommariamente durante gli accertamenti tecnici in fase di sopralluogo. La composizione dell'area è indicata nella tabella n. 3.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Tabella n.3 – Distinzione dell'area tra coperta e libera	
Destinazione dell'area	Sup. lorda (mq)
Area totale	7728
Area coperta	1685
Area libera da costruzioni	6043

La destinazione, superficie e volume dei fabbricati sono riportate nella tabella n. 4.

Tabella n.4 – Individuazione della consistenza dei fabbricati					
Corpo di Fabbrica	N° piani	Destinazione	Sedime (mq)	Sup. lorda Sviluppata (mq)	Volume (mc)
A	2	Produzione	1084	1150	
B1	1	Produzione	510	510	
B2	2	Uffici	90	180	



A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ESTATEC STUDIO PAOLETTI	 Ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.3. LA VALUTAZIONE

### A.3.1. CONSIDERAZIONI

Come già accennato nella introduzione alla presente stima, la stima è stata eseguita con due criteri. Il primo, definito criterio del valore di ricostruzione deprezzato, illustrato di seguito, è servito per valutare il valore economico degli immobili presenti. Tale criterio ricostruisce tutti i costi necessari per l'acquisizione e la realizzazione del bene oggetto di stima.

Infatti, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie in esame.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore degli immobili va riferito principalmente all'area, e ai fabbricati esistenti che benché utilizzabili abbisognano comunque di interventi di adeguamento e manutenzione.

Il criterio del valore di ricostruzione deprezzato si basa sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene. Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni similari, per cui non è possibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, peraltro, i fabbricati hanno una notevole vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo deve essere adeguatamente decurtato per tenere conto della vetustà, dello stato manutentivo specifico dell'immobile oggetto di stima e anche da altri parametri quali ad esempio, la destinazione urbanistica, la particolare posizione rispetto alla rete viaria e ad altri parametri.

Con l'applicazione di tale procedimento si giunge a determinare il valore del bene da stimare considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene che si verificano in diversi momenti nell'arco temporale in cui è attuato l'investimento, riportati alla data di ultimazione dei lavori (consegna dell'opera) e, quindi, scontati all'attualità. Altra valutazione importante da fare nel contesto è quella urbanistica che nella fattispecie limita molto le potenzialità edificatorie presenti e future, con particolare riferimento alla classe di fattibilità geologica presente.

Considerata lo stato delle costruzioni sia per consistenza sia per i caratteri edilizi, la stima che si svilupperà sarà del tipo sintetico e non analitico.

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione;
- stima dei fattori di deprezzamento.

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PAOLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svoltesi secondo le modalità seguenti:

- analisi di atti di compravendita di beni simili o comparabili a quello in questione, di cui si è venuti a conoscenza, sviluppate anche con specifici sommari accertamenti sopralluogo;
- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di riviste specializzate.

La valutazione a costo è stata verificata anche sui valori dei fabbricati industriali, desumibili dai listini in particolar modo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia del territorio. Tale indagine ha rilevato i valori unitari per capannoni industriali nello stato normale, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al primo semestre del 2017 sono i seguenti dati economici:

Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
	Min	Max
R2 – extraurbana	600	800

Considerazioni: il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito a capannoni industriali allo stato normale – nuovo. Il valore, inoltre, dipende dalla tipologia costruttiva, dall'altezza, dalle dotazioni impiantistiche e dalle finiture. Indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo industriale/artigianale, hanno confermato l'entità dei suddetti costi di costruzione.

### A.3.2. Il deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

La valutazione ha poi considerato anche altri elementi detrattori o migliorativi, capaci di restituire un quadro economico più vicino al reale. Infatti, come più volte descritto, tutta una serie di elementi partecipano a

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

costruire la stima degli immobili alla data odierna.

Nella seguente tabella 5 abbiamo inserito gli elementi detrattori o migliorativi considerati nella valutazione.

Tabella n.5 – Ulteriori elementi detrattori o migliorativi
Azzonamento del PGT
Classe di fattibilità geologica
Posizione rispetto alle infrastrutture viarie
Reti e servizi
Presenza di coperture in eternit
Qualità e interventi di miglioramento sul costruito

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, utilizzando il criterio di stima del valore di riproduzione, previsto dalla dottrina dell'estimo, si valuta in **€ 1.457.000,00.**

(diconsi euro unmilionequattrocentocinquantasettemila/00)

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## B. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### B.1 INTRODUZIONE

Dopo aver valutato la consistenza dei terreni, valutata ogni circostanza e i processi che regolano l'attuale realtà di mercato e tenuto conto degli elementi veramente significativi e la loro effettiva incidenza, si procede alla stima con metodo sintetico riferito ad immobili con caratteristiche simili a quelli in esame e ubicati nei comuni vicini.

Il metodo sintetico si estrinseca nella comparazione di vendite effettuate di cui sono conosciuti i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto.

#### B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI

La ricerca è stata incentrata sulla ricerca di valori dei fabbricati artigianali nel comune di Trescore Balneario e nei comuni vicini. L'indagine di mercato per edifici simili a quelli in oggetto, eseguita anche nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 700,00 e €/mq 900,00 e quindi:

$$\text{mq } 1.660,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 1.328.800,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei fabbricati destinati a ufficio con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.200,00 e quindi:

$$\text{mq } 180,00 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 198.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei piazzali (non edificabili) con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 40,00 e €/mq 60,00. La stima è stata eseguita solo sullo spazio esterno dedotto dal cortile di pertinenza "volumetrica", mentre la restante parte è già calcolata quale stretta pertinenza nel prezzo dell'edificio. Pertanto:

$$\text{mq } 6.043,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 302.150,00$$

A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi</b> Bergamo s.r.l.	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat.</i> <i>Giambattista</i> <i>a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch.</i> <i>Giovanni</i> <i>Mazza</i>	<i>Dott. For.</i> <i>Stefano</i> <i>Enfissi</i>

### B.1.2. VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo del bene si ottiene, infine, sommando il valore dei diversi corpi che compongono l'immobile.

Valore complessivo =	Valore fabbricato industriale	€ 1.328.800,00 +
	Valore uffici	€ 198.000,00 +
	Valore piazzale	€ 302.150,00 =
		<hr/>
		€ 1.828.950,00
	che si arrotonda a	<b>€ 1.829.000,00</b>

(diconsi euro unmilioneottocentoventinovemila/00)

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE

Nel presente capitolo la perizia analizza i costi della delocalizzazione che si aggiungono ai costi sopra stimati del valore degli immobili. I costi della delocalizzazione sono individuati attraverso due valutazioni: il fermo aziendale dovuto alle operazioni di trasloco e i costi di trasloco veri e propri nei quali si considerano, come si evince dal successivo paragrafo, anche i costi complementari alle operazioni di trasloco.

### C.1. FERMO AZIENDALE

Per quanto attiene la stima del mancato reddito aziendale per il fermo dell'attività durante le operazioni di trasloco si rende necessario analizzare il bilancio aziendale, consultando quindi il bilancio d'azienda negli ultimi due anni al fine di verificare l'attendibilità dell'ultimo bilancio disponibile.

Dalle analisi di tale documentazione emerge una continuità nella conduzione dell'azienda tale da far considerare il bilancio dell'anno 2016 congruo ai fini della stima.

In particolare emerge che l'utile netto aziendale annuo è pari a **€ 392.000,00**

Si stima un fermo aziendale per l'operazione di trasferimento e di avvio dell'attività presso la nuova sede pari a 2 mesi, ne consegue un mancato utile pari a  $€ 392.000,00 / 12 \times 2 = € 65.333,33$ .

Tale importo non esaurisce tuttavia la stima del fermo aziendale: l'utile netto aziendale annuo è infatti così ottenuto in presenza di costi della produzione pari complessivamente a **€ 2.498.000,00**.

La perdita netta per l'azienda rappresentata da tali costi fissi da sopportare nell'arco dei mesi di fermo aziendale è un costo che pure deve essere indennizzato all'azienda.

Facendo riferimento al bilancio d'azienda, si considerano anche i costi della produzione che in generale vi sono anche nei mesi di fermo aziendale. Considerando sempre un fermo aziendale di 2 mesi, ne consegue il seguente costo passivo per la stessa:  $€ 2.498.000,00 / 12 \times 2 = € 416.333,33$ .

L'indennizzo per il fermo d'azienda viene stimato in  $65.333,33 + 416.333,33 = € 481.666,33$ .

Si reputa congruo un costo aggiuntivo di € 20.000,00 per il cambio di indirizzo nella documentazione prestampata, modifica sito web, richieste tecniche varie, comunicazioni ai diversi enti, ecc.

Complessivamente si arrotonda tale indennizzo a € 501.666 **che si arrotonda a € 502.000,00**

### C.2. I COSTI DEL TRASLOCO

La delocalizzazione prevede anche dei costi per il trasloco delle macchine di produzione, del materiale di magazzino stoccato in azienda e dei beni mobili in generale. La stima di tali costi è basata sul conteggio del costo della manodopera impiegata per l'esecuzione del trasloco, considerando i seguenti aspetti economici:

- Prezzo orario lordo della manodopera;
- Numero ore/uomo necessarie allo smontaggio dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al trasporto dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al montaggio dei beni nella nuova sede;
- Costi di trasporto.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Inoltre, in maniera forfettaria si è inserita anche una spesa per l'adeguamento degli impianti tecnologici al nuovo contesto e i possibili danni in sede di delocalizzazione dei beni.

Nel caso in esame i beni principali considerati sono costituiti dal materiale in giacenza, dagli arredi dell'ufficio, dai macchinari industriali e altro materiale generico presente.

**Complessivamente si stima tale indennizzo a € 163.000,00**

### C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE

Fermo aziendale: € 502.000,00

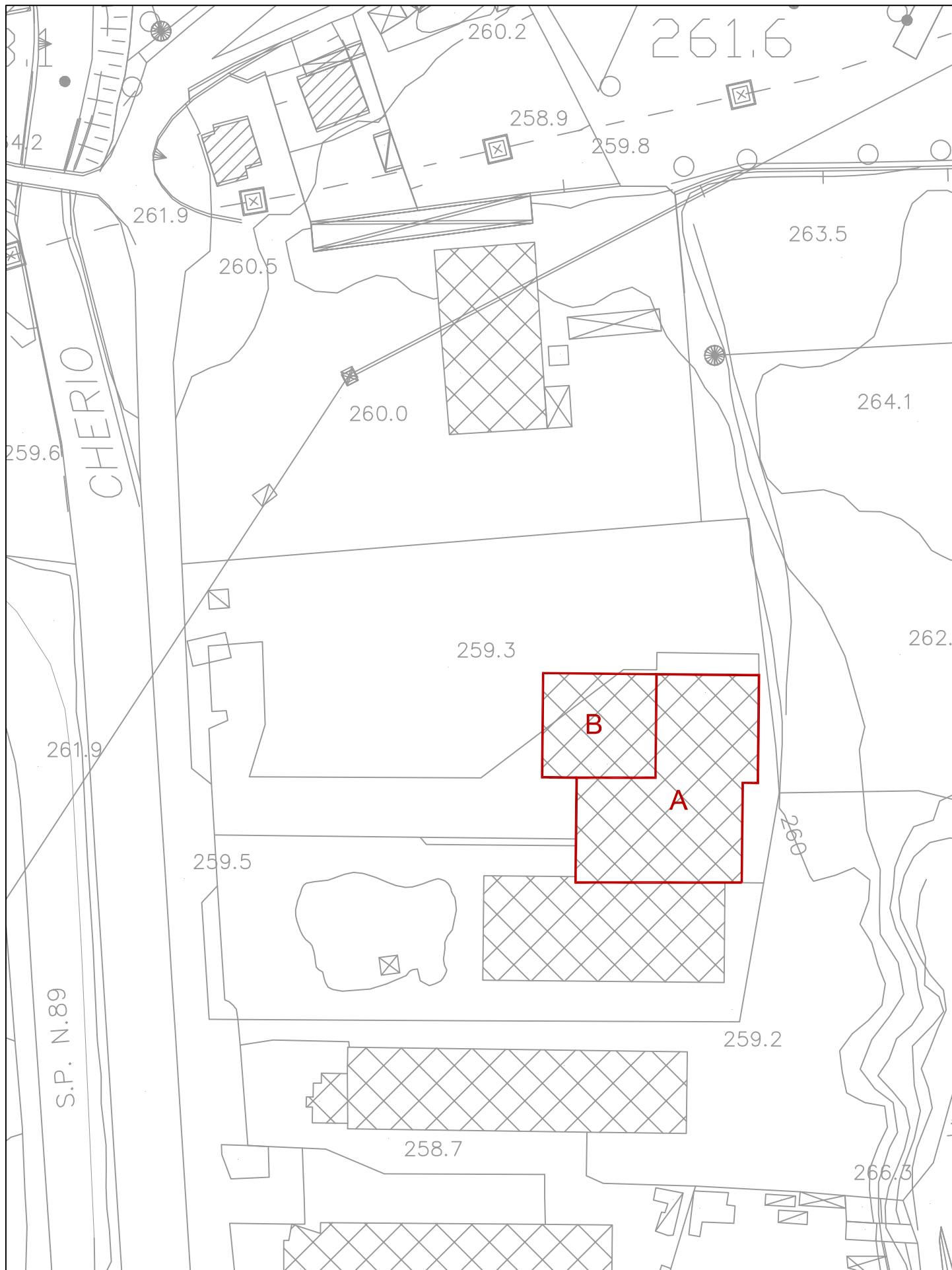
Costi del trasloco: € 163.000,00

**TOTALE COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE**

**€ 665.000,00** (diconsi euro seicentosessantacinquemila/00)

## ALLEGATI

- Planimetria con indicazioni dei principali corpi di fabbrica e delle attrezzature
- Estratto aerofotogrammetrico con individuazione del contesto
- Estratto di mappa catastale
- Estratto PGT – Piano delle Regole
- Estratto carta di fattibilità geologica
- Documentazione fotografica

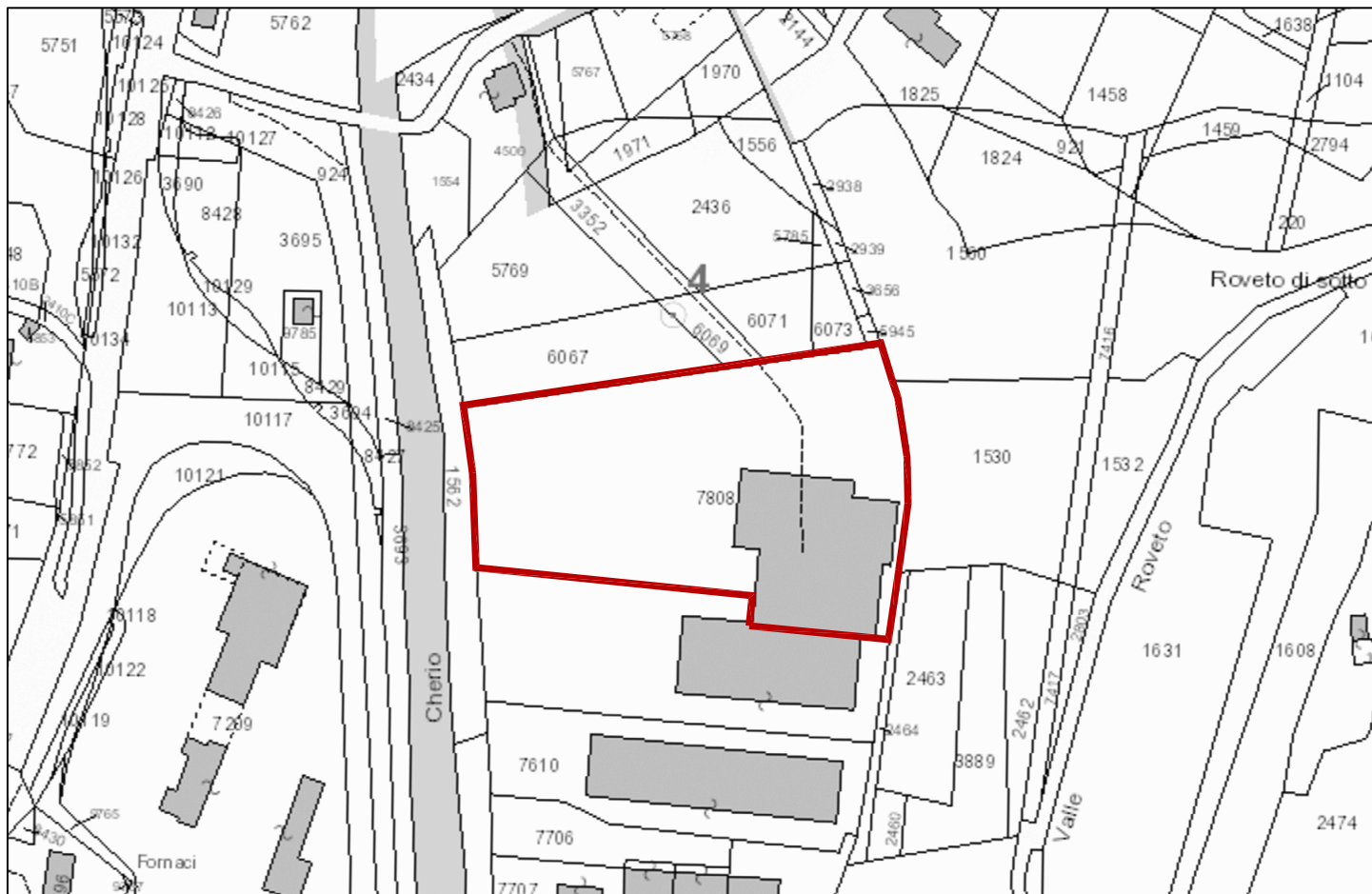


PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PRINCIPALI CORPI DI FABBRICA E ATTREZZATURE  
Scala 1:1.000

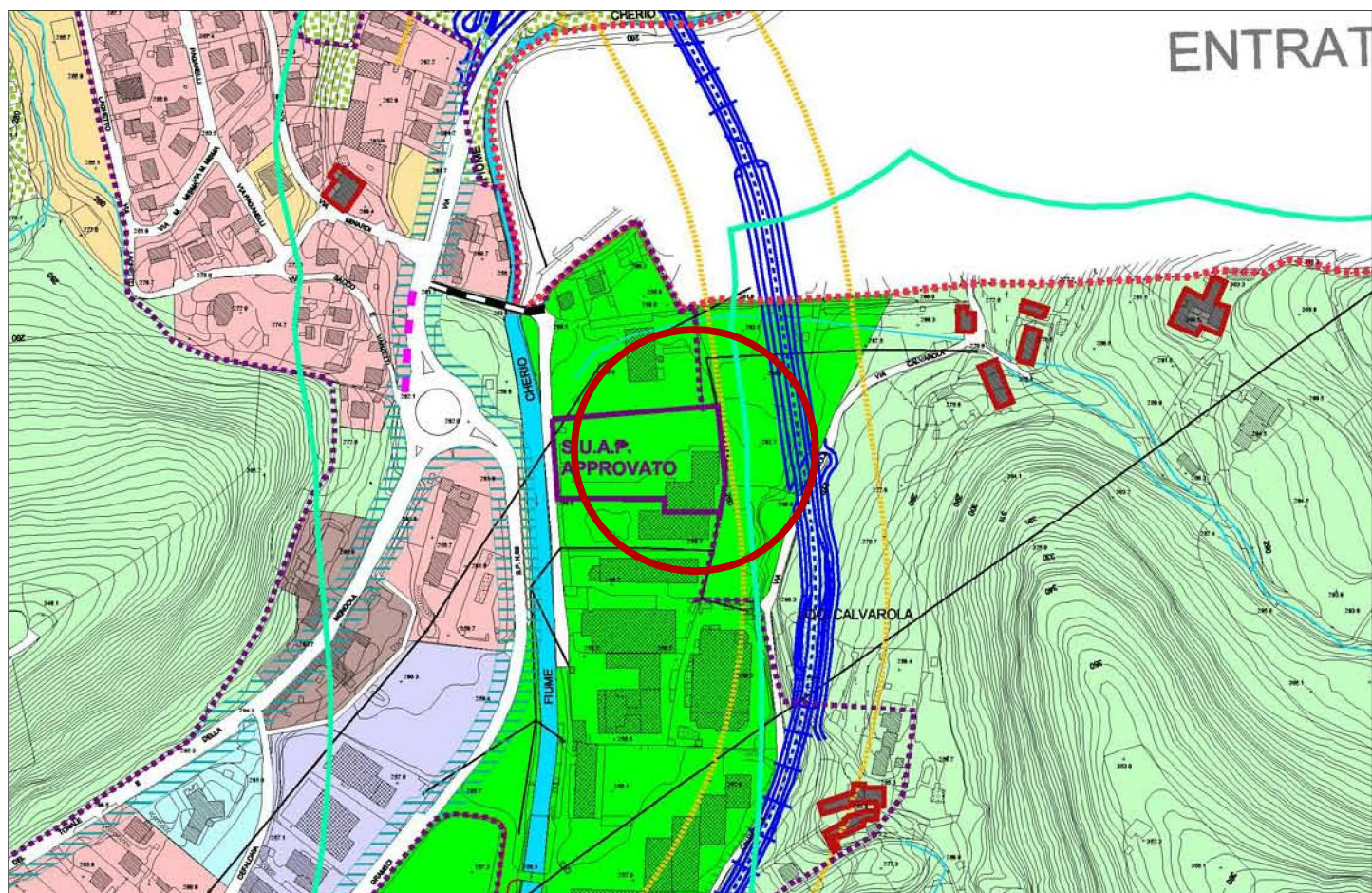




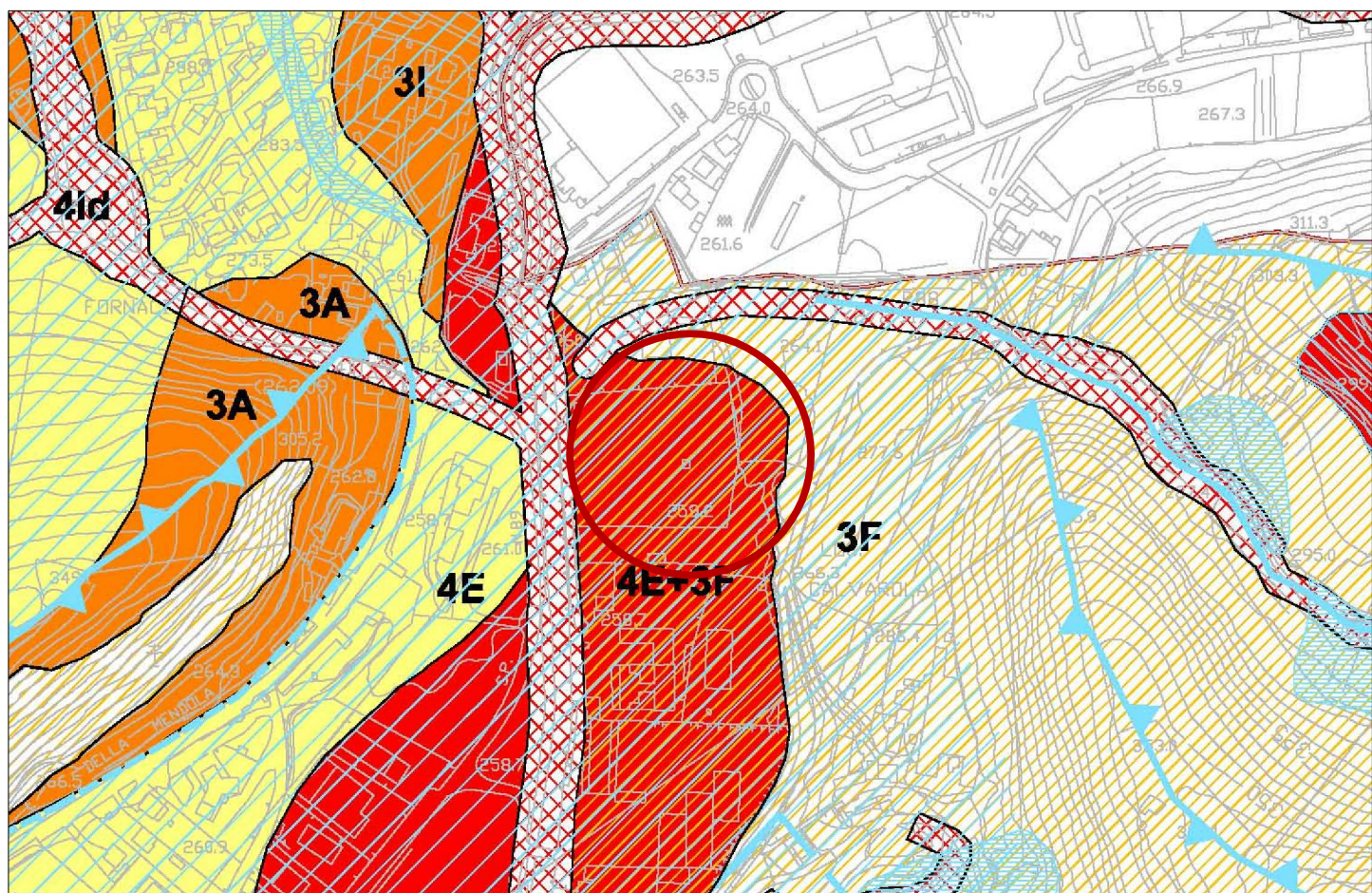
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO  
Scala 1:5.000







ESTRATTO PGT - PIANO DELLE REGOLE  
Scala 1:5.000



ESTRATTO CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA  
Scala 1:5.000







A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi</b> Bergamo s.r.l.	 <b>HATTUSAS</b> <small>consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente</small>	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> <small>TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE</small>	<i>Dott. Nat.</i> <i>Giambattista</i> <i>a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch.</i> <i>Giovanni</i> <i>Mazza</i>	<i>Dott. For.</i> <i>Stefano</i> <i>Enfissi</i>

**REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA DELL'AREA DI ESONDAZIONE DELLE PIENE DEL FIUME CHERIO DI MOLINO DEI FRATI NEI COMUNI DI TRESORE BALNEARIO E ZANDOBBIO (BG)**

**Perizia estimativa sommaria degli immobili presenti lungo l'asta fluviale e interessati dalla delocalizzazione**

**UNITA' IMMOBILIARE N.3 – "MODÌ di BAGATTINI S.R.L."**



A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PIOLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## **INDICE**

<b>A. LA STIMA DELLA PROPRIETA'</b>	<b>p. 3</b>
A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA	p. 3
A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	p. 4
A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	p. 4
A.2.2. DATI CATASTALI	p. 4
A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE	p. 4
A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	p. 5
A.2.5. DESCRIZIONE	p. 5
A.2.6. CONSISTENZA DELL' AREA E DEGLI EDIFICI	p. 6
A.3. VALUTAZIONE	p. 7
A.3.1. CONSIDERAZIONI	p. 7
A.3.2. IL DEPREZZAMENTO	p. 8
<b>B. LA STIMA DELLA NUOVA PROPRIETÀ</b>	<b>p. 10</b>
B.1. INTRODUZIONE	p. 10
B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI	p. 10
B.1.2. VALORE COMPLESSIVO	p. 11
<b>C. I COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE</b>	<b>p. 12</b>

## **ALLEGATI**

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A. LA STIMA DELLA PROPRIETÀ

### A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La seguente stima degli immobili presenti lungo il fiume Cherio ha il compito di valutare la consistenza delle attività presenti in relazione ad una possibile delocalizzazione. La presente perizia, come si evince dai paragrafi successivi, adotta diversi criteri di valutazione, talvolta alternativi fra loro, necessari per avere un quadro completo dei valori immobiliari e dei costi dovuti ad un possibile trasferimento delle attività in luoghi sicuri.

In particolare l'oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastanti fabbricati di tipo industriale e uffici, sito in comune di Trescore Balneario (BG) in località Calvarola.

Nel complesso l'obiettivo generale è giungere ad una stima di tutti gli edifici interessati, in maniera diversa, dagli eventi di piena e dei relativi costi di delocalizzazione delle attività presenti.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua acquisizione, nonché della delocalizzazione dell'attività produttiva attualmente presente.

A tal scopo è stato effettuato, congiuntamente ad un rappresentante della ditta proprietaria o dell'attività, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In relazione allo scopo della stima, viste anche le precisazioni nei paragrafi successivi, si è ritenuto di procedere mediante due valutazioni: la prima ha adottato il criterio del valore a "costo di produzione" con metodo sintetico, deprezzato per la vetustà e per le altre particolari condizioni, quali ad esempio, il contesto urbanistico. La seguente valutazione di stima ha adottato il criterio del valore di mercato in altri contesti vicini, nuovi o di recente costruzione.

La stima poi si conclude con i costi della delocalizzazione determinati dalla somma del fermo aziendale e del trasloco dell'attività.

Nei seguenti paragrafi saranno approfonditi i criteri adottati e le metodologie di valutazione scelte per raggiungere gli scopi sopra illustrati.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il compendio oggetto di valutazione è situato nella zona industriale di Trescore Balneario (BG) località Calvarola in via Calvarola s.n., nelle vicinanze della strada statale n. 42 che collega la Val Cavallina con la città di Bergamo. Il lotto è situato nella parte settentrionale del Comune di Trescore B.

Si raggiunge l'area attraverso lo stretto ponte storico a senso unico sul Cherio (via Val Roveto) oppure da nord attraverso l'area industriale in territorio di Entratico.

### A.2.2. DATI CATASTALI

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Trescore Balneario, il complesso immobiliare è allibrato con i dati riportati nella tabella n. 1

Tabella n.1 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano					
Foglio	Mappale	Sub	Superficie	Categoria	Rendita (€)
10	7808	2	3962	D/7	7828,00

### A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE

Il compendio è ubicato in via Calvarola sn.

In particolare confina con i seguenti mappali del Foglio 9 del Catasto Terreni del comune di Trescore B.:

- a nord con il mappale 7808 sub. 702,703,704,705,706;
- ad est con il mappale 2464;
- a sud con il mappale 7610;
- ad ovest con il mappale 1562.

### A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Nell'area oggetto di stima, i possibili interventi risultano regolati dai seguenti strumenti:

- PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con deliberazione n. 24 del 13/08/2013.

In particolare i terreni oggetto di valutazione ricadono all'interno della Zona "Tessuto di recupero ambientale" disciplinata dall'art 18 delle N.T.A. del PdR che consentono "gli interventi finalizzati a garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle attività e delle strutture esistenti".

E' consentito il mantenimento della funzione produttiva in atto; è vietatissimo l'insediamento di nuove attività produttive classificate insalubri di prima classe; è altresì vietato nelle aree di cui alla presente zona ricadenti all'interno della fascia fluviale l'insediamento di ogni nuova attività produttiva.



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

I nuovi insediamenti industriali e produttivi e l'insediamento di funzioni industriali o produttive in sostituzione di quelle esistenti e/o riorganizzazione di quelle esistenti, sono ammessi solo in presenza di esigenze che non possono altrimenti soddisfarsi: tali interventi sono comunque sottoposti alla procedura negoziale tra l'Amministrazione comunale e il proprietario dell'area.

### A.2.5. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è di proprietà della ditta Modì Bagattini S.r.l., ed è costituito da un'area con sovrastante un edificio prefabbricato:

- A) porzione di prefabbricato risalente al 1999;

Il complesso immobiliare è pertanto costituito da un corpo di fabbrica, adiacente alla ditta Jetco Srl.

La porzione di proprietà Modì di Bagattini S.r.l. oggetto della presente stima misura nel complesso 3.962 mq. La superficie occupata dal sedime dei fabbricati è pari a complessivi 1083 mq, mentre la porzione residua del lotto è parzialmente occupata da ampio cortile destinato ad area di manovra, parcheggio, aiuole, ecc. Le piene del 2014 e del 2016 hanno lambito i cancelli

Premesso che gli immobili oggetto di stima non sono stati oggetto di interventi di riqualificazione energetica o antisismica e non sono attualmente utilizzati, si procede ad una sommaria descrizione degli immobili.

#### Fabbricato A

E' costituito da una costruzione in struttura prefabbricata. Il pavimento è del tipo industriale in cemento. Il fabbricato presenta condizioni manutentive delle strutture discrete. Pur essendo in vendita all'interno conserva la merce ancora nell'allestimento pre-chiusura.

### A.2.6. CONSISTENZA DELL'AREA E DEGLI EDIFICI

La superficie dell'area e quella commerciale dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie allegate e verificate durante gli accertamenti tecnici in fase di sopralluogo. La consistenza dell'area è indicata nella tabella n. 3.

Tabella n.3 – Distinzione dell'area tra coperta e libera	
Destinazione dell'area	Sup. lorda (mq)
Area totale	3962
Area coperta	1083
Area libera da costruzioni	2879

La destinazione, superficie e volume dei fabbricati sono riportate nella tabella n. 4.

Tabella n.4 – Individuazione della consistenza dei fabbricati					
Corpo di Fabbrica	N° piani	Destinazione	Sedime (mq)	Sup. lorda Sviluppata (mq)	Volume (mc)
A	1	Industriale	1083	1083	

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### A.3. LA VALUTAZIONE

#### A.3.1. CONSIDERAZIONI

Come già accennato nella introduzione alla presente stima, la stima è stata eseguita con due criteri. Il primo, definito criterio del valore di ricostruzione deprezzato, illustrato di seguito, è servito per valutare il valore economico degli immobili presenti. Tale criterio ricostruisce tutti i costi necessari per l'acquisizione e la realizzazione del bene oggetto di stima.

Infatti, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie in esame.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore degli immobili va riferito principalmente all'area, e ai fabbricati esistenti che benché utilizzabili abbisognano comunque di interventi di adeguamento e manutenzione.

Il criterio del valore di ricostruzione deprezzato si basa sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene. Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni similari, per cui non è possibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, peraltro, i fabbricati hanno una notevole vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo deve essere adeguatamente decurtato per tenere conto della vetustà, dello stato manutentivo specifico dell'immobile oggetto di stima e anche da altri parametri quali ad esempio, la destinazione urbanistica, la particolare posizione rispetto alla rete viaria e ad altri parametri.

Con l'applicazione di tale procedimento si giunge a determinare il valore del bene da stimare considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene che si verificano in diversi momenti nell'arco temporale in cui è attuato l'investimento, riportati alla data di ultimazione dei lavori (consegna dell'opera) e, quindi, scontati all'attualità.

Altra valutazione importante da fare nel contesto è quella urbanistica che nella fattispecie limita molto le potenzialità edificatorie presenti e future, con particolare riferimento alla classe di fattibilità geologica presente.

Considerata lo stato delle costruzioni sia per consistenza sia per i caratteri edilizi, la stima che si svilupperà sarà del tipo sintetico e non analitico.

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione;
- stima dei fattori di deprezzamento.

A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi Bergamo s.r.l.</b>	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svoltesi secondo le modalità seguenti:

- analisi di atti di compravendita di beni simili o comparabili a quello in questione, di cui si è venuti a conoscenza, sviluppate anche con specifici sommari accertamenti sopralluogo;
- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di riviste specializzate.

La valutazione a costo è stata verificata anche sui valori dei fabbricati industriali, desumibili dai listini in particolar modo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia del territorio. Tale indagine ha rilevato i valori unitari per capannoni industriali nello stato normale, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al primo semestre del 2017 sono i seguenti dati economici:

Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
	Min	Max
R2 – extraurbana	600	800

Considerazioni: il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito a capannoni industriali allo stato normale – nuovo. Il valore, inoltre, dipende dalla tipologia costruttiva, dall'altezza, dalle dotazioni impiantistiche e dalle finiture. Indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo industriale/artigianale, hanno confermato l'entità dei suddetti costi di costruzione.

### A.3.2. Il deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

La valutazione ha poi considerato anche altri elementi detrattori o migliorativi, capaci di restituire un quadro economico più vicino al reale. Infatti, come più volte descritto, tutta una serie di elementi partecipano a

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

costruire la stima degli immobili alla data odierna.

Nella seguente tabella 5 abbiamo inserito gli elementi detrattori o migliorativi considerati nella valutazione.

Tabella n.5 – Ulteriori elementi detrattori o migliorativi
Azzonamento del PGT
Classe di fattibilità geologica
Posizione rispetto alle infrastrutture viarie
Reti e servizi
Presenza di coperture in eternit
Qualità e interventi di miglioramento sul costruito

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, utilizzando il criterio di stima del valore di riproduzione, previsto dalla dottrina dell'estimo, si valuta in **€ 786.000,00**  
(diconsi euro settecentottantaseimila/00)

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## B. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### B.1 INTRODUZIONE

Dopo aver valutato la consistenza dei terreni, valutata ogni circostanza e i processi che regolano l'attuale realtà di mercato e tenuto conto degli elementi veramente significativi e la loro effettiva incidenza, si procede alla stima con metodo sintetico riferito ad immobili con caratteristiche simili a quelli in esame e ubicati nei comuni vicini.

Il metodo sintetico si estrinseca nella comparazione di vendite effettuate di cui sono conosciuti i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto.

#### B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI

La ricerca è stata incentrata sulla ricerca di valori dei fabbricati artigianali nel comune di Trescore Balneario e nei comuni vicini. L'indagine di mercato per edifici simili a quelli in oggetto, eseguita anche nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 700,00 e €/mq 900,00 e quindi:

$$\text{mq } 1083,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 866.400,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei piazzali (non edificabili) con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 40,00 e €/mq 60,00. La stima è stata eseguita solo sullo spazio esterno dedotto dal cortile di pertinenza "volumetrica", mentre la restante parte è già calcolata quale stretta pertinenza nel prezzo dell'edificio. Pertanto:

$$\text{mq } 2879,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 143.950,00$$

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PAOLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### B.1.2. VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo del bene si ottiene, infine, sommando il valore dei diversi corpi che compongono l'immobile.

Valore complessivo =	Valore fabbricato industriale	€ 866.400,00 +
	Valore piazzale	€ 143.950,00 =
		<hr/>
		€ 1.010.350,00
	che si arrotonda a	<b>€ 1.011.000,00</b>

(diconsi euro unmilioneundicimila/00)

A.T.P.						Consulenti		
RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	ETATEC STUDIO PIALETTI	ydros Ingegneria	Archeo Studi Bergamo s.r.l.	HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. Giambattista a Rivellini	Dott. Arch. Giovanni Mazza	Dott. For. Stefano Enfissi

## C. I COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE

Nell'insediamento in esame non è al momento presente alcuna attività e l'immobile è già in vendita. Non saranno perciò stimati rimborsi per fermi aziendali, mentre si considera lo sgombero della merce ancora presente nell'edificio.

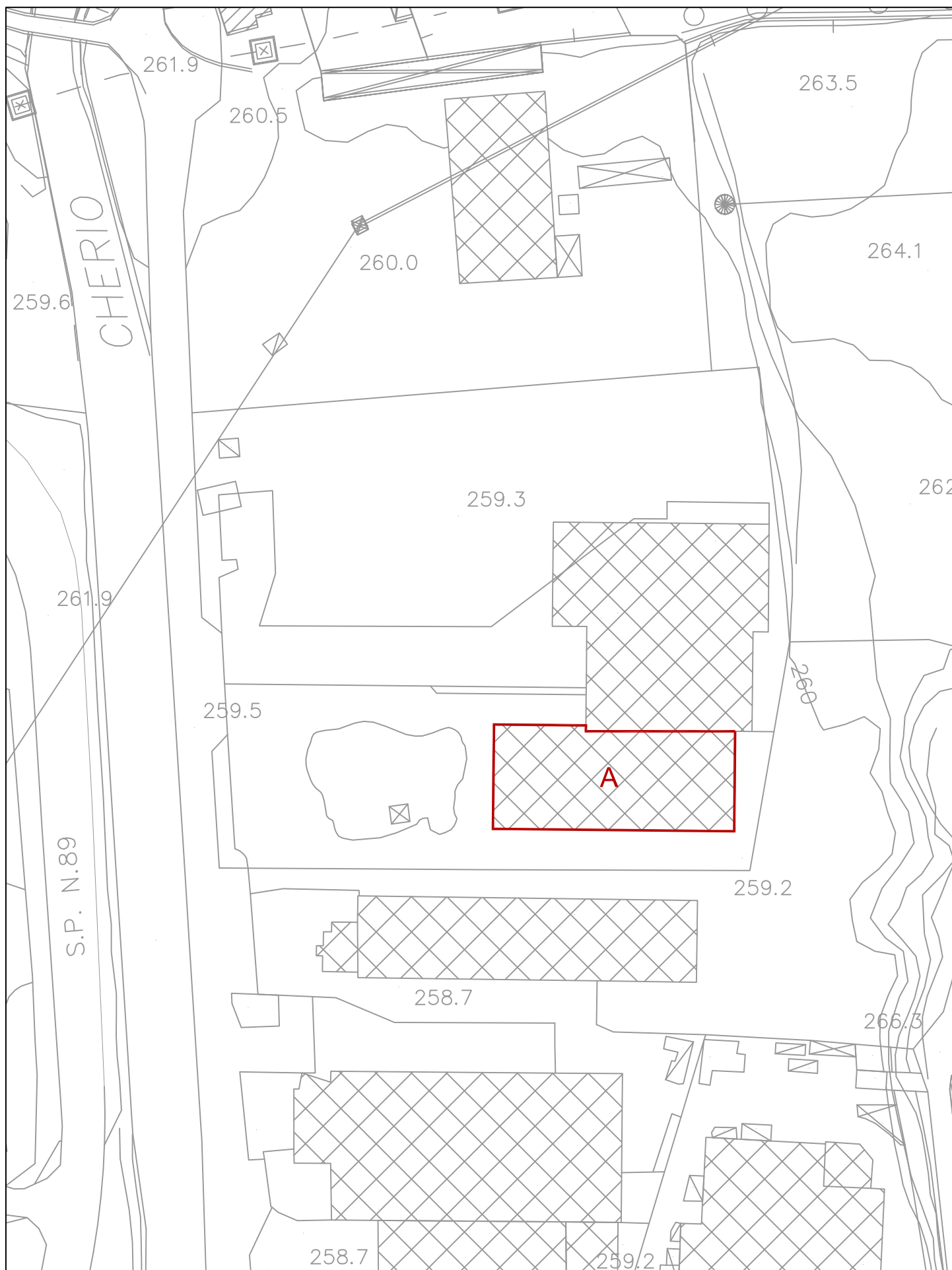
Costi del trasloco: € 10.000,00

TOTALE COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE:

**€ 10.000,00** (diconsi euro diecimila/00)

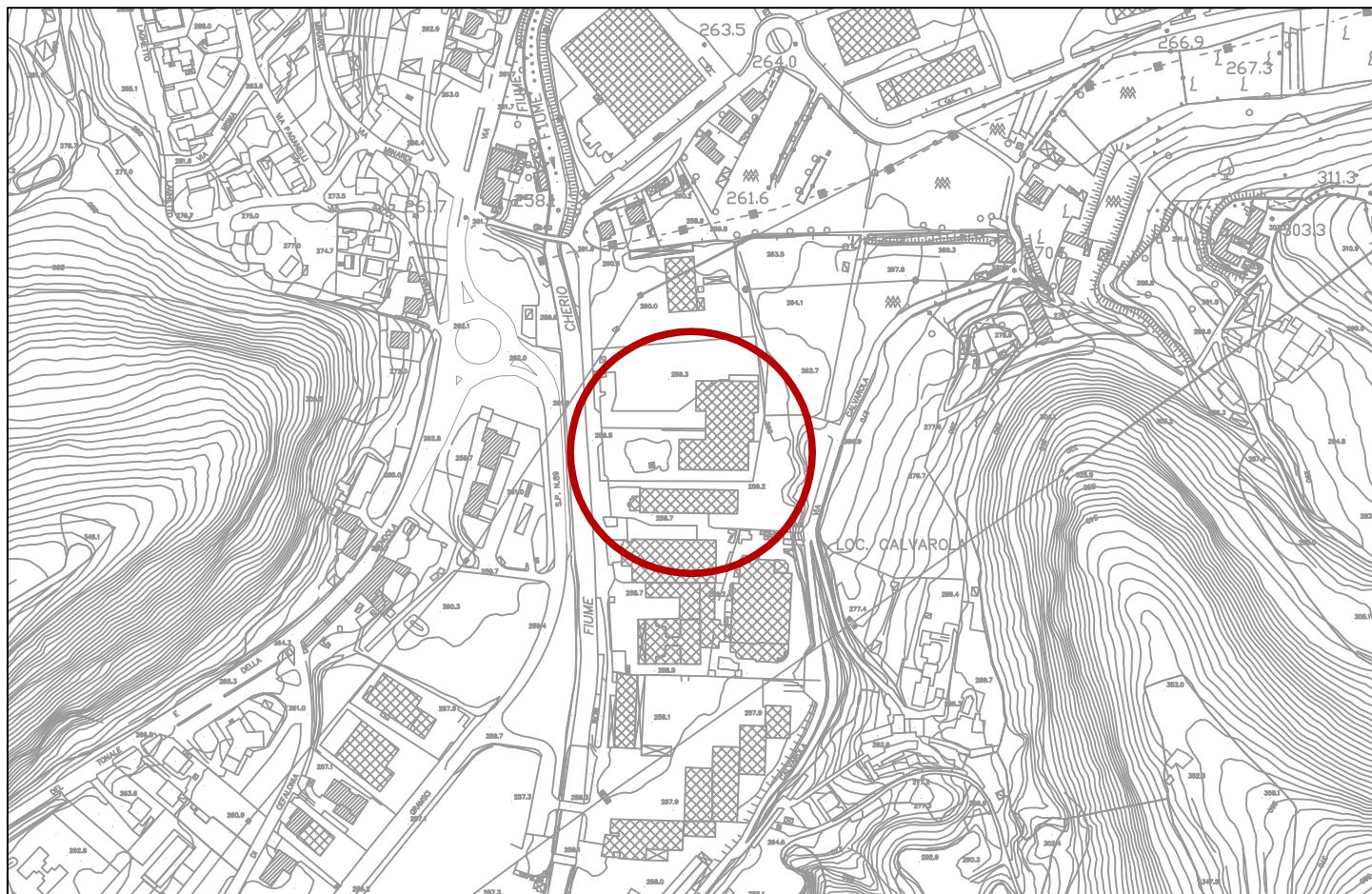
## ALLEGATI

- Planimetria con indicazioni dei principali corpi di fabbrica e delle attrezzature
- Estratto aerofotogrammetrico con individuazione del contesto
- Estratto di mappa catastale
- Estratto PGT – Piano delle Regole
- Estratto carta di fattibilità geologica
- Documentazione fotografica

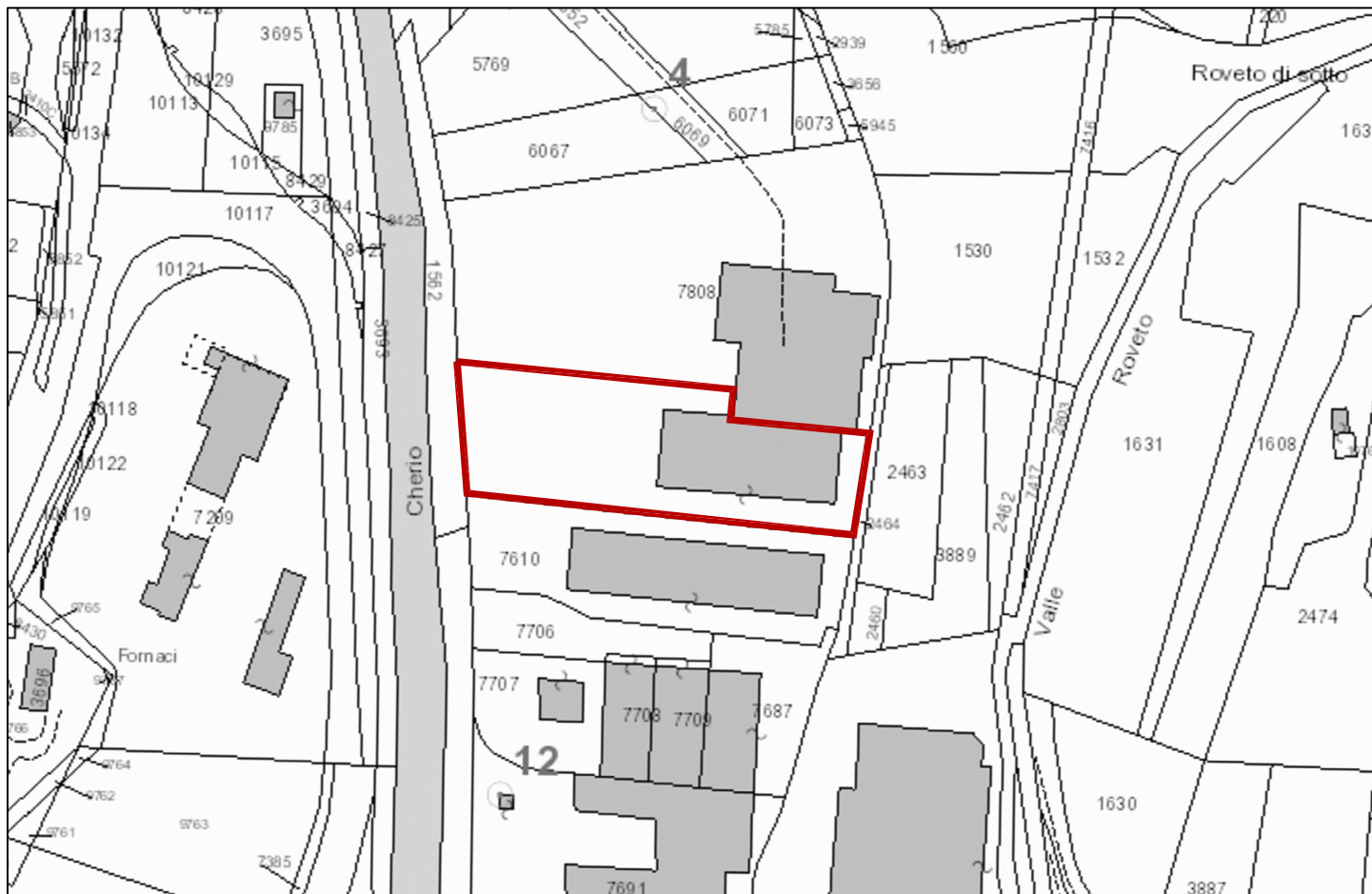


PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PRINCIPALI CORPI DI FABBRICA E ATTREZZATURE  
Scala 1:1.000



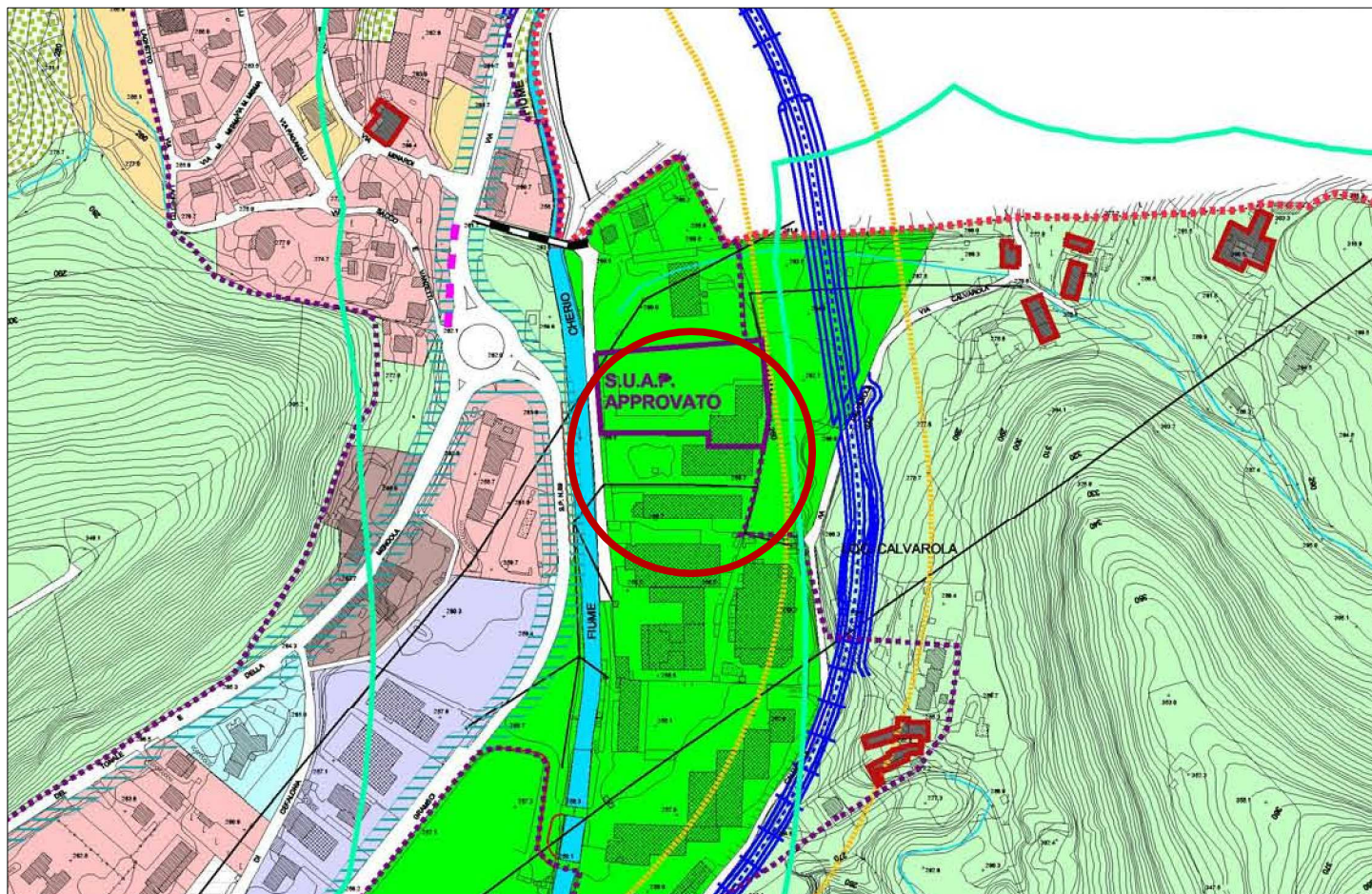


ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO  
Scala 1:5.000



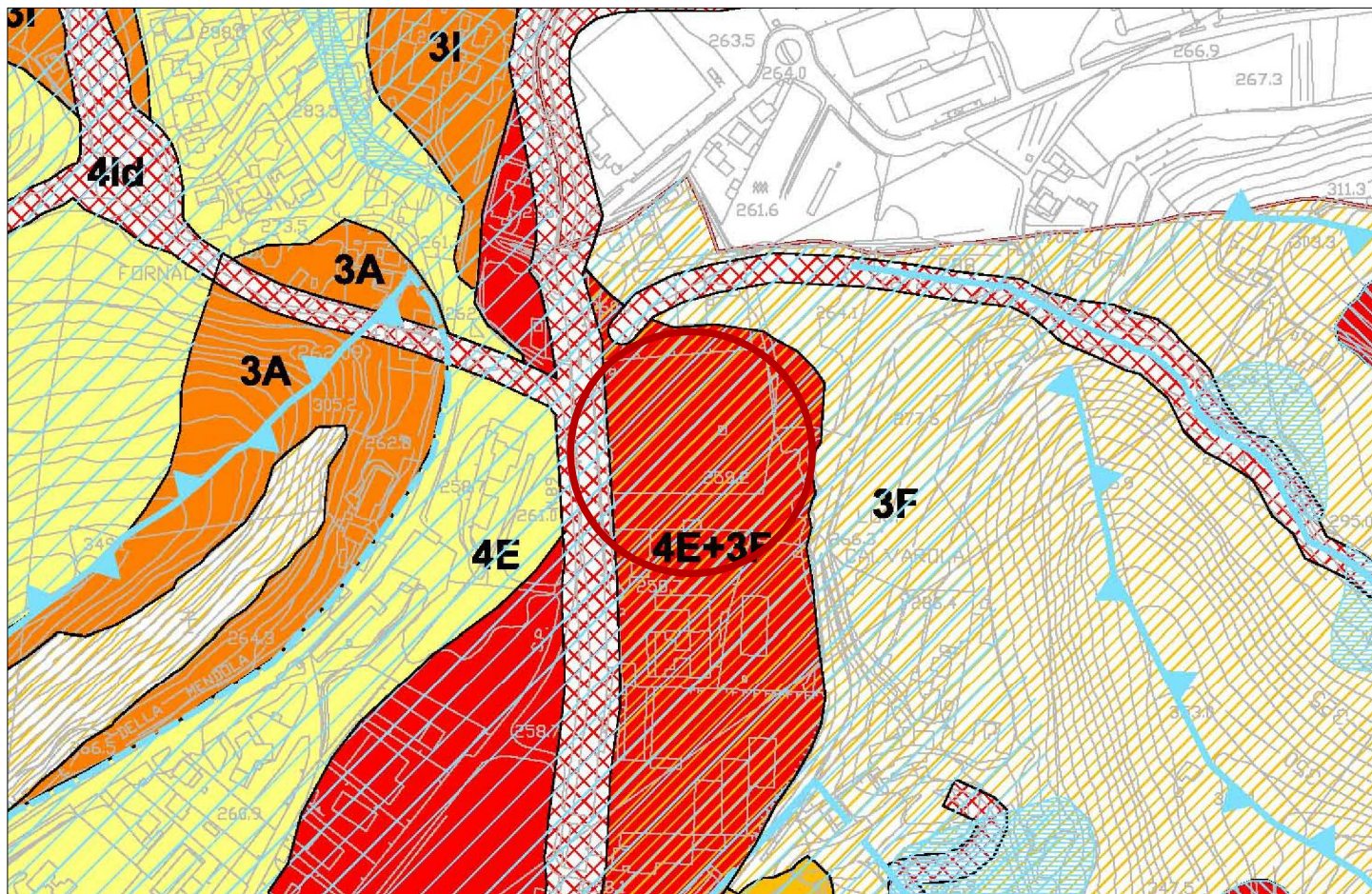
ESTRATTO MAPPA CATASTALE  
Scala 1:2.000





ESTRATTO PGT - PIANO DELLE REGOLE  
Scala 1:5.000

Scala 1:5.000



ESTRATTO CARTA DELLA FATTIBILITà GEOLOGICA  
Scala 1:5.000

Scala 1:5.000





A.T.P.						Consulenti		
RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	ETATEC STUDIO PAOLETTI	ydros Ingegneria	Archeo Studi Bergamo s.r.l.	HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. Giambattista a Rivellini	Dott. Arch. Giovanni Mazza	Dott. For. Stefano Enfissi

**REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED  
ECONOMICA DELL'AREA DI ESONDAZIONE DELLE PIENE DEL  
FIUME CHERIO DI MOLINO DEI FRATI NEI COMUNI DI TRESORE  
BALNEARIO E ZANDOBBIO (BG)**

**Perizia estimativa sommaria degli immobili presenti  
lungo l'asta fluviale e interessati dalla delocalizzazione**

**UNITA' IMMOBILIARE N.4 – "BY BARRET RADICA S.R.L."**

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PIOLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## **INDICE**

<b>A. LA STIMA DELLA PROPRIETA'</b>	<b>p. 3</b>
A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA	p. 3
A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	p. 4
A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	p. 4
A.2.2. DATI CATASTALI	p. 4
A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE	p. 4
A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	p. 5
A.2.5. DESCRIZIONE	p. 5
A.2.6. CONSISTENZA DELL' AREA E DEGLI EDIFICI	p. 6
A.3. VALUTAZIONE	p. 7
A.3.1. CONSIDERAZIONI	p. 7
A.3.2. IL DEPREZZAMENTO	p. 8
<b>B. LA STIMA DELLA NUOVA PROPRIETÀ</b>	<b>p. 10</b>
B.1. INTRODUZIONE	p. 10
B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI	p. 10
B.1.2. VALORE COMPLESSIVO	p. 11
<b>C. I COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE</b>	<b>p. 12</b>
C.1. FERMO AZIENDALE	p. 12
C.2. I COSTI DEL TRASLOCO	p. 12
C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE	p. 13

## **ALLEGATI**

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A. LA STIMA DELLA PROPRIETÀ

### A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La seguente stima degli immobili presenti lungo il fiume Cherio ha il compito di valutare la consistenza delle attività presenti in relazione ad una possibile delocalizzazione. La presente perizia, come si evince dai paragrafi successivi, adotta diversi criteri di valutazione, talvolta alternativi fra loro, necessari per avere un quadro completo dei valori immobiliari e dei costi dovuti ad un possibile trasferimento delle attività in luoghi sicuri.

In particolare l'oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastanti fabbricati di tipo industriale e uffici, sito in comune di Trescore Balneario (BG) in località Calvarola.

Nel complesso l'obiettivo generale è giungere ad una stima di tutti gli edifici interessati, in maniera diversa, dagli eventi di piena e dei relativi costi di delocalizzazione delle attività presenti.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua acquisizione, nonché della delocalizzazione dell'attività produttiva attualmente presente.

A tal scopo è stato effettuato, congiuntamente ad un rappresentante della ditta proprietaria o dell'attività, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In relazione allo scopo della stima, viste anche le precisazioni nei paragrafi successivi, si è ritenuto di procedere mediante due valutazioni: la prima ha adottato il criterio del valore a "costo di produzione" con metodo sintetico, deprezzato per la vetustà e per le altre particolari condizioni, quali ad esempio, il contesto urbanistico. La seguente valutazione di stima ha adottato il criterio del valore di mercato in altri contesti vicini, nuovi o di recente costruzione.

La stima poi si conclude con i costi della delocalizzazione determinati dalla somma del fermo aziendale e del trasloco dell'attività.

Nei seguenti paragrafi saranno approfonditi i criteri adottati e le metodologie di valutazione scelte per raggiungere gli scopi sopra illustrati.



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il compendio oggetto di valutazione è situato nella zona industriale di Trescore Balneario (BG) in località Calvarola n. 10, nelle vicinanze della strada statale n. 42 che collega la Val Cavallina con la città di Bergamo. Il lotto è situato nella parte settentrionale del Comune di Trescore Balneario.

Si raggiunge l'area attraverso lo stretto ponte storico a senso unico sul Cherio (via Val Roveto) oppure da nord attraverso l'area industriale in territorio di Entratico.

### A.2.2. DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Trescore Balneario, il complesso immobiliare è allibrato con i dati riportati nella tabella n. 1:

Tabella n.1 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano					
Foglio	Mappale	Superficie	Quota	Categoria	Rendita (€)
10	7610	2963	1000/1000	D/7	9352,42
10	7687	1151	1000/1000	D/7	2241,42
10	7706	957	353/1000	F/1	

### A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE

Il compendio è ubicato in Località Calvarola 10.

In particolare confina con i seguenti mappali del Foglio 9 del Catasto Terreni del comune di Trescore B.:

- a nord con il mappale 7808;
- ad est con i mappali 2464 e 7311;
- a sud con il mappale 7691;
- ad ovest con i mappali 1562, 3353, 7708, 7708 e 7709.

### A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Nell'area oggetto di stima, i possibili interventi risultano regolati dai seguenti strumenti:

- PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con deliberazione n. 24 del 13/08/2013.

In particolare i terreni oggetto di valutazione ricadono all'interno della Zona "Tessuto di recupero ambientale" disciplinata dall'art 18 delle N.T.A. del PdR che consentono "gli interventi finalizzati a garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle attività e delle strutture esistenti.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

E' consentito il mantenimento della funzione produttiva in atto; è vietatissimo l'insediamento di nuove attività produttive classificate insalubri di prima classe; è altresì vietato nelle aree di cui alla presente zona ricadenti all'interno della fascia fluviale l'insediamento di ogni nuova attività produttiva.

I nuovi insediamenti industriali e produttivi e l'insediamento di funzioni industriali o produttive in sostituzione di quelle esistenti e/o riorganizzazione di quelle esistenti, sono ammessi solo in presenza di esigenze che non possono altrimenti soddisfarsi: tali interventi sono comunque sottoposti alla procedura negoziale tra l'Amministrazione comunale e il proprietario dell'area.

## A.2.5. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è di proprietà della ditta By Barret radica S.r.l., ed è costituito da un'area con sovrastanti corpi di fabbrica di cui:

- A) prefabbricato (1998);
- B) porzione di prefabbricato (2000);

La ditta si occupa di stampa (*dip print*) con effetti diversi su qualsiasi tipo di materiale.

Il complesso immobiliare è pertanto costituito da 2 corpi di fabbrica, ubicati all'interno di un lotto della superficie catastale di complessiva di 5.071 mq, di cui computati ai fini della stima 3.398 mq.

La superficie occupata dal sedime dei fabbricati è pari a complessivi 1.673 mq, mentre la porzione residua del lotto è parzialmente occupata da aree di manovra, aree destinate a parcheggio, ecc.

Nel 2014 è stato oggetto di allagamento. E' assente la rete fognaria.

Premesso che gli immobili oggetto di stima non sono stati oggetto di interventi di riqualificazione energetica o antisismica e sono attualmente utilizzati, si procede ad una sommaria descrizione degli immobili.

### Fabbricato A

E' costituito da una costruzione in struttura prefabbricata portante in pilastri di cemento armato. Il pavimento è del tipo industriale in cemento verniciato con resine. Il fabbricato presenta condizioni manutentive delle strutture discrete. Una porzione del fabbricato, quella più vicina al Cherio, è destinata ad uffici (corpo A2).

### Fabbricato B

E' una porzione del fabbricato posto più a valle di quello A. E' costituito da una costruzione in struttura prefabbricata in cemento armato. Il pavimento è del tipo industriale in cemento. Il fabbricato presenta condizioni manutentive delle strutture discrete. E' adibito prevalentemente a deposito.

## A.2.6. CONSISTENZA DELL'AREA E DEGLI EDIFICI

La superficie dell'area e quella commerciale dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie allegate e verificate durante gli accertamenti tecnici in fase di sopralluogo. La consistenza dell'area è indicata nella tabella n. 3.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Tabella n.3 – Distinzione dell'area tra coperta e libera	
Destinazione dell'area	Sup. lorda (mq)
Area totale	5071
Area coperta	1673
Area libera da costruzioni	3398

La destinazione, la superficie e il volume dei fabbricati sono riportati nella tabella n. 4.

Tabella n.4 – Individuazione della consistenza dei fabbricati					
Corpo di Fabbrica	N° piani	Destinazione	Sedime (mq)	Sup. lorda Sviluppata (mq)	Volume (mc)
A1	1	Produzione	1084	1084	
A2	1	Uffici	100	100	
B	1	Deposito	489	489	

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.3. LA VALUTAZIONE

### A.3.1. CONSIDERAZIONI

Come già accennato nella introduzione alla presente stima, la stima è stata eseguita con due criteri. Il primo, definito criterio del valore di ricostruzione deprezzato, illustrato di seguito, è servito per valutare il valore economico degli immobili presenti. Tale criterio ricostruisce tutti i costi necessari per l'acquisizione e la realizzazione del bene oggetto di stima.

Infatti, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie in esame.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore degli immobili va riferito principalmente all'area, e ai fabbricati esistenti che benché utilizzabili abbisognano comunque di interventi di adeguamento e manutenzione.

Il criterio del valore di ricostruzione deprezzato si basa sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene. Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni similari, per cui non è possibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, peraltro, i fabbricati hanno una notevole vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo deve essere adeguatamente decurtato per tenere conto della vetustà, dello stato manutentivo specifico dell'immobile oggetto di stima e anche da altri parametri quali ad esempio, la destinazione urbanistica, la particolare posizione rispetto alla rete viaria e ad altri parametri.

Con l'applicazione di tale procedimento si giunge a determinare il valore del bene da stimare considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene che si verificano in diversi momenti nell'arco temporale in cui è attuato l'investimento, riportati alla data di ultimazione dei lavori (consegna dell'opera) e, quindi, scontati all'attualità.

Altra valutazione importante da fare nel contesto è quella urbanistica che nella fattispecie limita molto le potenzialità edificatorie presenti e future, con particolare riferimento alla classe di fattibilità geologica presente.

Considerata lo stato delle costruzioni sia per consistenza sia per i caratteri edilizi, la stima che si svilupperà sarà del tipo sintetico e non analitico.

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione;
- stima dei fattori di deprezzamento.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svoltesi secondo le modalità seguenti:

- analisi di atti di compravendita di beni simili o comparabili a quello in questione, di cui si è venuti a conoscenza, sviluppate anche con specifici sommari accertamenti sopralluogo;
- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di riviste specializzate.

La valutazione a costo è stata verificata anche sui valori dei fabbricati industriali, desumibili dai listini in particolar modo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia del territorio. Tale indagine ha rilevato i valori unitari per capannoni industriali nello stato normale, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al primo semestre del 2017 sono i seguenti dati economici:

Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
	Min	Max
R2 – extraurbana	600	800

Considerazioni: il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito a capannoni industriali allo stato normale – nuovo. Il valore, inoltre, dipende dalla tipologia costruttiva, dall'altezza, dalle dotazioni impiantistiche e dalle finiture. Indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo industriale/artigianale, hanno confermato l'entità dei suddetti costi di costruzione.

### A.3.2. Il deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

La valutazione ha poi considerato anche altri elementi detrattori o migliorativi, capaci di restituire un quadro economico più vicino al reale. Infatti, come più volte descritto, tutta una serie di elementi partecipano a costruire la stima degli immobili alla data odierna.

Nella seguente tabella 6 abbiamo inserito gli elementi detrattori o migliorativi considerati nella valutazione.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Tabella n.6 – Ulteriori elementi detrattori o migliorativi
Azzonamento del PGT
Classe di fattibilità geologica
Posizione rispetto alle infrastrutture viarie
Reti e servizi
Presenza di coperture in eternit
Qualità e interventi di miglioramento sul costruito

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, utilizzando il criterio di stima del valore di riproduzione, previsto dalla dottrina dell'estimo, si valuta in € **1.176.000,00**.

(diconsi euro unmilione centosettantaseimila/00)



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## B. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### B.1 INTRODUZIONE

Dopo aver valutato la consistenza dei terreni, valutata ogni circostanza e i processi che regolano l'attuale realtà di mercato e tenuto conto degli elementi veramente significativi e la loro effettiva incidenza, si procede alla stima con metodo sintetico riferito ad immobili con caratteristiche simili a quelli in esame e ubicati nei comuni vicini.

Il metodo sintetico si estrinseca nella comparazione di vendite effettuate di cui sono conosciuti i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto.

#### B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI

La ricerca è stata incentrata sulla ricerca di valori dei fabbricati artigianali nel comune di Trescore Balneario e nei comuni vicini. L'indagine di mercato per edifici simili a quelli in oggetto, eseguita anche nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 700,00 e €/mq 900,00 e quindi:

$$\text{mq } 1.573,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 1.258.400,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei fabbricati destinati a ufficio con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.200,00 e quindi:

$$\text{mq } 100,00 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 110.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei piazzali (non edificabili) con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 40,00 e €/mq 60,00. La stima è stata eseguita solo sullo spazio esterno dedotto dal cortile di pertinenza "volumetrica", mentre la restante parte è già calcolata quale stretta pertinenza nel prezzo dell'edificio. Pertanto:

$$\text{mq } 3.398,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 169.900,00$$

A.T.P.						Consulenti		
			 Archeo Studi Bergamo s.r.l.			<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### B.1.2. VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo del bene si ottiene, infine, sommando il valore dei diversi corpi che compongono l'immobile.

Valore complessivo =	Valore fabbricato industriale	€ 1.258.400,00 +
	Valore uffici	€ 110.000,00 +
	Valore piazzale	€ 169.900,00 =
		<hr/>
		€ 1.538.300,00
	che si arrotonda a	€ <b>1.539.000,00</b>

(diconsi euro unmilione cinquecentotrentanovemila/00)

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE

Nel presente capitolo la perizia analizza i costi della delocalizzazione che si aggiungono ai costi sopra stimati del valore degli immobili. I costi della delocalizzazione sono individuati attraverso due valutazioni: il fermo aziendale dovuto alle operazioni di trasloco e i costi di trasloco veri e propri nei quali si considerano, come si evince dal successivo paragrafo, anche i costi complementari alle operazioni di trasloco.

### C.1. FERMO AZIENDALE

Per quanto attiene la stima del mancato reddito aziendale per il fermo dell'attività durante le operazioni di trasloco si rende necessario analizzare il bilancio aziendale, consultando quindi il bilancio d'azienda negli ultimi due anni al fine di verificare l'attendibilità dell'ultimo bilancio disponibile.

Dalle analisi di tale documentazione emerge una continuità nella conduzione dell'azienda tale da far considerare il bilancio dell'anno 2016 congruo ai fini della stima.

In particolare emerge che l'utile netto aziendale negli ultimi due anni è in **negativo**, il rimborso per il fermo aziendale non sarà perciò corrisposto.

Tale importo non esaurisce tuttavia la stima del fermo aziendale: l'utile netto aziendale annuo è infatti così ottenuto in presenza di costi della produzione pari complessivamente a **€ 817.000,00**.

La perdita netta per l'azienda rappresentata da tali costi fissi da sopportare nell'arco dei mesi di fermo aziendale è un costo che pure deve essere indennizzato all'azienda.

Facendo riferimento al bilancio d'azienda, si considerano anche i costi della produzione che in generale vi sono anche nei mesi di fermo aziendale. Considerando sempre un fermo aziendale di 1 mese, ne consegue il seguente costo passivo per la stessa:  $\text{€ } 817.000,00 / 12 \times 1 = \text{€ } 68.083,33$ .

Si reputa congruo un costo aggiuntivo di € 20.000,00 per il cambio di indirizzo nella documentazione prestampata, modifica sito web, richieste tecniche varie, comunicazioni ai diversi enti, ecc.

Complessivamente si arrotonda tale indennizzo a € 88.083,33 **che si arrotonda a € 81.000,00**

### C.2. I COSTI DEL TRASLOCO

La delocalizzazione prevede anche dei costi per il trasloco delle macchine di produzione, del materiale di magazzino stoccato in azienda e dei beni mobili in generale. La stima di tali costi è basata sul conteggio del costo della manodopera impiegata per l'esecuzione del trasloco, considerando i seguenti aspetti economici:

- Prezzo orario lordo della manodopera;
- Numero ore/uomo necessarie allo smontaggio dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al trasporto dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al montaggio dei beni nella nuova sede;
- Costi di trasporto.

Inoltre, in maniera forfettaria si è inserita anche una spesa per l'adeguamento degli impianti tecnologici al nuovo contesto e i possibili danni in sede di delocalizzazione dei beni.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Nel caso in esame i beni principali considerati sono costituiti dagli arredi dell'ufficio, dai macchinari e altro materiale generico presente.

**Complessivamente si stima tale indennizzo a € 59.000,00**

### C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE

Fermo aziendale: € 81.000,00

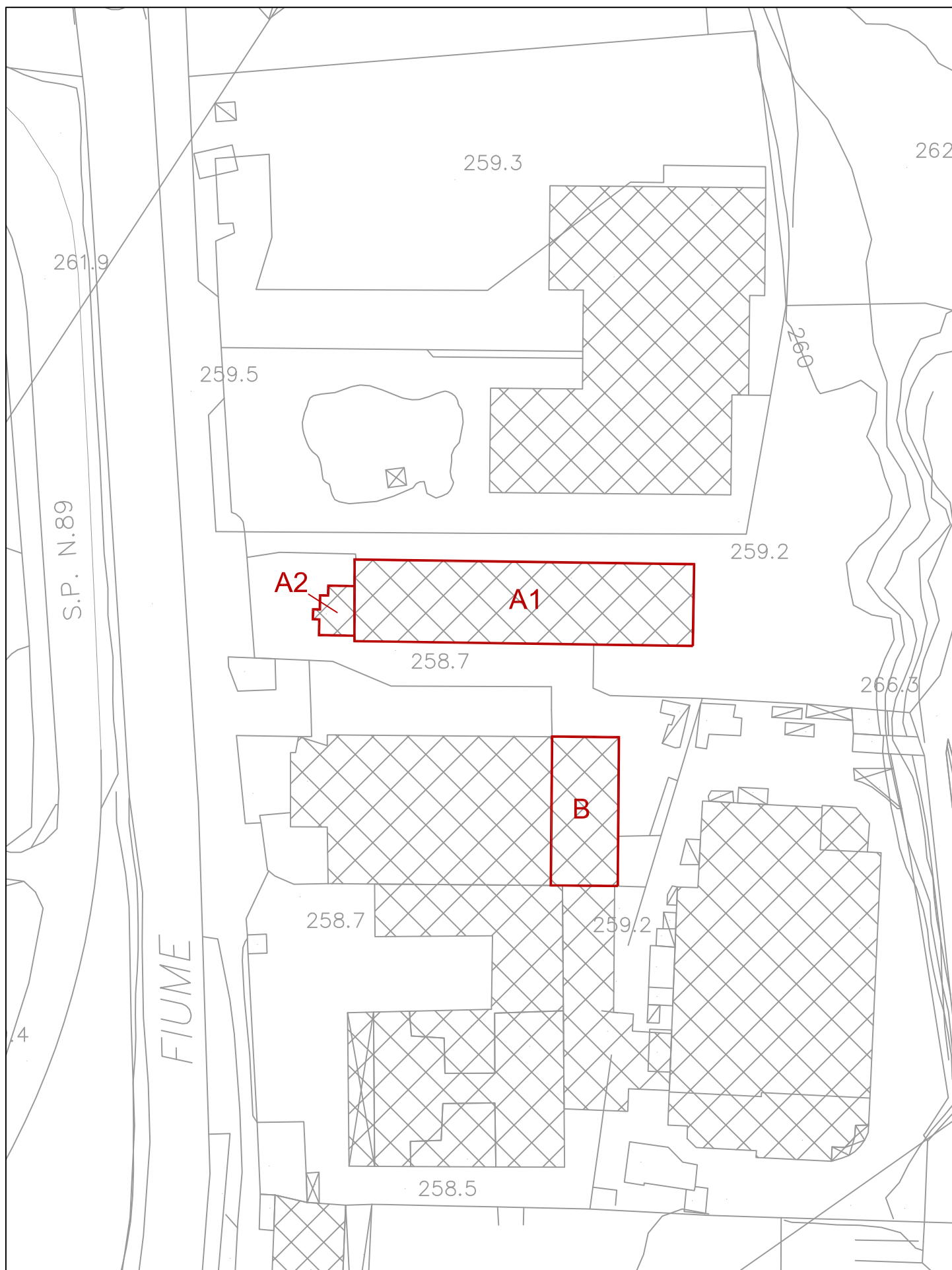
Costi del trasloco: € 59.000,00

**TOTALE COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE**

**€ 140.000,00** (diconsi euro centoquarantamila/00)

## ALLEGATI

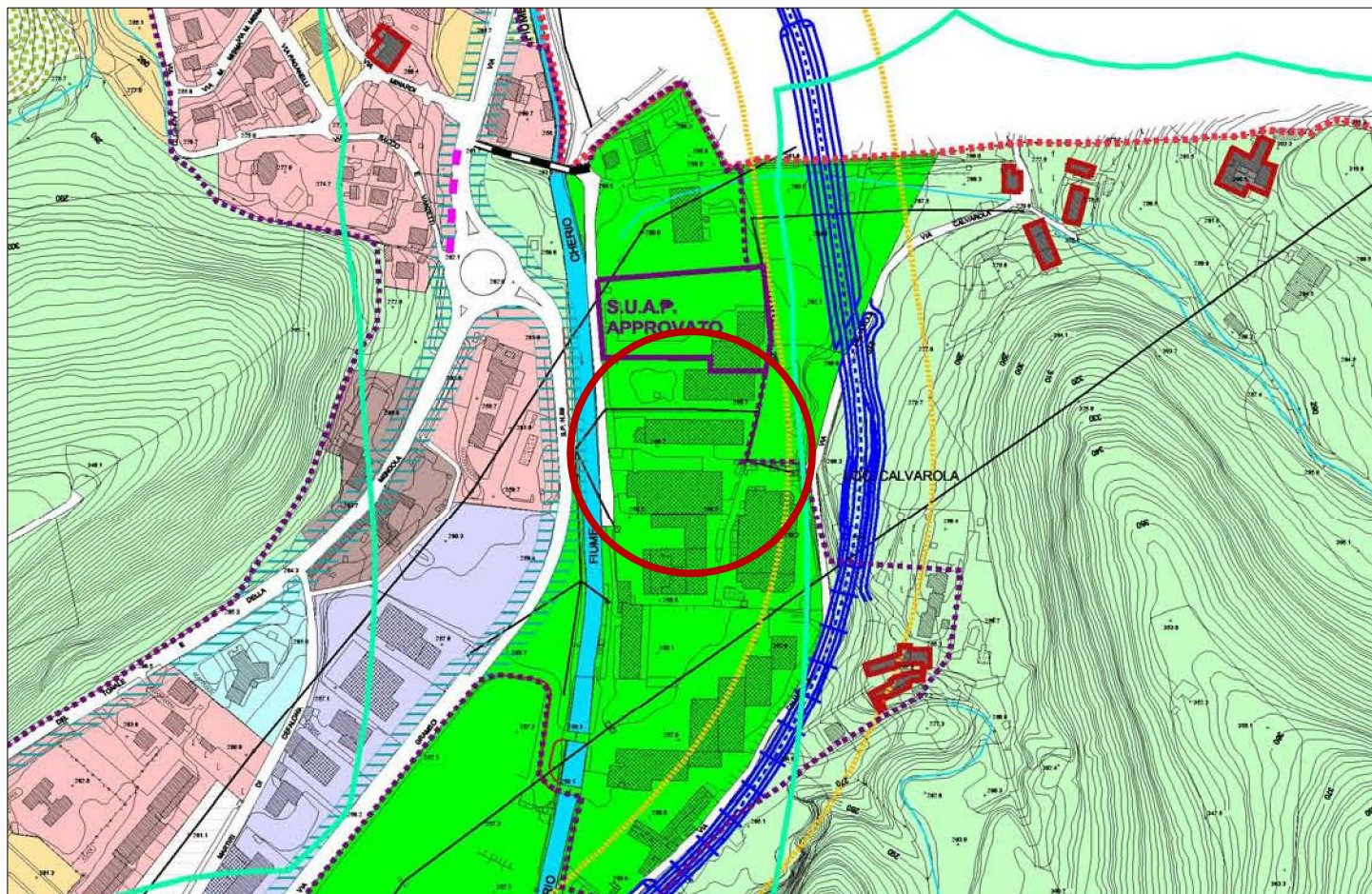
- *Planimetria con indicazioni dei principali corpi di fabbrica e delle attrezzature*
- *Estratto aerofotogrammetrico con individuazione del contesto*
- *Estratto di mappa catastale*
- *Estratto PGT – Piano delle Regole*
- *Estratto carta di fattibilità geologica*
- *Documentazione fotografica*



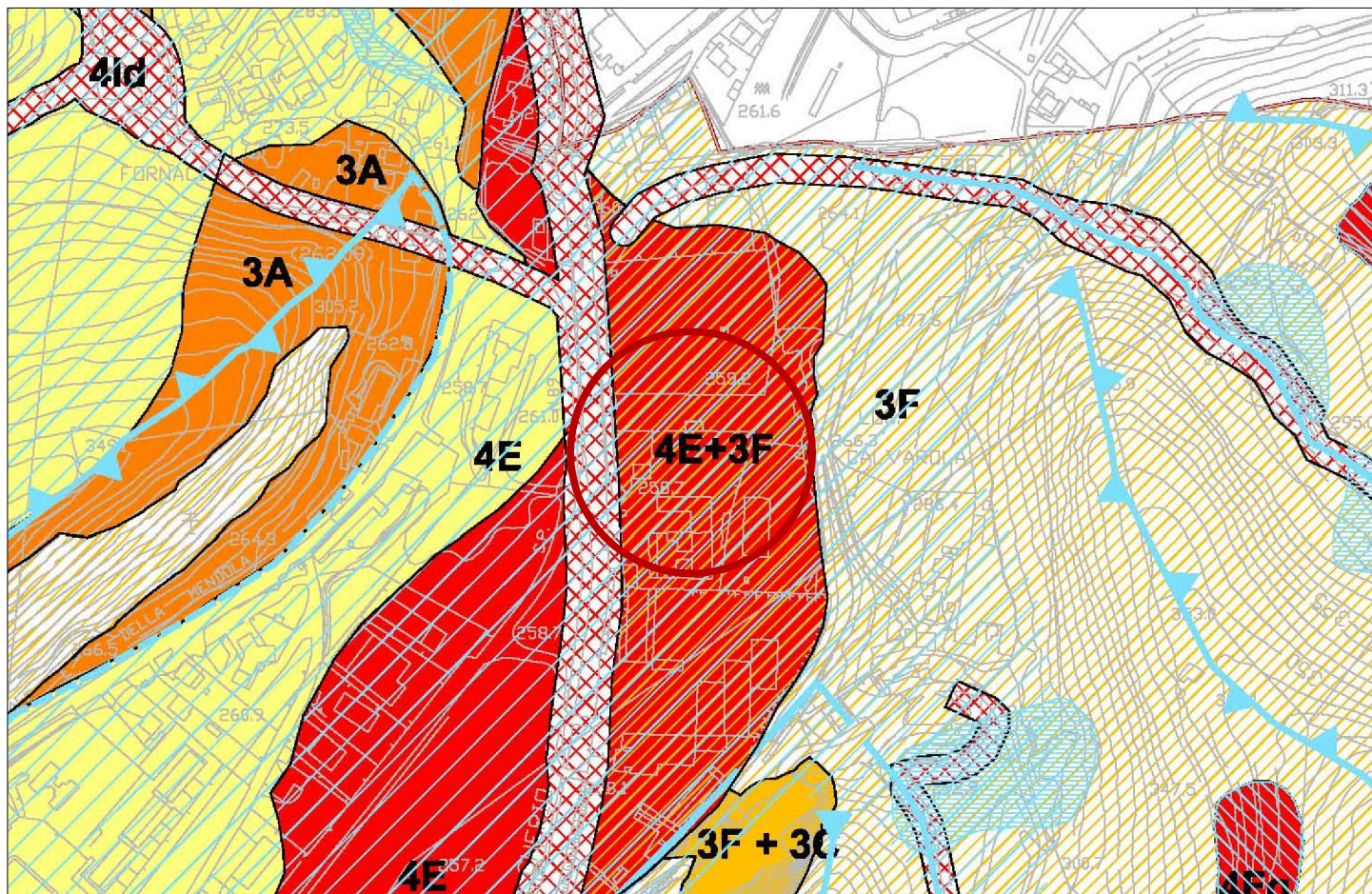
PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PRINCIPALI CORPI DI FABBRICA E ATTREZZATURE  
Scala 1:1.000







ESTRATTO PGT - PIANO DELLE REGOLE  
Scala 1:5.000



ESTRATTO CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA  
Scala 1:5.000







A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi</b> Bergamo s.r.l.	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat.</i> <i>Giambattista</i> <i>a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch.</i> <i>Giovanni</i> <i>Mazza</i>	<i>Dott. For.</i> <i>Stefano</i> <i>Enfissi</i>

**REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED  
ECONOMICA DELL'AREA DI ESONDAZIONE DELLE PIENE DEL  
FIUME CHERIO DI MOLINO DEI FRATI NEI COMUNI DI TRESORE  
BALNEARIO E ZANDOBBIO (BG)**

**Perizia estimativa sommaria degli immobili presenti  
lungo l'asta fluviale e interessati dalla delocalizzazione**

**UNITA' IMMOBILIARE N.5 – "PULITOR S.R.L."**  
**Proprietà Ma.Gi S.n.c. di Algisi Egidio e C.**

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ESTATEC STUDIO PROLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## INDICE

<b>A. LA STIMA DELLA PROPRIETA'</b>	<b>p. 3</b>
A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA	p. 3
A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	p. 4
A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	p. 4
A.2.2. DATI CATASTALI	p. 4
A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE	p. 4
A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	p. 4
A.2.5. DESCRIZIONE	p. 5
A.2.6. CONSISTENZA DELL' AREA E DEGLI EDIFICI	p. 6
A.3. VALUTAZIONE	p. 8
A.3.1. CONSIDERAZIONI	p. 8
A.3.2. IL DEPREZZAMENTO	p. 9
<b>B. LA STIMA DELLA NUOVA PROPRIETÀ</b>	<b>p. 11</b>
B.1. INTRODUZIONE	p. 11
B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI	p. 11
B.1.2. VALORE COMPLESSIVO	p. 12
<b>C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE</b>	<b>p. 13</b>
C.1. FERMO AZIENDALE	p. 13
C.2. I COSTI DEL TRASLOCO	p. 13
C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE	p. 14

## ALLEGATI



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A. LA STIMA DELLA PROPRIETÀ

### A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La seguente stima degli immobili presenti lungo il fiume Cherio ha il compito di valutare la consistenza delle attività presenti in relazione ad una possibile delocalizzazione. La presente perizia, come si evince dai paragrafi successivi, adotta diversi criteri di valutazione, talvolta alternativi fra loro, necessari per avere un quadro completo dei valori immobiliari e dei costi dovuti ad un possibile trasferimento delle attività in luoghi sicuri.

In particolare l'oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastanti fabbricati di tipo industriale e uffici, sito in comune di Trescore Balneario (BG) in località Calvarola.

Nel complesso l'obiettivo generale è giungere ad una stima di tutti gli edifici interessati, in maniera diversa, dagli eventi di piena e dei relativi costi di delocalizzazione delle attività presenti.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua acquisizione, nonché della delocalizzazione dell'attività produttiva attualmente presente.

A tal scopo è stato effettuato, congiuntamente ad un rappresentante della ditta proprietaria o dell'attività, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In relazione allo scopo della stima, viste anche le precisazioni nei paragrafi successivi, si è ritenuto di procedere mediante due valutazioni: la prima ha adottato il criterio del valore a "costo di produzione" con metodo sintetico, deprezzato per la vetustà e per le altre particolari condizioni, quali ad esempio, il contesto urbanistico. La seguente valutazione di stima ha adottato il criterio del valore di mercato in altri contesti vicini, nuovi o di recente costruzione.

La stima poi si conclude con i costi della delocalizzazione determinati dalla somma del fermo aziendale e del trasloco dell'attività.

Nei seguenti paragrafi saranno approfonditi i criteri adottati e le metodologie di valutazione scelte per raggiungere gli scopi sopra illustrati.



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il compendio oggetto di valutazione è situato nella zona industriale di Trescore Balneario (BG), località Calvarola, in via Calvarola n. 13. Il lotto è situato nella parte settentrionale del Comune di Trescore Balneario e si pone fra il sistema collinare di Grena e il fiume Cherio.

L'ingresso principale si raggiunge da via Calvarola, la stretta via storica posta ai piedi del colle Grena. Alcuni spazi aperti si affacciano anche sulla via omonima che costeggia il Fiume.

### A.2.2. DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Trescore Balneario, il complesso immobiliare è allibrato con i dati riportati nella tabella n. 1:

Tabella n.1 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano					
Foglio	Mappale	Superficie	Quota	Categoria	Rendita (€)
10	7691	5165	1000/1000	D/7 – F/1	13270,00
10	7311	6773	1000/1000	A/3 – A/10 – C/2 D/7	18462,00

### A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE

Il compendio è ubicato in via Val Roveto 4.

In particolare confina con i seguenti mappali del Foglio 9 del Catasto Terreni del comune di Trescore B.:

- a nord con i mappali 7707, 7708, 7709, 7687, 2464, 2480, 3889 e 2462;
- ad est con la strada pubblica via Calvarola;
- a sud con il mappale 3353;
- ad ovest con il mappale 3353.

### A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Nell'area oggetto di stima, i possibili interventi risultano regolati dai seguenti strumenti:

- PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con deliberazione n. 24 del 13/08/2013.

In particolare i terreni oggetto di valutazione ricadono all'interno della Zona "Tessuto di recupero ambientale" disciplinata dall'art 18 delle N.T.A. del PdR che consentono "gli interventi finalizzati a garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle attività e delle strutture esistenti.

E' consentito il mantenimento della funzione produttiva in atto; è vietatissimo l'insediamento di nuove attività produttive classificate insalubri di prima classe; è altresì vietato nelle aree di cui alla presente zona ricadenti all'interno della fascia fluviale l'insediamento di ogni nuova attività produttiva.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

I nuovi insediamenti industriali e produttivi e l'insediamento di funzioni industriali o produttive in sostituzione di quelle esistenti e/o riorganizzazione di quelle esistenti, sono ammessi solo in presenza di esigenze che non possono altrimenti soddisfarsi: tali interventi sono comunque sottoposti alla procedura negoziale tra l'Amministrazione comunale e il proprietario dell'area.

## A.2.5. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è di proprietà della ditta Ma.Gi S.n.c. di Algisi Egidio e C., ed è costituito da un'area con sovrastanti corpi di fabbrica e attrezzature tecnologiche di cui:

- A) prefabbricato;
- B) locale accessorio in cls;
- C) locale accessorio metallico;
- D) porzione di prefabbricato;
- E) porzione di prefabbricato;
- F) porzione di prefabbricato;
- G) porzione di prefabbricato;
- H) edificio accessorio a volta;
- I) locale prefabbricato metallico.

Il complesso immobiliare, molto articolato, è costituito da 2 grandi corpi di fabbrica uniti, ubicati all'interno di un lotto della superficie catastale di complessiva di circa 11.938 mq.

La superficie occupata dal sedime dei fabbricati è di circa 5.709 mq, mentre la porzione residua del lotto è parzialmente occupata depositi di scarsa qualità oltre a aree di manovra, aree destinate a parcheggio, ecc.

La ditta che vi lavora è la PULITOR che realizza utensili diamantati.

E' stata interessata dalle alluvioni sia nel 2014 che nel 2016. Nel contesto non esiste la rete fognaria.

Premesso che gli immobili oggetto di stima non sono stati oggetto di interventi di riqualificazione energetica o antisismica e sono attualmente utilizzati, si procede ad una sommaria descrizione degli immobili.

### Fabbricato A

E' costituito da una costruzione prefabbricata con vetrate nella parte alta. Il pavimento è prevalentemente in cemento verniciato di tipo industriale o anche piastrelle nella parte degli uffici (corpo A3). Il fabbricato presenta condizioni manutentive delle strutture discrete. Sufficenti la dotazione impiantistica.

### Fabbricato B

E' costituito da una costruzione rivestita in prismi di calcestruzzo e dalla copertura piana in cemento armato.

### Fabbricato C

Trattasi di "casetta" metallica.

### Fabbricato D

Trattasi di prefabbricato di vecchia costruzione.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

#### Fabbricato E

E' costituito da una costruzione in struttura portante in pilastri di cemento armato e dalla copertura piana in cemento armato. Il pavimento è del tipo industriale in cemento o piastrelle. Il fabbricato presenta condizioni manutentive delle strutture discrete.

#### Fabbricato F

E' costituito da una costruzione che collega la porzione A con la G e la E.

#### Fabbricato G

E' costituito da una costruzione in struttura portante in pilastri di cemento armato e dalla copertura piana in cemento armato. Il pavimento è del tipo industriale in cemento o piastrelle. Il fabbricato presenta condizioni manutentive delle strutture discrete.

#### Fabbricato H

E' costituito da una costruzione in struttura portante in pilastri di cemento armato e dalla copertura a volte a botte con manto in lamiera.

#### Fabbricato I

E' costituito da una costruzione in struttura portante in metallo e dalla copertura piana in lamiera.

### A.2.6. CONSISTENZA DELL'AREA E DEGLI EDIFICI

La superficie dell'area e quella commerciale dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie allegate e verificate durante gli accertamenti tecnici in fase di sopralluogo. La consistenza dell'area è indicata nella tabella n. 2.

Tabella n.2 – Distinzione dell'area tra coperta e libera	
Destinazione dell'area	Sup. lorda (mq)
Area totale	11938
Area coperta	5709
Area libera da costruzioni	6229

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

La destinazione, superficie e volume dei fabbricati sono riportate nella tabella n. 3.

Tabella n.3 – Individuazione della consistenza dei fabbricati				
Corpo di Fabbrica	N° piani	Destinazione	Sedime (mq)	Sup. lorda Sviluppata (mq)
A1	1	Produttivo	2185	2185
A2	1	Produttivo	77	77
A3	2	Uffici	415	830
B	1	Produttivo	99	99
C	1	Deposito	54	54
D	1	Produttivo	258	258
E	1	Produttivo	614	614
F	1	Produttivo	350	350
G1	1	Produttivo	1191	1191
G2	1	Uffici	100	100
G3	1	Uffici	100	100
H	1	Produttivo	138	138
I	1	Deposito	128	128

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### A.3. LA VALUTAZIONE

#### A.3.1. CONSIDERAZIONI

Come già accennato nella introduzione alla presente stima, la stima è stata eseguita con due criteri. Il primo, definito criterio del valore di ricostruzione deprezzato, illustrato di seguito, è servito per valutare il valore economico degli immobili presenti. Tale criterio ricostruisce tutti i costi necessari per l'acquisizione e la realizzazione del bene oggetto di stima.

Infatti, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie in esame.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore degli immobili va riferito principalmente all'area, e ai fabbricati esistenti che benché utilizzabili abbisognano comunque di interventi di adeguamento e manutenzione.

Il criterio del valore di ricostruzione deprezzato si basa sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene. Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni similari, per cui non è possibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, peraltro, i fabbricati hanno una notevole vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo deve essere adeguatamente decurtato per tenere conto della vetustà, dello stato manutentivo specifico dell'immobile oggetto di stima e anche da altri parametri quali ad esempio, la destinazione urbanistica, la particolare posizione rispetto alla rete viaria e ad altri parametri.

Con l'applicazione di tale procedimento si giunge a determinare il valore del bene da stimare considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene che si verificano in diversi momenti nell'arco temporale in cui è attuato l'investimento, riportati alla data di ultimazione dei lavori (consegna dell'opera) e, quindi, scontati all'attualità.

Altra valutazione importante da fare nel contesto è quella urbanistica che nella fattispecie limita molto le potenzialità edificatorie presenti e future, con particolare riferimento alla classe di fattibilità geologica presente.

Considerata lo stato delle costruzioni sia per consistenza sia per i caratteri edilizi, la stima che si svilupperà sarà del tipo sintetico e non analitico.

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione;
- stima dei fattori di deprezzamento.



A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi Bergamo s.r.l.</b>	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svoltesi secondo le modalità seguenti:

- analisi di atti di compravendita di beni simili o comparabili a quello in questione, di cui si è venuti a conoscenza, sviluppate anche con specifici sommari accertamenti sopralluogo;
- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di riviste specializzate.

La valutazione a costo è stata verificata anche sui valori dei fabbricati industriali, desumibili dai listini in particolar modo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia del territorio. Tale indagine ha rilevato i valori unitari per capannoni industriali nello stato normale, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al primo semestre del 2017 sono i seguenti dati economici:

Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
	Min	Max
R2 – extraurbana	600	800

Considerazioni: il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito a capannoni industriali allo stato normale – nuovo. Il valore, inoltre, dipende dalla tipologia costruttiva, dall'altezza, dalle dotazioni impiantistiche e dalle finiture. Indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo industriale/artigianale, hanno confermato l'entità dei suddetti costi di costruzione.

### A.3.2. Il deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

La valutazione ha poi considerato anche altri elementi detrattori o migliorativi, capaci di restituire un quadro economico più vicino al reale. Infatti, come più volte descritto, tutta una serie di elementi partecipano a

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

costruire la stima degli immobili alla data odierna.

Nella seguente tabella 6 abbiamo inserito gli elementi detrattori o migliorativi considerati nella valutazione.

Tabella n.6 – Ulteriori elementi detrattori o migliorativi
Azzonamento del PGT
Classe di fattibilità geologica
Posizione rispetto alle infrastrutture viarie
Reti e servizi
Presenza di coperture in eternit
Qualità e interventi di miglioramento sul costruito

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, utilizzando il criterio di stima del valore di riproduzione, previsto dalla dottrina dell'estimo, si valuta in € **3.977.000,00** (diconsi euro tremilioninovecentosettantasette/00)\*

\* Il valore stimato necessiterà di ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di reperire una parte delle planimetrie relative alla proprietà oggetto di stima.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## B. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### B.1 INTRODUZIONE

Dopo aver valutato la consistenza dei terreni, valutata ogni circostanza e i processi che regolano l'attuale realtà di mercato e tenuto conto degli elementi veramente significativi e la loro effettiva incidenza, si procede alla stima con metodo sintetico riferito ad immobili con caratteristiche simili a quelli in esame e ubicati nei comuni vicini.

Il metodo sintetico si estrinseca nella comparazione di vendite effettuate di cui sono conosciuti i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto.

#### B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI

La ricerca è stata incentrata sulla ricerca di valori dei fabbricati artigianali nel comune di Trescore Balneario e nei comuni vicini. L'indagine di mercato per edifici simili a quelli in oggetto, eseguita anche nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 700,00 e €/mq 900,00 e quindi:

$$\text{mq } 4.912,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 3.929.600,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei fabbricati destinati a ufficio con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.200,00 e quindi:

$$\text{mq } 1.030,00 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 1.133.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori relativi a depositi semiaperti con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 300,00 e €/mq 500,00. Pertanto:

$$\text{mq } 182,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 72.800,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei piazzali (non edificabili) con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 40,00 e €/mq 60,00. La stima è stata eseguita solo sullo spazio esterno dedotto dal cortile di pertinenza "volumetrica", mentre la restante parte è già calcolata quale stretta pertinenza nel prezzo dell'edificio. Pertanto:

$$\text{mq } 6.229,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 311.450,00$$

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### B.1.2. VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo del bene si ottiene, infine, sommando il valore dei diversi corpi che compongono l'immobile.

Valore complessivo =	Valore fabbricato industriale	€ 3.929.600,00 +
	Valore Uffici	€ 1.133.000,00 +
	Valore depositi	€ 72.800,00 +
	Valore piazzale	€ 311.450,00 =
		€ 5.446.850,00
	che si arrotonda a	<b>€ 5.447.000,00*</b>

(diconsi euro cinquemilioni quattrocento quarantasettemila/00)

\* Il valore stimato necessiterà di ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di reperire una parte delle planimetrie relative alla proprietà oggetto di stima.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## C. I COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE

Nel presente capitolo la perizia analizza i costi della delocalizzazione che si aggiungono ai costi sopra stimati del valore degli immobili. I costi della delocalizzazione sono individuati attraverso due valutazioni: il fermo aziendale dovuto alle operazioni di trasloco e i costi di trasloco veri e propri nei quali si considerano, come si evince dal successivo paragrafo, anche i costi complementari alle operazioni di trasloco.

### C.1. FERMO AZIENDALE

L'insediamento in oggetto, di proprietà della Ma.Gi. snc di Algisi Egidio e C. è utilizzato nel suo complesso dalla ditta **Pulitor S.r.l.** per la quale si stimeranno di seguito i costi aziendali della delocalizzazione.

Per quanto attiene la stima del mancato reddito aziendale per il fermo dell'attività durante le operazioni di trasloco si rende necessario analizzare il bilancio aziendale, consultando quindi il bilancio d'azienda negli ultimi due anni al fine di verificare l'attendibilità dell'ultimo bilancio disponibile.

Dalle analisi di tale documentazione emerge una continuità nella conduzione dell'azienda tale da far considerare il bilancio dell'anno 2016 congruo ai fini della stima.

In particolare emerge che l'utile netto aziendale annuo è pari a **€ 946.000,00**

Si stima un fermo aziendale per l'operazione di trasferimento e di avvio dell'attività presso la nuova sede pari a 3 mesi, ne consegue un mancato utile pari a  $€ 946.000,00 / 12 \times 3 = € 236.500,00$ .

Tale importo non esaurisce tuttavia la stima del fermo aziendale: l'utile netto aziendale annuo è infatti così ottenuto in presenza di costi della produzione pari complessivamente a **€ 6.104.000,00**.

La perdita netta per l'azienda rappresentata da tali costi fissi da sopportare nell'arco dei mesi di fermo aziendale è un costo che pure deve essere indennizzato all'azienda.

Facendo riferimento al bilancio d'azienda, si considerano anche i costi della produzione che in generale vi sono anche nei mesi di fermo aziendale. Considerando sempre un fermo aziendale di 3 mesi, ne consegue il seguente costo passivo per la stessa:  $€ 6.104.000,00 / 12 \times 3 = € 1.526.000,00$ .

L'indennizzo per il fermo d'azienda viene stimato in  $236.500,00 + 1.526.000,00 = € 1.762.500,00$ .

Si reputa congruo un costo aggiuntivo di € 20.000,00 per il cambio di indirizzo nella documentazione prestampata, modifica sito web, richieste tecniche varie, comunicazioni ai diversi enti, ecc.

Complessivamente si arrotonda tale indennizzo a € 1.762.500,00 **che si arrotonda a € 1.783.000,00**

### C.2. I COSTI DEL TRASLOCO

La delocalizzazione prevede anche dei costi per il trasloco delle macchine di produzione, del materiale di magazzino stoccato in azienda e dei beni mobili in generale. La stima di tali costi è basata sul conteggio del costo della manodopera impiegata per l'esecuzione del trasloco, considerando i seguenti aspetti economici:

- Prezzo orario lordo della manodopera;
- Numero ore/uomo necessarie allo smontaggio dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al trasporto dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al montaggio dei beni nella nuova sede;



A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PIALETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi Bergamo s.r.l.</b>	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

- Costi di trasporto.

Inoltre, in maniera forfettaria si è inserita anche una spesa per l'adeguamento degli impianti tecnologici al nuovo contesto e i possibili danni in sede di delocalizzazione dei beni.

Nel caso in esame i beni principali considerati sono costituiti dai molti macchinari presenti, dal materiale in giacenza e dagli arredi dell'ufficio.

### C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE

Fermo aziendale: € 1.783.000,00

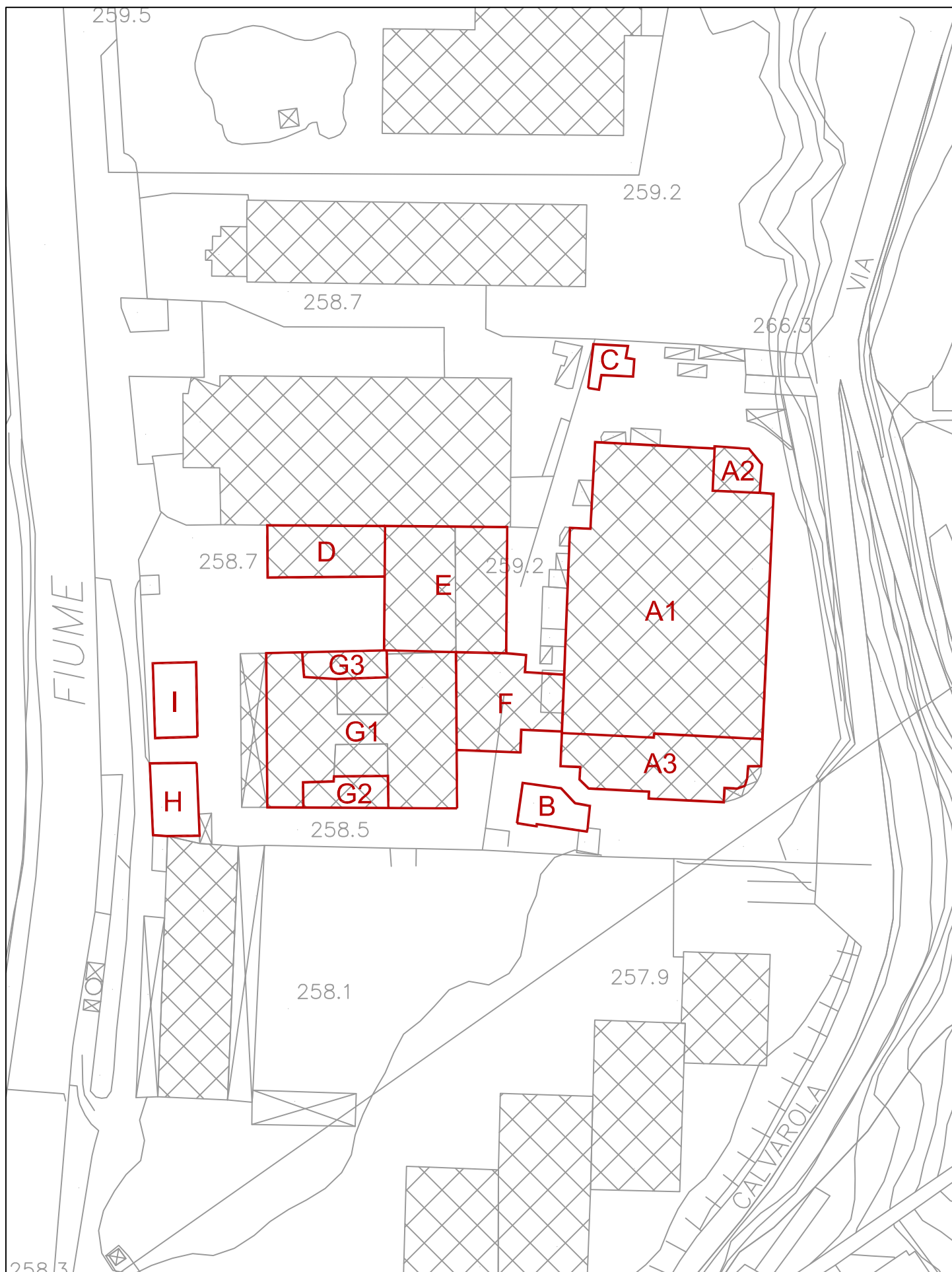
Costi del trasloco: € 307.000,00

**TOTALE COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE**

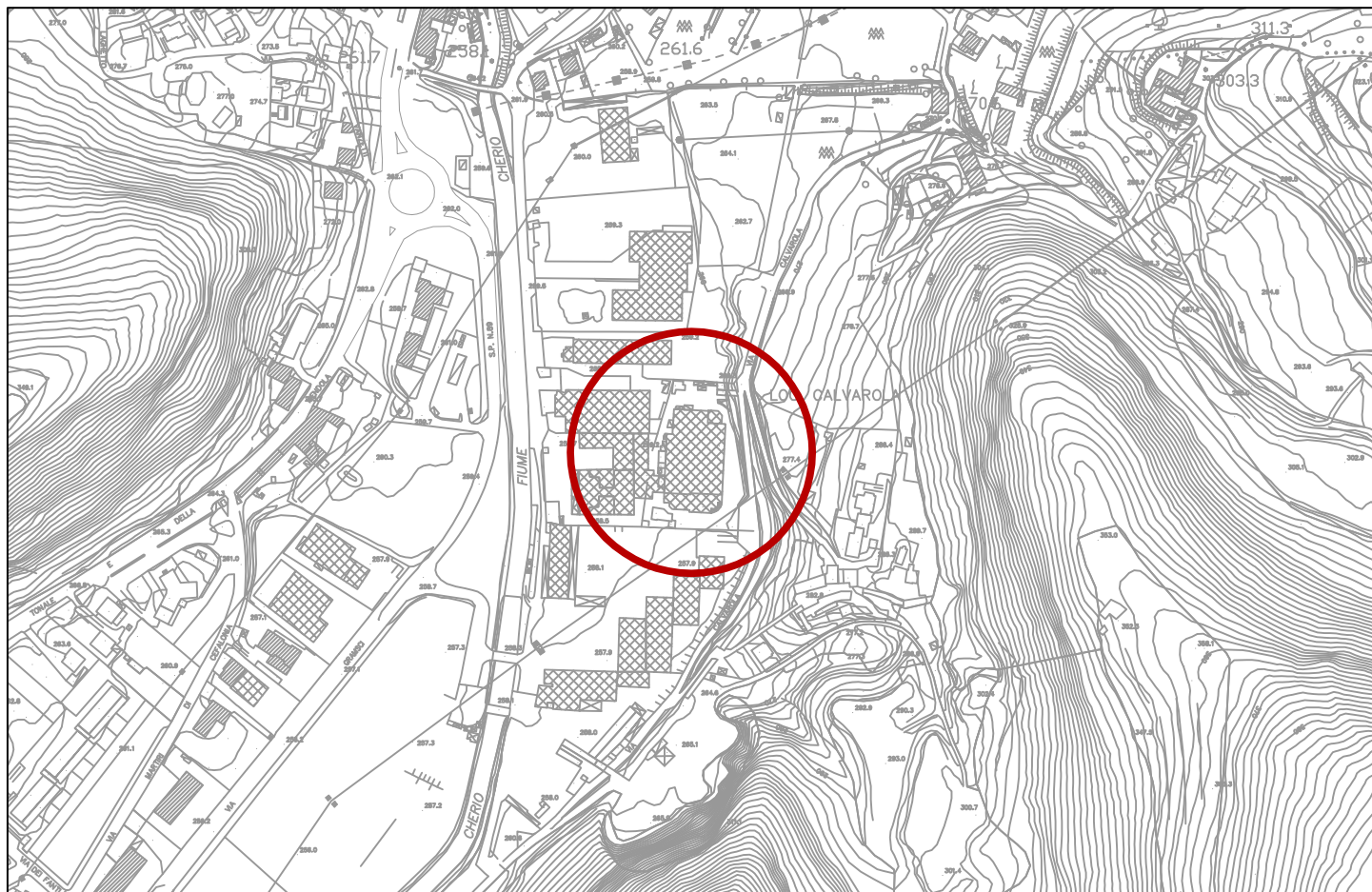
**€ 2.090.000,00** (diconsi duemilionizeronovantamila/00)

## ALLEGATI

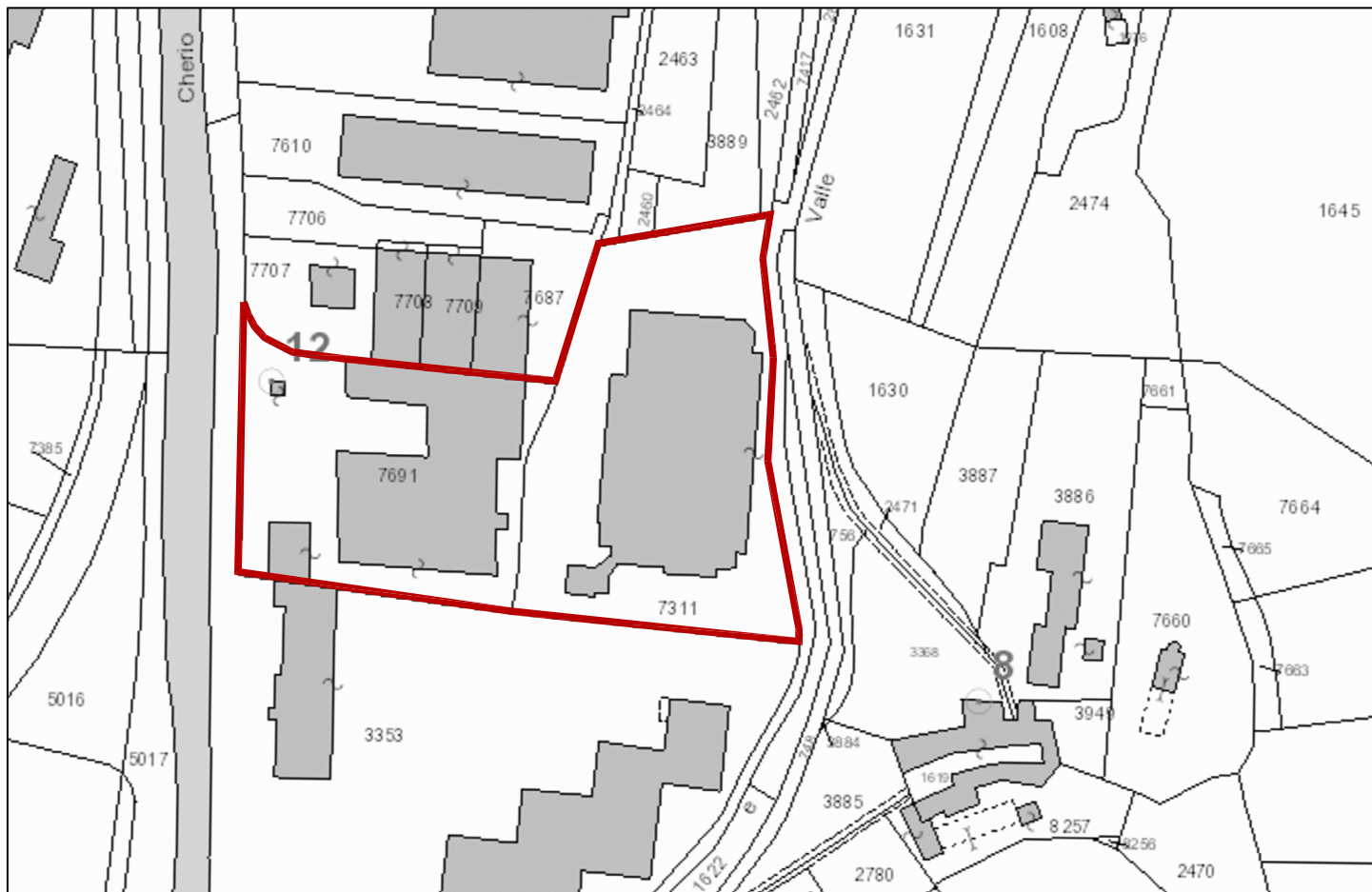
- *Planimetria con indicazioni dei principali corpi di fabbrica e delle attrezzature*
- *Estratto aerofotogrammetrico con individuazione del contesto*
- *Estratto di mappa catastale*
- *Estratto PGT – Piano delle Regole*
- *Estratto carta di fattibilità geologica*
- *Documentazione fotografica*



PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PRINCIPALI CORPI DI FABBRICA E ATTREZZATURE  
Scala 1:1.000

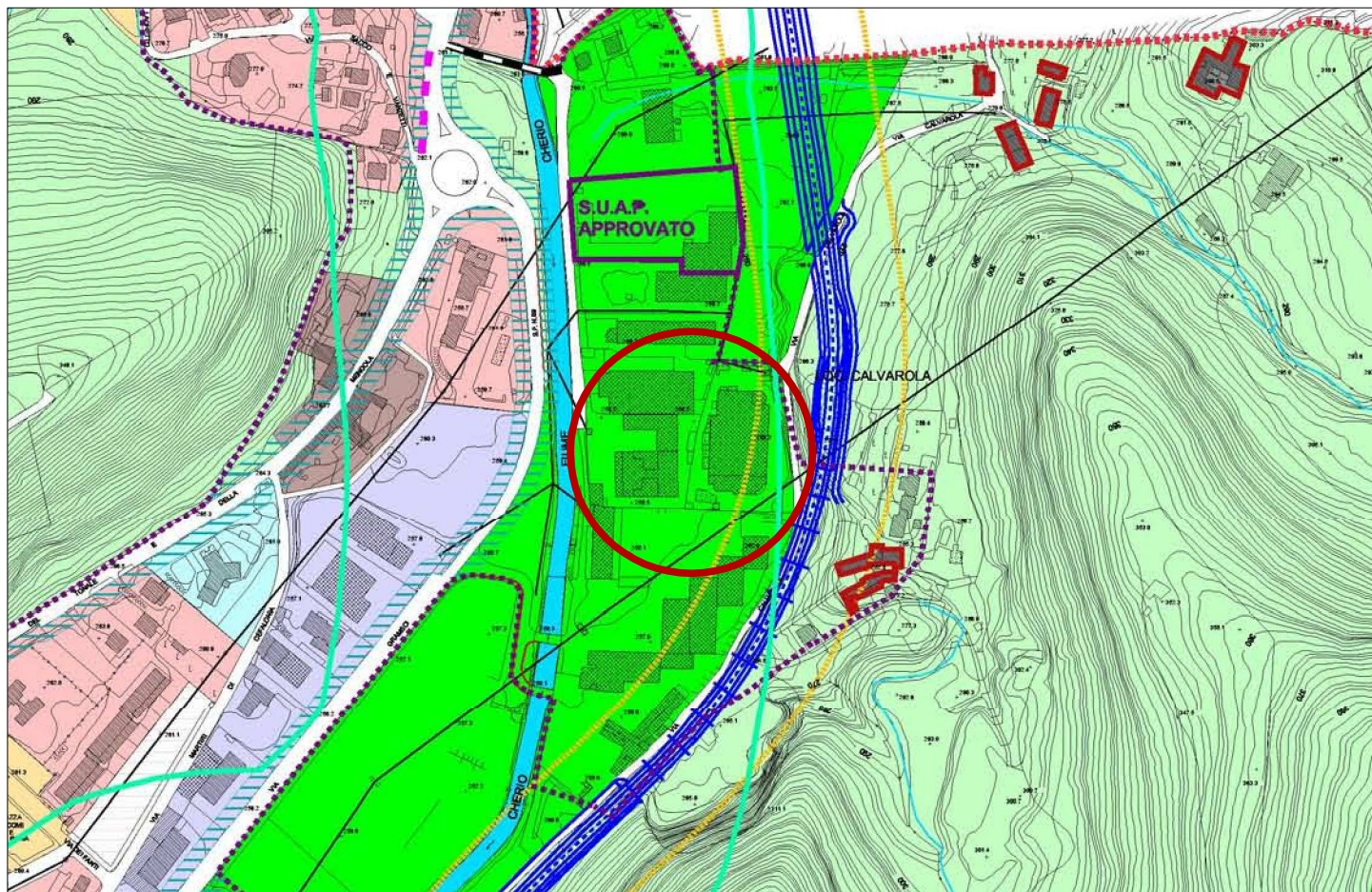


ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO  
Scala 1:5.000

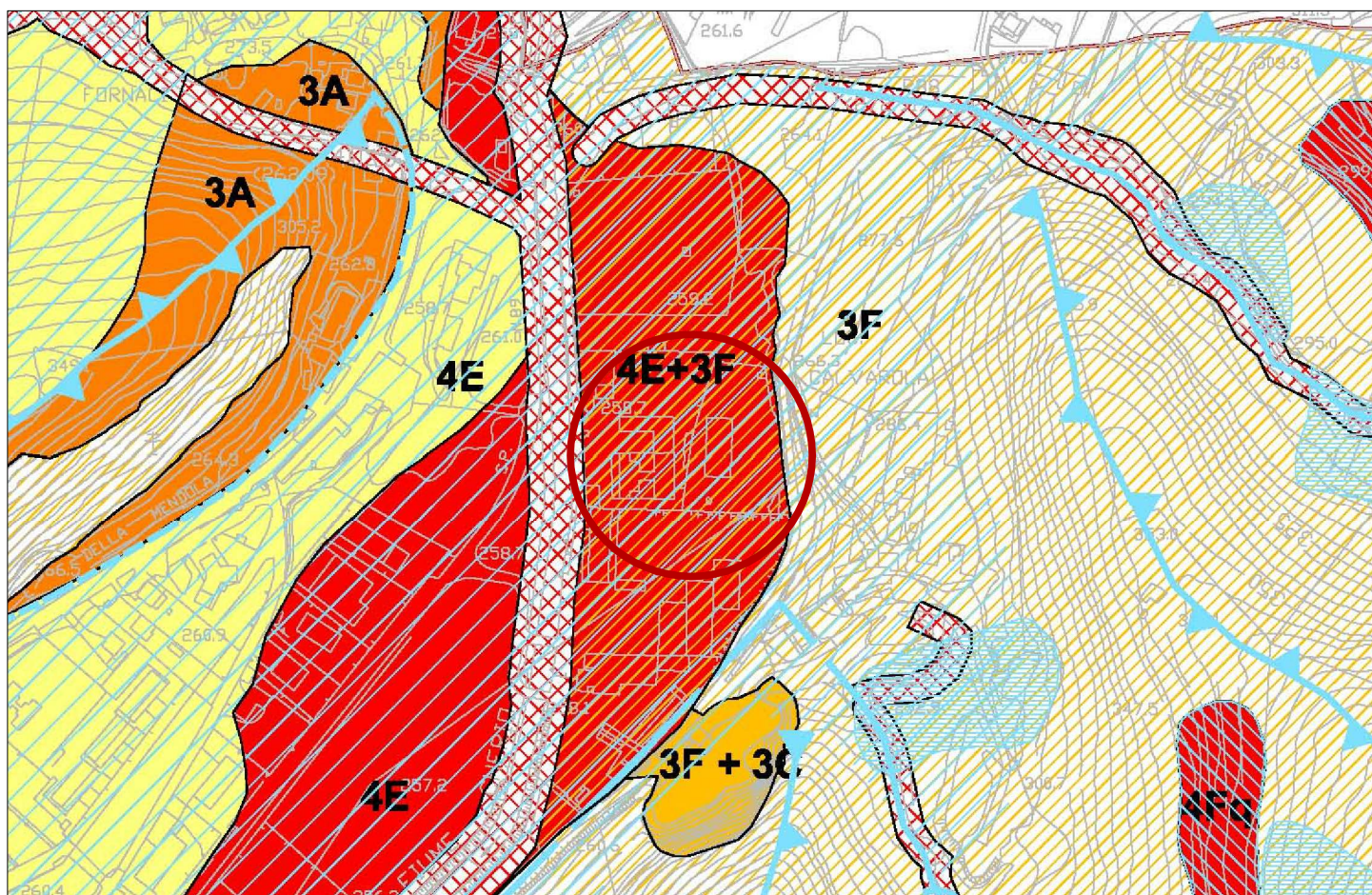


ESTRATTO MAPPA CATASTALE  
Scala 1:2.000





ESTRATTO PGT - PIANO DELLE REGOLE  
Scala 1:5.000



ESTRATTO CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA  
Scala 1:5.000

















A.T.P.						Consulenti		
RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	ETATEC STUDIO PAOLETTI	ydros Ingegneria	Archeo Studi Bergamo s.r.l.	HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. Giambattista a Rivellini	Dott. Arch. Giovanni Mazza	Dott. For. Stefano Enfissi

**REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED  
ECONOMICA DELL'AREA DI ESONDAZIONE DELLE PIENE DEL  
FIUME CHERIO DI MOLINO DEI FRATI NEI COMUNI DI TRESORE  
BALNEARIO E ZANDOBBIO (BG)**

**Perizia estimativa sommaria degli immobili presenti  
lungo l'asta fluviale e interessati dalla delocalizzazione**

**UNITA' IMMOBILIARE N.6 – "ELBERG SRL"**

A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PIOLETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi</b> Bergamo s.r.l.	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat.</i> <i>Giambattista</i> <i>a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch.</i> <i>Giovanni</i> <i>Mazza</i>	<i>Dott. For.</i> <i>Stefano</i> <i>Enfissi</i>

## **INDICE**

<b>A. LA STIMA DELLA PROPRIETA'</b>	<b>p. 3</b>
A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA	p. 3
A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	p. 4
A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	p. 4
A.2.2. DATI CATASTALI	p. 4
A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE	p. 4
A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	p. 4
A.2.5. DESCRIZIONE	p. 5
A.2.6. CONSISTENZA DELL' AREA E DEGLI EDIFICI	p. 5
A.3. VALUTAZIONE	p. 7
A.3.1. CONSIDERAZIONI	p. 7
A.3.2. IL DEPREZZAMENTO	p. 8
<b>B. LA STIMA DELLA NUOVA PROPRIETÀ</b>	<b>p. 10</b>
B.1. INTRODUZIONE	p. 10
B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI	p. 10
B.1.2. VALORE COMPLESSIVO	p. 11
<b>C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE</b>	<b>p. 12</b>

## **ALLEGATI**



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A. LA STIMA DELLA PROPRIETÀ

### A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La seguente stima degli immobili presenti lungo il fiume Cherio ha il compito di valutare la consistenza delle attività presenti in relazione ad una possibile delocalizzazione. La presente perizia, come si evince dai paragrafi successivi, adotta diversi criteri di valutazione, talvolta alternativi fra loro, necessari per avere un quadro completo dei valori immobiliari e dei costi dovuti ad un possibile trasferimento delle attività in luoghi sicuri.

In particolare l'oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastanti fabbricati di tipo industriale e uffici, sito in comune di Trescore Balneario (BG) in località Calvarola.

Nel complesso l'obiettivo generale è giungere ad una stima di tutti gli edifici interessati, in maniera diversa, dagli eventi di piena e dei relativi costi di delocalizzazione delle attività presenti.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua acquisizione, nonché della delocalizzazione dell'attività produttiva attualmente presente.

A tal scopo è stato effettuato, congiuntamente ad un rappresentante della ditta proprietaria o dell'attività, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In relazione allo scopo della stima, viste anche le precisazioni nei paragrafi successivi, si è ritenuto di procedere mediante due valutazioni: la prima ha adottato il criterio del valore a "costo di produzione" con metodo sintetico, deprezzato per la vetustà e per le altre particolari condizioni, quali ad esempio, il contesto urbanistico. La seguente valutazione di stima ha adottato il criterio del valore di mercato in altri contesti vicini, nuovi o di recente costruzione.

La stima poi si conclude con i costi della delocalizzazione determinati dalla somma del fermo aziendale e del trasloco dell'attività.

Nei seguenti paragrafi saranno approfonditi i criteri adottati e le metodologie di valutazione scelte per raggiungere gli scopi sopra illustrati.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'edificio oggetto di valutazione è situato nella zona industriale di Trescore Balneario (BG) località Calvarola, in via Calvarola n. in prossimità del fiume Cherio. Il lotto è situato nella parte settentrionale del Comune di Trescore B.

Si raggiunge l'area attraverso lo stretto ponte storico a senso unico sul Cherio (via Val Roveto) oppure da nord attraverso l'area industriale in territorio di Entratico.

### A.2.2. DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Trescore Balneario, il complesso immobiliare è allibrato con i dati riportati nella tabella n. 1:

Tabella n.2 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano				
Foglio	Mappale	Superficie	Categoria	Rendita (€)
10	7706	957 (619 di proprietà)	F/1	
10	7707	101	D/7	3635,86
10	7708	435	D/7	2646,00
10	7709	435	D/7	1910,89

### A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE

Il compendio è ubicato in località Calvarola

In particolare confina con i seguenti mappali del Foglio 9 del Catasto Terreni del comune di Trescore B.:

- a nord con il mappale 7610;
- ad est con il mappale 7687;
- a sud con il mappale 7691;
- ad ovest con il mappale 3353.

### A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Nell'area oggetto di stima, i possibili interventi risultano regolati dai seguenti strumenti:

- PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con deliberazione n. 24 del 13/08/2013.

In particolare i terreni oggetto di valutazione ricadono all'interno della Zona "Tessuto di recupero ambientale" disciplinata dall'art 18 delle N.T.A. del PdR che consentono "gli interventi finalizzati a garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle attività e delle strutture esistenti.

E' consentito il mantenimento della funzione produttiva in atto; è vietatissimo l'insediamento di nuove attività produttive classificate insalubri di prima classe; è altresì vietato nelle aree di cui alla presente zona ricadenti all'interno della fascia fluviale l'insediamento di ogni nuova attività produttiva.

I nuovi insediamenti industriali e produttivi e l'insediamento di funzioni industriali o produttive in sostituzione di quelle esistenti e/o riorganizzazione di quelle esistenti, sono ammessi solo in presenza di

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

esigenze che non possono altrimenti soddisfarsi: tali interventi sono comunque sottoposti alla procedura negoziale tra l'Amministrazione comunale e il proprietario dell'area.

#### A.2.5. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è di proprietà della ditta Elberg S.r.l., Barbetta Daniela, Barbetta Lorenzo, Guizzetti Silvia e By Barret Radica (la cui porzione è già stata valutata nell'insediamento n.4), ed è costituito da un'area con sovrastanti corpi di fabbrica:

- A) prefabbricato (2000);
- B) Uffici

Il complesso immobiliare è pertanto costituito da 1 corpo di fabbrica, ubicato all'interno di un lotto della superficie catastale di complessiva di 1.590 mq.

La superficie occupata dal sedime dei fabbricati è pari a complessivi 1.460 mq, mentre la porzione residua del lotto è destinata ad aree di manovra, giardino, e per l'accesso all'edificio stesso. Il parcheggio lungo la via è di proprietà. Nella piena del 2014 è stata lambita dai fenomeni.

Premesso che gli immobili oggetto di stima presentano condizioni manutentive normali e sono attualmente utilizzati da diverse ditte in affitto, si procede ad una sommaria descrizione degli immobili.

##### Fabbricato A

E' costituito da una costruzione in struttura prefabbricata. Il fabbricato presenta condizioni manutentive delle strutture discrete.

##### Fabbricato B

E' costituito da una costruzione a due piani adibita a uffici in struttura portante in pilastri di cemento armato. Il fabbricato presenta condizioni manutentive delle strutture discrete.

#### A.2.6. CONSISTENZA DELL'AREA E DEGLI EDIFICI

La superficie dell'area e quella commerciale dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie allegate e verificate durante gli accertamenti tecnici in fase di sopralluogo. La consistenza dell'area è indicata nella tabella n. 2.

Tabella n.2 – Distinzione dell'area tra coperta e libera	
Destinazione dell'area	Sup. lorda (mq)
Area totale	1590
Area coperta	1460
Area libera da costruzioni	130

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

La destinazione, superficie e volume dei fabbricati sono riportate nella tabella n. 3.

Tabella n.3 – Individuazione della consistenza dei fabbricati				
Corpo di Fabbrica	N° piani	Destinazione	Sedime (mq)	Sup. lorda Sviluppata (mq)
A	1	Produzione	1310	1310
B	1	Uffici	150	150



A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ESTATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>Ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi Bergamo s.r.l.</b>	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.3. LA VALUTAZIONE

### A.3.1. CONSIDERAZIONI

Come già accennato nella introduzione alla presente stima, la stima è stata eseguita con due criteri. Il primo, definito criterio del valore di ricostruzione deprezzato, illustrato di seguito, è servito per valutare il valore economico degli immobili presenti. Tale criterio ricostruisce tutti i costi necessari per l'acquisizione e la realizzazione del bene oggetto di stima.

Infatti, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie in esame.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore degli immobili va riferito principalmente all'area, e ai fabbricati esistenti che benché utilizzabili abbisognano comunque di interventi di adeguamento e manutenzione.

Il criterio del valore di ricostruzione deprezzato si basa sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene. Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni similari, per cui non è possibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, peraltro, i fabbricati hanno una notevole vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo deve essere adeguatamente decurtato per tenere conto della vetustà, dello stato manutentivo specifico dell'immobile oggetto di stima e anche da altri parametri quali ad esempio, la destinazione urbanistica, la particolare posizione rispetto alla rete viaria e ad altri parametri.

Con l'applicazione di tale procedimento si giunge a determinare il valore del bene da stimare considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene che si verificano in diversi momenti nell'arco temporale in cui è attuato l'investimento, riportati alla data di ultimazione dei lavori (consegna dell'opera) e, quindi, scontati all'attualità.

Altra valutazione importante da fare nel contesto è quella urbanistica che nella fattispecie limita molto le potenzialità edificatorie presenti e future, con particolare riferimento alla classe di fattibilità geologica presente.

Considerata lo stato delle costruzioni sia per consistenza sia per i caratteri edilizi, la stima che si svilupperà sarà del tipo sintetico e non analitico.

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione;
- stima dei fattori di deprezzamento.

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PAOLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svoltesi secondo le modalità seguenti:

- analisi di atti di compravendita di beni simili o comparabili a quello in questione, di cui si è venuti a conoscenza, sviluppate anche con specifici sommari accertamenti sopralluogo;
- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di riviste specializzate.

La valutazione a costo è stata verificata anche sui valori dei fabbricati industriali, desumibili dai listini in particolar modo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia del territorio. Tale indagine ha rilevato i valori unitari per capannoni industriali nello stato normale, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al primo semestre del 2017 sono i seguenti dati economici:

Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
	Min	Max
R2 – extraurbana	600	800

Considerazioni: il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito a capannoni industriali allo stato normale – nuovo. Il valore, inoltre, dipende dalla tipologia costruttiva, dall'altezza, dalle dotazioni impiantistiche e dalle finiture. Indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo industriale/artigianale, hanno confermato l'entità dei suddetti costi di costruzione.

### A.3.2. Il deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

La valutazione ha poi considerato anche altri elementi detrattori o migliorativi, capaci di restituire un quadro economico più vicino al reale. Infatti, come più volte descritto, tutta una serie di elementi partecipano a

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

costruire la stima degli immobili alla data odierna.

Nella seguente tabella 5 abbiamo inserito gli elementi detrattori o migliorativi considerati nella valutazione.

Tabella n.5 – Ulteriori elementi detrattori o migliorativi
Azzonamento del PGT
Classe di fattibilità geologica
Posizione rispetto alle infrastrutture viarie
Reti e servizi
Presenza di coperture in eternit
Qualità e interventi di miglioramento sul costruito

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, utilizzando il criterio di stima del valore di riproduzione, previsto dalla dottrina dell'estimo, si valuta in **€ 807.000,00** (diconsi euro ottocentosettemila/00)

\* Il valore stimato necessiterà di ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di reperire le planimetrie della proprietà e di accedere all'interno dei fabbricati in fase di sopralluogo.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## B. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### B.1 INTRODUZIONE

Dopo aver valutato la consistenza dei terreni, valutata ogni circostanza e i processi che regolano l'attuale realtà di mercato e tenuto conto degli elementi veramente significativi e la loro effettiva incidenza, si procede alla stima con metodo sintetico riferito ad immobili con caratteristiche simili a quelli in esame e ubicati nei comuni vicini.

Il metodo sintetico si estrinseca nella comparazione di vendite effettuate di cui sono conosciuti i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto.

#### B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI

La ricerca è stata incentrata sulla ricerca di valori dei fabbricati artigianali nel comune di Trescore Balneario e nei comuni vicini. L'indagine di mercato per edifici simili a quelli in oggetto, eseguita anche nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 700,00 e €/mq 900,00 e quindi:

$$\text{mq } 1310,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 1.048.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei fabbricati destinati a ufficio con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.200,00 e quindi:

$$\text{mq } 150,00 \times \text{€/mq } 1100,00 = \text{€ } 165.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei piazzali (non edificabili) con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 40,00 e €/mq 60,00. La stima è stata eseguita solo sullo spazio esterno dedotto dal cortile di pertinenza "volumetrica", mentre la restante parte è già calcolata quale stretta pertinenza nel prezzo dell'edificio. Pertanto:

$$\text{mq } 130,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 6.500,00$$



A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ESTATEC STUDIO PAOLETTI	 Ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### B.1.2. VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo del bene si ottiene, infine, sommando il valore dei diversi corpi che compongono l'immobile.

Valore complessivo =	Valore fabbricato industriale	€ 1.048.000,00 +
	Valore Uffici	€ 165.000,00 +
	Valore piazzale	€ 6.500,00 =
		€ 1.219.500,00
	che si arrotonda a	€ 1.220.000,00*

( dicono euro unmilione duecentoventimila/00)

\* Il valore stimato necessiterà di ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di reperire le planimetrie della proprietà e di accedere all'interno dei fabbricati in fase di sopralluogo.

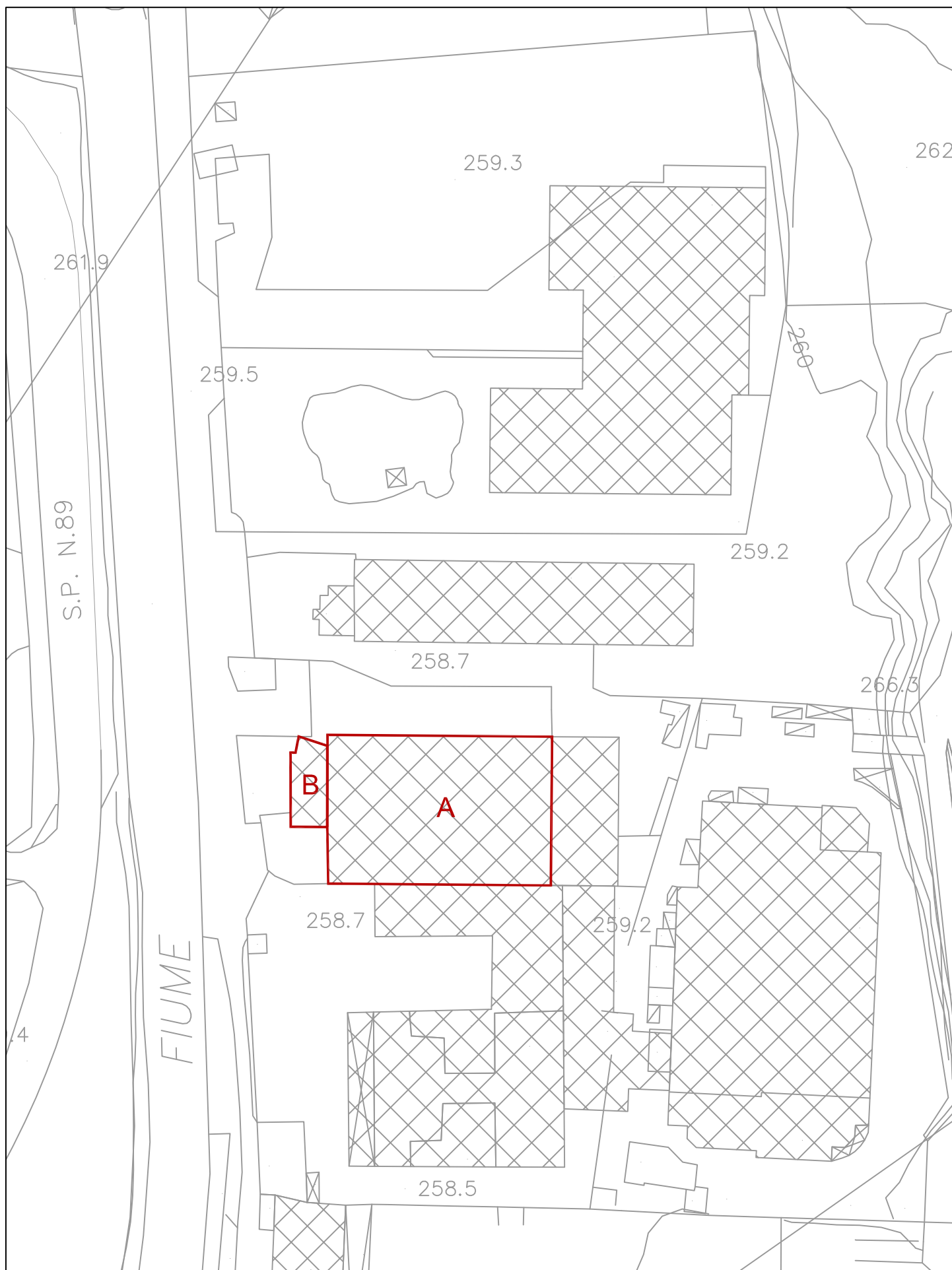
A.T.P.						Consulenti		
RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	ETATEC STUDIO PAOLETTI	ydros Ingegneria	Archeo Studi Bergamo s.r.l.	HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. Giambattista a Rivellini	Dott. Arch. Giovanni Mazza	Dott. For. Stefano Enfissi

## C. I COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE

Nell'edificio in esame è presente, per circa un terzo della superficie, una parte dell'attività della confinante ditta Pulitor S.r.l. per la quale sono già stati stimati i costi di delocalizzazione nella scheda n.5. Lo spazio è occupato da piccole attività, anche no-profit, delle quali non è stato possibile verificarne l'esatta consistenza, anche se dalle informazioni raccolte pare che i costi di delocalizzazione siano irrilevanti.

## ALLEGATI

- Planimetria con indicazioni dei principali corpi di fabbrica e delle attrezzature
- Estratto aerofotogrammetrico con individuazione del contesto
- Estratto di mappa catastale
- Estratto PGT – Piano delle Regole
- Estratto carta di fattibilità geologica
- Documentazione fotografica



PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PRINCIPALI CORPI DI FABBRICA E ATTREZZATURE  
Scala 1:1.000



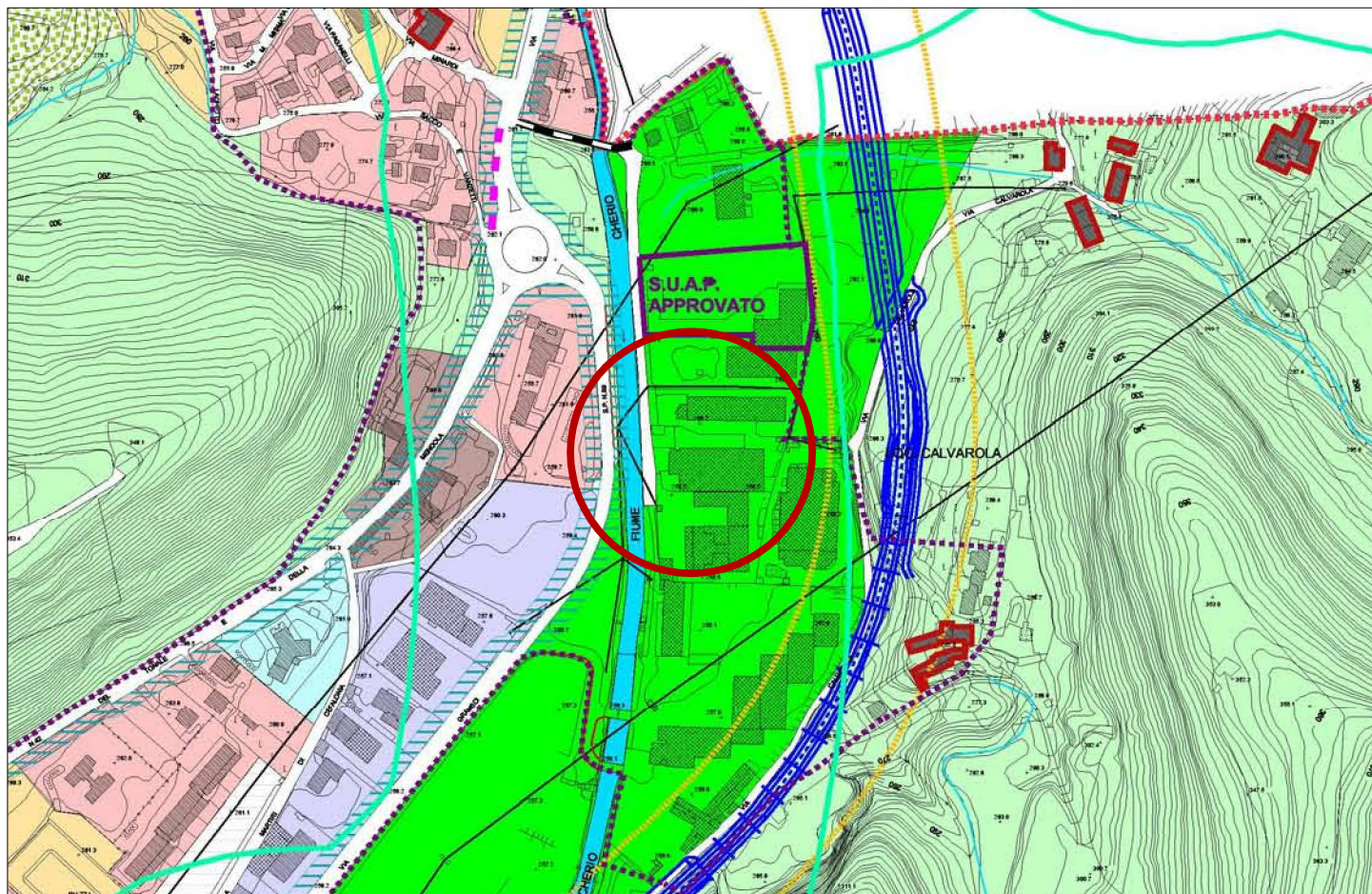
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO  
Scala 1:5.000



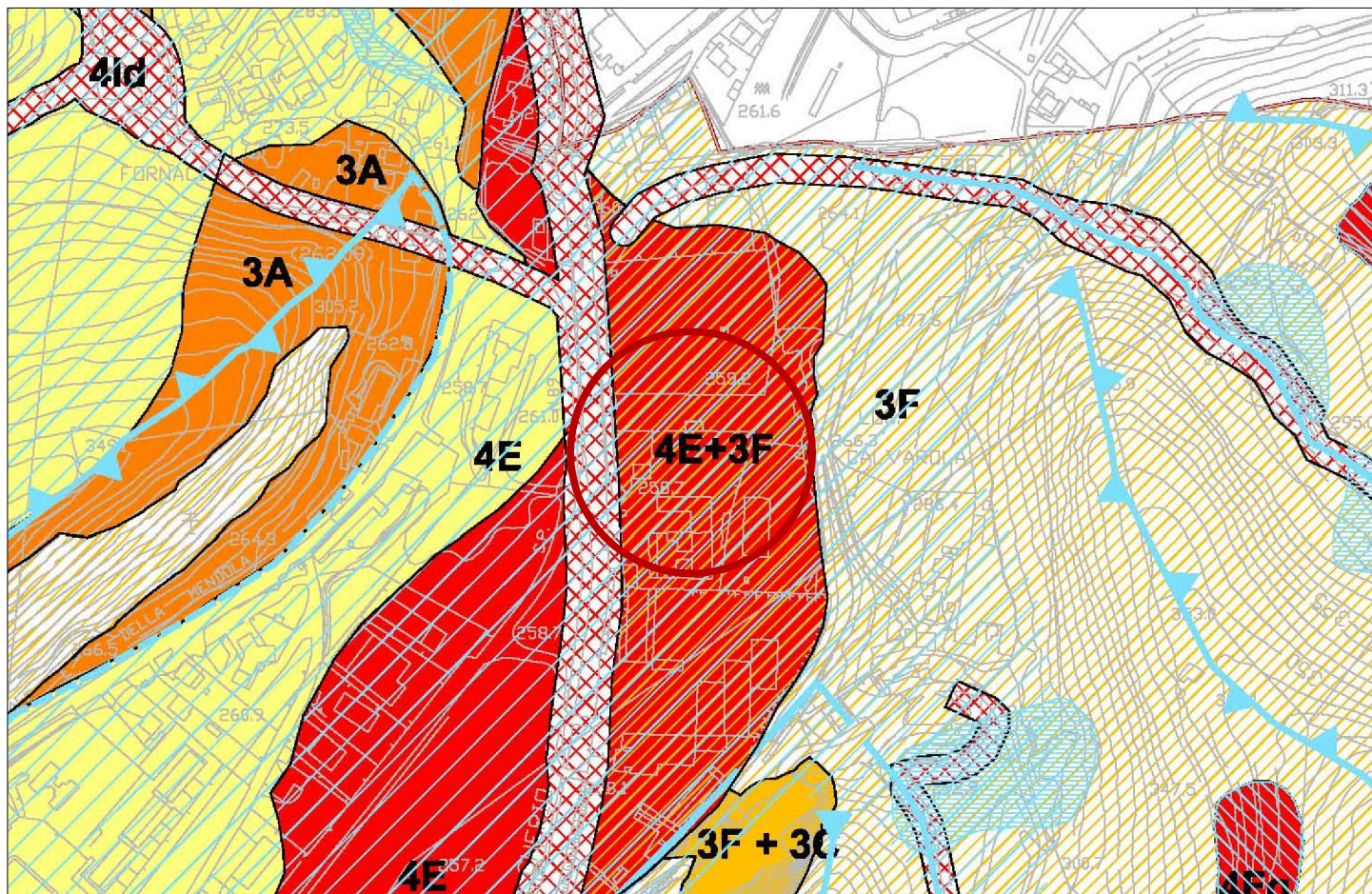
ESTRATTO MAPPA CATASTALE  
Scala 1:2.000

 proprietà per 647/1000





ESTRATTO PGT - PIANO DELLE REGOLE  
Scala 1:5.000



ESTRATTO CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA  
Scala 1:5.000





A.T.P.						Consulenti		
RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	ETATEC STUDIO PAOLETTI	Hydro Ingegneria	Archeo Studi Bergamo s.r.l.	HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. Giambattista a Rivellini	Dott. Arch. Giovanni Mazza	Dott. For. Stefano Enfissi

**REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED  
ECONOMICA DELL'AREA DI ESONDAZIONE DELLE PIENE DEL  
FIUME CHERIO DI MOLINO DEI FRATI NEI COMUNI DI TRESORE  
BALNEARIO E ZANDOBBIO (BG)**

**Perizia estimativa sommaria degli immobili presenti  
lungo l'asta fluviale e interessati dalla delocalizzazione**

**UNITA' IMMOBILIARE N.7 – ditte “ARCHIFORM S.R.L., 2ESSE  
VERNICIATURE S.R.L., STEA S.N.C., AD ENGINEERING S.R.L.”**

**Proprietà BRIGNOLI NORMA, BRIGNOLI ORNELLA, MUTTI ANNA**

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ESTATEC STUDIO PROLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## INDICE

<b>A. LA STIMA DELLA PROPRIETA'</b>	<b>p. 3</b>
A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA	p. 3
A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	p. 4
A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	p. 4
A.2.2. DATI CATASTALI	p. 4
A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE	p. 4
A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	p. 4
A.2.5. DESCRIZIONE	p. 5
A.2.6. CONSISTENZA DELL' AREA E DEGLI EDIFICI	p. 5
A.3. VALUTAZIONE	p. 7
A.3.1. CONSIDERAZIONI	p. 7
A.3.2. IL DEPREZZAMENTO	p. 8
<b>B. LA STIMA DELLA NUOVA PROPRIETÀ</b>	<b>p. 10</b>
B.1. INTRODUZIONE	p. 10
B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI	p. 10
B.1.2. VALORE COMPLESSIVO	p. 11
<b>C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE</b>	<b>p. 12</b>
C.1. FERMO AZIENDALE	p. 12
C.2. I COSTI DEL TRASLOCO	p. 13
C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE	p. 14

## ALLEGATI



A.T.P.						Consulenti		
RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	ETATEC STUDIO PAOLETTI	ydros Ingegneria	Archeo Studi Bergamo s.r.l.	HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. Giambattista a Rivellini	Dott. Arch. Giovanni Mazza	Dott. For. Stefano Enfissi

## A. LA STIMA DELLA PROPRIETÀ

### A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La seguente stima degli immobili presenti lungo il fiume Cherio ha il compito di valutare la consistenza delle attività presenti in relazione ad una possibile delocalizzazione. La presente perizia, come si evince dai paragrafi successivi, adotta diversi criteri di valutazione, talvolta alternativi fra loro, necessari per avere un quadro completo dei valori immobiliari e dei costi dovuti ad un possibile trasferimento delle attività in luoghi sicuri.

In particolare l'oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastanti fabbricati di tipo industriale e uffici, sito in comune di Trescore Balneario (BG) in località Calvarola.

Nel complesso l'obiettivo generale è giungere ad una stima di tutti gli edifici interessati, in maniera diversa, dagli eventi di piena e dei relativi costi di delocalizzazione delle attività presenti.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua acquisizione, nonché della delocalizzazione dell'attività produttiva attualmente presente.

A tal scopo è stato fissato un incontro con la proprietà la quale, **pur disponibile al colloquio e a descrivere gli immobili, non ha permesso una verifica degli immobili stessi**. Pertanto la presente perizia è carente della fase di verifica in sito che è fondamentale per una stima di mercato.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In relazione allo scopo della stima, viste anche le precisazioni nei paragrafi successivi, si è ritenuto di procedere mediante due valutazioni: la prima ha adottato il criterio del valore a "costo di produzione" con metodo sintetico, deprezzato per la vetustà e per le altre particolari condizioni, quali ad esempio, il contesto urbanistico. La seguente valutazione di stima ha adottato il criterio del valore di mercato in altri contesti vicini, nuovi o di recente costruzione.

La stima poi si conclude con i costi della delocalizzazione determinati dalla somma del fermo aziendale e del trasloco dell'attività.

Nei seguenti paragrafi saranno approfonditi i criteri adottati e le metodologie di valutazione scelte per raggiungere gli scopi sopra illustrati.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il compendio oggetto di valutazione è situato nella zona artigianale di Trescore Balneario (BG) in località Calvarola in via A. Gramsci n. 114 (SP 89). Il lotto è situato nella parte settentrionale del Comune di Trescore Balneario e si accede al comparto con un ponte sul Cherio di proprietà privata. Anche questa area è chiusa fra la via Calvarola ai piedi del colle Grena e il fiume Cherio.

### A.2.2. DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Trescore Balneario, il complesso immobiliare è allibrato con i dati riportati nella tabella n. 1:

Tabella n.1 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano				
Foglio	Mappale	Superficie	Categoria	Rendita (€)
10	3353	15543	D/7 – F/1	32638,80

### A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE

Il compendio è ubicato in via A. Gramsci n. 114.

In particolare confina con i seguenti mappali del Foglio 9 del Catasto Terreni del comune di Trescore B.:

- a nord con i mappali 1562, 7691, 7311;
- ad est con la via pubblica Calvarola;
- a sud con i mappali 3355, 1610, 1611;
- ad ovest con il fiume Cherio.

### A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Nell'area oggetto di stima, i possibili interventi risultano regolati dai seguenti strumenti:

- PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con deliberazione n. 24 del 13/08/2013.

In particolare i terreni oggetto di valutazione ricadono all'interno della Zona "Tessuto di recupero ambientale" disciplinata dall'art 18 delle N.T.A. del PdR che consentono "gli interventi finalizzati a garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle attività e delle strutture esistenti.

E' consentito il mantenimento della funzione produttiva in atto; è vietatissimo l'insediamento di nuove attività produttive classificate insalubri di prima classe; è altresì vietato nelle aree di cui alla presente zona ricadenti all'interno della fascia fluviale l'insediamento di ogni nuova attività produttiva.

I nuovi insediamenti industriali e produttivi e l'insediamento di funzioni industriali o produttive in sostituzione di quelle esistenti e/o riorganizzazione di quelle esistenti, sono ammessi solo in presenza di esigenze che non possono altrimenti soddisfarsi: tali interventi sono comunque sottoposti alla procedura negoziale tra l'Amministrazione comunale e il proprietario dell'area.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.2.5. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è di proprietà delle Sig.re Brignoli Norma, Brignoli Ornella e Mutti ed è costituito da un'area con sovrastanti corpi di fabbrica e attrezzature tecnologiche edificati in periodi diversi:

- A) prefabbricato anni '60;
- B) prefabbricato anni '60;
- C) prefabbricato anni '60;
- D) prefabbricato metà anni '90;
- E) gru a cavalletto.

Il complesso immobiliare è pertanto costituito in sintesi da 3 corpi di fabbrica, ubicati all'interno di un lotto della superficie catastale di complessiva di 15.543 mq.

La superficie occupata dal sedime dei fabbricati è pari a complessivi 4.216 mq, mentre la porzione residua del lotto è parzialmente occupata da aree di manovra, aree destinate a parcheggio, dalla gru a cavalletto, ecc. Parte del piazzale è interessato da un elettrodotto Enel con relativa servitù.

La proprietà è stata interessata da diverse alluvioni: nel 1979, nel 2014 e nel 2016. Vi è una parte degli immobili con copertura in amianto (Eternit). Non esiste la rete fognaria.

Premesso che gli immobili oggetto di stima presentano condizioni manutentive diverse fra loro e sono attualmente utilizzati da ditte in affitto (4 ditte), si procede ad una sommaria descrizione degli immobili.

### Fabbricato A

E' costituito da una costruzione in struttura portante in pilastri di cemento armato e dalla copertura a volta con manto in *Eternit*. Il fabbricato è vetusto e presenta condizioni manutentive scarse.

### Fabbricato B

E' costituito da una costruzione in struttura portante in pilastri di cemento armato e dalla copertura a volta con manto in *Eternit*. Il fabbricato è vetusto e presenta condizioni manutentive scarse.

### Fabbricato C

E' costituito da una costruzione in cemento armato adibito ad uffici.

### Fabbricato D

E' costituito da quattro edifici prefabbricati affiancati, più recenti rispetto agli altri.

## A.2.6. CONSISTENZA DELL'AREA E DEGLI EDIFICI

La superficie dell'area e quella commerciale dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie allegate e verificate durante gli accertamenti tecnici in fase di sopralluogo. La consistenza dell'area è indicata nella tabella n. 2.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Tabella n.2 – Distinzione dell'area tra coperta e libera	
Destinazione dell'area	Sup. lorda (mq)
Area totale	15543
Area coperta	4216
Area libera da costruzioni	11327

La destinazione, superficie e volume dei fabbricati sono riportate nella tabella n. 3.

Tabella n.3 – Individuazione della consistenza dei fabbricati					
Corpo di Fabbrica	N° piani	Destinazione	Sedime (mq)	Sup. lorda Sviluppata (mq)	Volume (mc)
A	1	Industriale	844	844	
B	1	Industriale	597	597	
C	1	Industriale	2775	2775	



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### A.3. LA VALUTAZIONE

#### A.3.1. CONSIDERAZIONI

Come già accennato nella introduzione alla presente stima, la stima è stata eseguita con due criteri. Il primo, definito criterio del valore di ricostruzione deprezzato, illustrato di seguito, è servito per valutare il valore economico degli immobili presenti. Tale criterio ricostruisce tutti i costi necessari per l'acquisizione e la realizzazione del bene oggetto di stima.

Infatti, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie in esame.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore degli immobili va riferito principalmente all'area, e ai fabbricati esistenti che benché utilizzabili abbisognano comunque di interventi di adeguamento e manutenzione.

Il criterio del valore di ricostruzione deprezzato si basa sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene. Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni simili, per cui non è possibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, peraltro, i fabbricati hanno una notevole vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo deve essere adeguatamente decurtato per tenere conto della vetustà, dello stato manutentivo specifico dell'immobile oggetto di stima e anche da altri parametri quali ad esempio, la destinazione urbanistica, la particolare posizione rispetto alla rete viaria e ad altri parametri.

Con l'applicazione di tale procedimento si giunge a determinare il valore del bene da stimare considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene che si verificano in diversi momenti nell'arco temporale in cui è attuato l'investimento, riportati alla data di ultimazione dei lavori (consegna dell'opera) e, quindi, scontati all'attualità.

Altra valutazione importante da fare nel contesto è quella urbanistica che nella fattispecie limita molto le potenzialità edificatorie presenti e future, con particolare riferimento alla classe di fattibilità geologica presente.

Considerata lo stato delle costruzioni sia per consistenza sia per i caratteri edilizi, la stima che si svilupperà sarà del tipo sintetico e non analitico.

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione;
- stima dei fattori di deprezzamento.

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PIALETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svoltesi secondo le modalità seguenti:

- analisi di atti di compravendita di beni simili o comparabili a quello in questione, di cui si è venuti a conoscenza, sviluppate anche con specifici sommari accertamenti sopralluogo;
- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di riviste specializzate.

La valutazione a costo è stata verificata anche sui valori dei fabbricati industriali, desumibili dai listini in particolar modo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia del territorio. Tale indagine ha rilevato i valori unitari per capannoni industriali nello stato normale, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al primo semestre del 2017 sono i seguenti dati economici:

Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
	Min	Max
R2 – extraurbana	600	800

Considerazioni: il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito a capannoni industriali allo stato normale – nuovo. Il valore, inoltre, dipende dalla tipologia costruttiva, dall'altezza, dalle dotazioni impiantistiche e dalle finiture. Indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo industriale/artigianale, hanno confermato l'entità dei suddetti costi di costruzione.

### A.3.2. Il deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

La valutazione ha poi considerato anche altri elementi detrattori o migliorativi, capaci di restituire un quadro economico più vicino al reale. Infatti, come più volte descritto, tutta una serie di elementi partecipano a costruire la stima degli immobili alla data odierna.

Nella seguente tabella 6 abbiamo inserito gli elementi detrattori o migliorativi considerati nella valutazione.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Tabella n.6 – Ulteriori elementi detrattori o migliorativi
Azzonamento del PGT
Classe di fattibilità geologica
Posizione rispetto alle infrastrutture viarie
Reti e servizi
Presenza di coperture in eternit
Qualità e interventi di miglioramento sul costruito

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, utilizzando il criterio di stima del valore di riproduzione, previsto dalla dottrina dell'estimo, si valuta in **€ 2.422.000,00** (duemilioniquattrocentoventiduemila/00)\*

\* Il valore stimato necessiterà di ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di accedere all'interno dei fabbricati e in mancanza di planimetrie degli immobili.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## B. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### B.1 INTRODUZIONE

Dopo aver valutato la consistenza dei terreni, valutata ogni circostanza e i processi che regolano l'attuale realtà di mercato e tenuto conto degli elementi veramente significativi e la loro effettiva incidenza, si procede alla stima con metodo sintetico riferito ad immobili con caratteristiche simili a quelli in esame e ubicati nei comuni vicini.

Il metodo sintetico si estrinseca nella comparazione di vendite effettuate di cui sono conosciuti i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto.

#### B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI

La ricerca è stata incentrata sulla ricerca di valori dei fabbricati artigianali nel comune di Trescore Balneario e nei comuni vicini. L'indagine di mercato per edifici simili a quelli in oggetto, eseguita anche nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 700,00 e €/mq 900,00 e quindi:

$$\text{mq } 4.156,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 3.324.800,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei fabbricati destinati a ufficio con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.200,00 e quindi:

$$\text{mq } 60,00 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 66.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei piazzali (non edificabili) con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 40,00 e €/mq 60,00. La stima è stata eseguita solo sullo spazio esterno dedotto dal cortile di pertinenza "volumetrica", mentre la restante parte è già calcolata quale stretta pertinenza nel prezzo dell'edificio. Pertanto:

$$\text{mq } 11.327,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 566.350,00$$



A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PAOLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### B.1.2. VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo del bene si ottiene, infine, sommando il valore dei diversi corpi che compongono l'immobile.

Valore complessivo =	Valore fabbricato industriale	€ 3.324.800,00 +
	Valore Uffici	€ 66.000,00 +
	Valore piazzale	€ 566.350,00 =
		€ 3.957.150,00
	che si arrotonda a	€ <b>3.958.000,00*</b>

( dicono euro tremilioninovecentocinquantottomila/00)

\* Il valore stimato necessiterà di ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di accedere all'interno dei fabbricati e in mancanza di planimetrie degli immobili.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE

Nel presente capitolo la perizia analizza i costi della delocalizzazione che si aggiungono ai costi sopra stimati del valore degli immobili. I costi della delocalizzazione sono individuati attraverso due valutazioni: il fermo aziendale dovuto alle operazioni di trasloco e i costi di trasloco veri e propri nei quali si considerano, come si evince dal successivo paragrafo, anche i costi complementari alle operazioni di trasloco.

### C.1. FERMO AZIENDALE

L'insediamento in oggetto, di proprietà delle Sig.re Brignoli Norma, Brignoli Ornella e Mutti Anna è affittato e utilizzato da diverse ditte nel suo complesso per le quali si stimeranno di seguito i costi aziendali della delocalizzazione:

- Archiform S.r.l.;
- Zesse verniciature S.r.l.;
- Stea S.n.c.;
- AD Engineering S.r.l.

Si evidenzia che la seguente stima è in parte carente dall'impossibilità di accedere all'interno delle varie attività e dalla mancanza dei bilanci nel caso della AD Engineering S.r.l.

Per quanto attiene la stima del mancato reddito aziendale per il fermo dell'attività durante le operazioni di trasloco si rende necessario analizzare il bilancio aziendale, consultando quindi il bilancio d'azienda negli ultimi due anni al fine di verificare l'attendibilità dell'ultimo bilancio disponibile.

Nelle tabelle di seguito vengono riportate gli importi dell'indennizzo rapportati ai mesi di fermo aziendale e agli utili e costi aziendali.

#### Archiform S.r.l.

Fermo aziendale	Utile	Indennizzo	Costi aziendali	Indennizzo	Spese tecniche, cambio indirizzo, ecc.	Totale indennizzo
1	€ 3.000,00	€ 250,00	€ 664.000,00	€ 55.333,33	€ 20.000,00	<b>€ 75.583,33</b>

#### Zesse verniciature S.r.l.

Fermo aziendale	Utile	Indennizzo	Costi aziendali	Indennizzo	Spese tecniche, cambio indirizzo, ecc.	Totale indennizzo
1	€ 5.000,00	€ 416,67	€ 1.003.000,00	€ 83.583,33	€ 20.000,00	<b>€ 104.000,00</b>

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

#### Stea S.n.c.

Fermo aziendale	Utile	Indennizzo	Costi aziendali	Indennizzo	Spese tecniche, cambio indirizzo, ecc.	Totale indennizzo
1	€ 238.566,53	€ 19.880,54	€ 755.462,74	€ 62.955,23	€ 20.000,00	<b>€ 102.835,77</b>

#### AD Engineering S.r.l.

Fermo aziendale	Utile	Indennizzo	Costi aziendali	Indennizzo	Spese tecniche, cambio indirizzo, ecc.	Totale indennizzo
						<b>€ 100.000,00*</b>

\* Vista l'impossibilità di visionare i bilanci aziendali è stato stimato un rimborso forfettario. Tale cifra andrà approfondita e rivista in fase di delocalizzazione.

## C.2. I COSTI DEL TRASLOCO

La delocalizzazione prevede anche dei costi per il trasloco delle macchine di produzione, del materiale di magazzino stoccato in azienda e dei beni mobili in generale. La stima di tali costi è basata sul conteggio del costo della manodopera impiegata per l'esecuzione del trasloco e dei trasporti necessari considerando uno spostamento entro 10 Km.

Nello specifico, vista l'impossibilità di accedere all'interno delle varie attività, è stato stimato per il trasloco un rimborso forfettario. Tale importo andrà ovviamente approfondito e rivisto in fase di delocalizzazione attraverso un'attenta analisi dei macchinari presenti.

Anche per la proprietà è stata stimata una somma per i costi di trasloco legati prevalentemente alla presenza della gru a cavalletto e agli arredi dell'ufficio.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE

#### **Archiform S.r.l.**

Fermo aziendale: € 76.000,00

Costi del trasloco: € 70.000,00\*

**TOTALE COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE**

**€ 146.000,00** (diconsi centoquarantaseimila/00)

#### **2esse verniciature S.r.l.**

Fermo aziendale: € 104.000,00

Costi del trasloco: € 70.000,00\*

**TOTALE COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE**

**€ 174.000,00** (diconsi centosettantaquattromila/00)

#### **Stea S.n.c.**

Fermo aziendale: € 103.000,00

Costi del trasloco: € 70.000,00\*

**TOTALE COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE**

**€ 173.000,00** (diconsi centosettantatremila/00)

#### **AD Engineering S.r.l.**

Fermo aziendale: € 100.000,00

Costi del trasloco: € 70.000,00\*

**TOTALE COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE**

**€ 170.000,00** (diconsi centosettantamila/00)

#### **Proprietà Brignoli**

Costi del trasloco: € 70.000,00\*

**TOTALE COSTI PER LA DELOCALIZZAZIONE**

**€ 70.000,00** (diconsi settantamila/00)

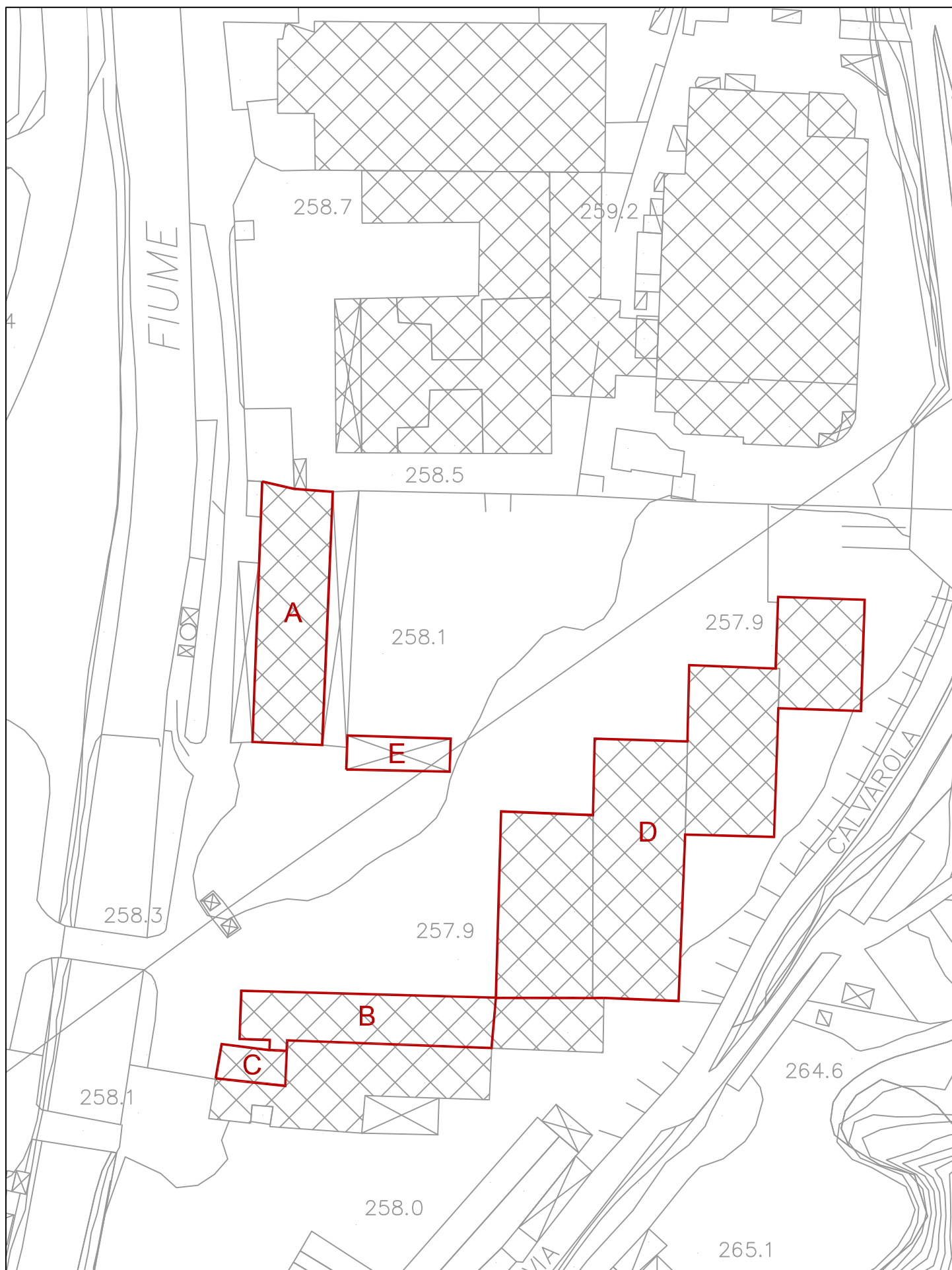
\* La stima dei traslochi deve essere approfondita in quanto non è stato permesso accedere alla proprietà.



A.T.P.						Consulenti		
RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	ETATEC STUDIO PAOLETTI	Hydro Ingegneria	Archeo Studi Bergamo s.r.l.	HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. Giambattista a Rivellini	Dott. Arch. Giovanni Mazza	Dott. For. Stefano Enfissi

## ALLEGATI

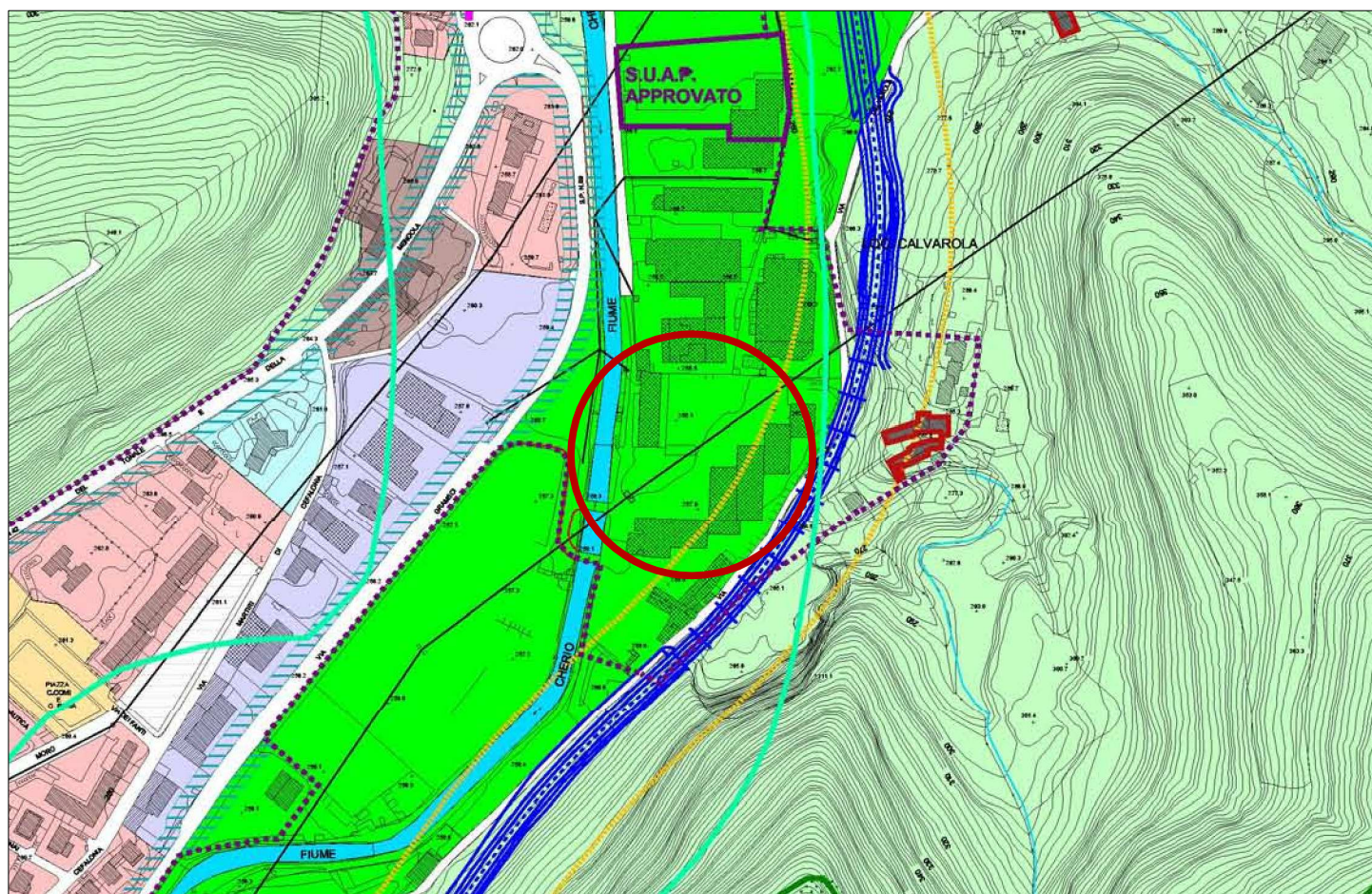
- Planimetria con indicazioni dei principali corpi di fabbrica e delle attrezzature
- Estratto aerofotogrammetrico con individuazione del contesto
- Estratto di mappa catastale
- Estratto PGT – Piano delle Regole
- Estratto carta di fattibilità geologica
- Documentazione fotografica



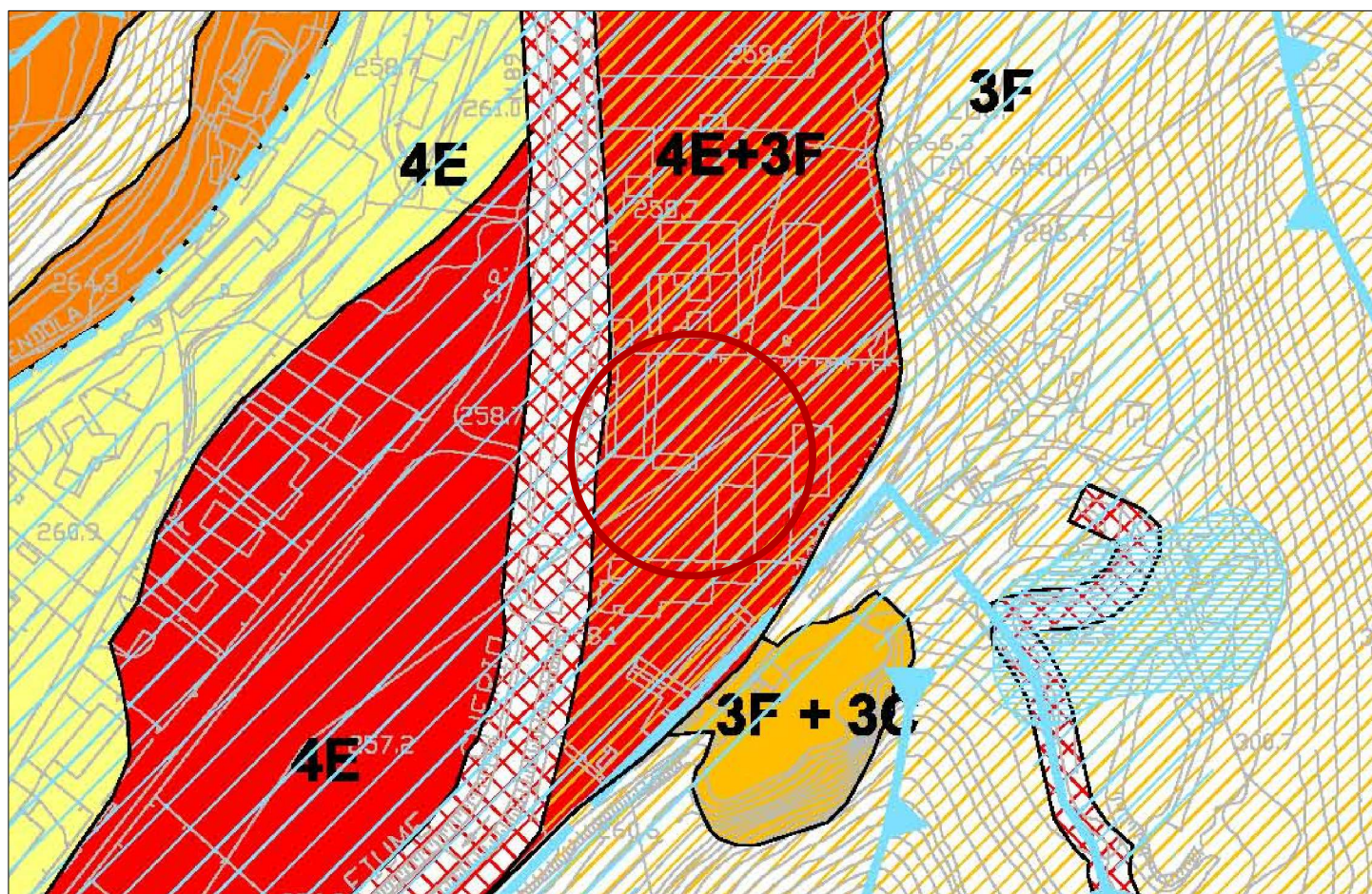
PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PRINCIPALI CORPI DI FABBRICA E ATTREZZATURE  
Scala 1:1.000







ESTRATTO PGT - PIANO DELLE REGOLE  
Scala 1:5.000



ESTRATTO CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA  
Scala 1:5.000





A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi</b> Bergamo s.r.l.	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat.</i> <i>Giambattista</i> <i>a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch.</i> <i>Giovanni</i> <i>Mazza</i>	<i>Dott. For.</i> <i>Stefano</i> <i>Enfissi</i>

**REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED  
ECONOMICA DELL'AREA DI ESONDAZIONE DELLE PIENE DEL  
FIUME CHERIO DI MOLINO DEI FRATI NEI COMUNI DI TRESORE  
BALNEARIO E ZANDOBBIO (BG)**

**Perizia estimativa sommaria degli immobili presenti  
lungo l'asta fluviale e interessati dalla delocalizzazione**

**UNITA' IMMOBILIARE N.8 – "DANTE BRIGNOLI GRANULATI  
S.R.L."**

**Proprietà DANTE BRIGNOLI**

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PIOLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## **INDICE**

<b>A. LA STIMA DELLA PROPRIETA'</b>	<b>p. 3</b>
A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA	p. 3
A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	p. 4
A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	p. 4
A.2.2. DATI CATASTALI	p. 4
A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE	p. 4
A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	p. 5
A.2.5. DESCRIZIONE	p. 5
A.2.6. CONSISTENZA DELL' AREA E DEGLI EDIFICI	p. 6
A.3. VALUTAZIONE	p. 7
A.3.1. CONSIDERAZIONI	p. 7
A.3.2. IL DEPREZZAMENTO	p. 8
<b>B. LA STIMA DELLA NUOVA PROPRIETÀ</b>	<b>p. 10</b>
B.1. INTRODUZIONE	p. 10
B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI	p. 10
B.1.2. VALORE COMPLESSIVO	p. 11
<b>C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE</b>	<b>p. 12</b>
C.1. FERMO AZIENDALE	p. 12
C.2. I COSTI DEL TRASLOCO	p. 12
C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE	p. 13

## **ALLEGATI**

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A. LA STIMA DELLA PROPRIETÀ

### A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La seguente stima degli immobili presenti lungo il fiume Cherio ha il compito di valutare la consistenza delle attività presenti in relazione ad una possibile delocalizzazione. La presente perizia, come si evince dai paragrafi successivi, adotta diversi criteri di valutazione, talvolta alternativi fra loro, necessari per avere un quadro completo dei valori immobiliari e dei costi dovuti ad un possibile trasferimento delle attività in luoghi sicuri.

In particolare l'oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastanti fabbricati di tipo industriale e uffici, sito in comune di Trescore Balneario (BG) in località Calvarola.

Nel complesso l'obiettivo generale è giungere ad una stima di tutti gli edifici interessati, in maniera diversa, dagli eventi di piena e dei relativi costi di delocalizzazione delle attività presenti.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua acquisizione, nonché della delocalizzazione dell'attività produttiva attualmente presente.

A tal scopo è stato effettuato, congiuntamente ad un rappresentante della ditta proprietaria o dell'attività, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In relazione allo scopo della stima, viste anche le precisazioni nei paragrafi successivi, si è ritenuto di procedere mediante due valutazioni: la prima ha adottato il criterio del valore a "costo di produzione" con metodo sintetico, deprezzato per la vetustà e per le altre particolari condizioni, quali ad esempio, il contesto urbanistico. La seguente valutazione di stima ha adottato il criterio del valore di mercato in altri contesti vicini, nuovi o di recente costruzione.

La stima poi si conclude con i costi della delocalizzazione determinati dalla somma del fermo aziendale e del trasloco dell'attività.

Nei seguenti paragrafi saranno approfonditi i criteri adottati e le metodologie di valutazione scelte per raggiungere gli scopi sopra illustrati.



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il compendio oggetto di valutazione è situato nella zona industriale di Trescore Balneario (BG) località Calvarola in via A. Gramsci n. 114 (SP 89), nelle vicinanze della strada statale n. 42 che collega la Val Cavallina con la città di Bergamo. Il lotto, situato nella parte settentrionale del Comune di Trescore Balneario, si raggiunge attraverso un ponte privato sul fiume Cherio. Vi è un ingresso secondario anche dalla stretta via Calvarola ai piedi del colle Grena, via che disimpegna anche la cava in disuso.

### A.2.2. DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Trescore Balneario, il complesso immobiliare è allibrato con i dati riportati nella tabella n. 1:

Tabella n.1 – Individuazione catastale dei terreni di sedime del complesso edilizio			
Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)
9	3691	Prato irrig.	8840
9	1606	Bosco ceduo	4690
9	3692	Semin arbor	600
9	1602	Prato irrig	4426
9	1581	Semin arbor	4480
9	1603	Bosco ceduo	2550

mentre al Catasto dei Fabbricati è censito con i dati indicati nella seguente tabella n. 2:

Tabella n.2 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano				
Foglio	Mappale	Superficie	Categoria	Rendita (€)
10	1610	226	D/7	16462,00
10	1611	650	D/7	16462,00
10	3355	10629	D/1 - D/7	16582,00
10	2941	35	D/7	16462,00

### A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE

Il compendio è ubicato in via A. Gramsci n. 114.

In particolare confina con i seguenti mappali del Foglio 9 del Catasto Terreni del comune di Trescore B.:

- a nord con i mappali 5016, 5017 e 3353;
- ad est con la via pubblica Calvarola;
- a sud con la via pubblica Calvarola;
- ad ovest con il mappale 1600.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Nell'area oggetto di stima, i possibili interventi risultano regolati dai seguenti strumenti:

- PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con deliberazione n. 24 del 13/08/2013.

In particolare i terreni oggetto di valutazione ricadono all'interno della Zona "Tessuto di recupero ambientale" disciplinata dall'art 18 delle N.T.A. del PdR che consentono "gli interventi finalizzati a garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle attività e delle strutture esistenti.

E' consentito il mantenimento della funzione produttiva in atto; è vietatissimo l'insediamento di nuove attività produttive classificate insalubri di prima classe; è altresì vietato nelle aree di cui alla presente zona ricadenti all'interno della fascia fluviale l'insediamento di ogni nuova attività produttiva.

I nuovi insediamenti industriali e produttivi e l'insediamento di funzioni industriali o produttive in sostituzione di quelle esistenti e/o riorganizzazione di quelle esistenti, sono ammessi solo in presenza di esigenze che non possono altrimenti soddisfarsi: tali interventi sono comunque sottoposti alla procedura negoziale tra l'Amministrazione comunale e il proprietario dell'area.

## A.2.5. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è di proprietà del Sig. Dante Brignoli, ed è costituito da due aree divise dal fiume Cherio e collegate con un ponte su quest'ultimo. L'area in fregio alla via A. Gramsci è adibita prevalentemente a deposito dei materiali lavorati (granulati e ciottoli di marmo), mentre sul lato idrografico sinistro vi è la parte adibita prevalentemente alla produzione. Quest'ultima a sua volta è collegata alla cava dismessa attualmente utilizzata a piazzale e in parte alla lavorazione del materiale lapideo.

E' stato interessato dalle piene del 1979, del 2014 e del 2016.

La rete fognaria è assente.

L'area sulla dx idrografica è interessata da un elettrodotto.

Nella parte produttiva una piccola porzione è adibita a uffici e direzione. Nell'area di proprietà sono presenti corpi di fabbrica e attrezzature tecnologiche di cui:

- A) tettoia;
- B) edificio principale con uffici e magazzino;
- C) deposito granulati;
- D) tettoia;
- E) tettoia;
- F) deposito granulati;
- G) macchinari vari;
- H) macchinari vari;
- I) macchinari vari;
- L) macchinari vari.

Il complesso immobiliare è costituito da diversi corpi di fabbrica, ubicati all'interno di un lotto della superficie catastale di complessiva di 37.126 mq.

La superficie occupata dal sedime dei fabbricati è pari a complessivi 1.597 mq, mentre la porzione residua del lotto è occupata dai depositi delle lavorazioni, dagli impianti di lavorazione, alle aree di manovra, alle

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

aree destinate a parcheggio, ecc. Premesso che gli immobili oggetto di stima non sono stati oggetto di riqualificazione energetica o sismica, e sono attualmente utilizzati, si procede ad una sommaria descrizione degli immobili.

#### Fabbricato A

È costituito da una tettoia in lamiera con struttura portante metallica.

#### Fabbricato B

E' costituito da un agglomerato di fabbricati di un solo piano adibiti ad uffici e magazzino. La parte prevalente è l'edificio in cemento armato con volta a botte (B3). A questa si affiancano tettoie e coperture in lamiera. La parte più recente è quella degli uffici e della direzione (B1) ristrutturata nel 2000. Con B2 e B4 si identificano strutture coperte in ferro e tettoie.

#### Fabbricato C

Trattasi di deposito granulati aperto, in calcestruzzo con copertura a una falda in calcestruzzo.

#### Fabbricato D

È costituito da una tettoia in lamiera con struttura portante metallica.

#### Fabbricato E

È costituito da una tettoia lamiera con struttura portante metallica.

#### Fabbricato F

Trattasi di deposito granulati aperto, in calcestruzzo con copertura a una falda in calcestruzzo e lamiera grecata.

#### Fabbricato G

Trattasi di grosso impianto di lavorazione dei granulati di grande altezza, con vagli e altre macchine per la lavorazione.

#### Fabbricato H

Trattasi di impianto di lavorazione dei granulati.

#### Fabbricato I

Trattasi di impianto di stoccaggio con silos.

#### Fabbricato L

Trattasi di vari macchinari per la lavorazione dei granulati

#### Fabbricato M

Trattasi di deposito granulati aperto in cemento armato.

Le macchine principali presenti, sopra schematicamente individuate, per la lavorazione granulati e ciottoli di marmo sono:

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

- n. 3 impianti di frantumazione con vagli piani e inclinati (totale 10 vagli);
- n. 2 impianti di essiccazione;
- n. 1 sedimentatore con filtro pressa;
- n. 5 impianti di lavaggio e ciottolatura;
- n. 2 impianti palettizzatori con avvolgitori.
- n. 3 impianti insaccatura;
- n. 1 di miscelazione.

Inoltre, vi sono tramogge, alimentatori, aspiratori, impianti di acciottolatura e depurazione dell'acqua.

#### A.2.6. CONSISTENZA DELL'AREA E DEGLI EDIFICI

La superficie dell'area e quella commerciale dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie allegate e verificate durante gli accertamenti tecnici in fase di sopralluogo. La consistenza dell'area è indicata nella tabella n. 3.

Tabella n.3 – Distinzione dell'area tra coperta e libera	
Destinazione dell'area	Sup. lorda (mq)
Area totale	37126
Area coperta	1597
Area libera da costruzioni	35529

La destinazione, superficie e volume dei fabbricati sono riportate nella tabella n. 4.

Tabella n.4 – Individuazione della consistenza dei fabbricati				
Corpo di Fabbrica	N° piani	Destinazione	Sedime (mq)	Sup. lorda Sviluppata (mq)
A	1	Tettoia	226	226
B1	1	Uffici	141	141
B2	1	Magazzino	96	96
B3	1	Magazzino	424	424
B4	1	Tettoia / deposito	112	112
C	1	Tettoia / deposito	488	488
D	1	Tettoia	194	194
E	1	Tettoia	42	42
F	1	Tettoia / deposito	110	110



A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ESTATEC STUDIO PIALETTI	 Ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### A.3. LA VALUTAZIONE

#### A.3.1. CONSIDERAZIONI

Come già accennato nella introduzione alla presente stima, la stima è stata eseguita con due criteri. Il primo, definito criterio del valore di ricostruzione deprezzato, illustrato di seguito, è servito per valutare il valore economico degli immobili presenti. Tale criterio ricostruisce tutti i costi necessari per l'acquisizione e la realizzazione del bene oggetto di stima.

Infatti, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie in esame.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore degli immobili va riferito principalmente all'area, e ai fabbricati esistenti che benché utilizzabili necessitano comunque di interventi di adeguamento e manutenzione.

Il criterio del valore di ricostruzione deprezzato si basa sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione. In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene.

Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni similari, per cui non è possibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, peraltro, i fabbricati hanno spesso una notevole vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo deve essere adeguatamente decurtato per tenere conto della vetustà, dello stato manutentivo specifico dell'immobile oggetto di stima e anche da altri parametri quali ad esempio, la destinazione urbanistica, la particolare posizione rispetto alla rete viaria e ad altri parametri.

Con l'applicazione di tale procedimento si giunge a determinare il valore del bene da stimare considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene che si verificano in diversi momenti nell'arco temporale in cui è attuato l'investimento, riportati alla data di ultimazione dei lavori (consegna dell'opera) e, quindi, scontati all'attualità.

Altra valutazione importante da fare nel contesto è quella urbanistica che nella fattispecie limita molto le potenzialità edificatorie presenti e future, con particolare riferimento alla classe di fattibilità geologica presente.

Considerata lo stato delle costruzioni sia per consistenza sia per i caratteri edilizi, la stima che si svilupperà sarà del tipo sintetico e non analitico.

Rilevante importanza assume nel caso in esame gli impianti che rappresentano la parte più importante nel contesto, soprattutto nella stima dello smontaggio e rimontaggio meglio chiarita nel proseguo della presente stima.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione;
- stima dei fattori di deprezzamento.

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svoltesi secondo le modalità seguenti:

- analisi di atti di compravendita di beni simili o comparabili a quello in questione, di cui si è venuti a conoscenza, sviluppate anche con specifici sommari accertamenti sopralluogo;
- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di riviste specializzate.

La valutazione a costo è stata verificata anche sui valori dei fabbricati industriali, desumibili dai listini in particolar modo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia del territorio. Tale indagine ha rilevato i valori unitari per capannoni industriali nello stato normale, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al primo semestre del 2017 sono i seguenti dati economici:

Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
	Min	Max
R2 – extraurbana	600	800

Considerazioni: il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito a capannoni industriali allo stato normale – nuovo. Il valore, inoltre, dipende dalla tipologia costruttiva, dall'altezza, dalle dotazioni impiantistiche e dalle finiture. Indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo industriale/artigianale, hanno confermato l'entità dei suddetti costi di costruzione.

### A.3.2. Il deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

La valutazione ha poi considerato anche altri elementi detrattori o migliorativi, capaci di restituire un quadro economico più vicino al reale. Infatti, come più volte descritto, tutta una serie di elementi partecipano a costruire la stima degli immobili alla data odierna.

Nella seguente tabella 5 abbiamo inserito gli elementi detrattori o migliorativi considerati nella valutazione.

Tabella n.5 – Ulteriori elementi detrattori o migliorativi
Azzonamento del PGT
Classe di fattibilità geologica
Posizione rispetto alle infrastrutture viarie
Reti e servizi
Presenza di coperture in eternit
Qualità e interventi di miglioramento sul costruito

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, utilizzando il criterio di stima del valore di riproduzione, previsto dalla dottrina dell'estimo, si valuta in € **1.940.000,00** (diconsi euro unmilionenovecentoquarantamila/00)

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## B. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### B.1 INTRODUZIONE

Dopo aver valutato la consistenza dei terreni, valutata ogni circostanza e i processi che regolano l'attuale realtà di mercato e tenuto conto degli elementi veramente significativi e la loro effettiva incidenza, si procede alla stima con metodo sintetico riferito ad immobili con caratteristiche simili a quelli in esame e ubicati nei comuni vicini.

Il metodo sintetico si estrinseca nella comparazione di vendite effettuate di cui sono conosciuti i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto.

#### B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI

La ricerca è stata incentrata sulla ricerca di valori dei fabbricati artigianali nel comune di Trescore Balneario e nei comuni vicini. L'indagine di mercato per edifici simili a quelli in oggetto, eseguita anche nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 700,00 e €/mq 900,00 e quindi:

$$\text{mq } 520,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 416.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei fabbricati destinati a ufficio con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.200,00 e quindi:

$$\text{mq } 141,00 \times \text{€/mq } 1100,00 = \text{€ } 155.100,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei piazzali (non edificabili) con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 40,00 e €/mq 60,00. La stima è stata eseguita solo sullo spazio esterno dedotto dal cortile di pertinenza "volumetrica", mentre la restante parte è già calcolata quale stretta pertinenza nel prezzo dell'edificio. Pertanto:

$$\text{mq } 35.529,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 1.776.450,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori relativi a tettoie con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 150,00 e €/mq 250,00. Pertanto:



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

$$\text{mq } 462,00 \times \text{€}/\text{mq } 200,00 = \text{€ } 92.400,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori relativi a depositi semiaperti con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 300,00 e €/mq 500,00. Pertanto:

$$\text{mq } 710,00 \times \text{€}/\text{mq } 400,00 = \text{€ } 284.000,00$$

### B.1.2. VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo del bene si ottiene, infine, sommando il valore dei diversi corpi che compongono l'immobile.

Valore complessivo =	Valore fabbricato industriale	€ 416.000,00 +
	Valore uffici	€ 155.100,00 +
	Valore piazzale	€ 1.776.450,00 +
	Valore tettoie	€ 92.400,00 +
	Valore depositi semiaperti	€ 284.000,00 =
		<hr/>
		€ 2.723.950,00
	che si arrotonda a	<b>€ 2.724.000,00</b>

(diconsi euro duemilionesettecentoventiquattromila/00)

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PAOLETTI	 Ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## C. I COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE

Nel presente capitolo la perizia analizza i costi della delocalizzazione che si aggiungono ai costi sopra stimati del valore degli immobili. I costi della delocalizzazione sono individuati attraverso due valutazioni: il fermo aziendale dovuto alle operazioni di trasloco e i costi di trasloco veri e propri nei quali si considerano, come si evince dal successivo paragrafo, anche i costi complementari alle operazioni di trasloco.

### C.1. FERMO AZIENDALE

Per quanto attiene la stima del mancato reddito aziendale per il fermo dell'attività durante le operazioni di trasloco si rende necessario analizzare il bilancio aziendale, consultando quindi il bilancio d'azienda negli ultimi due anni al fine di verificare l'attendibilità dell'ultimo bilancio disponibile.

Dalle analisi di tale documentazione emerge una continuità nella conduzione dell'azienda tale da far considerare il bilancio dell'anno 2016 congruo ai fini della stima.

In particolare emerge che l'utile netto aziendale annuo è pari a **€ 61.000,00**

Si stima un fermo aziendale per l'operazione di trasferimento e di avvio dell'attività presso la nuova sede pari a 4 mesi, ne consegue un mancato utile pari a  $€ 61.000,00 / 12 \times 4 = € 20.333,33$ .

Tale importo non esaurisce tuttavia la stima del fermo aziendale: l'utile netto aziendale annuo è infatti così ottenuto in presenza di costi della produzione pari complessivamente a **€ 3.521.000,00**.

La perdita netta per l'azienda rappresentata da tali costi fissi da sopportare nell'arco dei mesi di fermo aziendale è un costo che pure deve essere indennizzato all'azienda.

Facendo riferimento al bilancio d'azienda, si considerano anche i costi della produzione che in generale vi sono anche nei mesi di fermo aziendale. Considerando sempre un fermo aziendale di 4 mesi, ne consegue il seguente costo passivo per la stessa:  $€ 3.521.000,00 / 12 \times 4 = € 1.173.666,66$ .

L'indennizzo per il fermo d'azienda viene stimato in  $20.333,33 + 1.173.666,66 = € 1.194.000,00$ .

Si reputa congruo un costo aggiuntivo di € 20.000,00 per il cambio di indirizzo nella documentazione prestampata, modifica sito web, richieste tecniche varie, comunicazioni ai diversi enti, ecc.

**Complessivamente si arrotonda tale indennizzo a € 1.214.000,00**

### C.2. I COSTI DEL TRASLOCO

La delocalizzazione prevede anche dei costi per il trasloco delle macchine di produzione, del materiale di magazzino stoccato in azienda e dei beni mobili in generale. La stima di tali costi è basata sul conteggio del costo della manodopera impiegata per l'esecuzione del trasloco, considerando i seguenti aspetti economici:

- Prezzo orario lordo della manodopera;
- Numero ore/uomo necessarie allo smontaggio dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al trasporto dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al montaggio dei beni nella nuova sede;
- Costi di trasporto.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Inoltre, in maniera forfettaria si è inserita anche una spesa per l'adeguamento degli impianti tecnologici al nuovo contesto e i possibili danni in sede di delocalizzazione dei beni.

Nel caso in esame i beni principali considerati nel trasloco sono costituiti dal materiale in giacenza (granulati di marmo principalmente), dagli arredi dell'ufficio, ma soprattutto dei diversi macchinari presenti.

**Complessivamente i costi del trasloco ammontano a € 1.586.000,00**

### C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE

Nel caso in esame, vista la forte incidenza del fermo aziendale, la complessità dei macchinari impiegati, alcuni dei quali ormai vetusti e/o sottoutilizzati, si è proceduto, anche avvalendosi della consulenza di tecnici specializzati nel settore, a stimare la completa sostituzione dei macchinari, anche rivedendo il layout aziendale, con macchinari nuovi e di ultima generazione. Consideriamo poi che diverse macchine presenti (vagli, ecc.) possono rientrare in un mercato dell'usato presente sia in Italia che all'estero, rendendo ancora più conveniente la soluzione di un nuovo impianto.

Il nuovo impianto permetterebbe di non interrompere la produzione con tutti i risvolti positivi per l'azienda. La stima della completa per la sostituzione dei macchinari varia fra € 1.800.000,00 e € 2.000.000,00.

Tale importo è nettamente inferiore agli importi stimati nei capitoli precedenti per il fermo aziendale e per i costi del trasloco che ammontano rispettivamente a:

- Fermo aziendale: € 1.214.000,00
- Costi del trasloco: € 1.586.000,00

per un costo totale per la delocalizzazione di € 2.800.000,00

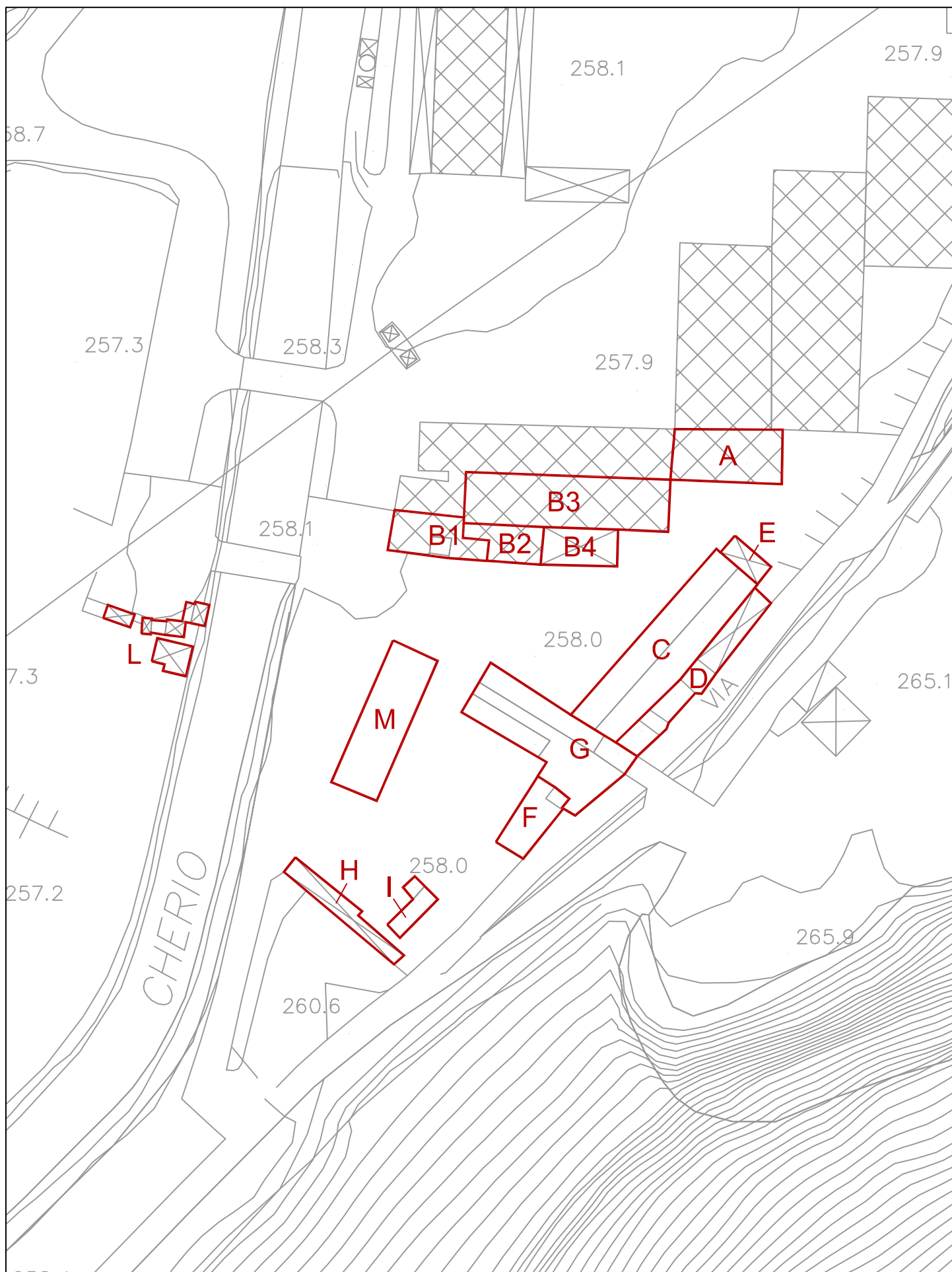
Sulla scorta delle riflessioni sopra eseguite, appare più idoneo adottare, per via di tutta una serie di motivazioni logistiche, produttive, ecc., la soluzione della sostituzione a nuovo dei macchinari per un importo stimato a € 1.900.000,00 evitando il fermo aziendale e i costi di trasloco dei macchinari.

A questo indennizzo per l'acquisto dei nuovi macchinari di produzione si sommano i costi di trasloco degli arredi, delle materie nei depositi, le opere di assistenza alla posa dei macchinari, comprese quelle in C.A., ma anche i guadagni per la vendita dei vecchi macchinari.

**Costo aziendale per la delocalizzazione di € 2.000.000,00.**

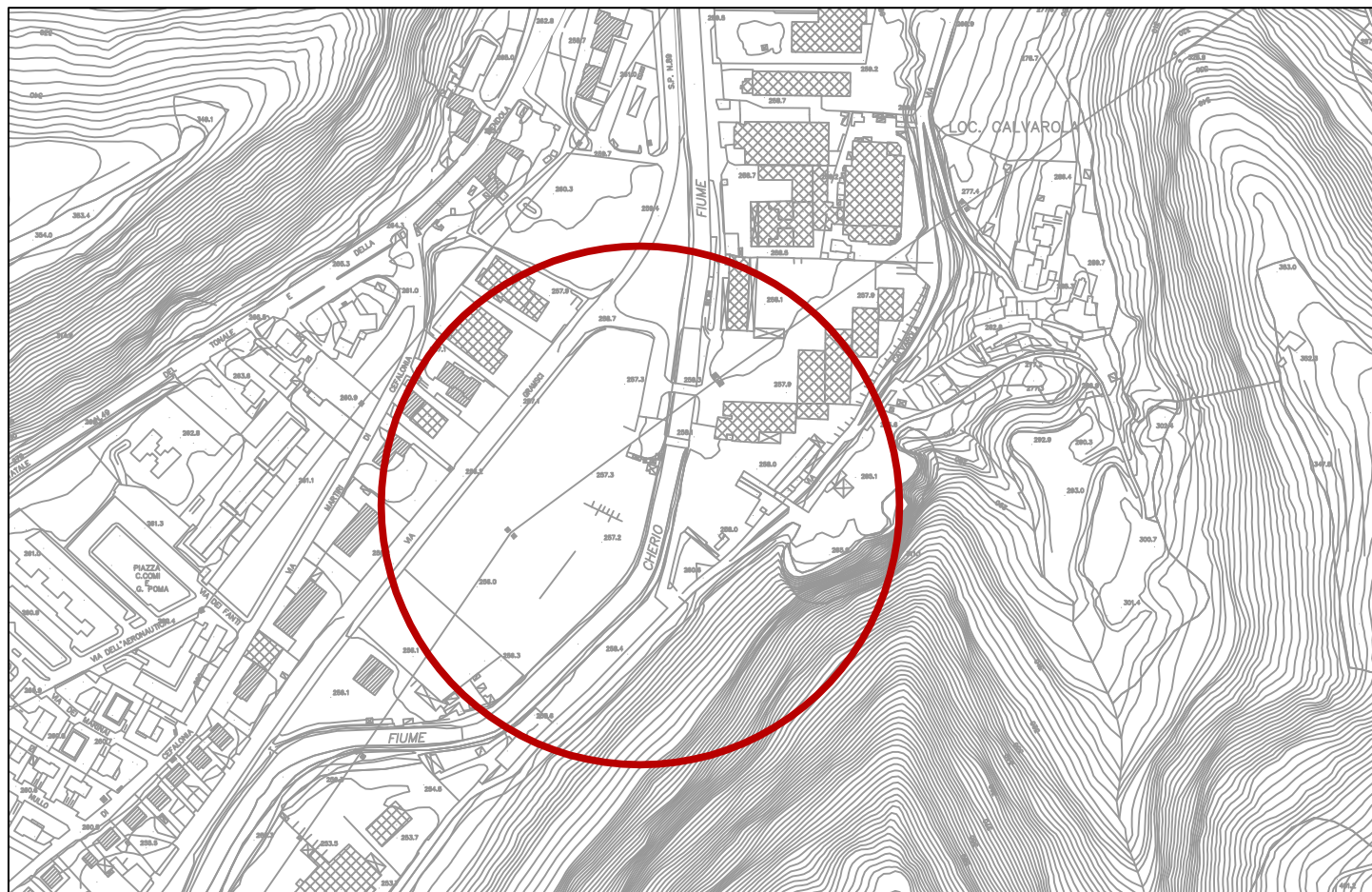
## ALLEGATI

- Planimetria con indicazioni dei principali corpi di fabbrica e delle attrezzature
- Estratto aerofotogrammetrico con individuazione del contesto
- Estratto di mappa catastale
- Estratto PGT – Piano delle Regole
- Estratto carta di fattibilità geologica
- Documentazione fotografica



PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PRINCIPALI CORPI DI FABBRICA E ATTREZZATURE  
Scala 1:1.000



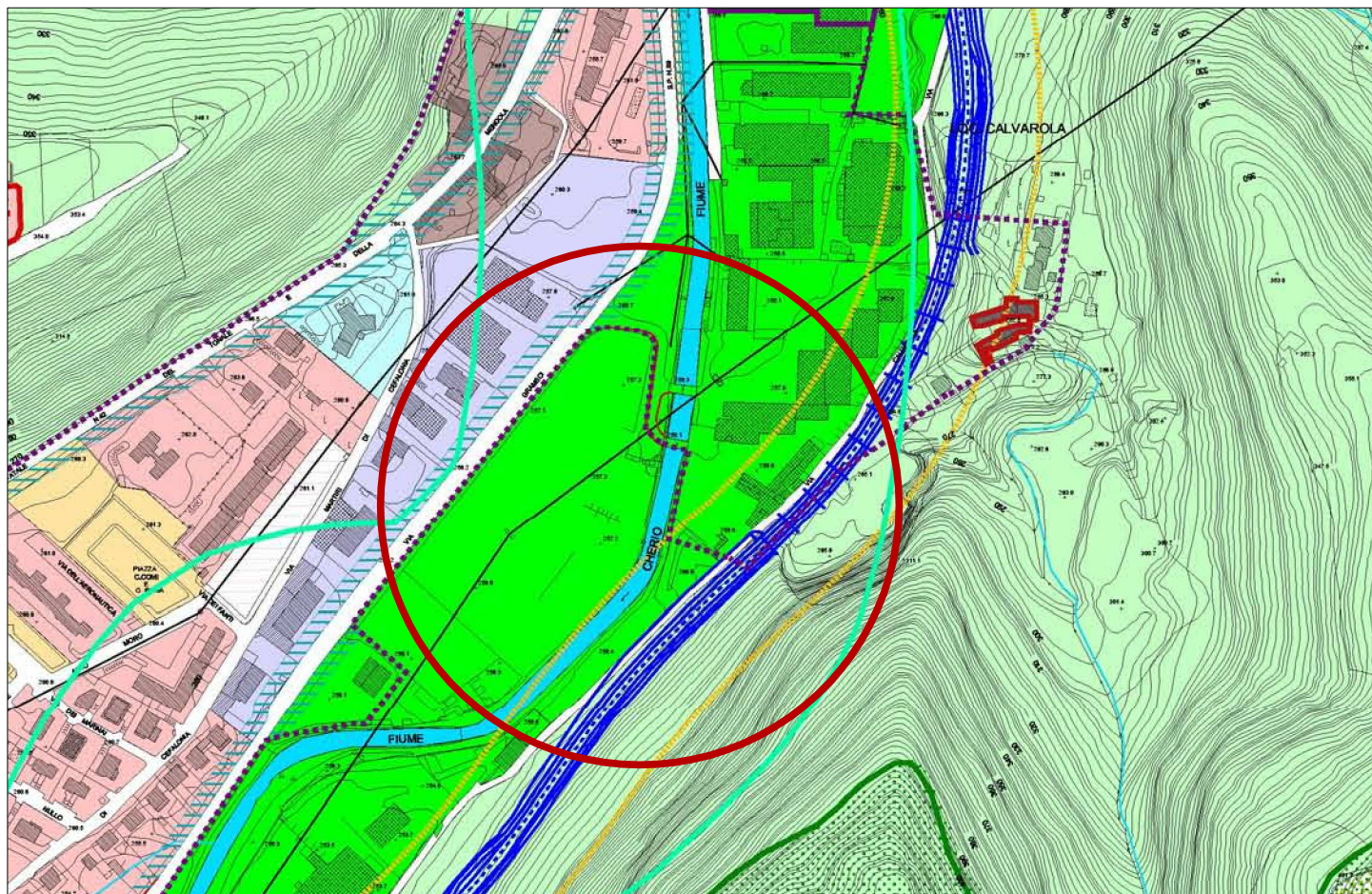


ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO  
Scala 1:5.000

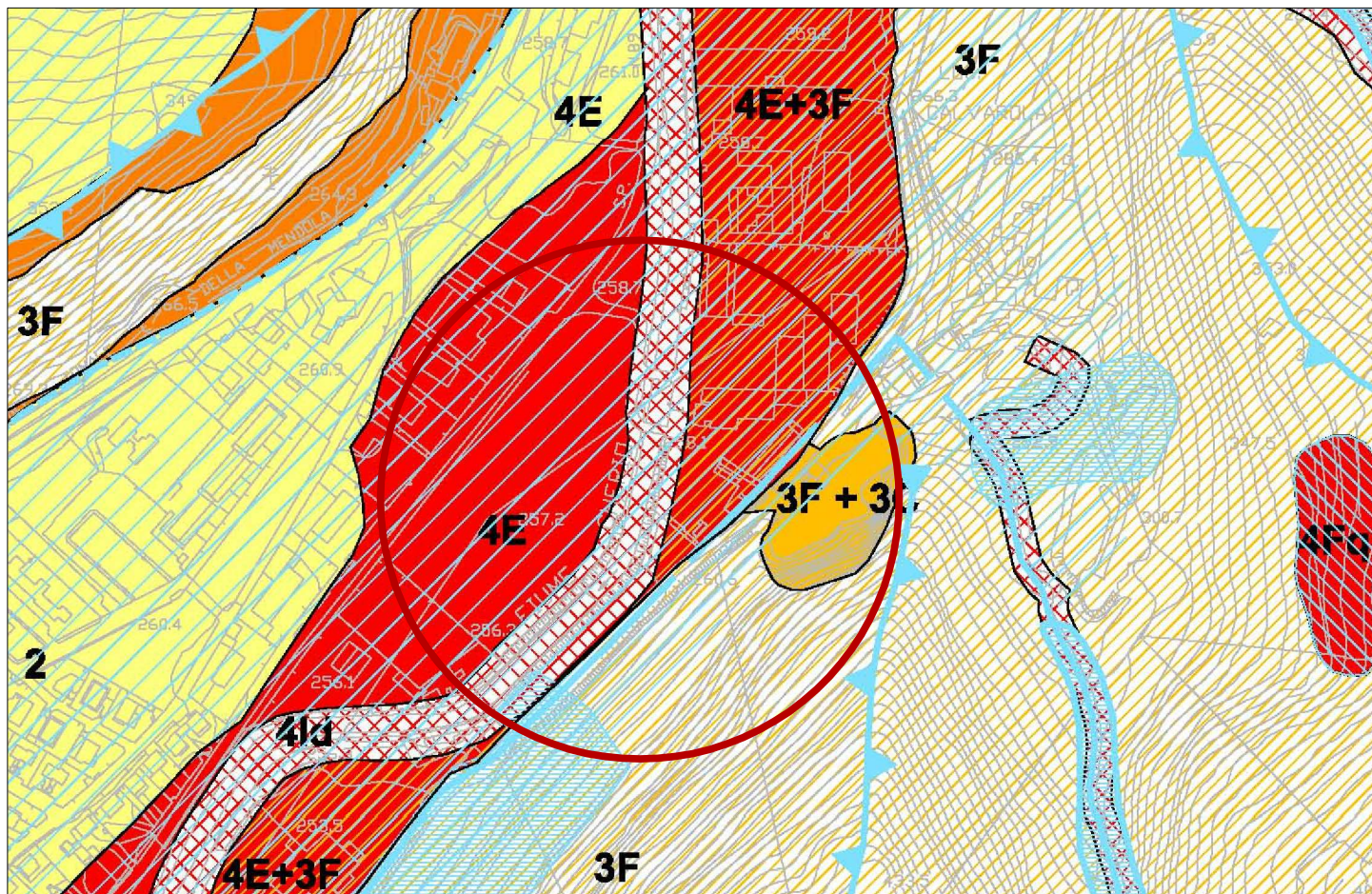


ESTRATTO MAPPA CATASTALE  
Scala 1:2.500





ESTRATTO PGT - PIANO DELLE REGOLE  
Scala 1:5.000



ESTRATTO CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA  
Scala 1:5.000











A.T.P.						Consulenti		
RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	ETATEC STUDIO PIALETTI	ydros Ingegneria	Archeo Studi Bergamo s.r.l.	HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. Giambattista a Rivellini	Dott. Arch. Giovanni Mazza	Dott. For. Stefano Enfissi

**REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED  
ECONOMICA DELL'AREA DI ESONDAZIONE DELLE PIENE DEL  
FIUME CHERIO DI MOLINO DEI FRATI NEI COMUNI DI TRESORE  
BALNEARIO E ZANDOBBIO (BG)**

**Perizia estimativa sommaria degli immobili presenti  
lungo l'asta fluviale e interessati dalla delocalizzazione**

**UNITA' IMMOBILIARE N.9 – "IL GIARDINO DEI PESCI"**

**Proprietà BONETTI ANDREA, SUARDI EMANUELA E BRIGNOLI  
SILVIA**

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PIOLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## INDICE

<b>A. LA STIMA DELLA PROPRIETA'</b>	<b>p. 3</b>
A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA	p. 3
A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	p. 4
A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	p. 4
A.2.2. DATI CATASTALI	p. 4
A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE	p. 4
A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	p. 5
A.2.5. DESCRIZIONE	p. 5
A.2.6. CONSISTENZA DELL' AREA E DEGLI EDIFICI	p. 6
A.3. VALUTAZIONE	p. 7
A.3.1. CONSIDERAZIONI	p. 7
A.3.2. IL DEPREZZAMENTO	p. 8
 <b>B. LA STIMA DELLA NUOVA PROPRIETÀ</b>	 <b>p. 10</b>
B.1. INTRODUZIONE	p. 10
B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI	p. 10
B.1.2. VALORE COMPLESSIVO	p. 11
 <b>C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE</b>	 <b>p. 12</b>
C.1. FERMO AZIENDALE	p. 12
C.2. I COSTI DEL TRASLOCO	p. 12
C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE	p. 13

## ALLEGATI

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PAOLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A. LA STIMA DELLA PROPRIETÀ

### A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La seguente stima degli immobili presenti lungo il fiume Cherio ha il compito di valutare la consistenza delle attività presenti in relazione ad una possibile delocalizzazione. La presente perizia, come si evince dai paragrafi successivi, adotta diversi criteri di valutazione, talvolta alternativi fra loro, necessari per avere un quadro completo dei valori immobiliari e dei costi dovuti ad un possibile trasferimento delle attività in luoghi sicuri.

In particolare l'oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastante fabbricato principale, di carattere residenziale e commerciale, sito in comune di Trescore Balneario (BG) fra la località Calvarola e Macina.

Nel complesso l'obiettivo generale è giungere ad una stima di tutti gli edifici interessati, in maniera diversa, dagli eventi di piena e dei relativi costi di delocalizzazione delle attività presenti.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua acquisizione, nonché della delocalizzazione dell'attività produttiva attualmente presente.

A tal scopo è stato effettuato, congiuntamente ad un rappresentante della ditta proprietaria o dell'attività, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In relazione allo scopo della stima, viste anche le precisazioni nei paragrafi successivi, si è ritenuto di procedere mediante due valutazioni: la prima ha adottato il criterio del valore a "costo di produzione" con metodo sintetico, deprezzato per la vetustà e per le altre particolari condizioni, quali ad esempio, il contesto urbanistico. La seguente valutazione di stima ha adottato il criterio del valore di mercato in altri contesti vicini, nuovi o di recente costruzione.

La stima poi si conclude con i costi della delocalizzazione determinati dalla somma del fermo aziendale e del trasloco dell'attività.

Nei seguenti paragrafi saranno approfonditi i criteri adottati e le metodologie di valutazione scelte per raggiungere gli scopi sopra illustrati.



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il compendio oggetto di valutazione è situato a Trescore Balneario (BG) lungo la via A. Gramsci al n. 149, quindi in lungo la SP 89 che collega Trescore e con Gorlago. Il lotto è chiuso fra la citata strada provinciale e il fiume Cherio.

### A.2.2. DATI CATASTALI

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Trescore Balneario, il complesso immobiliare è allibrato con i dati riportati nella tabella n. 1

Tabella n.1 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano					
Foglio	Mappale	Superficie	Quota	Categoria	Rendita (€)
10	3755	3611	1000/1000	A/3, C/1, C/6, C/7	8281,78

### A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE

Il compendio è ubicato in via A. Gramsci n. 149.

In particolare confina con i seguenti mappali del Foglio 9 del Catasto Terreni del comune di Trescore B.:

- a nord con il mappale 10367, 10368;
- ad est con il mappale 10379;
- a sud con il fiume Cherio;
- ad ovest con il mappale 1600.

### A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Nell'area oggetto di stima, i possibili interventi risultano regolati dai seguenti strumenti:

- PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con deliberazione n. 24 del 13/08/2013.

In particolare i terreni oggetto di valutazione ricadono all'interno della Zona "Tessuto di recupero ambientale" disciplinata dall'art 18 delle N.T.A. del PdR che consentono "gli interventi finalizzati a garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle attività e delle strutture esistenti.

E' consentito il mantenimento della funzione produttiva in atto; è vietatissimo l'insediamento di nuove attività produttive classificate insalubri di prima classe; è altresì vietato nelle aree di cui alla presente zona ricadenti all'interno della fascia fluviale l'insediamento di ogni nuova attività produttiva.

I nuovi insediamenti industriali e produttivi e l'insediamento di funzioni industriali o produttive in sostituzione di quelle esistenti e/o riorganizzazione di quelle esistenti, sono ammessi solo in presenza di esigenze che non possono altrimenti soddisfarsi: tali interventi sono comunque sottoposti alla procedura negoziale tra l'Amministrazione comunale e il proprietario dell'area.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### A.2.5. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è di proprietà dei Sig.ri Bonetti Andrea, Suardi Emanuela e Brignoli Silvia ed è costituito da un'area con un edificio di 3 piani dove, al piano terra, vi sono spazi per l'attività commerciale. La parte al piano terra è stata in parte rialzata a seguito di allagamenti che hanno interessato lo spazio esterno. Nel complesso sull'area troviamo:

- A) Edificio commerciale/residenziale (1972);
- B) Tettoia.

La superficie occupata dal sedime dei fabbricati è pari a complessivi 530 mq, mentre la porzione residua del lotto è parzialmente occupata da aree di manovra, aree destinate a parcheggio, ecc.

La proprietà è stata interessata dagli allagamenti nel 1979, nel 2014 e nel 2016.

Premesso che gli immobili oggetto di stima sono stati oggetto di interventi di riqualificazione energetica (serramenti) e sono attualmente utilizzati, si procede ad una sommaria descrizione degli immobili.

#### Fabbricato A

E' costituito da una costruzione in struttura portante in pilastri di cemento armato di tre piani. Il piano terra è a destinazione commerciale (si trova l'attività *Giardino dei pesci*), mentre ai piani primo e secondo vi sono 4 appartamenti. Gli appartamenti sono stati ristrutturati negli anni '90.

#### Fabbricato B

È costituito da una tettoia chiusa su 3 lati di scarsa qualità costruttiva, in muratura e copertura piana in lamiera.

### A.2.6. CONSISTENZA DELL'AREA E DEGLI EDIFICI

La superficie dell'area e quella commerciale dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie allegate e verificate durante gli accertamenti tecnici in fase di sopralluogo. La consistenza dell'area è indicata nella tabella n. 3.

Tabella n.3 – Distinzione dell'area tra coperta e libera	
Destinazione dell'area	Sup. lorda (mq)
Area totale	3611
Area coperta	530
Area libera da costruzioni	3081

La destinazione, superficie e volume dei fabbricati sono riportate nella tabella n. 4.

Tabella n.4 – Individuazione della consistenza dei fabbricati					
Corpo di Fabbrica	N° piani	Destinazione	Sedime (mq)	Sup. lorda Sviluppata (mq)	Volume (mc)
A1	1	Commerciale	405	405	1620
A2	2	Residenziale	240	400	1440
B	1	Tettoia	125	125	500

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### A.3. LA VALUTAZIONE

#### A.3.1. CONSIDERAZIONI

Come già accennato nella introduzione alla presente stima, la stima è stata eseguita con due criteri. Il primo, definito criterio del valore di ricostruzione deprezzato, illustrato di seguito, è servito per valutare il valore economico degli immobili presenti. Tale criterio ricostruisce tutti i costi necessari per l'acquisizione e la realizzazione del bene oggetto di stima.

Infatti, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie in esame.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore degli immobili va riferito principalmente all'area, e ai fabbricati esistenti che benché utilizzabili abbisognano comunque di interventi di adeguamento e manutenzione.

Il criterio del valore di ricostruzione deprezzato si basa sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene. Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni simili, per cui non è possibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, peraltro, i fabbricati hanno una notevole vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo deve essere adeguatamente decurtato per tenere conto della vetustà, dello stato manutentivo specifico dell'immobile oggetto di stima e anche da altri parametri quali ad esempio, la destinazione urbanistica, la particolare posizione rispetto alla rete viaria e ad altri parametri.

Con l'applicazione di tale procedimento si giunge a determinare il valore del bene da stimare considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene che si verificano in diversi momenti nell'arco temporale in cui è attuato l'investimento, riportati alla data di ultimazione dei lavori (consegna dell'opera) e, quindi, scontati all'attualità.

Altra valutazione importante da fare nel contesto è quella urbanistica che nella fattispecie limita molto le potenzialità edificatorie presenti e future, con particolare riferimento alla classe di fattibilità geologica presente.

Considerata lo stato delle costruzioni sia per consistenza sia per i caratteri edilizi, la stima che si svilupperà sarà del tipo sintetico e non analitico.

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione;
- stima dei fattori di deprezzamento.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svoltesi secondo le modalità seguenti:

- analisi di atti di compravendita di beni simili o comparabili a quello in questione, di cui si è venuti a conoscenza, sviluppate anche con specifici sommari accertamenti sopralluogo;
- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di riviste specializzate.

La valutazione a costo è stata verificata anche sui valori dei fabbricati commerciali e residenziali, desumibili dai listini in particolar modo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia del territorio. Tale indagine ha rilevato i valori unitari per capannoni industriali e degli edifici residenziali nello stato normale, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al primo semestre del 2017 sono i seguenti dati economici:

Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
	Min	Max
R2 – extraurbana - Commerciale	1100	1600

Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
	Min	Max
R2 – extraurbana - residenziale	1150	1350

Considerazioni: il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito a edifici commerciali e residenziali allo stato normale – nuovo. Il valore, inoltre, dipende dalla tipologia costruttiva, dall'altezza, dalle dotazioni impiantistiche e dalle finiture. Indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo commerciale e residenziale, hanno confermato l'entità dei suddetti costi di costruzione.

### A.3.2. Il deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;



A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ESTATEC</b> STUDIO PIALETTI	 <b>Hydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi Bergamo s.r.l.</b>	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

La valutazione ha poi considerato anche altri elementi detrattori o migliorativi, capaci di restituire un quadro economico più vicino al reale. Infatti, come più volte descritto, tutta una serie di elementi partecipano a costruire la stima degli immobili alla data odierna.

Nella seguente tabella 6 abbiamo inserito gli elementi detrattori o migliorativi considerati nella valutazione.

Tabella n.6 – Ulteriori elementi detrattori o migliorativi
Azzonamento del PGT
Classe di fattibilità geologica
Posizione rispetto alle infrastrutture viarie
Reti e servizi
Presenza di coperture in eternit
Qualità e interventi di miglioramento sul costruito

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, utilizzando il criterio di stima del valore di riproduzione, previsto dalla dottrina dell'estimo, si valuta in **€ 692.000,00**  
(diconsi euro seicentonovantaduemila/00)

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## B. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### B.1 INTRODUZIONE

Dopo aver valutato la consistenza dei terreni, valutata ogni circostanza e i processi che regolano l'attuale realtà di mercato e tenuto conto degli elementi veramente significativi e la loro effettiva incidenza, si procede alla stima con metodo sintetico riferito ad immobili con caratteristiche simili a quelli in esame e ubicati nei comuni vicini.

Il metodo sintetico si estrinseca nella comparazione di vendite effettuate di cui sono conosciuti i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto.

#### B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI

La ricerca è stata incentrata sulla ricerca di valori dei fabbricati residenziali nel comune di Trescore Balneario e nei comuni vicini. L'indagine di mercato per edifici simili a quelli in oggetto, eseguita anche nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.400,00 e quindi:

$$\text{mq } 400,00 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 480.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei fabbricati destinati a commerciale con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 1.400,00 e €/mq 1.800,00 e quindi:

$$\text{mq } 405,00 \times \text{€/mq } 1.600,00 = \text{€ } 648.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori relativi a tettoie con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 150,00 e €/mq 250,00. Pertanto:

$$\text{mq } 125,00 \times \text{€/mq } 200,00 = \text{€ } 25.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei piazzali (non edificabili) con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 40,00 e €/mq 60,00. La stima è stata eseguita solo sullo spazio esterno dedotto dal cortile di pertinenza "volumetrica", mentre la restante parte è già calcolata quale stretta pertinenza nel prezzo dell'edificio. Pertanto:

$$\text{mq } 3.081,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 154.050,00$$

A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi</b> Bergamo s.r.l.	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat.</i> <i>Giambattista</i> <i>a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch.</i> <i>Giovanni</i> <i>Mazza</i>	<i>Dott. For.</i> <i>Stefano</i> <i>Enfissi</i>

### B.1.2. VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo del bene si ottiene, infine, sommando il valore dei diversi corpi che compongono l'immobile.

Valore complessivo =	Valore fabbricato residenziale	€ 480.000,00 +
	Valore fabbricato commerciale	€ 648.000,00 +
	Valore tettoie	€ 25.000,00 +
	Valore piazzale	€ 154.050,00 =
		€ 1.307.050,00
	che si arrotonda a	€ <b>1.308.000,00</b>

(diconsi euro unmilionetrecentoottomila/00)

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE

Nel presente capitolo la perizia analizza i costi della delocalizzazione che si aggiungono ai costi sopra stimati del valore degli immobili. I costi della delocalizzazione sono individuati attraverso due valutazioni: il fermo aziendale dovuto alle operazioni di trasloco e i costi di trasloco veri e propri nei quali si considerano, come si evince dal successivo paragrafo, anche i costi complementari alle operazioni di trasloco.

### C.1. FERMO AZIENDALE

L'attività commerciale al piano terra, in affitto, è un negozio per animali denominato "Il giardino dei pesci". Per quanto attiene la stima del mancato reddito aziendale per il fermo dell'attività durante le operazioni di trasloco si rende necessario analizzare il bilancio aziendale, consultando quindi l'unico bilancio disponibile, ossia quello relativo all'anno 2016.

In particolare emerge che l'utile netto aziendale annuo è pari a **€ 37.954,71**

Si stima un fermo aziendale per l'operazione di trasferimento e di avvio dell'attività presso la nuova sede pari a 2 settimane, ne consegue un mancato utile pari a  $€ 37.954,71 / 12 \times 0,5 = € 1.581,45$ .

Tale importo non esaurisce tuttavia la stima del fermo aziendale: l'utile netto aziendale annuo è infatti così ottenuto in presenza di costi della produzione pari complessivamente a **€ 360.596,46**.

La perdita netta per l'azienda rappresentata da tali costi fissi da sopportare nell'arco dei mesi di fermo aziendale è un costo che pure deve essere indennizzato all'azienda.

Facendo riferimento al bilancio d'azienda, si considerano anche i costi della produzione che in generale vi sono anche nei mesi di fermo aziendale. Considerando sempre un fermo aziendale di 2 settimane, ne consegue il seguente costo passivo per la stessa:  $€ 360.596,46 / 12 \times 0,5 = € 15.024,85$ .

L'indennizzo per il fermo d'azienda viene stimato in  $1.581,45 + 15.024,85 = € 16.606,30$ .

Si reputa congruo un costo aggiuntivo di € 20.000,00 per il cambio di indirizzo nella documentazione prestampata, modifica sito web, richieste tecniche varie, comunicazioni ai diversi enti, ecc.

**Complessivamente si arrotonda tale indennizzo a € 36.606,30 che si arrotonda a € 37.000,00**

### C.2. I COSTI DEL TRASLOCO

La delocalizzazione prevede anche dei costi per il trasloco degli arredi, del materiale di magazzino stoccato in azienda e dei beni mobili in generale. La stima di tali costi è basata sul conteggio del costo della manodopera impiegata per l'esecuzione del trasloco, considerando i seguenti aspetti economici:

- Prezzo orario lordo della manodopera;
- Numero ore/uomo necessarie allo smontaggio dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al trasporto dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al montaggio dei beni nella nuova sede;
- Costi di trasporto.

Nel caso in esame si è considerato il trasloco dei quattro appartamenti, dell'arredo del negozio e dei



A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PIOLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

materiali in giacenza (mangimi, accessori per animali, animali vivi, ecc).

**Si ritiene che i costi generali del trasloco sia stima siano € 35.000,00** (euro trentacinquemila/00)

### C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE

Fermo aziendale: € 37.000,00

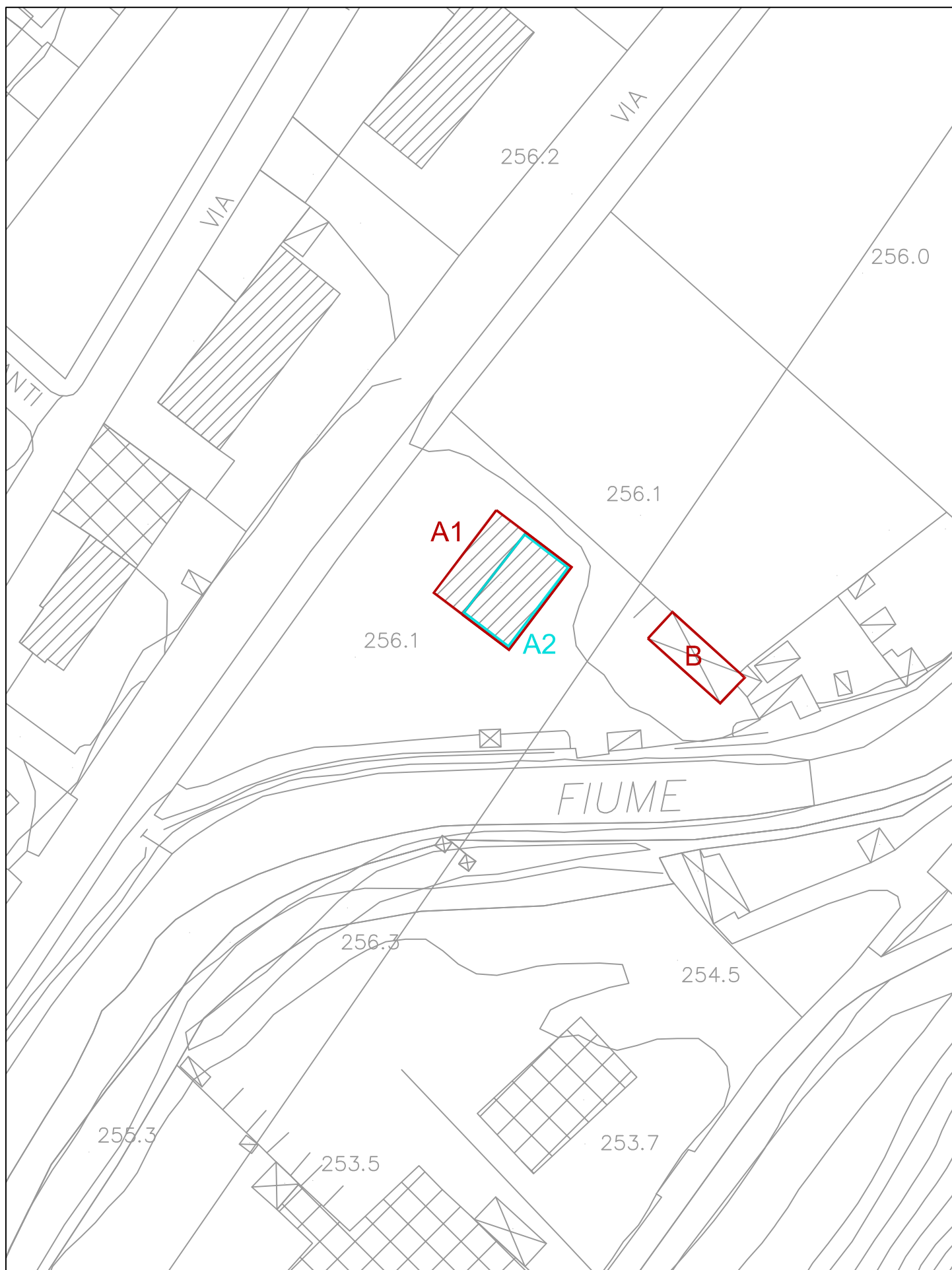
Costi del trasloco: € 35.000,00

**TOTALE COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE**

**€ 72.000,00** (diconsi euro settantaduemila/00)

## ALLEGATI

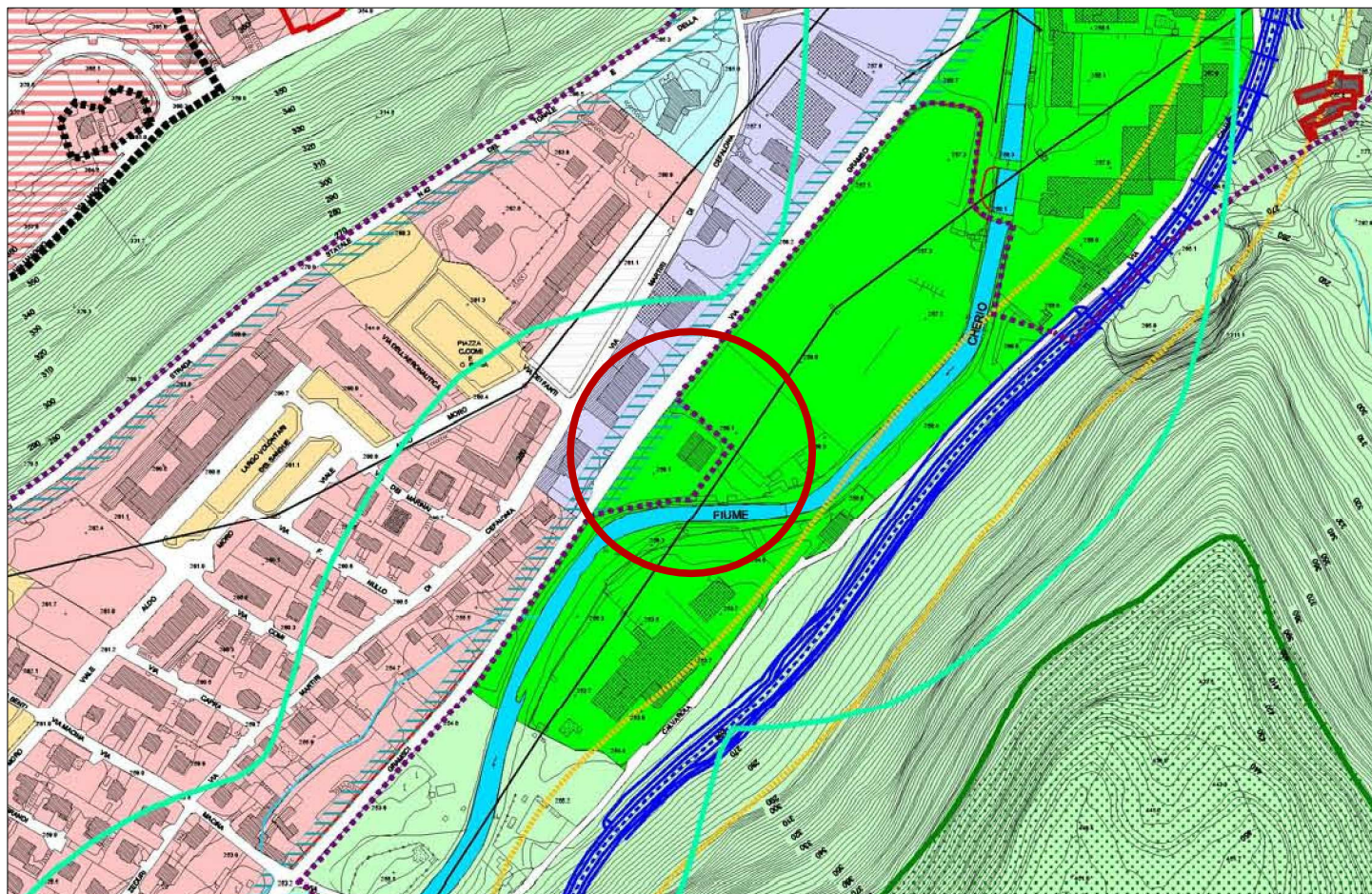
- Planimetria con indicazioni dei principali corpi di fabbrica e delle attrezzature
- Estratto aerofotogrammetrico con individuazione del contesto
- Estratto di mappa catastale
- Estratto PGT – Piano delle Regole
- Estratto carta di fattibilità geologica
- Documentazione fotografica



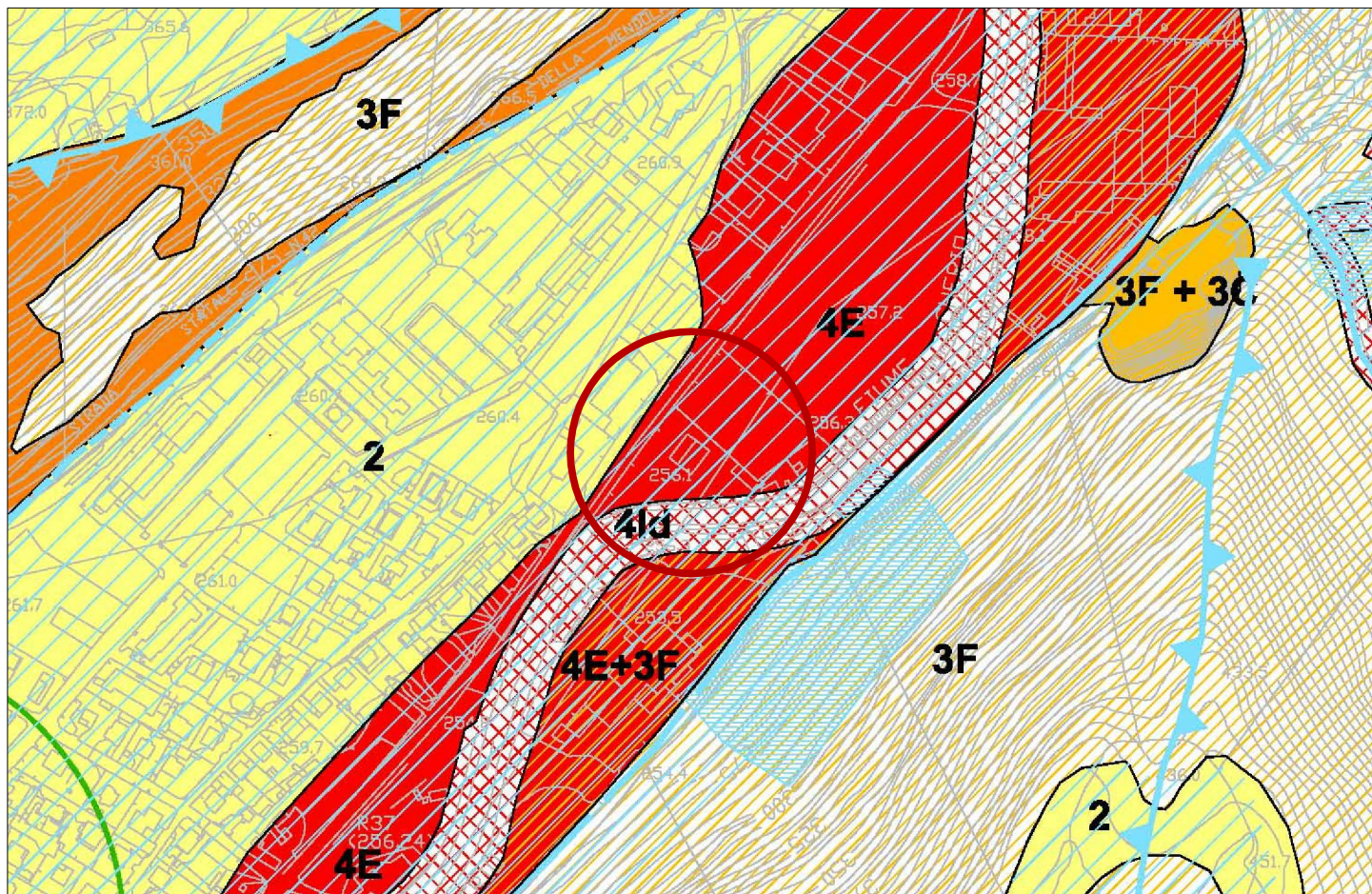
PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PRINCIPALI CORPI DI FABBRICA E ATTREZZATURE  
Scala 1:1.000







ESTRATTO PGT - PIANO DELLE REGOLE  
Scala 1:5.000



ESTRATTO CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA  
Scala 1:5.000









A.T.P.						Consulenti		
RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	ETATEC STUDIO PAOLETTI	ydros Ingegneria	Archeo Studi Bergamo s.r.l.	HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. Giambattista a Rivellini	Dott. Arch. Giovanni Mazza	Dott. For. Stefano Enfissi

**REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED  
ECONOMICA DELL'AREA DI ESONDAZIONE DELLE PIENE DEL  
FIUME CHERIO DI MOLINO DEI FRATI NEI COMUNI DI TRESORE  
BALNEARIO E ZANDOBBIO (BG)**

**Perizia estimativa sommaria degli immobili presenti  
lungo l'asta fluviale e interessati dalla delocalizzazione**

**UNITA' IMMOBILIARE N.10 – "SELMABIPIEMME S.P.A."**

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ESTATEC STUDIO PIALETTI	 Hydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## **INDICE**

<b>A. LA STIMA DELLA PROPRIETA'</b>	<b>p. 3</b>
A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA	p. 3
A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	p. 4
A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	p. 4
A.2.2. DATI CATASTALI	p. 4
A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE	p. 4
A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	p. 4
A.2.5. DESCRIZIONE	p. 5
A.2.6. CONSISTENZA DELL' AREA E DEGLI EDIFICI	p. 5
A.3. VALUTAZIONE	p. 7
A.3.1. CONSIDERAZIONI	p. 7
A.3.2. IL DEPREZZAMENTO	p. 8
<b>B. LA STIMA DELLA NUOVA PROPRIETÀ</b>	<b>p. 10</b>
B.1. INTRODUZIONE	p. 10
B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI	p. 10
B.1.2. VALORE COMPLESSIVO	p. 11
<b>C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE</b>	<b>p. 12</b>

## **ALLEGATI**



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A. LA STIMA DELLA PROPRIETÀ

### A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La seguente stima degli immobili presenti lungo il fiume Cherio ha il compito di valutarne la consistenza in relazione ad una possibile delocalizzazione. La presente perizia, come si evince dai paragrafi successivi, adotta diversi criteri di valutazione, talvolta alternativi fra loro, necessari per avere un quadro completo dei valori immobiliari e dei costi dovuti ad un possibile trasferimento delle attività in luoghi sicuri.

In particolare l'oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastanti fabbricati di tipo industriale e uffici, sito in comune di Trescore Balneario (BG) in località Calvarola/Macina.

Nel complesso l'obiettivo generale è giungere ad una stima di tutti gli edifici interessati, in maniera diversa, dagli eventi di piena e dei relativi costi di delocalizzazione delle attività presenti.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua acquisizione, nonché della delocalizzazione dell'attività produttiva attualmente presente.

A tal scopo è stato effettuato, congiuntamente ad un rappresentante della ditta proprietaria o dell'attività, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In relazione allo scopo della stima, viste anche le precisazioni nei paragrafi successivi, si è ritenuto di procedere mediante due valutazioni: la prima ha adottato il criterio del valore a "costo di produzione" con metodo sintetico, deprezzato per la vetustà e per le altre particolari condizioni, quali ad esempio, il contesto urbanistico. La seguente valutazione di stima ha adottato il criterio del valore di mercato in altri contesti vicini, nuovi o di recente costruzione.

Si evidenzia che non è stato possibile accedere agli immobili in quanto all'interno non vi sono attività e non è stata trovata l'attuale proprietà.

Nei seguenti paragrafi saranno approfonditi i criteri adottati e le metodologie di valutazione scelte per raggiungere gli scopi sopra illustrati.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il compendio oggetto di valutazione è situato nella zona industriale di Trescore Balneario (BG) in via Calvarola n. 5/B. E' posto fra la località Macina e Calvarola lungo l'antica strada posta ai piedi del colle Grena.

### A.2.2. DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Trescore Balneario, il complesso immobiliare è accatastato con i dati riportati nella tabella n. 1:

Tabella n.1 – Individuazione catastale dei terreni di sedime del complesso edilizio			
Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)
9	7615	Prato arbor.	1245
9	7617	Bosco ceduo	410

mentre al Catasto dei Fabbricati è censito con i dati indicati nella seguente tabella n. 2:

Tabella n.2 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano				
Foglio	Mappale	Superficie	Categoria	Rendita (€)
14	7612	5500	D/7	5144,32

Per la porzione di edificio di cui alla lettera B, la situazione risulta confusa in quanto le mappe catastali non sono conformi alla situazione attuale.

### A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE

Il compendio è ubicato in via Calvarola n. 5/B.

In particolare confina con i seguenti mappali del Foglio 9 del Catasto Terreni del comune di Trescore B.:

- a nord con il fiume Cherio e i mappali 6643, 6644;
- ad est con la via pubblica Calvarola;
- a sud con i mappali 7613, 3528 e la via pubblica Calvarola;
- ad ovest con il fiume Cherio e i mappali 7217, 3528 e 7619.

### A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Nell'area oggetto di stima, i possibili interventi risultano regolati dai seguenti strumenti:

- PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con deliberazione n. 24 del 13/08/2013.

In particolare i terreni oggetto di valutazione ricadono all'interno della Zona "Tessuto di recupero ambientale" disciplinata dall'art 18 delle N.T.A. del PdR che consentono "gli interventi finalizzati a garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle attività e delle strutture esistenti.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

E' consentito il mantenimento della funzione produttiva in atto; è vietatissimo l'insediamento di nuove attività produttive classificate insalubri di prima classe; è altresì vietato nelle aree di cui alla presente zona ricadenti all'interno della fascia fluviale l'insediamento di ogni nuova attività produttiva.

I nuovi insediamenti industriali e produttivi e l'insediamento di funzioni industriali o produttive in sostituzione di quelle esistenti e/o riorganizzazione di quelle esistenti, sono ammessi solo in presenza di esigenze che non possono altrimenti soddisfarsi: tali interventi sono comunque sottoposti alla procedura negoziale tra l'Amministrazione comunale e il proprietario dell'area.

### A.2.5. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è di proprietà della Società Selmabipiemme S.p.a., ed è costituito da un'area con sovrastanti corpi di fabbrica di cui:

- A) prefabbricato;
- B) porzione di prefabbricato;

Sono due fabbricati costruiti in tempi diversi e senza relazioni funzionali in comune.

Il complesso immobiliare è costituito da 1 corpo di fabbrica isolato e da una porzione di fabbricato collocate vicini uno all'altro all'interno di un lotto della superficie catastale di complessiva di 7.155 mq.

La superficie occupata dal sedime dei fabbricati è pari a complessivi 813 mq, mentre la porzione residua del lotto è parzialmente occupata da aree di manovra, aree destinate a parcheggio, aree a prato, ecc. oggi in condizione di abbandono. Premesso che gli immobili oggetto di stima presentano condizioni manutentive insufficienti a causa dell'attuale inutilizzo, si procede ad una sommaria descrizione degli immobili.

#### Fabbricato A

E' costituito da una costruzione prefabbricata. Il fabbricato presenta condizioni manutentive sufficienti, anche se si evidenziano segni di abbandono.

#### Fabbricato B

E' costituito da una costruzione in struttura portante in pilastri di cemento armato e dalla copertura a volta a botte. Il fabbricato presenta condizioni manutentive scarse e sono evidenti i segni di abbandono.

### A.2.6. CONSISTENZA DELL'AREA E DEGLI EDIFICI

La superficie dell'area e quella commerciale dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie allegate e verificate durante gli accertamenti tecnici in fase di sopralluogo. La consistenza dell'area è indicata nella tabella n. 3.

Tabella n.3 – Distinzione dell'area tra coperta e libera	
Destinazione dell'area	Sup. lorda (mq)
Area totale	7155
Area coperta	813
Area libera da costruzioni	6342

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

La destinazione, superficie e volume dei fabbricati sono riportate nella tabella n. 4.

Tabella n.4 – Individuazione della consistenza dei fabbricati					
Corpo di Fabbrica	N° piani	Destinazione	Sedime (mq)	Sup. lorda Sviluppata (mq)	Volume (mc)
A	1	Magazzino	505	505	
B	1	Magazzino	308	308	



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.3. LA VALUTAZIONE

### A.3.1. CONSIDERAZIONI

Come già accennato nella introduzione alla presente stima, la stima è stata eseguita con due criteri. Il primo, definito criterio del valore di ricostruzione deprezzato, illustrato di seguito, è servito per valutare il valore economico degli immobili presenti. Tale criterio ricostruisce tutti i costi necessari per l'acquisizione e la realizzazione del bene oggetto di stima.

Infatti, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie in esame.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore degli immobili va riferito principalmente all'area, e ai fabbricati esistenti che benché utilizzabili abbisognano comunque di interventi di adeguamento e manutenzione.

Il criterio del valore di ricostruzione deprezzato si basa sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene. Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni similari, per cui non è possibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, peraltro, i fabbricati hanno una notevole vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo deve essere adeguatamente decurtato per tenere conto della vetustà, dello stato manutentivo specifico dell'immobile oggetto di stima e anche da altri parametri quali ad esempio, la destinazione urbanistica, la particolare posizione rispetto alla rete viaria e ad altri parametri.

Con l'applicazione di tale procedimento si giunge a determinare il valore del bene da stimare considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene che si verificano in diversi momenti nell'arco temporale in cui è attuato l'investimento, riportati alla data di ultimazione dei lavori (consegna dell'opera) e, quindi, scontati all'attualità.

Altra valutazione importante da fare nel contesto è quella urbanistica che nella fattispecie limita molto le potenzialità edificatorie presenti e future, con particolare riferimento alla classe di fattibilità geologica presente.

Considerata lo stato delle costruzioni sia per consistenza sia per i caratteri edilizi, la stima che si svilupperà sarà del tipo sintetico e non analitico.

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione;
- stima dei fattori di deprezzamento.

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PAOLETTI	 Ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svoltesi secondo le modalità seguenti:

- analisi di atti di compravendita di beni simili o comparabili a quello in questione, di cui si è venuti a conoscenza, sviluppate anche con specifici sommari accertamenti sopralluogo;
- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di riviste specializzate.

La valutazione a costo è stata verificata anche sui valori dei fabbricati industriali, desumibili dai listini in particolar modo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia del territorio. Tale indagine ha rilevato i valori unitari per capannoni industriali nello stato normale, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al primo semestre del 2017 sono i seguenti dati economici:

Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
	Min	Max
R2 – extraurbana	600	800

Considerazioni: il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito a capannoni industriali allo stato normale – nuovo. Il valore, inoltre, dipende dalla tipologia costruttiva, dall'altezza, dalle dotazioni impiantistiche e dalle finiture. Indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo industriale/artigianale, hanno confermato l'entità dei suddetti costi di costruzione.

### A.3.2. Il deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

La valutazione ha poi considerato anche altri elementi detrattori o migliorativi, capaci di restituire un quadro economico più vicino al reale. Infatti, come più volte descritto, tutta una serie di elementi partecipano a

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

costruire la stima degli immobili alla data odierna.

Nella seguente tabella 5 abbiamo inserito gli elementi detrattori o migliorativi considerati nella valutazione.

Tabella n.5 – Ulteriori elementi detrattori o migliorativi
Azzonamento del PGT
Classe di fattibilità geologica
Posizione rispetto alle infrastrutture viarie
Reti e servizi
Presenza di coperture in eternit
Qualità e interventi di miglioramento sul costruito

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, utilizzando il criterio di stima del valore di riproduzione, previsto dalla dottrina dell'estimo, si valuta in **€ 685.000,00** (diconsi euro seicentoottantacinquemila/00)\*

\* Il valore stimato necessiterà di ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di reperire le planimetrie della proprietà e di accedere all'interno dei fabbricati in fase di sopralluogo. Gli edifici non sono utilizzati.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## B. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### B.1 INTRODUZIONE

Dopo aver valutato la consistenza dei terreni, valutata ogni circostanza e i processi che regolano l'attuale realtà di mercato e tenuto conto degli elementi veramente significativi e la loro effettiva incidenza, si procede alla stima con metodo sintetico riferito ad immobili con caratteristiche simili a quelli in esame e ubicati nei comuni vicini.

Il metodo sintetico si estrinseca nella comparazione di vendite effettuate di cui sono conosciuti i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto.

#### B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI

La ricerca è stata incentrata sulla ricerca di valori dei fabbricati artigianali nel comune di Trescore Balneario e nei comuni vicini. L'indagine di mercato per edifici simili a quelli in oggetto, eseguita anche nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 700,00 e €/mq 900,00 e quindi:

$$\text{mq } 813,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 650.400,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei piazzali (non edificabili) con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 40,00 e €/mq 60,00. La stima è stata eseguita solo sullo spazio esterno dedotto dal cortile di pertinenza "volumetrica", mentre la restante parte è già calcolata quale stretta pertinenza nel prezzo dell'edificio. Pertanto:

$$\text{mq } 6.342,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 317.100,00$$



A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PIAZZETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi</b> Bergamo s.r.l.	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat.</i> <i>Giambattista</i> <i>a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch.</i> <i>Giovanni</i> <i>Mazza</i>	<i>Dott. For.</i> <i>Stefano</i> <i>Enfissi</i>

### B.1.2. VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo del bene si ottiene, infine, sommando il valore dei diversi corpi che compongono l'immobile.

Valore complessivo =	Valore fabbricato industriale	€ 650.400,00 +
	Valore piazzale	€ 317.100,00 =
		<hr/>
		€ 967.500,00
	che si arrotonda a	€ <b>968.000,00*</b>

(diconsi euro novecentosessantottomila/00)

\* Il valore stimato necessiterà di ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di reperire le planimetrie della proprietà e di accedere all'interno dei fabbricati in fase di sopralluogo. Gli edifici non sono utilizzati.

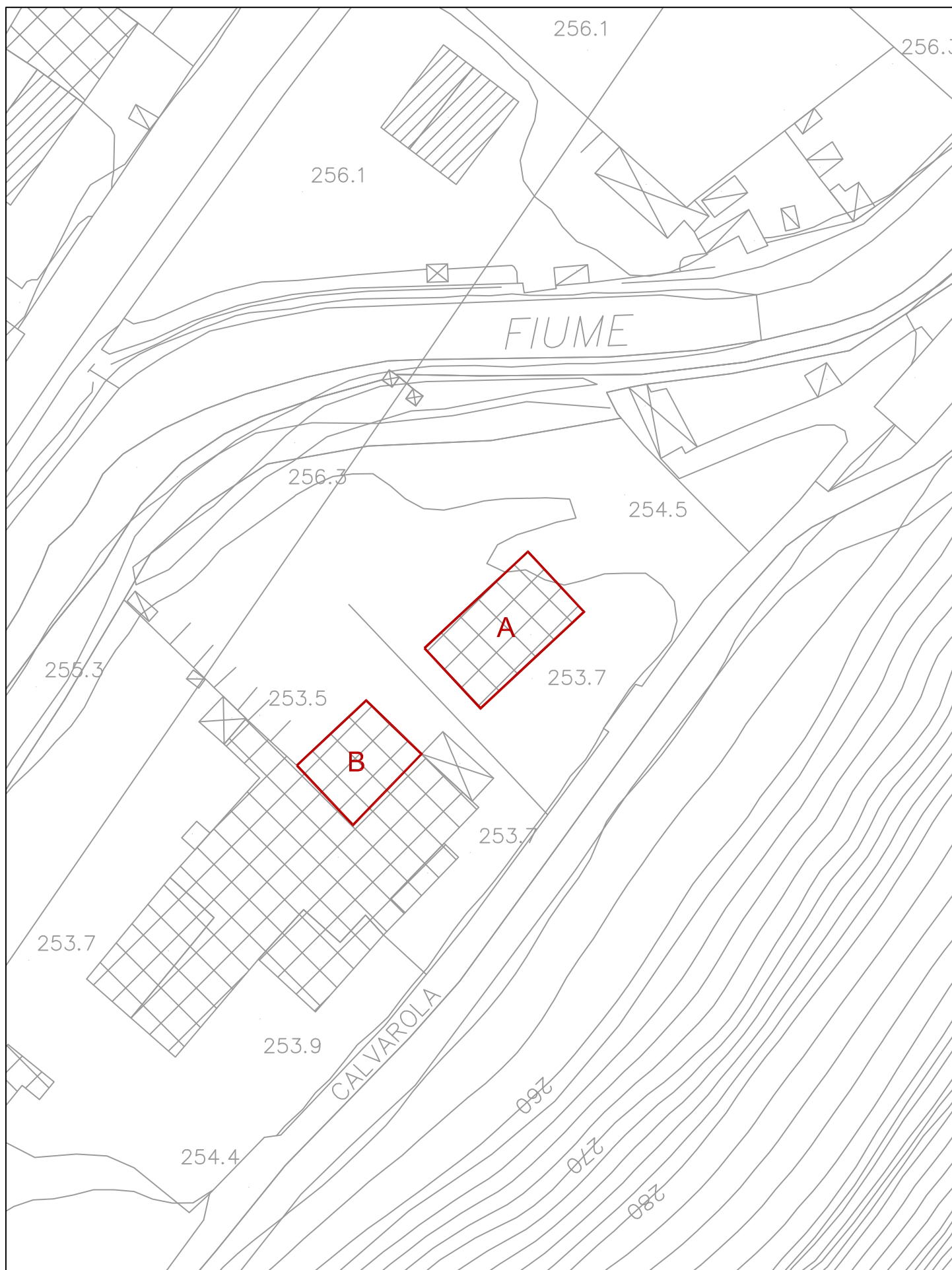
A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>Hydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi Bergamo s.r.l.</b>	 <b>HATTUSAS</b> <small>consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente</small>	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> <small>TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE</small>	<i>Dott. Nat.</i> <i>Giambattista Rivellini</i>	<i>Dott. Arch.</i> <i>Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For.</i> <i>Stefano Enfissi</i>

## C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE

Nell'insediamento in esame non è al momento presente alcuna attività. Pertanto non sono stati stimati rimborsi per fermi aziendali e traslochi delle attività.

## ALLEGATI

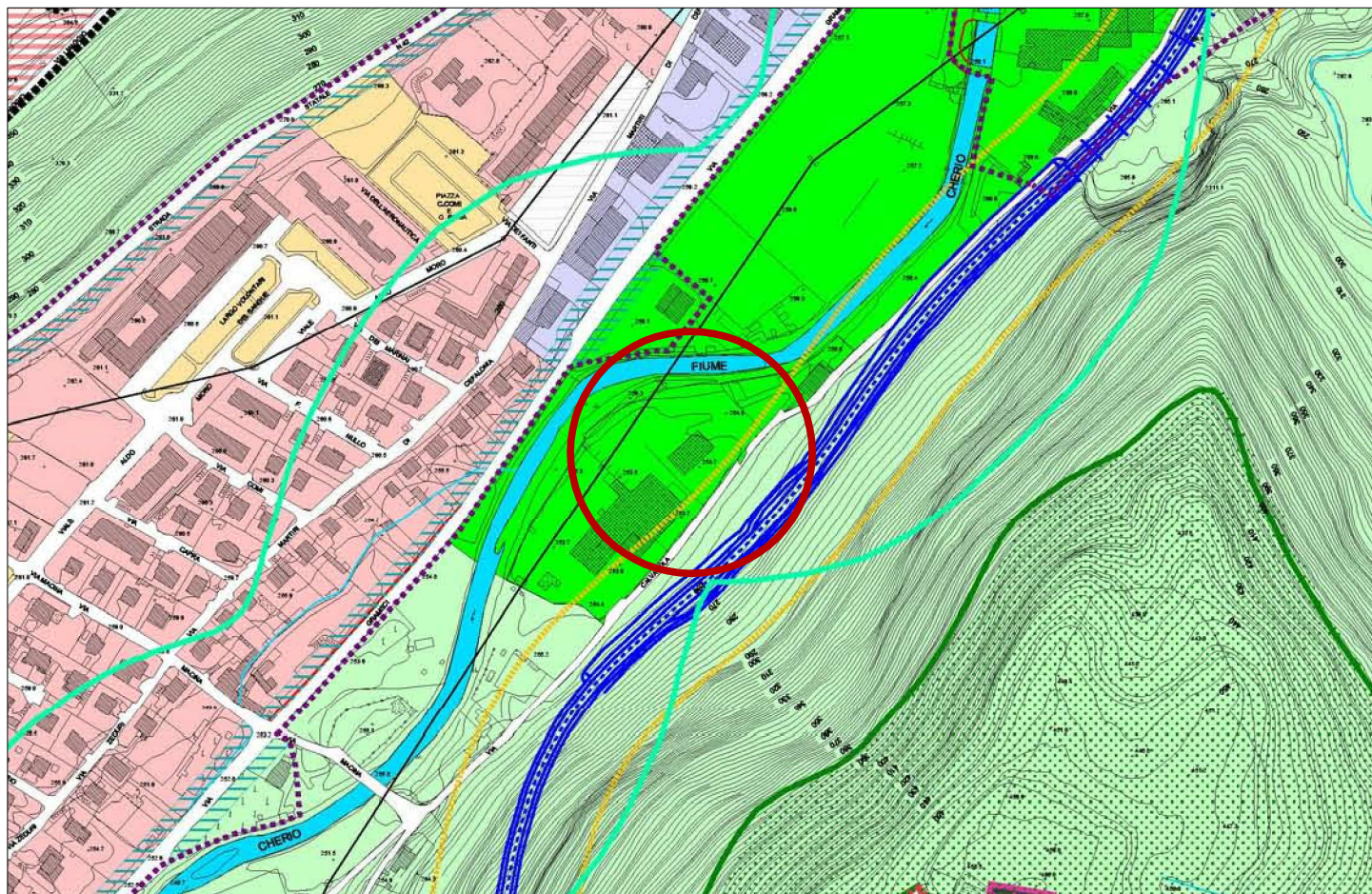
- Planimetria con indicazioni dei principali corpi di fabbrica e delle attrezzature
- Estratto aerofotogrammetrico con individuazione del contesto
- Estratto di mappa catastale
- Estratto PGT – Piano delle Regole
- Estratto carta di fattibilità geologica
- Documentazione fotografica



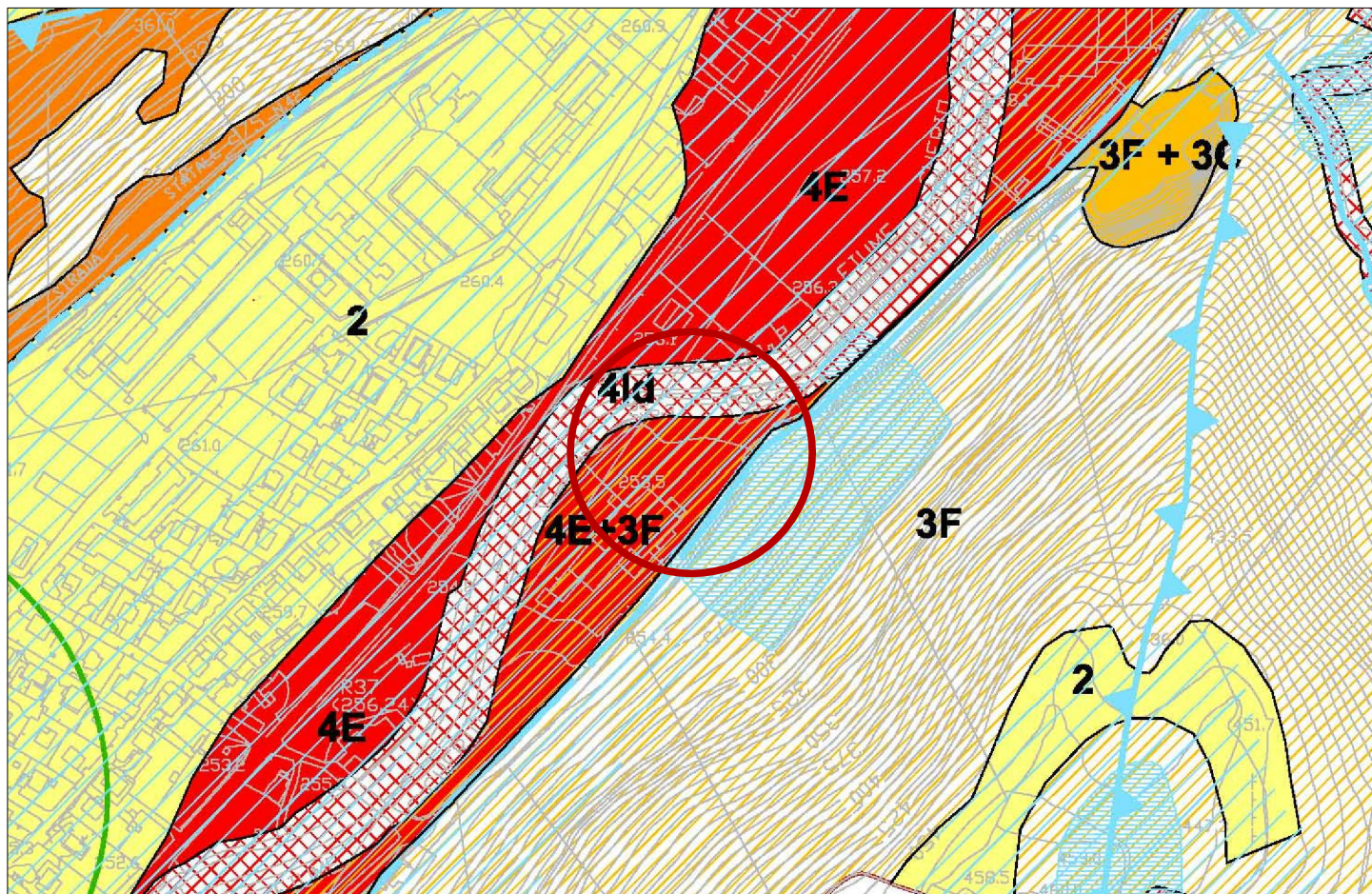
PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PRINCIPALI CORPI DI FABBRICA E ATTREZZATURE  
Scala 1:1.000







ESTRATTO PGT - PIANO DELLE REGOLE  
Scala 1:5.000



ESTRATTO CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA  
Scala 1:5.000







A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi</b> Bergamo s.r.l.	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. <i>Giambattista</i> <i>a Rivellini</i>	Dott. Arch. <i>Giovanni</i> <i>Mazza</i>	Dott. For. <i>Stefano</i> <i>Enfissi</i>

**REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED  
ECONOMICA DELL'AREA DI ESONDAZIONE DELLE PIENE DEL  
FIUME CHERIO DI MOLINO DEI FRATI NEI COMUNI DI TRESORE  
BALNEARIO E ZANDOBBIO (BG)**

**Perizia estimativa sommaria degli immobili presenti  
lungo l'asta fluviale e interessati dalla delocalizzazione**

**UNITA' IMMOBILIARE N.11 – ditte “RECCOTILE S.A.S., GMP  
CALVAROLA DI CUNI-PASTA E C. S.N.C., TOOLSPROJECT S.R.L.”**

**Proprietà NILO S.R.L.**

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ESTATEC STUDIO PIOLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## INDICE

<b>A. LA STIMA DELLA PROPRIETA'</b>	<b>p. 3</b>
A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA	p. 3
A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	p. 4
A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	p. 4
A.2.2. DATI CATASTALI	p. 4
A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE	p. 4
A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	p. 4
A.2.5. DESCRIZIONE	p. 5
A.2.6. CONSISTENZA DELL' AREA E DEGLI EDIFICI	p. 6
A.3. VALUTAZIONE	p. 7
A.3.1. CONSIDERAZIONI	p. 7
A.3.2. IL DEPREZZAMENTO	p. 8
<b>B. LA STIMA DELLA NUOVA PROPRIETÀ</b>	<b>p. 10</b>
B.1. INTRODUZIONE	p. 10
B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI	p. 10
B.1.2. VALORE COMPLESSIVO	p. 11
<b>C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE</b>	<b>p. 12</b>
C.1. FERMO AZIENDALE	p. 12
C.2. I COSTI DEL TRASLOCO	p. 13
C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE	p. 13

## ALLEGATI



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A. LA STIMA DELLA PROPRIETÀ

### A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La seguente stima degli immobili presenti lungo il fiume Cherio ha il compito di valutare la consistenza delle attività presenti in relazione ad una possibile delocalizzazione. La presente perizia, come si evince dai paragrafi successivi, adotta diversi criteri di valutazione, talvolta alternativi fra loro, necessari per avere un quadro completo dei valori immobiliari e dei costi dovuti ad un possibile trasferimento delle attività in luoghi sicuri.

In particolare l'oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastanti fabbricati di tipo industriale e uffici, sito in comune di Trescore Balneario (BG) in località Calvarola.

Nel complesso l'obiettivo generale è giungere ad una stima di tutti gli edifici interessati, in maniera diversa, dagli eventi di piena e dei relativi costi di delocalizzazione delle attività presenti.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua acquisizione, nonché della delocalizzazione dell'attività produttiva attualmente presente.

A tal scopo è stato effettuato, congiuntamente ad un rappresentante della ditta proprietaria o dell'attività, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In relazione allo scopo della stima, viste anche le precisazioni nei paragrafi successivi, si è ritenuto di procedere mediante due valutazioni: la prima ha adottato il criterio del valore a "costo di produzione" con metodo sintetico, deprezzato per la vetustà e per le altre particolari condizioni, quali ad esempio, il contesto urbanistico. La seguente valutazione di stima ha adottato il criterio del valore di mercato in altri contesti vicini, nuovi o di recente costruzione.

La stima poi si conclude con i costi della delocalizzazione determinati dalla somma del fermo aziendale e del trasloco dell'attività.

Nei seguenti paragrafi saranno approfonditi i criteri adottati e le metodologie di valutazione scelte per raggiungere gli scopi sopra illustrati.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il compendio oggetto di valutazione è situato in Trescore Balneario (BG) in località Calvarola in via Calvarola n. 5, nelle vicinanze della via A. Gramsci (SP 89) che collega Trescore con Gorlago. Si colloca in uno spazio chiuso fra il colle Grena e il fiume Cherio.

### A.2.2. DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Trescore Balneario, il complesso immobiliare è allibrato con i dati riportati nella tabella n. 1:

Tabella n.1 – Individuazione catastale dei terreni di sedime del complesso edilizio			
Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)
9	7211	Semin arbor	185
9	7213	Seminativo	2260
9	7215	Incolto prod	495
9	7217	Prato arbor	3845
9	7611	Semin arbor	1927*

\*La superficie riportata è quella reale di proprietà. La situazione catastale risulta ad oggi non conforme all'esistente.

### A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE

Il compendio è ubicato in via Calvarola n. 5.

In particolare confina con i seguenti mappali del Foglio 9 del Catasto Terreni del comune di Trescore B.:

- a nord con i mappali 1426, 7619, 7617, 3528, 7613, 7612;
- ad est con la via pubblica Calvarola e il mappale 5738;
- a sud con i mappali 7218, 7412, 7212 e la via pubblica Calvarola;
- ad ovest con il fiume Cherio e il mappale 1426.

### A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Nell'area oggetto di stima, i possibili interventi risultano regolati dai seguenti strumenti:

- PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con deliberazione n. 24 del 13/08/2013.

In particolare i terreni oggetto di valutazione ricadono all'interno della Zona "Tessuto di recupero ambientale" disciplinata dall'art 18 delle N.T.A. del PdR che consentono "gli interventi finalizzati a garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle attività e delle strutture esistenti.

E' consentito il mantenimento della funzione produttiva in atto; è vietatissimo l'insediamento di nuove attività produttive classificate insalubri di prima classe; è altresì vietato nelle aree di cui alla presente zona ricadenti all'interno della fascia fluviale l'insediamento di ogni nuova attività produttiva.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

I nuovi insediamenti industriali e produttivi e l'insediamento di funzioni industriali o produttive in sostituzione di quelle esistenti e/o riorganizzazione di quelle esistenti, sono ammessi solo in presenza di esigenze che non possono altrimenti soddisfarsi: tali interventi sono comunque sottoposti alla procedura negoziale tra l'Amministrazione comunale e il proprietario dell'area.

## A.2.5. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è di proprietà della Società Nilo S.r.l., ed è costituito da un'area con sovrastanti un insediamento produttivo composto da più corpi di fabbrica, con dimensioni e periodo di costruzione diversi e che hanno al loro interno attività tre ditte legate alla lavorazione dei marmi. In particolare abbiamo:

- A) fabbricato artigianale (fine anni '50) con carroponete;
- B) fabbricato di recente costruzione;
- C) piccolo fabbricato accessorio in muratura.

Il complesso immobiliare è pertanto costituito da 3 corpi di fabbrica (vedi planimetria allegata), ubicati all'interno di un lotto della superficie catastale di complessiva di 9.585 mq.

La superficie occupata dal sedime dei fabbricati è pari a complessivi 1.887 mq, mentre la porzione residua del lotto è parzialmente occupata da depositi, aree di manovra, aree destinate a parcheggio, ecc.

Interessato in parte dall'alluvione del 1992-93 (?).

Premesso che gli immobili oggetto di stima presentano condizioni manutentive normali, palesando in talune parti la vetustà, e sono attualmente utilizzati, si procede ad una sommaria descrizione degli immobili.

### Fabbricato A

E' costituito da una costruzione in struttura portante in pilastri di cemento armato e dalla copertura a volta a botte. E' dotato di carroponete per la movimentazione delle lastre. Il pavimento è del tipo industriale in cemento.

### Fabbricato B

È costituito da una costruzione in muratura su due piani, con caratteristiche residenziali. Infatti, l'edificio accoglie al piano terra uno showroom, mentre al piano secondo gli uffici delle varie aziende interessate dalle attività. Il fabbricato presenta condizioni manutentive normali.

### Fabbricato C

È costituito da una piccola costruzione in muratura a servizio della lavorazione dei marmi.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.2.6. CONSISTENZA DELL'AREA E DEGLI EDIFICI

La superficie dell'area e quella commerciale dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie allegate e verificate sommariamente durante gli accertamenti tecnici in fase di sopralluogo. La consistenza dell'area è indicata nella tabella n. 2.

Tabella n.2 – Distinzione dell'area tra coperta e libera	
Destinazione dell'area	Sup. lorda (mq)
Area totale	9585
Area coperta	1887
Area libera da costruzioni	7688

La destinazione, superficie e volume dei fabbricati sono riportate nella tabella n. 3.

Tabella n.3 – Individuazione della consistenza dei fabbricati				
Corpo di Fabbrica	N° piani	Destinazione	Sedime (mq)	Sup. lorda Sviluppata (mq)
A	1	Produttivo	1554	1554
B1	1	Commerciale	230	230
B2	1	Uffici	230	230
C	1	Produttivo	103	103



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### A.3. LA VALUTAZIONE

#### A.3.1. CONSIDERAZIONI

Come già accennato nella introduzione alla presente stima, la stima è stata eseguita con due criteri. Il primo, definito criterio del valore di ricostruzione deprezzato, illustrato di seguito, è servito per valutare il valore economico degli immobili presenti. Tale criterio ricostruisce tutti i costi necessari per l'acquisizione e la realizzazione del bene oggetto di stima.

Infatti, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie in esame.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore degli immobili va riferito principalmente all'area, e ai fabbricati esistenti che benché utilizzabili abbisognano comunque di interventi di adeguamento e manutenzione.

Il criterio del valore di ricostruzione deprezzato si basa sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene. Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni similari, per cui non è possibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, peraltro, i fabbricati hanno una notevole vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo deve essere adeguatamente decurtato per tenere conto della vetustà, dello stato manutentivo specifico dell'immobile oggetto di stima e anche da altri parametri quali ad esempio, la destinazione urbanistica, la particolare posizione rispetto alla rete viaria e ad altri parametri.

Con l'applicazione di tale procedimento si giunge a determinare il valore del bene da stimare considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene che si verificano in diversi momenti nell'arco temporale in cui è attuato l'investimento, riportati alla data di ultimazione dei lavori (consegna dell'opera) e, quindi, scontati all'attualità.

Altra valutazione importante da fare nel contesto è quella urbanistica che nella fattispecie limita molto le potenzialità edificatorie presenti e future, con particolare riferimento alla classe di fattibilità geologica presente.

Considerata lo stato delle costruzioni sia per consistenza sia per i caratteri edilizi, la stima che si svilupperà sarà del tipo sintetico e non analitico.

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione;
- stima dei fattori di deprezzamento.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svoltesi secondo le modalità seguenti:

- analisi di atti di compravendita di beni simili o comparabili a quello in questione, di cui si è venuti a conoscenza, sviluppate anche con specifici sommari accertamenti sopralluogo;
- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di riviste specializzate.

La valutazione a costo è stata verificata anche sui valori dei fabbricati industriali, desumibili dai listini in particolar modo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia del territorio. Tale indagine ha rilevato i valori unitari per capannoni industriali nello stato normale, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al primo semestre del 2017 sono i seguenti dati economici:

Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
	Min	Max
R2 – extraurbana	600	800

Considerazioni: il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito a capannoni industriali allo stato normale – nuovo. Il valore, inoltre, dipende dalla tipologia costruttiva, dall'altezza, dalle dotazioni impiantistiche e dalle finiture. Indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo industriale/artigianale, hanno confermato l'entità dei suddetti costi di costruzione.

### A.3.2. Il deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

La valutazione ha poi considerato anche altri elementi detrattori o migliorativi, capaci di restituire un quadro economico più vicino al reale. Infatti, come più volte descritto, tutta una serie di elementi partecipano a costruire la stima degli immobili alla data odierna.

Nella seguente tabella 4 abbiamo inserito gli elementi detrattori o migliorativi considerati nella valutazione.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Tabella n.4 – Ulteriori elementi detrattori o migliorativi
Azzonamento del PGT
Classe di fattibilità geologica
Posizione rispetto alle infrastrutture viarie
Reti e servizi
Presenza di coperture in eternit
Qualità e interventi di miglioramento sul costruito

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, utilizzando il criterio di stima del valore di riproduzione, previsto dalla dottrina dell'estimo, si valuta in € **1.091.000,00** (diconsi euro unmilionenovantunomila/00)\*

\* Il valore stimato necessiterà di ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di reperire una parte delle planimetrie della proprietà.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## B. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### B.1 INTRODUZIONE

Dopo aver valutato la consistenza dei terreni, valutata ogni circostanza e i processi che regolano l'attuale realtà di mercato e tenuto conto degli elementi veramente significativi e la loro effettiva incidenza, si procede alla stima con metodo sintetico riferito ad immobili con caratteristiche simili a quelli in esame e ubicati nei comuni vicini.

Il metodo sintetico si estrinseca nella comparazione di vendite effettuate di cui sono conosciuti i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto.

#### B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI

La ricerca è stata incentrata sulla ricerca di valori dei fabbricati artigianali nel comune di Trescore Balneario e nei comuni vicini. L'indagine di mercato per edifici simili a quelli in oggetto, eseguita anche nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 700,00 e €/mq 900,00 e quindi:

$$\text{mq } 1.657,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 1.325.600,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei fabbricati destinati a ufficio con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.200,00 e quindi:

$$\text{mq } 230,00 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 253.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori della dei fabbricati commerciali con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 1.500,00 e €/mq 1.700,00 e quindi:

$$\text{mq } 230,00 \times \text{€/mq } 1.600,00 = \text{€ } 368.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei piazzali (non edificabili) con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 40,00 e €/mq 60,00. La stima è stata eseguita solo sullo spazio esterno dedotto dal cortile di pertinenza "volumetrica", mentre la restante parte è già calcolata quale stretta pertinenza nel prezzo dell'edificio. Pertanto:

$$\text{mq } 7.688,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 384.400,00$$



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### B.1.2. VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo del bene si ottiene, infine, sommando il valore dei diversi corpi che compongono l'immobile.

Valore complessivo =	Valore fabbricato industriale	€ 1.325.600,00 +
	Valore uffici	€ 253.000,00 +
	Valore superficie commerciale	€ 368.000,00 +
	Valore piazzale	€ 384.000,00 =
		€ 2.285.600,00
	che si arrotonda a	<b>€ 2.331.000,00*</b>

(diconsi euro duemilionitrecentotrentunomila/00)

\* Il valore stimato necessiterà di ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di reperire una parte delle planimetria della proprietà.

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PAOLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE

Nel presente capitolo la perizia analizza i costi della delocalizzazione che si aggiungono ai costi sopra stimati del valore degli immobili. I costi della delocalizzazione sono individuati attraverso due valutazioni: il fermo aziendale dovuto alle operazioni di trasloco e i costi di trasloco veri e propri nei quali si considerano, come si evince dal successivo paragrafo, anche i costi complementari alle operazioni di trasloco.

### C.1. FERMO AZIENDALE

L'insediamento in oggetto, di proprietà della Nilo S.r.l., è utilizzato da tre ditte per le quali si stimeranno di seguito i costi aziendali per la delocalizzazione:

- Reccotiles S.a.s. (showroom e uffici);
- GMP Calvarola di Cuni-Pasta e C. S.n.c.;
- Toolsproject S.r.l.;

Per quanto attiene la stima del mancato reddito aziendale per il fermo dell'attività durante le operazioni di trasloco si rende necessario analizzare il bilancio aziendale, consultando quindi il bilancio d'azienda negli ultimi due anni al fine di verificare l'attendibilità dell'ultimo bilancio disponibile.

Nelle tabelle di seguito vengono riportate gli importi dell'indennizzo rapportati ai mesi di fermo aziendale e agli utili e costi aziendali.

#### Reccotiles S.a.s.

Fermo aziendale	Utile	Indennizzo	Costi aziendali	Indennizzo	Spese tecniche, cambio indirizzo, ecc.	Totale indennizzo
					€ 20.000,00	<b>€ 20.000,00</b>

#### Gmp Calvarola di Cuni-Pasta e C. S.n.c.

Fermo aziendale	Utile	Indennizzo	Costi aziendali	Indennizzo	Spese tecniche, cambio indirizzo, ecc.	Totale indennizzo
1	€ 5.035,00	€ 419,58	€ 1.258.886,00	€ 104.907,17	€ 20.000,00	<b>€ 125.326,75</b>

#### Toolsproject S.r.l.

Fermo aziendale	Utile	Indennizzo	Costi aziendali	Indennizzo	Spese tecniche, cambio indirizzo, ecc.	Totale indennizzo
1	€ 21.000,00	€ 1.750,00	€ 1.261.000,00	€ 105.083,33	€ 20.000,00	<b>€ 126.833,33</b>

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## C.2. I COSTI DEL TRASLOCO

La delocalizzazione prevede anche dei costi per il trasloco delle macchine di produzione, del materiale di magazzino stoccato in azienda e dei beni mobili in generale. La stima di tali costi è basata sul conteggio del costo della manodopera impiegata per l'esecuzione del trasloco, considerando i seguenti aspetti economici:

- Prezzo orario lordo della manodopera;
- Numero ore/uomo necessarie allo smontaggio dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al trasporto dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al montaggio dei beni nella nuova sede;
- Costi di trasporto.

Inoltre, in maniera forfettaria si è inserita anche una spesa per l'adeguamento degli impianti tecnologici al nuovo contesto e i possibili danni in sede di delocalizzazione dei beni.

Nel caso in esame i beni principali considerati sono costituiti dal materiale in giacenza, dagli arredi degli uffici, il carroponte e altro materiale generico presente.

### **Reccotiles S.a.s.**

Costi del trasloco: € 15.000,00

### **GMP Calvarola di Cuni-Pasta e C. S.n.c.**

Costi del trasloco: € 122.000,00

### **Toolsproject S.r.l.**

Costi del trasloco: € 66.000,00

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE

#### **Reccotiles S.a.s.**

Fermo aziendale: € 20.000,00

Costi del trasloco: € 15.000,00

**€ 35.000,00** (diconsi euro trentacinquemila/00)

#### **GMP Calvarola di Cuni-Pasta e C. S.n.c.**

Fermo aziendale: € 126.000,00

Costi del trasloco: € 122.000,00

**€ 248.000,00** (diconsi euro duecentoquarantottomila/00)

#### **Toolsproject S.r.l.**

Fermo aziendale: € 127.000,00

Costi del trasloco: € 66.000,00

**€ 193.000,00** (diconsi euro centonovantatremila/00)

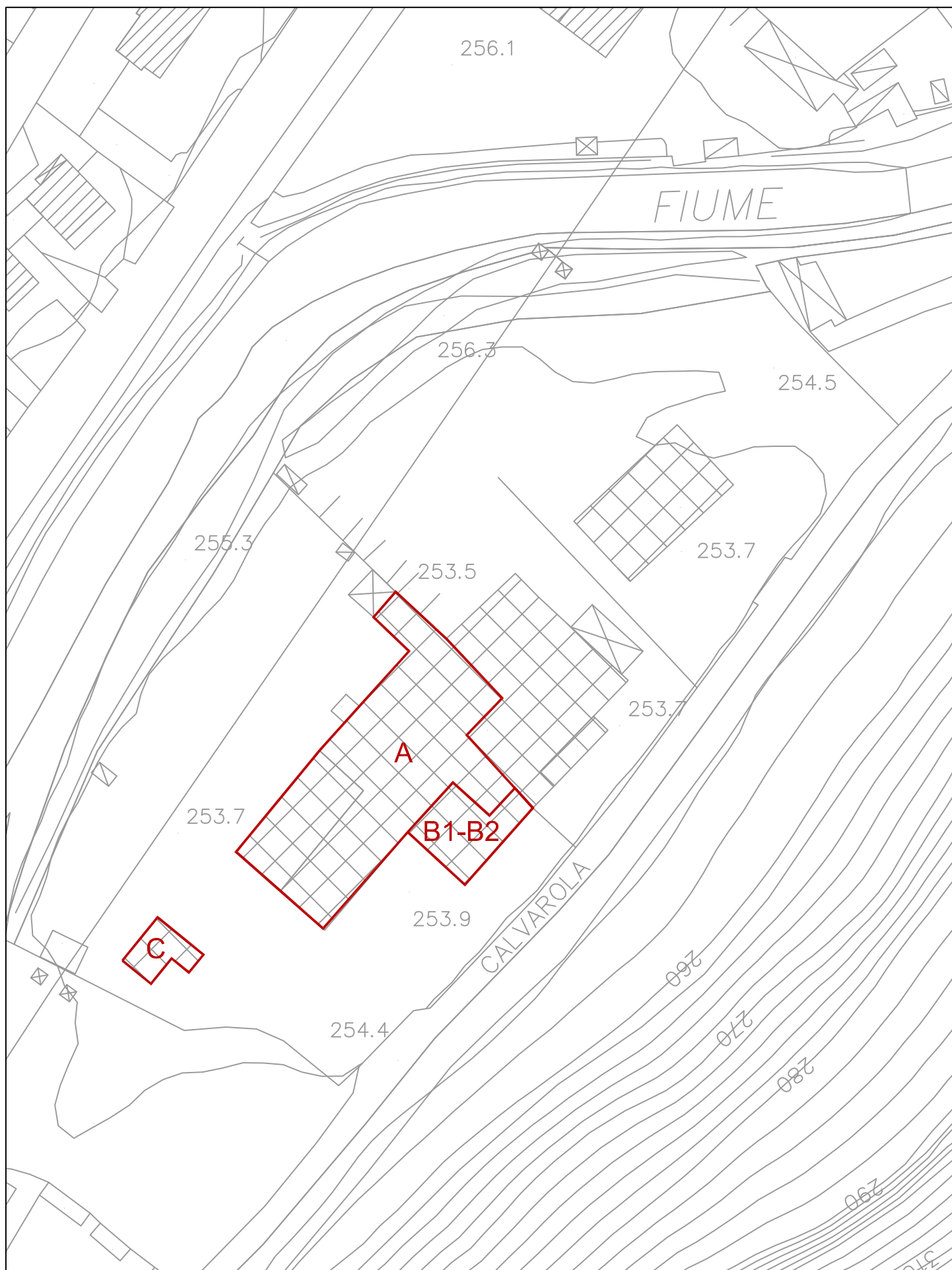
#### **TOTALE COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE**

I costi totali per le tre aziende legati alla delocalizzazione **si stimano in € 476.000,00** (diconsi euro quattrocentosettantaseimila/00)

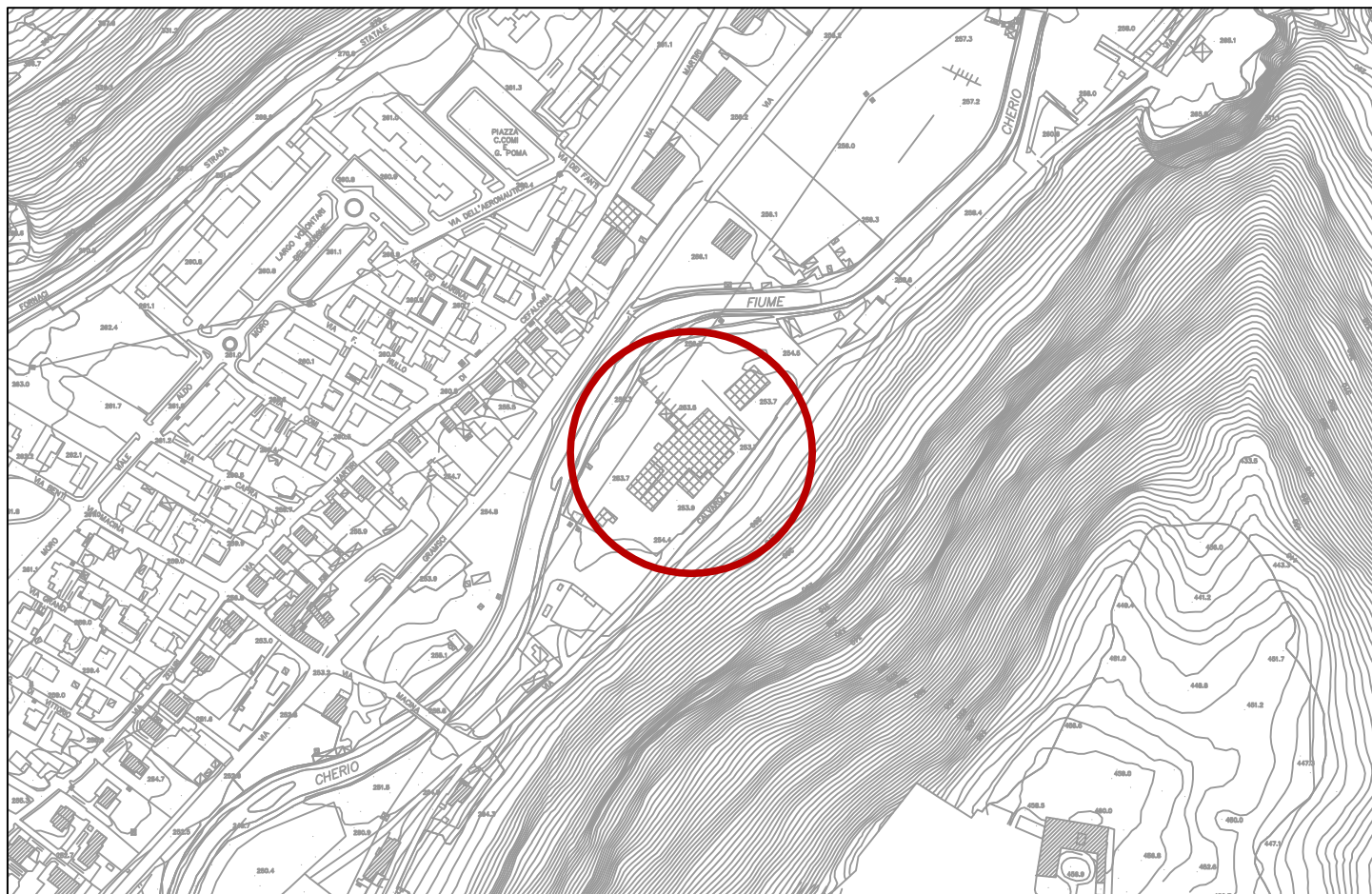
### **ALLEGATI**

- *Planimetria con indicazioni dei principali corpi di fabbrica e delle attrezzature*
- *Estratto aerofotogrammetrico con individuazione del contesto*
- *Estratto di mappa catastale*
- *Estratto PGT – Piano delle Regole*
- *Estratto carta di fattibilità geologica*
- *Documentazione fotografica*

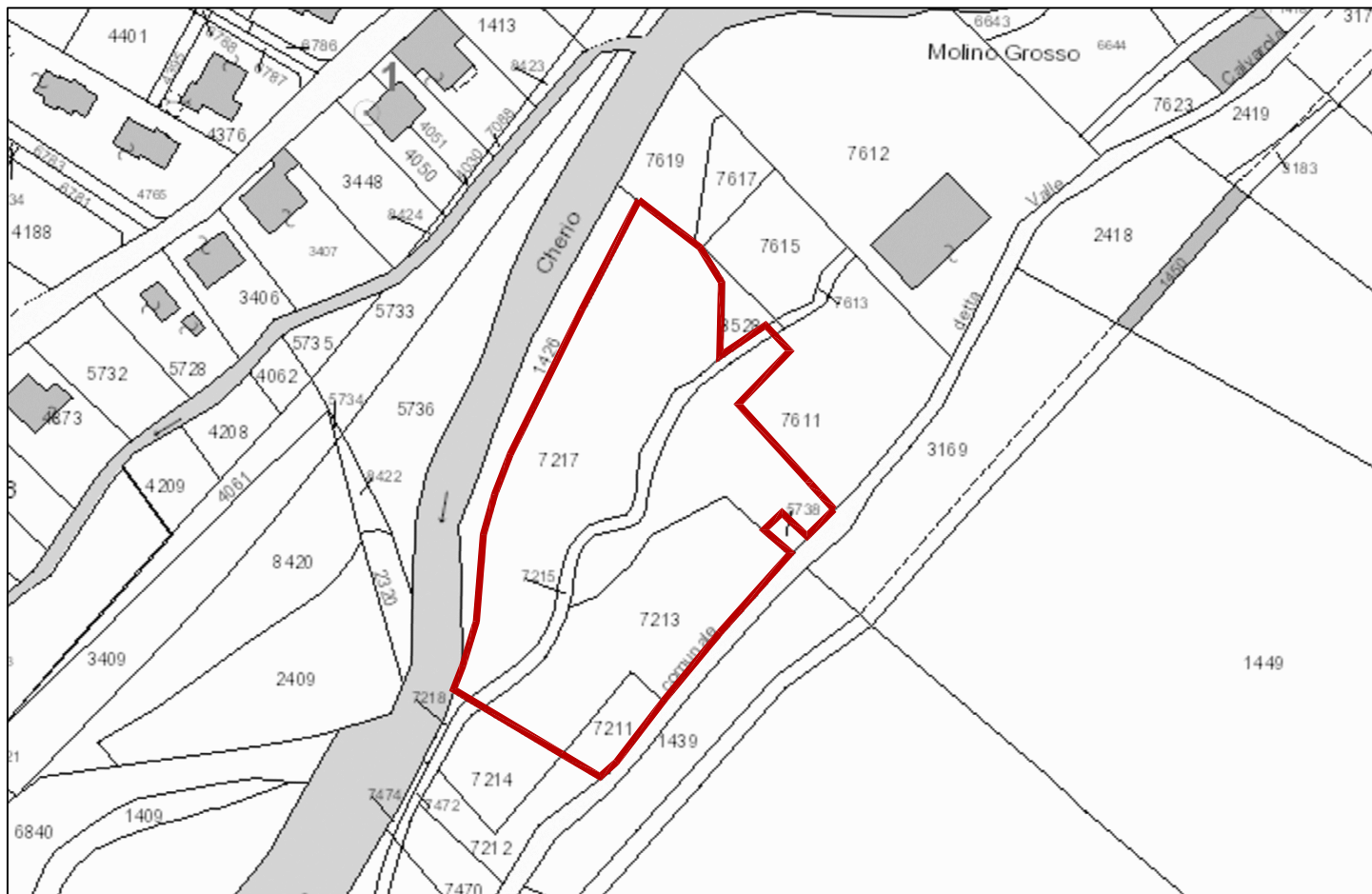




PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PRINCIPALI CORPI DI FABBRICA E ATTREZZATURE  
Scala 1:1.000

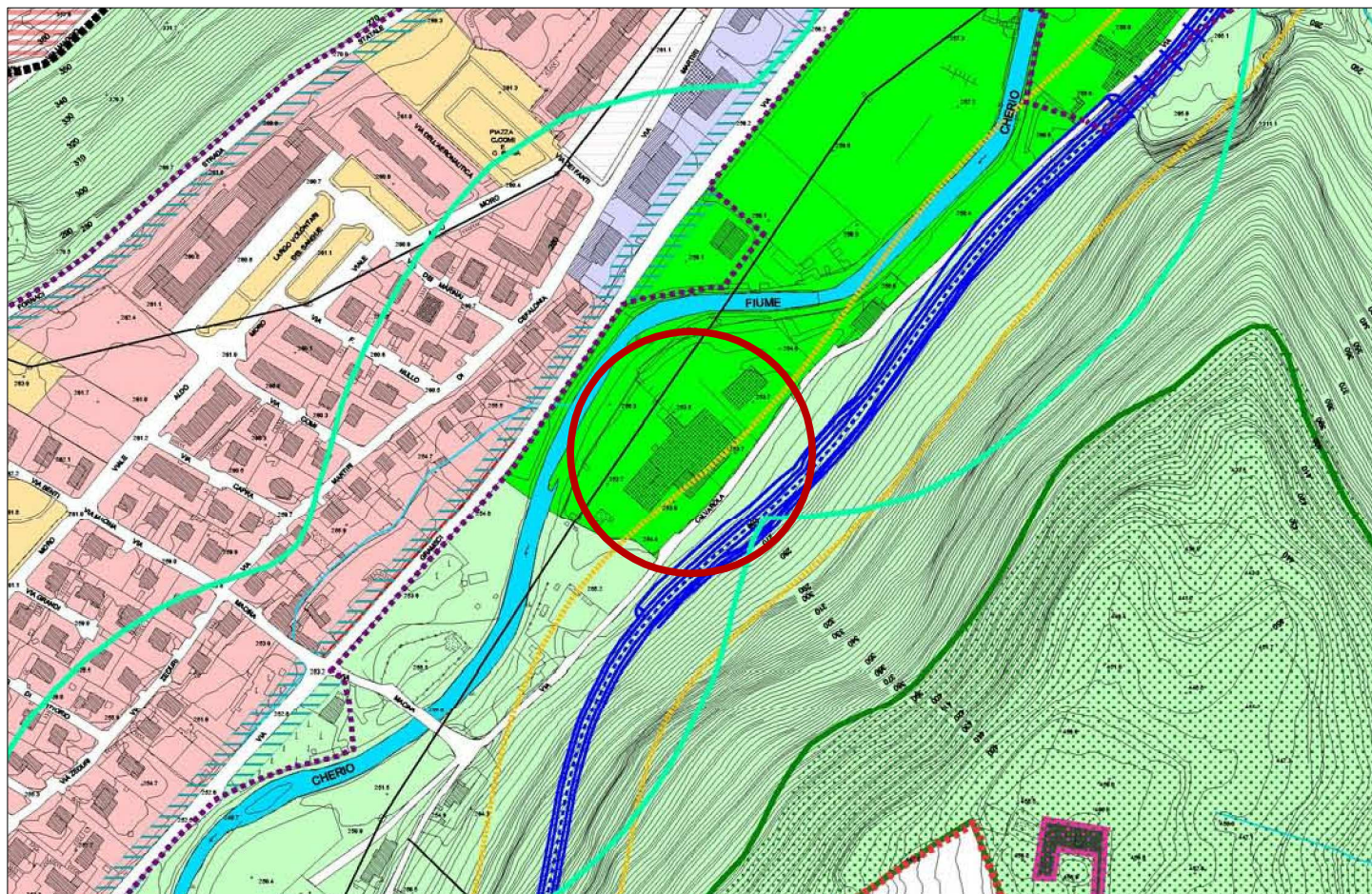


ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO  
Scala 1:5.000

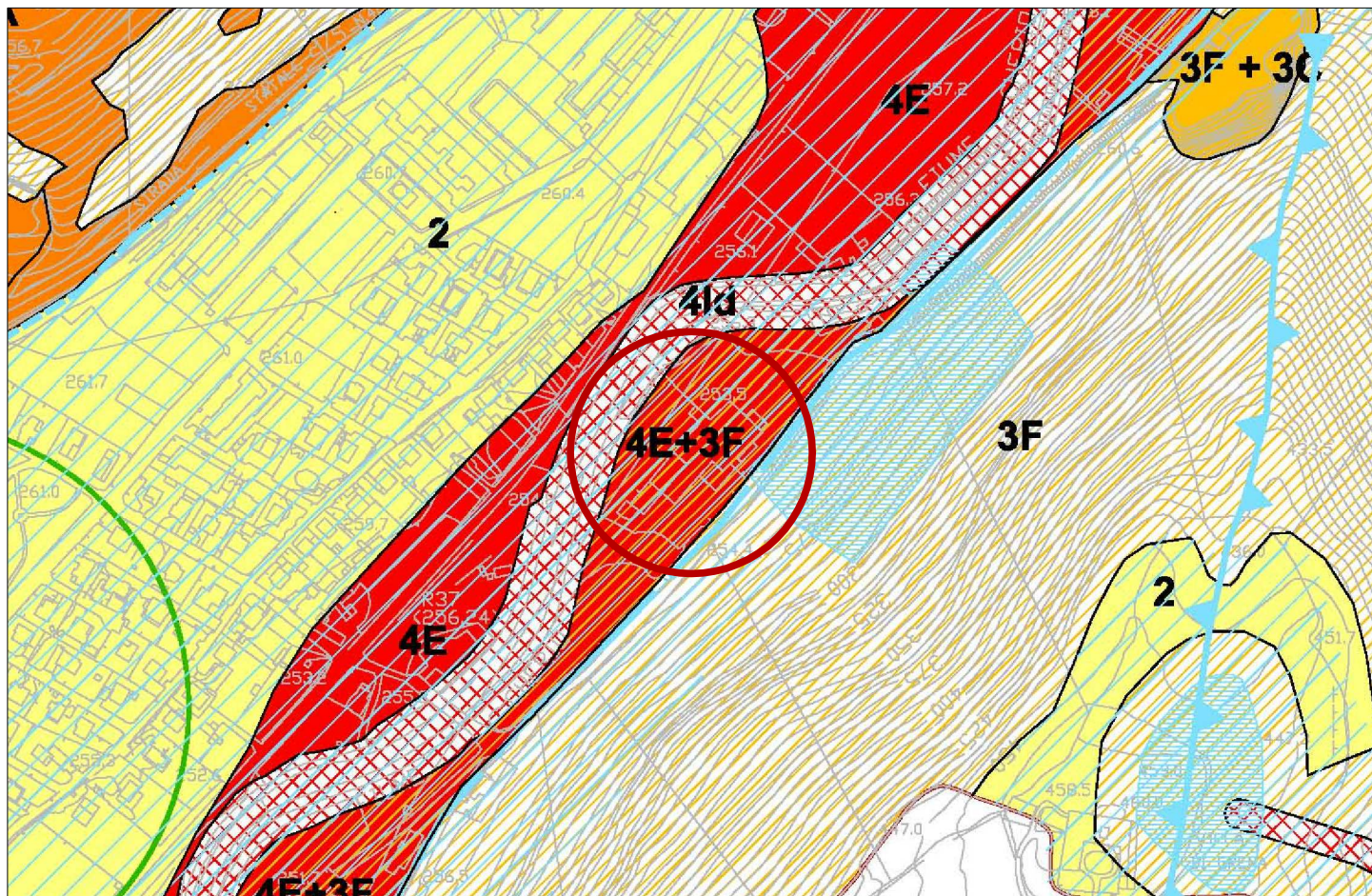


ESTRATTO MAPPA CATASTALE  
Scala 1:2.000





ESTRATTO PGT - PIANO DELLE REGOLE  
Scala 1:5.000



ESTRATTO CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA  
Scala 1:5.000











A.T.P.						Consulenti		
RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	ETATEC STUDIO PAOLETTI	ydros Ingegneria	Archeo Studi Bergamo s.r.l.	HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. Giambattista a Rivellini	Dott. Arch. Giovanni Mazza	Dott. For. Stefano Enfissi

**REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED  
ECONOMICA DELL'AREA DI ESONDAZIONE DELLE PIENE DEL  
FIUME CHERIO DI MOLINO DEI FRATI NEI COMUNI DI TRESORE  
BALNEARIO E ZANDOBBIO (BG)**

**Perizia estimativa sommaria degli immobili presenti  
lungo l'asta fluviale e interessati dalla delocalizzazione**

**UNITA' IMMOBILIARE N.12 – "ESSEGIELLE S.R.L."**

**Proprietà CAVER S.A.S.**



A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PIOLETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi</b> Bergamo s.r.l.	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat.</i> <i>Giambattista</i> <i>a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch.</i> <i>Giovanni</i> <i>Mazza</i>	<i>Dott. For.</i> <i>Stefano</i> <i>Enfissi</i>

## **INDICE**

<b>A. LA STIMA DELLA PROPRIETA'</b>	<b>p. 3</b>
A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA	p. 3
A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	p. 4
A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	p. 4
A.2.2. DATI CATASTALI	p. 4
A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE	p. 4
A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	p. 4
A.2.5. DESCRIZIONE	p. 5
A.2.6. CONSISTENZA DELL' AREA E DEGLI EDIFICI	p. 6
A.3. VALUTAZIONE	p. 7
A.3.1. CONSIDERAZIONI	p. 7
A.3.2. IL DEPREZZAMENTO	p. 8
<b>B. LA STIMA DELLA NUOVA PROPRIETÀ</b>	<b>p. 10</b>
B.1. INTRODUZIONE	p. 10
B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI	p. 10
B.1.2. VALORE COMPLESSIVO	p. 11
<b>C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE</b>	<b>p. 12</b>
C.1. FERMO AZIENDALE	p. 12
C.2. I COSTI DEL TRASLOCO	p. 13
C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE	p. 13

## **ALLEGATI**



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A. LA STIMA DELLA PROPRIETÀ

### A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La seguente stima degli immobili presenti lungo il fiume Cherio ha il compito di valutare la consistenza delle attività presenti in relazione ad una possibile delocalizzazione. La presente perizia, come si evince dai paragrafi successivi, adotta diversi criteri di valutazione, talvolta alternativi fra loro, necessari per avere un quadro completo dei valori immobiliari e dei costi dovuti ad un possibile trasferimento delle attività in luoghi sicuri.

In particolare l'oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastanti fabbricati di tipo industriale e uffici, sito in comune di Trescore Balneario (BG) in località Calvarola.

Nel complesso l'obiettivo generale è giungere ad una stima di tutti gli edifici interessati, in maniera diversa, dagli eventi di piena e dei relativi costi di delocalizzazione delle attività presenti.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua acquisizione, nonché della delocalizzazione dell'attività produttiva attualmente presente.

A tal scopo è stato effettuato, congiuntamente ad un rappresentante della ditta proprietaria o dell'attività, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In relazione allo scopo della stima, viste anche le precisazioni nei paragrafi successivi, si è ritenuto di procedere mediante due valutazioni: la prima ha adottato il criterio del valore a "costo di produzione" con metodo sintetico, deprezzato per la vetustà e per le altre particolari condizioni, quali ad esempio, il contesto urbanistico. La seguente valutazione di stima ha adottato il criterio del valore di mercato in altri contesti vicini, nuovi o di recente costruzione.

La stima poi si conclude con i costi della delocalizzazione determinati dalla somma del fermo aziendale e del trasloco dell'attività.

Nei seguenti paragrafi saranno approfonditi i criteri adottati e le metodologie di valutazione scelte per raggiungere gli scopi sopra illustrati.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il compendio oggetto di valutazione è situato in Trescore Balneario (BG) località Calvarola/Macina in via Calvarola n. 5/A in un'area chiusa fra il colle Grena e il fiume Cherio, a poca distanza dalla SP 89.

### A.2.2. DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Trescore Balneario, il complesso immobiliare è allibrato con i dati riportati nella tabella n. 1:

Tabella n.1 – Individuazione catastale dei terreni di sedime del complesso edilizio			
Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)
9	7611	Semin arbor	1125*

\*La superficie riportata è quella reale di proprietà. La situazione catastale risulta ad oggi non conforme all'esistente.

### A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE

Il compendio è ubicato in via Calvarola n. 5/A.

In particolare confina con i seguenti mappali del Foglio 9 del Catasto Terreni del comune di Trescore B.:

- a nord con i mappali 1426, 7619, 7617, 3528, 7613, 7612;
- ad est con la via pubblica Calvarola e il mappale 5738;
- a sud con i mappali 7218, 7412, 7212 e la via pubblica Calvarola;
- ad ovest con il fiume Cherio e il mappale 1426.

### A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Nell'area oggetto di stima, i possibili interventi risultano regolati dai seguenti strumenti:

- PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con deliberazione n. 24 del 13/08/2013.

In particolare i terreni oggetto di valutazione ricadono all'interno della Zona "Tessuto di recupero ambientale" disciplinata dall'art 18 delle N.T.A. del PdR che consentono "gli interventi finalizzati a garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle attività e delle strutture esistenti.

E' consentito il mantenimento della funzione produttiva in atto; è vietatissimo l'insediamento di nuove attività produttive classificate insalubri di prima classe; è altresì vietato nelle aree di cui alla presente zona ricadenti all'interno della fascia fluviale l'insediamento di ogni nuova attività produttiva.

I nuovi insediamenti industriali e produttivi e l'insediamento di funzioni industriali o produttive in sostituzione di quelle esistenti e/o riorganizzazione di quelle esistenti, sono ammessi solo in presenza di esigenze che non possono altrimenti soddisfarsi: tali interventi sono comunque sottoposti alla procedura negoziale tra l'Amministrazione comunale e il proprietario dell'area.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### A.2.5. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è di proprietà della Società Caver S.a.s., ed è costituito da un'area con sovrastante una porzione di corpo di fabbrica con piazzale circostante di cui:

- A) edificio artigianale;

Il complesso immobiliare è pertanto costituito da 1 corpo di fabbrica facente parte di un complesso più ampio, ubicato all'interno di un lotto della superficie catastale di complessiva di 1.125 mq.

La superficie occupata dal sedime dei fabbricati è pari a complessivi 565 mq, mentre la porzione residua del lotto è parzialmente occupata dal citato piazzale utilizzato prevalentemente a parcheggio. Premesso che gli immobili oggetto di stima presentano condizioni manutentive normali e sono attualmente utilizzati, si procede ad una sommaria descrizione degli immobili.

L'attività presente, proprietaria dell'immobile, si occupa di assemblaggi vari e confezionamenti legati alla produzione di agende.

Non è stato allagato nel 2014 e nel 2016, ma ha subito allagamenti indiretti anche per acque di versante.

La rete fognaria non esiste.

Fabbricato A

E' costituito da una costruzione in struttura portante in pilastri di cemento armato e dalla copertura a volta a botte in laterizio intonacato. Il pavimento è costituito da pavimento di tipo industriale in cemento.

### A.2.6. CONSISTENZA DELL'AREA E DEGLI EDIFICI

La superficie dell'area e quella commerciale dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie allegate e verificate durante gli accertamenti tecnici in fase di sopralluogo. La consistenza dell'area è indicata nella tabella n. 2.

Tabella n.2 – Distinzione dell'area tra coperta e libera	
Destinazione dell'area	Sup. lorda (mq)
Area totale	1125
Area coperta	565
Area libera da costruzioni	560

La destinazione, superficie e volume dei fabbricati sono riportate nella tabella n. 3.

Tabella n.3 – Individuazione della consistenza dei fabbricati				
Corpo di Fabbrica	N° piani	Destinazione	Sedime (mq)	Sup. lorda Sviluppata (mq)
A	1	Produttivo	565	565

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### A.3. LA VALUTAZIONE

#### A.3.1. CONSIDERAZIONI

Come già accennato nella introduzione alla presente stima, la stima è stata eseguita con due criteri. Il primo, definito criterio del valore di ricostruzione deprezzato, illustrato di seguito, è servito per valutare il valore economico degli immobili presenti. Tale criterio ricostruisce tutti i costi necessari per l'acquisizione e la realizzazione del bene oggetto di stima.

Infatti, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie in esame.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore degli immobili va riferito principalmente all'area, e ai fabbricati esistenti che benché utilizzabili abbisognano comunque di interventi di adeguamento e manutenzione.

Il criterio del valore di ricostruzione deprezzato si basa sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene. Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni simili, per cui non è possibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, peraltro, i fabbricati hanno una notevole vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo deve essere adeguatamente decurtato per tenere conto della vetustà, dello stato manutentivo specifico dell'immobile oggetto di stima e anche da altri parametri quali ad esempio, la destinazione urbanistica, la particolare posizione rispetto alla rete viaria e ad altri parametri.

Con l'applicazione di tale procedimento si giunge a determinare il valore del bene da stimare considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene che si verificano in diversi momenti nell'arco temporale in cui è attuato l'investimento, riportati alla data di ultimazione dei lavori (consegna dell'opera) e, quindi, scontati all'attualità.

Altra valutazione importante da fare nel contesto è quella urbanistica che nella fattispecie limita molto le potenzialità edificatorie presenti e future, con particolare riferimento alla classe di fattibilità geologica presente.

Considerata lo stato delle costruzioni sia per consistenza sia per i caratteri edilizi, la stima che si svilupperà sarà del tipo sintetico e non analitico.

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione;
- stima dei fattori di deprezzamento.



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svoltesi secondo le modalità seguenti:

- analisi di atti di compravendita di beni simili o comparabili a quello in questione, di cui si è venuti a conoscenza, sviluppate anche con specifici sommari accertamenti sopralluogo;
- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di riviste specializzate.

La valutazione a costo è stata verificata anche sui valori dei fabbricati industriali, desumibili dai listini in particolar modo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia del territorio. Tale indagine ha rilevato i valori unitari per capannoni industriali nello stato normale, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al primo semestre del 2017 sono i seguenti dati economici:

Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
	Min	Max
R2 – extraurbana	600	800

Considerazioni: il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito a capannoni industriali allo stato normale – nuovo. Il valore, inoltre, dipende dalla tipologia costruttiva, dall'altezza, dalle dotazioni impiantistiche e dalle finiture. Indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo industriale/artigianale, hanno confermato l'entità dei suddetti costi di costruzione.

### A.3.2. Il deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

La valutazione ha poi considerato anche altri elementi detrattori o migliorativi, capaci di restituire un quadro economico più vicino al reale. Infatti, come più volte descritto, tutta una serie di elementi partecipano a costruire la stima degli immobili alla data odierna.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Nella seguente tabella 4 abbiamo inserito gli elementi detrattori o migliorativi considerati nella valutazione.

Tabella n.4 – Ulteriori elementi detrattori o migliorativi
Azzonamento del PGT
Classe di fattibilità geologica
Posizione rispetto alle infrastrutture viarie
Reti e servizi
Presenza di coperture in eternit
Qualità e interventi di miglioramento sul costruito

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, utilizzando il criterio di stima del valore di riproduzione, previsto dalla dottrina dell'estimo, si valuta in € **207.000,00** (diconsi euro duecentosettemila/00)\*

\* Il valore stimato necessiterà di ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di reperire le planimetrie della proprietà.

A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi Bergamo s.r.l.</b>	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## B. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### B.1 INTRODUZIONE

Dopo aver valutato la consistenza dei terreni, valutata ogni circostanza e i processi che regolano l'attuale realtà di mercato e tenuto conto degli elementi veramente significativi e la loro effettiva incidenza, si procede alla stima con metodo sintetico riferito ad immobili con caratteristiche simili a quelli in esame e ubicati nei comuni vicini.

Il metodo sintetico si estrinseca nella comparazione di vendite effettuate di cui sono conosciuti i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto.

#### B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI

La ricerca è stata incentrata sulla ricerca di valori dei fabbricati artigianali nel comune di Trescore Balneario e nei comuni vicini. L'indagine di mercato per edifici simili a quelli in oggetto, eseguita anche nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 700,00 e €/mq 900,00 e quindi:

$$\text{mq } 565,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 452.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei piazzali (non edificabili) con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 40,00 e €/mq 60,00. La stima è stata eseguita solo sullo spazio esterno dedotto dal cortile di pertinenza "volumetrica", mentre la restante parte è già calcolata quale stretta pertinenza nel prezzo dell'edificio. Pertanto:

$$\text{mq } 560,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 28.000,00$$

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PIAZZETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### B.1.2. VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo del bene si ottiene, infine, sommando il valore dei diversi corpi che compongono l'immobile.

Valore complessivo =	Valore fabbricato industriale	€ 452.000,00 +
	Valore piazzale	€ 28.000,00 =
		<hr/>
		€ <b>480.000,00*</b>

(diconsi euro quattrocentottantamila/00)

\* Il valore stimato necessiterà di ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di reperire le planimetrie catastali della proprietà.



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE

Nel presente capitolo la perizia analizza i costi della delocalizzazione che si aggiungono ai costi sopra stimati del valore degli immobili. I costi della delocalizzazione sono individuati attraverso due valutazioni: il fermo aziendale dovuto alle operazioni di trasloco e i costi di trasloco veri e propri nei quali si considerano, come si evince dal successivo paragrafo, anche i costi complementari alle operazioni di trasloco.

### C.1. FERMO AZIENDALE

L'insediamento in oggetto, di proprietà della Caver S.a.s. e utilizzato dalla ditta **Essegielle S.r.l.** per la quale si stimeranno di seguito i costi di delocalizzazione:

Per quanto attiene la stima del mancato reddito aziendale per il fermo dell'attività durante le operazioni di trasloco si rende necessario analizzare il bilancio aziendale, consultando quindi il bilancio d'azienda negli ultimi due anni al fine di verificare l'attendibilità dell'ultimo bilancio disponibile.

Dalle analisi di tale documentazione emerge una continuità nella conduzione dell'azienda tale da far considerare il bilancio dell'anno 2016 congruo ai fini della stima.

In particolare emerge che l'utile netto aziendale annuo è in negativo, non verranno perciò corrisposti indennizzi per fermo aziendale.

Tale importo non esaurisce tuttavia la stima del fermo aziendale: l'utile netto aziendale annuo è infatti così ottenuto in presenza di costi della produzione pari complessivamente a **€ 267.000,00**.

La perdita netta per l'azienda rappresentata da tali costi fissi da sopportare nell'arco delle 2 settimane di fermo aziendale è un costo che pure deve essere indennizzato all'azienda.

Facendo riferimento al bilancio d'azienda, si considerano anche i costi della produzione che in generale vi sono anche nei mesi di fermo aziendale. Considerando sempre un fermo aziendale di 2 settimane, ne consegue il seguente costo passivo per la stessa:  $€ 267.000,00 / 12 \times 0,5 = € 11.125,00$ .

L'indennizzo per il fermo d'azienda viene stimato in **€ 11.125,00**.

Si reputa congruo un costo aggiuntivo di **€ 20.000,00** per il cambio di indirizzo nella documentazione prestampata, modifica sito web, richieste tecniche varie, comunicazioni ai diversi enti, ecc.

Complessivamente si arrotonda tale indennizzo a **€ 31.125,00 che si arrotonda a € 32.000,00**

### C.2. I COSTI DEL TRASLOCO

La delocalizzazione prevede anche dei costi per il trasloco delle macchine di produzione, del materiale di magazzino stoccato in azienda e dei beni mobili in generale. La stima di tali costi è basata sul conteggio del costo della manodopera impiegata per l'esecuzione del trasloco, considerando i seguenti aspetti economici:

- Prezzo orario lordo della manodopera;
- Numero ore/uomo necessarie allo smontaggio dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al trasporto dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al montaggio dei beni nella nuova sede;

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

- Costi di trasporto.

Inoltre, in maniera forfettaria si è inserita anche una spesa per l'adeguamento degli impianti tecnologici al nuovo contesto e i possibili danni in sede di delocalizzazione dei beni.

Nel caso in esame i beni principali considerati sono costituiti dal materiale in giacenza, dagli arredi degli uffici, il carroponte e altro materiale generico presente.

### C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE

Fermo aziendale: € 32.000,00

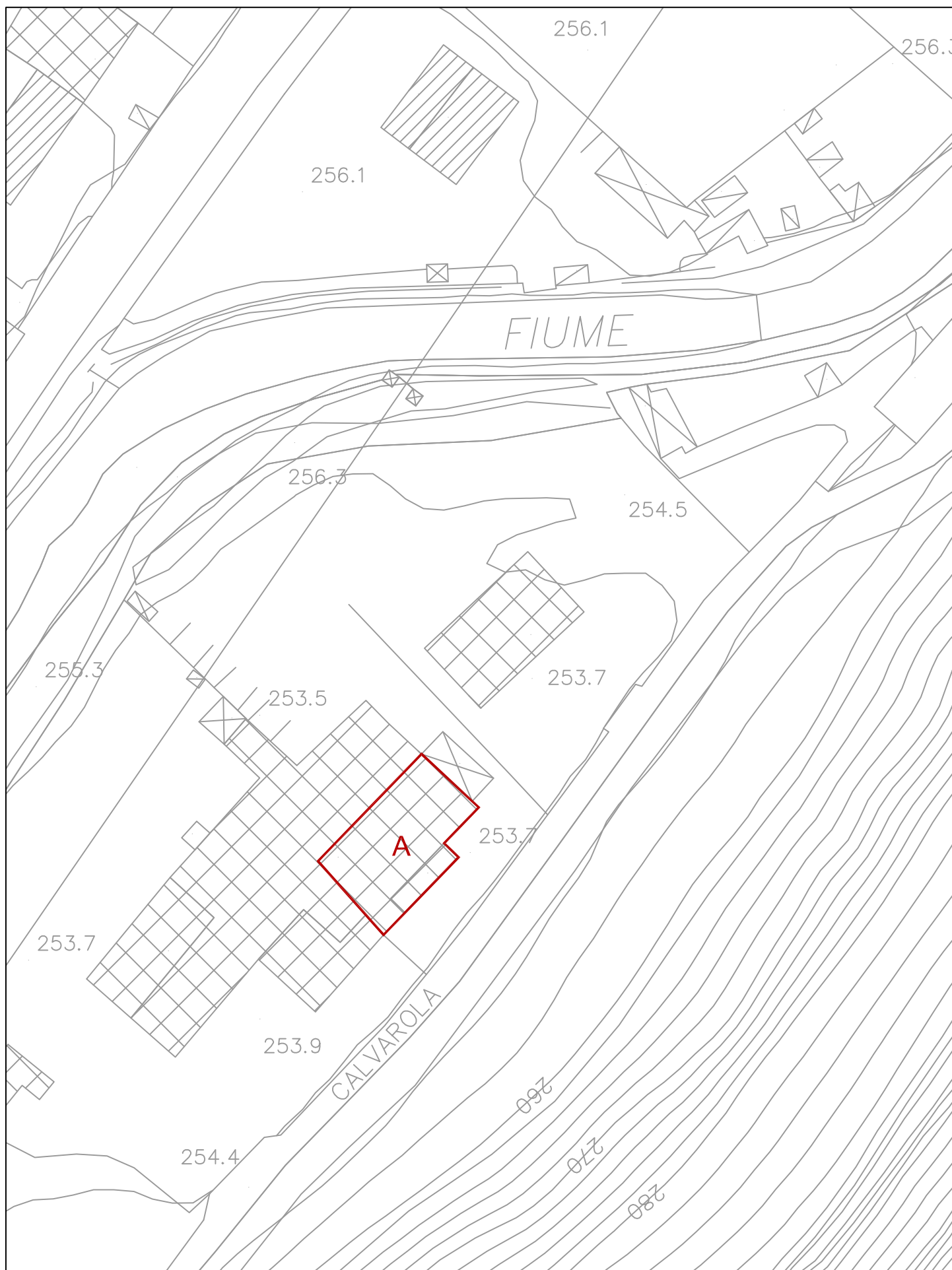
Costi del trasloco: € 37.000,00

TOTALE COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE

**€ 69.000,00** (diconsi euro sessantanovemila/00)

## ALLEGATI

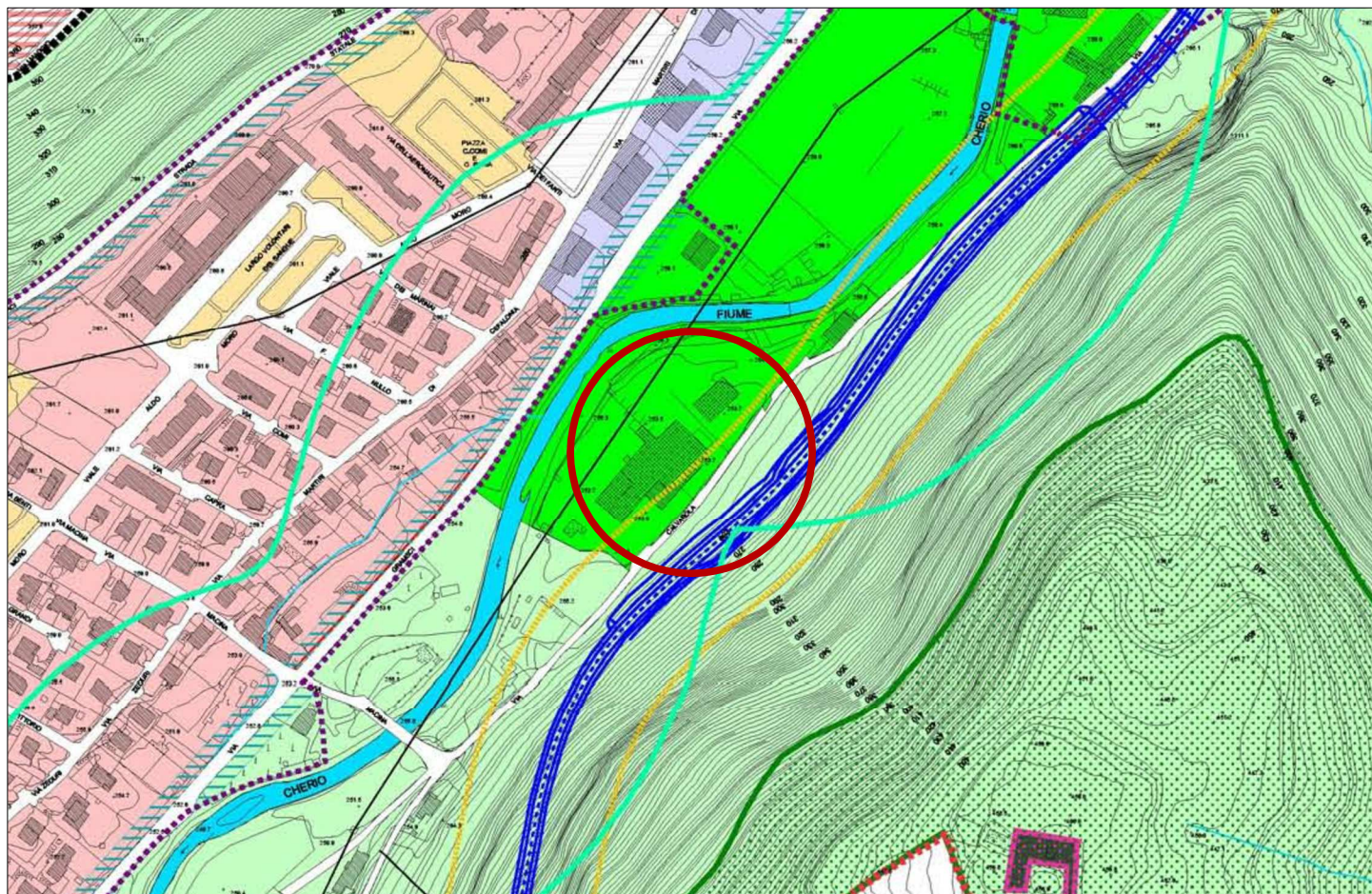
- *Planimetria con indicazioni dei principali corpi di fabbrica e delle attrezzature*
- *Estratto aerofotogrammetrico con individuazione del contesto*
- *Estratto di mappa catastale*
- *Estratto PGT – Piano delle Regole*
- *Estratto carta di fattibilità geologica*
- *Documentazione fotografica*



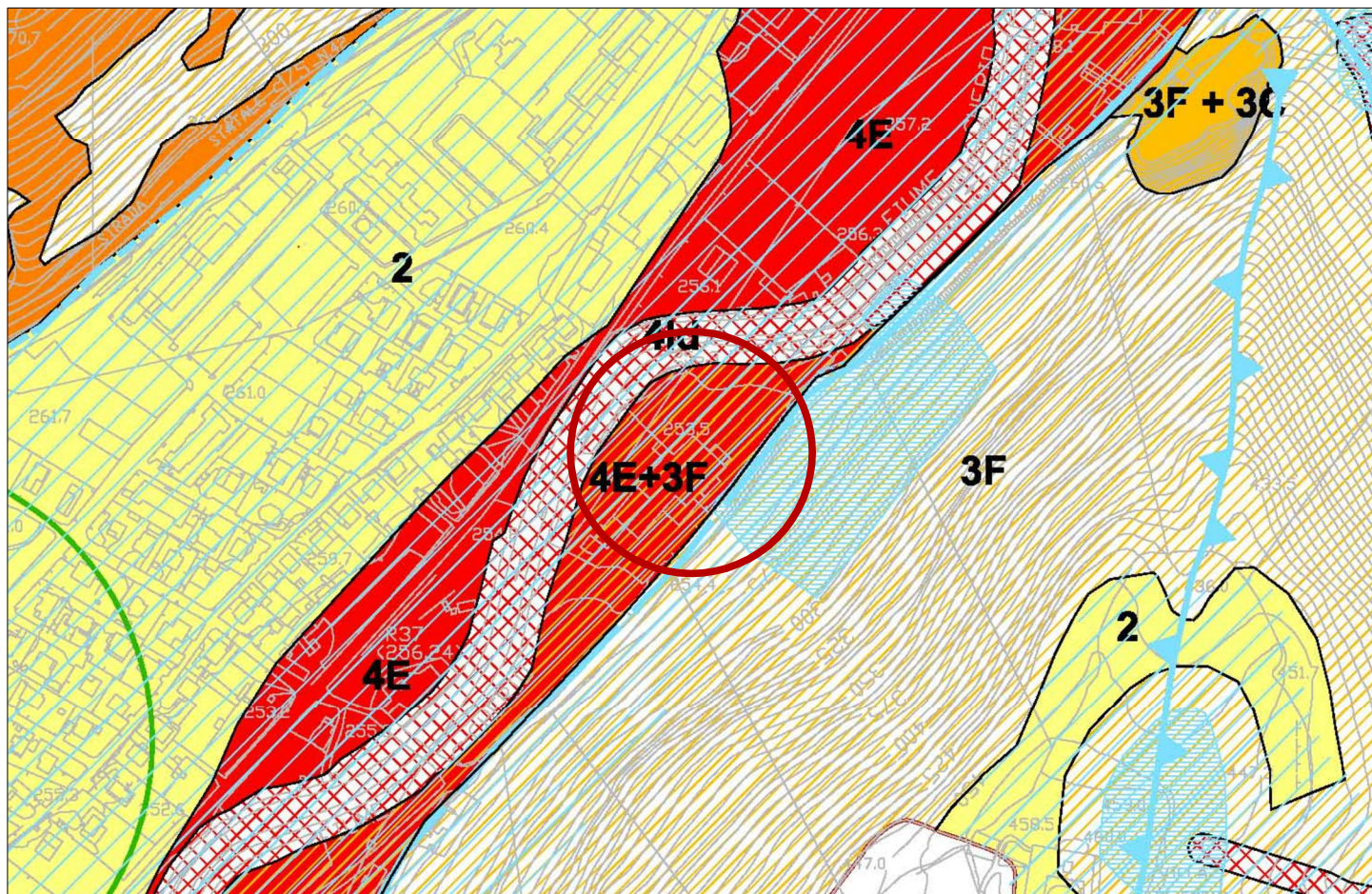
PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PRINCIPALI CORPI DI FABBRICA E ATTREZZATURE  
Scala 1:1.000







ESTRATTO PGT - PIANO DELLE REGOLE  
Scala 1:5.000



ESTRATTO CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA  
Scala 1:5.000









A.T.P.						Consulenti		
RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	ETATEC STUDIO PAOLETTI	Hydros Ingegneria	Archeo Studi Bergamo s.r.l.	HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. Giambattista a Rivellini	Dott. Arch. Giovanni Mazza	Dott. For. Stefano Enfissi

**REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED  
ECONOMICA DELL'AREA DI ESONDAZIONE DELLE PIENE DEL  
FIUME CHERIO DI MOLINO DEI FRATI NEI COMUNI DI TRESORE  
BALNEARIO E ZANDOBBIO (BG)**

**Perizia estimativa sommaria degli immobili presenti  
lungo l'asta fluviale e interessati dalla delocalizzazione**

**UNITA' IMMOBILIARE N.13 - TESTA FABIO, TESTA MARIA,  
TESTA NICOLETTA, TESTA SERGIO E OLDRATI VALENTINA**



A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ESTATEC STUDIO PROLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## **INDICE**

<b>A. LA STIMA DELLA PROPRIETA'</b>	<b>p. 3</b>
A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA	p. 3
A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	p. 4
A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	p. 4
A.2.2. DATI CATASTALI	p. 4
A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE	p. 4
A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	p. 4
A.2.5. DESCRIZIONE	p. 5
A.2.6. CONSISTENZA DELL' AREA E DEGLI EDIFICI	p. 5
A.3. VALUTAZIONE	p. 7
A.3.1. CONSIDERAZIONI	p. 7
A.3.2. IL DEPREZZAMENTO	p. 8
<b>B. LA STIMA DELLA NUOVA PROPRIETÀ</b>	<b>p. 10</b>
B.1. INTRODUZIONE	p. 10
B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI	p. 10
B.1.2. VALORE COMPLESSIVO	p. 11
<b>C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE</b>	<b>p. 12</b>
C.1. I COSTI DEL TRASLOCO	p. 12

## **ALLEGATI**

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A. LA STIMA DELLA PROPRIETÀ

### A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La seguente stima degli immobili presenti lungo il fiume Cherio ha il compito di valutare la consistenza delle attività residenziali presenti in relazione ad una possibile delocalizzazione. La presente perizia, come si evince dai paragrafi successivi, adotta diversi criteri di valutazione, talvolta alternativi fra loro, necessari per avere un quadro completo dei valori immobiliari e dei costi dovuti ad un possibile trasferimento delle attività in luoghi sicuri.

In particolare l'oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con un edificio a carattere residenziale sito in comune di Trescore Balneario (BG) in località Macina.

Nel complesso l'obiettivo generale è giungere ad una stima dell'edificio e degli immobili di pertinenza interessati dagli eventi di piena e dei relativi costi di delocalizzazione delle attività presenti.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua acquisizione, nonché della delocalizzazione dell'attività residenziale attualmente presente.

A tal scopo è stato effettuato, congiuntamente ad un rappresentante della ditta proprietaria o dell'attività, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In relazione allo scopo della stima, viste anche le precisazioni nei paragrafi successivi, si è ritenuto di procedere mediante due valutazioni: la prima ha adottato il criterio del valore a "costo di produzione" con metodo sintetico, deprezzato per la vetustà e per le altre particolari condizioni, quali ad esempio, il contesto urbanistico. La seguente valutazione di stima ha adottato il criterio del valore di mercato in altri contesti vicini, nuovi o di recente costruzione.

La stima poi si conclude con i costi della delocalizzazione determinati dal trasloco dell'attività.

Nei seguenti paragrafi saranno approfonditi i criteri adottati e le metodologie di valutazione scelte per raggiungere gli scopi sopra illustrati.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili, a carattere residenziale, in oggetto di valutazione sono situati nella zona Macina di Trescore Balneario (BG) all'incrocio fra le vie Macina e A. Gramsci (SP 89).

### A.2.2. DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Trescore Balneario, il complesso immobiliare è accatastato con i dati riportati nella tabella n. 1:

Tabella n.2 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano				
Foglio	Mappale	Superficie	Categoria	Rendita (€)
14	6179	2860	A/3 – C/6	1513,90
14	6232	100	C/3	282,92

### A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE

Gli immobili sono ubicati in via Macina s.n. In particolare confina con i seguenti mappali del Foglio 9 del Catasto Terreni del comune di Trescore B.:

- a nord con i mappali 8414, 8413 e 8233;
- ad est con il mappale 6839 e il fiume Cherio;
- a sud con il fiume Cherio;
- ad ovest con i mappali 8233 e 1401.

### A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Nell'area oggetto di stima, i possibili interventi risultano regolati dai seguenti strumenti:

PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con deliberazione n. 24 del 13/08/2013. In particolare i terreni oggetto di valutazione ricadono all'interno della Zona "Tessuto di interesse naturalistico" disciplinata dall'art 17 delle N.T.A. del PdR che consentono "Sui fabbricati esistenti, non riconducibili all'attività agricola, potranno essere eseguiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia con ampliamenti (entro il limite del 20% della SLP). Il piano di recupero è richiesto in caso di traslazione di volumi oltre il 50% della Sc.

È ammesso il recupero dei fabbricati esistenti, non più riconducibili alle attività agricole in abitazioni o destinazioni d'uso ammissibili dalla zona urbanistica per i seguenti casi:

cessazione dell'impresa agricola, dimostrata da apposita documentazione da notificare al Comune, da almeno cinque anni;

cessazione dell'impresa agricola, per decesso del titolare;".

Lo Studio geologico e idrogeologico che accompagna il PGT prevede nell'ambito una classe di Fattibilità 4 con gravi limitazioni.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### A.2.5. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare, di carattere residenziale, è di proprietà dei Sigg. Testa Fabio, Testa Maria, Testa Nicoletta, Testa Sergio e Oldrati Valentina ed è costituito da un'area con sovrastanti corpi di fabbrica di cui:

- A) Edificio residenziale disposto su n.3 piani (1961-1962);
- B) Edificio accessorio;

Il complesso immobiliare è costituito principalmente da 2 corpi di fabbrica, ubicati all'interno di un lotto della superficie catastale di complessiva di 2.960 mq adiacente al fiume Cherio. Il principale ha 3 appartamenti.

La superficie occupata dal sedime dei fabbricati è pari a complessivi 303 mq, mentre la porzione residua del lotto è parzialmente occupata da corsello, aree a giardino e adibite ad orto.

La proprietà è stata allagata sia dal fiume che dalla strada nel 1979, nel 2014 e nel 2016.

Premesso che gli immobili oggetto di stima non sono stati oggetto di interventi di riqualificazione energetica o antisismica e sono attualmente utilizzati, si procede ad una sommaria descrizione degli immobili.

#### Fabbricato A

E' costituito da una costruzione in struttura portante in pilastri di cemento armato e dalla copertura in coppi. L'edificio, risalente agli anni '60 presenta condizioni manutentive normali. La dotazione impiantistica risulta in linea con l'epoca costruttiva del fabbricato. L'edificio è distribuito su n.3 piani.

Vi sono complessivamente 3 unità immobiliari. Al piano terra abbiamo dei locali accessori, l'autorimessa e un appartamento. Al piano primo abbiamo un grande appartamento con ampi locali. Al piano sottotetto il terzo appartamento e una parte di solaio non abitabile.

#### Fabbricato B

E' costituito da un deposito attrezzi in muratura.

### A.2.6. CONSISTENZA DELL'AREA E DEGLI EDIFICI

La superficie dell'area e quella commerciale dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie allegate e verificate durante gli accertamenti tecnici in fase di sopralluogo. La consistenza dell'area è indicata nella tabella n. 2.

Tabella n.2 – Distinzione dell'area tra coperta e libera	
Destinazione dell'area	Sup. lorda (mq)
Area totale	2960
Area coperta	303
Area libera da costruzioni	2657



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

La destinazione, superficie e volume dei fabbricati sono riportate nella tabella n. 3.

Tabella n.3 – Individuazione della consistenza dei fabbricati				
Corpo di Fabbrica	N° piani	Destinazione	Sedime (mq)	Sup. lorda Sviluppata (mq)
A1	3	Residenziale	194	474
A2	1	Box	28	28
B	1	Magazzino	81	81

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### A.3. LA VALUTAZIONE

#### A.3.1. CONSIDERAZIONI

Come già accennato nella introduzione alla presente stima, la stima è stata eseguita con due criteri. Il primo, definito criterio del valore di ricostruzione deprezzato, illustrato di seguito, è servito per valutare il valore economico degli immobili presenti. Tale criterio ricostruisce tutti i costi necessari per l'acquisizione e la realizzazione del bene oggetto di stima.

Infatti, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie in esame.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore degli immobili va riferito principalmente all'area, e ai fabbricati esistenti che benché utilizzabili abbisognano comunque di interventi di adeguamento e manutenzione.

Il criterio del valore di ricostruzione deprezzato si basa sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene. Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni simili, per cui non è possibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, peraltro, i fabbricati hanno una notevole vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo deve essere adeguatamente decurtato per tenere conto della vetustà, dello stato manutentivo specifico dell'immobile oggetto di stima e anche da altri parametri quali ad esempio, la destinazione urbanistica, la particolare posizione rispetto alla rete viaria e ad altri parametri.

Con l'applicazione di tale procedimento si giunge a determinare il valore del bene da stimare considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene che si verificano in diversi momenti nell'arco temporale in cui è attuato l'investimento, riportati alla data di ultimazione dei lavori (consegna dell'opera) e, quindi, scontati all'attualità.

Altra valutazione importante da fare nel contesto è quella urbanistica che nella fattispecie limita molto le potenzialità edificatorie presenti e future, con particolare riferimento alla classe di fattibilità geologica presente.

Considerata lo stato delle costruzioni sia per consistenza sia per i caratteri edilizi, la stima che si svilupperà sarà del tipo sintetico e non analitico.

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione;
- stima dei fattori di deprezzamento.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svoltesi secondo le modalità seguenti:

- analisi di atti di compravendita di beni simili o comparabili a quello in questione, di cui si è venuti a conoscenza, sviluppate anche con specifici sommari accertamenti sopralluogo;
- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di riviste specializzate.

La valutazione a costo è stata verificata anche sui valori dei fabbricati residenziali, desumibili dai listini in particolar modo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia del territorio. Tale indagine ha rilevato i valori unitari per capannoni industriali nello stato normale, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al primo semestre del 2017 sono i seguenti dati economici:

Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
	Min	Max
R2 – extraurbana	1150	1350

Considerazioni: il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito a edifici residenziali allo stato normale – nuovo. Il valore, inoltre, dipende dalla tipologia costruttiva, dall'altezza, dalle dotazioni impiantistiche e dalle finiture. Indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo residenziale, hanno confermato l'entità dei suddetti costi di costruzione.

### A.3.2. Il deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

La valutazione ha poi considerato anche altri elementi detrattori o migliorativi, capaci di restituire un quadro economico più vicino al reale. Infatti, come più volte descritto, tutta una serie di elementi partecipano a costruire la stima degli immobili alla data odierna.

Nella seguente tabella 4 abbiamo inserito gli elementi detrattori o migliorativi considerati nella valutazione.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Tabella n.4 – Ulteriori elementi detrattori o migliorativi
Azzonamento del PGT
Classe di fattibilità geologica
Posizione rispetto alle infrastrutture viarie
Reti e servizi
Presenza di coperture in eternit
Qualità e interventi di miglioramento sul costruito

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, utilizzando il criterio di stima del valore di riproduzione, previsto dalla dottrina dell'estimo, si valuta in € **408.000,00** (diconsi euro quattrocentoottomila/00)



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## B. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### B.1 INTRODUZIONE

Dopo aver valutato la consistenza dei terreni, valutata ogni circostanza e i processi che regolano l'attuale realtà di mercato e tenuto conto degli elementi veramente significativi e la loro effettiva incidenza, si procede alla stima con metodo sintetico riferito ad immobili con caratteristiche simili a quelli in esame e ubicati nei comuni vicini.

Il metodo sintetico si estrinseca nella comparazione di vendite effettuate di cui sono conosciuti i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto.

#### B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI

La ricerca è stata incentrata sulla ricerca di valori dei fabbricati residenziali nel comune di Trescore Balneario e nei comuni vicini. L'indagine di mercato per edifici simili a quelli in oggetto, eseguita anche nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 1000,00 e €/mq 1400,00 e quindi:

$$\text{mq } 352,00 \times \text{€/mq } 1200,00 = \text{€ } 422.400,00$$

La ricerca è stata incentrata sulla ricerca di valori dei box nel comune di Trescore Balneario e nei comuni vicini. L'indagine di mercato per edifici simili a quelli in oggetto, eseguita anche nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 500,00 e €/mq 800,00 e quindi:

$$\text{mq } 28,00 \times \text{€/mq } 750,00 = \text{€ } 21.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori relativi a tettoie con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 150,00 e €/mq 250,00. Pertanto:

$$\text{mq } 81,00 \times \text{€/mq } 200,00 = \text{€ } 16.200,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei giardini di pertinenza delle residenze (non edificabili) con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 35,00 e €/mq 45,00. La stima è stata eseguita solo sullo spazio esterno dedotto dal cortile di pertinenza "volumetrica", mentre la restante parte è già calcolata quale stretta pertinenza nel prezzo dell'edificio. Pertanto:

$$\text{mq } 2.657,00 \times \text{€/mq } 40,00 = \text{€ } 106.280,00$$

A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi Bergamo s.r.l.</b>	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### B.1.2. VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo del bene si ottiene, infine, sommando il valore dei diversi corpi che compongono l'immobile.

Valore complessivo =	Valore fabbricato residenziale	€ 422.400,00 +
	Valore box	€ 21.000,00 +
	Valore Tettoie	€ 16.200,00 +
	Valore giardino	€ 106.280,00 =
		<hr/>
		€ 565.880,00
	che si arrotonda a	€ <b>566.000,00</b>

(diconsi euro cinquecentosessantaseimila/00)

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## C. I COSTI PER LA DELOCALIZZAZIONE

Nel presente capitolo la perizia analizza i costi della delocalizzazione, ovvero fermo aziendale e costi di trasloco, che si aggiungono ai costi sopra stimati del valore degli immobili. Nel caso in esame i costi della delocalizzazione sono individuati nei soli costi di trasloco.

### C.1. I COSTI DEL TRASLOCO

La delocalizzazione prevede dei costi per il trasloco degli arredi e dei beni mobili in generale. La stima di tali costi è basata sul conteggio del costo della manodopera impiegata per l'esecuzione del trasloco, considerando i seguenti aspetti economici:

- Prezzo orario lordo della manodopera;
- Numero ore/uomo necessarie allo smontaggio dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al trasporto dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al montaggio dei beni nella nuova residenza;
- Costi di trasporto.

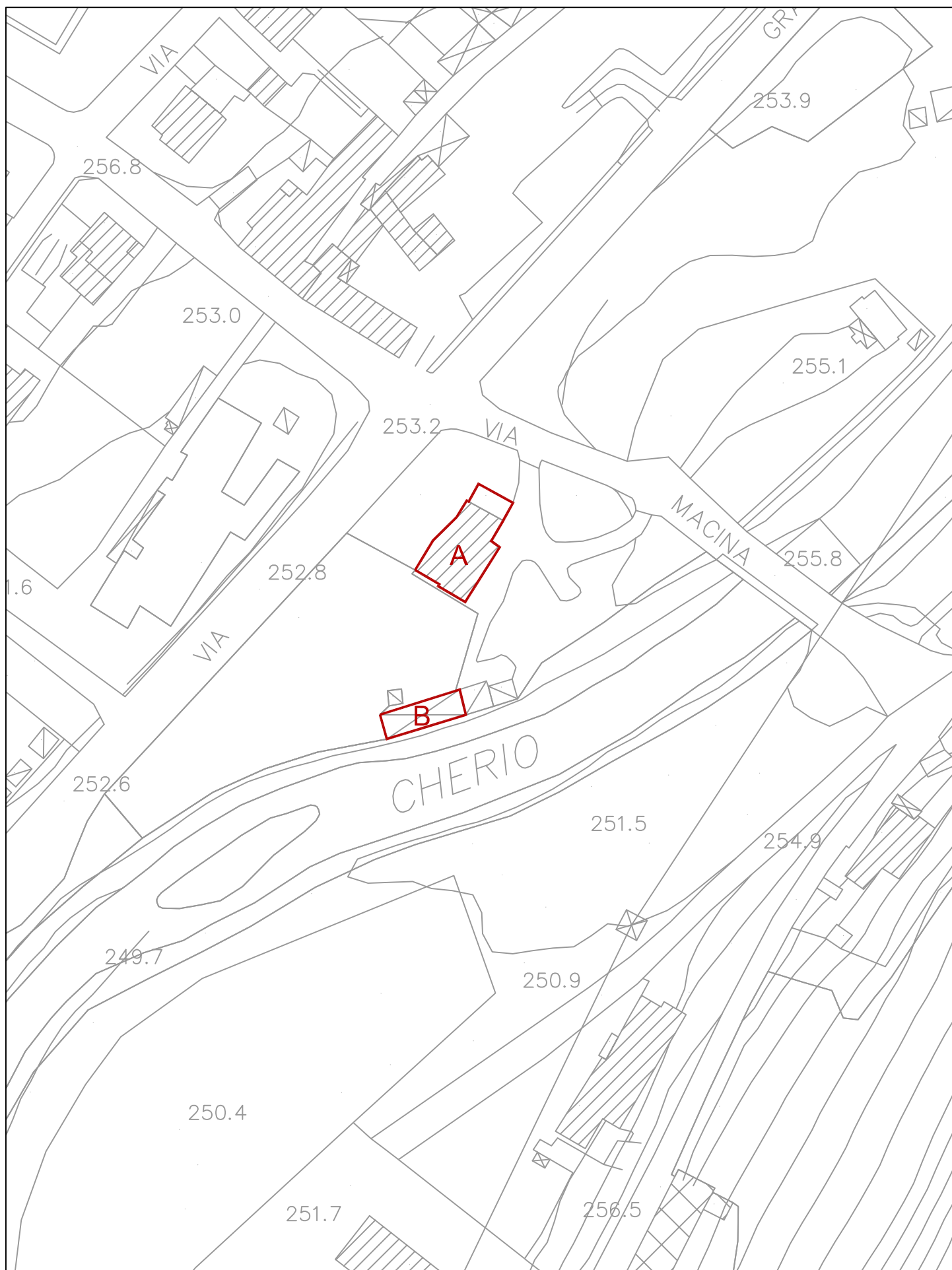
Nel caso in esame i beni principali considerati sono costituiti dagli arredi dell'abitazione,

TOTALE COSTI PER LA DELOCALIZZAZIONE

**€ 15.000,00** (diconsi quindicimila/00)

## ALLEGATI

- Planimetria con indicazioni dei principali corpi di fabbrica e delle attrezzature
- Estratto aerofotogrammetrico con individuazione del contesto
- Estratto di mappa catastale
- Estratto PGT – Piano delle Regole
- Estratto carta di fattibilità geologica
- Documentazione fotografica

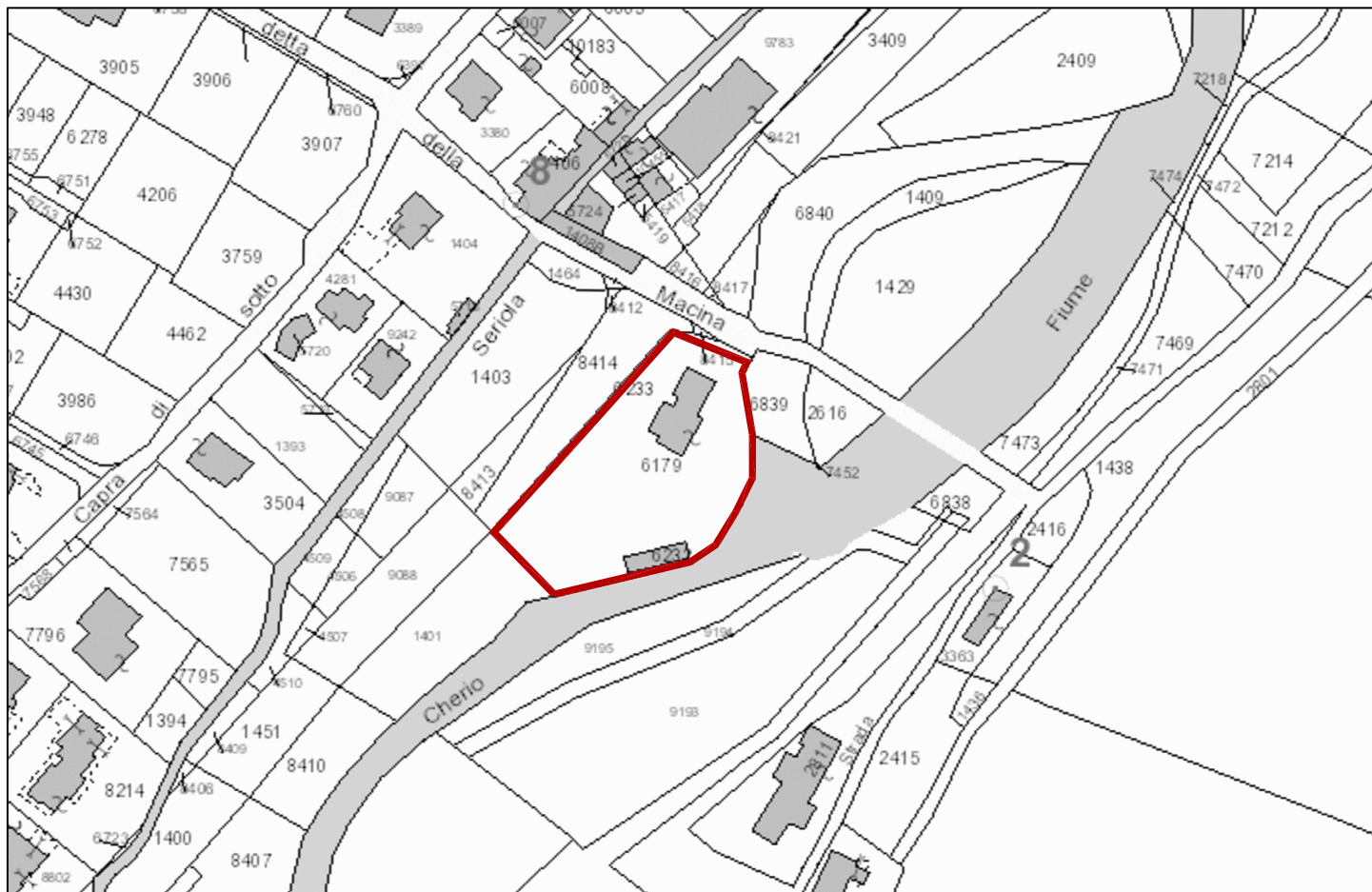


PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PRINCIPALI CORPI DI FABBRICA E ATTREZZATURE  
Scala 1:1.000



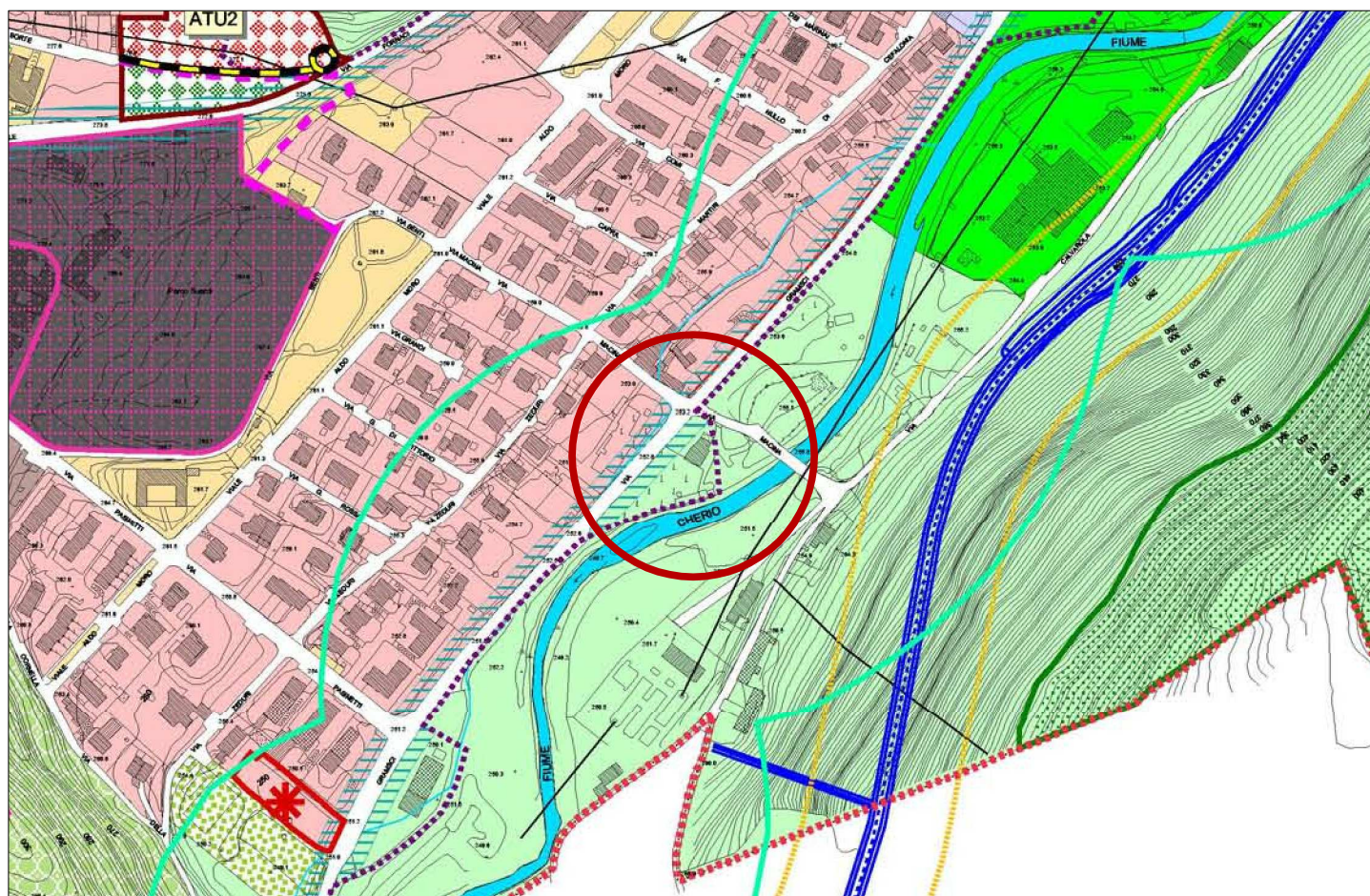


ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO  
Scala 1:5.000

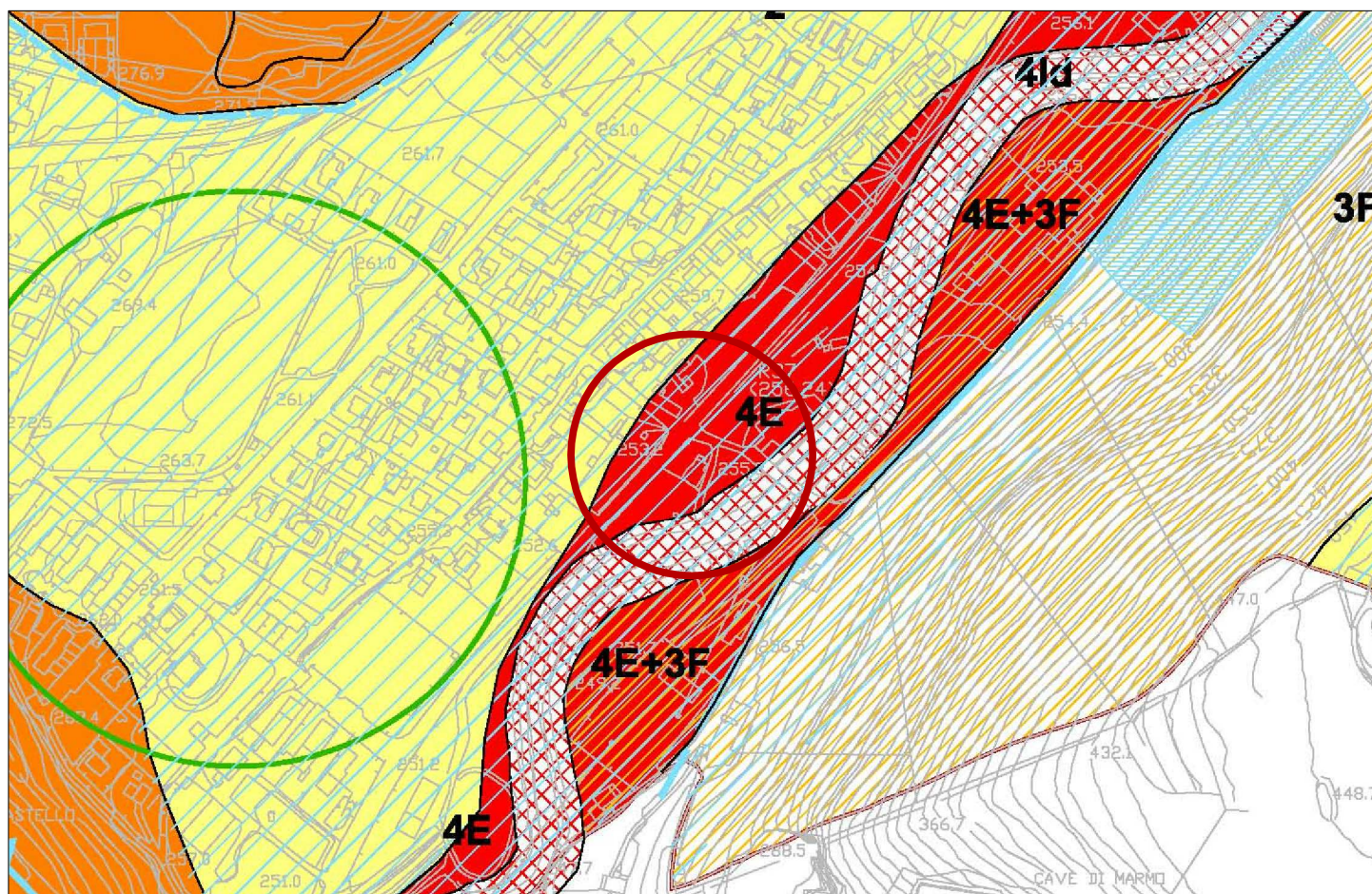


ESTRATTO MAPPA CATASTALE  
Scala 1:2.000





ESTRATTO PGT - PIANO DELLE REGOLE  
Scala 1:5.000



ESTRATTO CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA  
Scala 1:5.000





A.T.P.						Consulenti		
RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	ETATEC STUDIO PAOLETTI	ydros Ingegneria	Archeo Studi Bergamo s.r.l.	HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. Giambattista a Rivellini	Dott. Arch. Giovanni Mazza	Dott. For. Stefano Enfissi

**REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED  
ECONOMICA DELL'AREA DI ESONDAZIONE DELLE PIENE DEL  
FIUME CHERIO DI MOLINO DEI FRATI NEI COMUNI DI TRESORE  
BALNEARIO E ZANDOBBIO (BG)**

**Perizia estimativa sommaria degli immobili presenti  
lungo l'asta fluviale e interessati dalla delocalizzazione**

**UNITA' IMMOBILIARE N.14 – “RADICI SERGIO”**



A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PIOLETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi</b> Bergamo s.r.l.	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat.</i> <i>Giambattista</i> <i>a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch.</i> <i>Giovanni</i> <i>Mazza</i>	<i>Dott. For.</i> <i>Stefano</i> <i>Enfissi</i>

## **INDICE**

<b>A. LA STIMA DELLA PROPRIETA'</b>	<b>p. 3</b>
A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA	p. 3
A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	p. 4
A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	p. 4
A.2.2. DATI CATASTALI	p. 4
A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE	p. 4
A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	p. 4
A.2.5. DESCRIZIONE	p. 5
A.2.6. CONSISTENZA DELL' AREA E DEGLI EDIFICI	p. 5
A.3. VALUTAZIONE	p. 6
A.3.1. CONSIDERAZIONI	p. 6
A.3.2. IL DEPREZZAMENTO	p. 7
<b>B. LA STIMA DELLA NUOVA PROPRIETÀ</b>	<b>p. 9</b>
B.1. INTRODUZIONE	p. 9
B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI	p. 9
B.1.2. VALORE COMPLESSIVO	p. 10
<b>C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE</b>	<b>p. 11</b>
C.1. FERMO AZIENDALE	p. 11
C.2. I COSTI DEL TRASLOCO	p. 11
C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE	p. 11

## **ALLEGATI**

A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi</b> Bergamo s.r.l.	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat.</i> <i>Giambattista</i> <i>a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch.</i> <i>Giovanni</i> <i>Mazza</i>	<i>Dott. For.</i> <i>Stefano</i> <i>Enfissi</i>

## A. LA STIMA DELLA PROPRIETÀ

### A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La seguente stima degli immobili presenti lungo il fiume Cherio ha il compito di valutare la consistenza delle attività presenti in relazione ad una possibile delocalizzazione. La presente perizia, come si evince dai paragrafi successivi, adotta diversi criteri di valutazione, talvolta alternativi fra loro, necessari per avere un quadro completo dei valori immobiliari e dei costi dovuti ad un possibile trasferimento delle attività in luoghi sicuri.

In particolare l'oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastanti fabbricati di tipo industriale e uffici, sito in comune di Trescore Balneario (BG) lungo la SP 89.

Nel complesso l'obiettivo generale è giungere ad una stima di tutti gli edifici interessati, in maniera diversa, dagli eventi di piena e dei relativi costi di delocalizzazione delle attività presenti.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua acquisizione, nonché della delocalizzazione dell'attività attualmente presente.

A tal scopo è stato effettuato, congiuntamente ad un rappresentante della ditta proprietaria o dell'attività, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In relazione allo scopo della stima, viste anche le precisazioni nei paragrafi successivi, si è ritenuto di procedere mediante due valutazioni: la prima ha adottato il criterio del valore a "costo di produzione" con metodo sintetico, deprezzato per la vetustà e per le altre particolari condizioni, quali ad esempio, il contesto urbanistico. La seguente valutazione di stima ha adottato il criterio del valore di mercato in altri contesti vicini, nuovi o di recente costruzione.

La stima poi si conclude con i costi della delocalizzazione determinati dal trasloco dell'attività.

Nei seguenti paragrafi saranno approfonditi i criteri adottati e le metodologie di valutazione scelte per raggiungere gli scopi sopra illustrati.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili in oggetto di valutazione sono situati a Trescore Balneario (BG) in via A. Gramsci n. 80 (SP 89) in prossimità delle Terme di Trescore Balneario e del bivio per Zandobbio (BG).

### A.2.2. DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Trescore Balneario, il complesso immobiliare è accatastato con i dati riportati nella tabella n. 1:

Tabella n.1 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano				
Foglio	Mappale	Superficie	Categoria	Rendita (€)
13	5716	3460	A/2 – C/3	3166,91

### A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE

Gli immobili sono ubicati in via A. Gramsci n. 80. In particolare confina con i seguenti mappali del Foglio 9 del Catasto Terreni del comune di Trescore B.:

- a nord con i mappali 6726 e 7100;
- ad est con area demaniale senza numero;
- a sud con area demaniale senza numero;
- ad ovest con il mappale 5715.

### A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Nell'area oggetto di stima, i possibili interventi risultano regolati dai seguenti strumenti:

PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con deliberazione n. 24 del 13/08/2013. In particolare i terreni oggetto di valutazione ricadono all'interno della Zona "Tessuto di interesse naturalistico" disciplinata dall'art 17 delle N.T.A. del PdR che consentono "Sui fabbricati esistenti, non riconducibili all'attività agricola, potranno essere eseguiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia con ampliamenti (entro il limite del 20% della SLP). Il piano di recupero è richiesto in caso di traslazione di volumi oltre il 50% della Sc.

È ammesso il recupero dei fabbricati esistenti, non più riconducibili alle attività agricole in abitazioni o destinazioni d'uso ammissibili dalla zona urbanistica per i seguenti casi:

cessazione dell'impresa agricola, dimostrata da apposita documentazione da notificare al Comune, da almeno cinque anni;

cessazione dell'impresa agricola, per decesso del titolare;".

Lo Studio geologico e idrogeologico che accompagna il PGT prevede nell'ambito una classe di Fattibilità 4 con gravi limitazioni.

### A.2.5. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è di proprietà del Sig. Radici Sergio, ed è costituito da un'area a cortile e a prato

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

con sovrastante corpo di fabbrica di cui:

- A) fabbricato con area artigianale al piano terra e residenza al piano primo (1965);

Il complesso immobiliare è costituito principalmente da un corpo di fabbrica, ubicato all'interno di un lotto della superficie catastale di complessiva di 3.460 mq.

La superficie occupata dal sedime dei fabbricati è pari a complessivi 600 mq, mentre la porzione residua del lotto è parzialmente occupata depositi di scarsa qualità oltre a aree di manovra, aree destinate a parcheggio, banchine, ecc. Fra l'edificio e il Cherio passa la condotta interrata dello scarico centrale idroelettrica.

Premesso che gli immobili oggetto di stima presentano condizioni manutentive normali la parte artigianale non presenta nessuna attività, mentre l'appartamento è ancora abitato. Vi è presenza di amianto sulla copertura dell'edificio artigianale.

Si procede ad una sommaria descrizione degli immobili.

#### Fabbricato A

E' costituito da una costruzione in struttura prefabbricata, con copertura in ferro, che nella parte a mezzogiorno presenta al piano primo una unità immobiliare a carattere residenziale.

Nella parte artigianale, il pavimento è del tipo industriale in cemento. Il fabbricato presenta condizioni manutentive delle strutture discrete.

#### A.2.6. CONSISTENZA DELL'AREA E DEGLI EDIFICI

La superficie dell'area e quella commerciale dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie allegate e verificate durante gli accertamenti tecnici in fase di sopralluogo. La consistenza dell'area è indicata nella tabella n. 2.

Tabella n.2 – Distinzione dell'area tra coperta e libera	
Destinazione dell'area	Sup. lorda (mq)
Area totale	3460
Area coperta	600
Area libera da costruzioni	2860

La destinazione, superficie e volume dei fabbricati sono riportate nella tabella n. 3.

Tabella n.3 – individuazione della consistenza dei fabbricati				
Corpo di Fabbrica	N° piani	Destinazione	Sedime (mq)	Sup. lorda Sviluppata (mq)
A1	1	Residenziale	140	130
A2	1	Artigianale	600	600



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### A.3. LA VALUTAZIONE

#### A.3.1. CONSIDERAZIONI

Come già accennato nella introduzione alla presente stima, la stima è stata eseguita con due criteri. Il primo, definito criterio del valore di ricostruzione deprezzato, illustrato di seguito, è servito per valutare il valore economico degli immobili presenti. Tale criterio ricostruisce tutti i costi necessari per l'acquisizione e la realizzazione del bene oggetto di stima.

Infatti, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie in esame.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore degli immobili va riferito principalmente all'area, e ai fabbricati esistenti che benché utilizzabili abbisognano comunque di interventi di adeguamento e manutenzione.

Il criterio del valore di ricostruzione deprezzato si basa sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene. Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni simili, per cui non è possibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, peraltro, i fabbricati hanno una notevole vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo deve essere adeguatamente decurtato per tenere conto della vetustà, dello stato manutentivo specifico dell'immobile oggetto di stima e anche da altri parametri quali ad esempio, la destinazione urbanistica, la particolare posizione rispetto alla rete viaria e ad altri parametri.

Con l'applicazione di tale procedimento si giunge a determinare il valore del bene da stimare considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene che si verificano in diversi momenti nell'arco temporale in cui è attuato l'investimento, riportati alla data di ultimazione dei lavori (consegna dell'opera) e, quindi, scontati all'attualità.

Altra valutazione importante da fare nel contesto è quella urbanistica che nella fattispecie limita molto le potenzialità edificatorie presenti e future, con particolare riferimento alla classe di fattibilità geologica presente.

Considerata lo stato delle costruzioni sia per consistenza sia per i caratteri edilizi, la stima che si svilupperà sarà del tipo sintetico e non analitico.

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione;
- stima dei fattori di deprezzamento.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svoltesi secondo le modalità seguenti:

- analisi di atti di compravendita di beni simili o comparabili a quello in questione, di cui si è venuti a conoscenza, sviluppate anche con specifici sommari accertamenti sopralluogo;
- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di riviste specializzate.

La valutazione a costo è stata verificata anche sui valori dei fabbricati industriali e residenziali, desumibili dai listini in particolar modo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia del territorio. Tale indagine ha rilevato i valori unitari per capannoni industriali e degli edifici residenziali nello stato normale, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al primo semestre del 2017 sono i seguenti dati economici:

Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
	Min	Max
R2 – extraurbana - Industriale	600	800

Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
	Min	Max
R2 – extraurbana - residenziale	1150	1350

Considerazioni: il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito a edifici industriali e residenziali allo stato normale – nuovo. Il valore, inoltre, dipende dalla tipologia costruttiva, dall'altezza, dalle dotazioni impiantistiche e dalle finiture. Indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo industriale e residenziale, hanno confermato l'entità dei suddetti costi di costruzione.

### A.3.2. Il deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>Hydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi Bergamo s.r.l.</b>	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

La valutazione ha poi considerato anche altri elementi detrattori o migliorativi, capaci di restituire un quadro economico più vicino al reale. Infatti, come più volte descritto, tutta una serie di elementi partecipano a costruire la stima degli immobili alla data odierna.

Nella seguente tabella 4 abbiamo inserito gli elementi detrattori o migliorativi considerati nella valutazione.

Tabella n.4 – Ulteriori elementi detrattori o migliorativi
Azzonamento del PGT
Classe di fattibilità geologica
Posizione rispetto alle infrastrutture viarie
Reti e servizi
Presenza di coperture in eternit
Qualità e interventi di miglioramento sul costruito

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, utilizzando il criterio di stima del valore di riproduzione, previsto dalla dottrina dell'estimo, si valuta in **€ 500.000,00** (diconsi euro cinquecentomila/00)\*

\* Il valore stimato necessiterà di ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di reperire le planimetrie della proprietà.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## B. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### B.1 INTRODUZIONE

Dopo aver valutato la consistenza dei terreni, valutata ogni circostanza e i processi che regolano l'attuale realtà di mercato e tenuto conto degli elementi veramente significativi e la loro effettiva incidenza, si procede alla stima con metodo sintetico riferito ad immobili con caratteristiche simili a quelli in esame e ubicati nei comuni vicini.

Il metodo sintetico si estrinseca nella comparazione di vendite effettuate di cui sono conosciuti i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto.

#### B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI

La ricerca è stata incentrata sulla ricerca di valori dei fabbricati artigianali nel comune di Trescore Balneario e nei comuni vicini. L'indagine di mercato per edifici simili a quelli in oggetto, eseguita anche nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 700,00 e €/mq 900,00 e quindi:

$$\text{mq } 600,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 480.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sulla ricerca di valori dei fabbricati residenziali nel comune di Trescore Balneario e nei comuni vicini. L'indagine di mercato per edifici simili a quelli in oggetto, eseguita anche nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.400,00 e quindi:

$$\text{mq } 130,00 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 156.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei piazzali (non edificabili) con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 40,00 e €/mq 60,00. La stima è stata eseguita solo sullo spazio esterno dedotto dal cortile di pertinenza "volumetrica", mentre la restante parte è già calcolata quale stretta pertinenza nel prezzo dell'edificio. Pertanto:

$$\text{mq } 2.860,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 143.000,00$$



A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PAOLETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### B.1.2. VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo del bene si ottiene, infine, sommando il valore dei diversi corpi che compongono l'immobile.

Valore complessivo =	Valore fabbricato artigianale	€ 480.000,00 +
	Valore fabbricato residenziale	€ 156.000,00 +
	Valore piazzale	€ 143.000,00 =
		<hr/>
		<b>€ 779.000,00*</b>

(diconsi euro settecentosettantanovemila/00)

\* Il valore stimato necessiterà di ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di reperire le planimetrie della proprietà.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE

Nel presente capitolo la perizia analizza i costi della delocalizzazione che si aggiungono ai costi sopra stimati del valore degli immobili. I costi della delocalizzazione sono individuati attraverso due valutazioni: il fermo aziendale dovuto alle operazioni di trasloco e i costi di trasloco veri e propri nei quali si considerano, come si evince dal successivo paragrafo, anche i costi complementari alle operazioni di trasloco.

### C.1. FERMO AZIENDALE

Nell'insediamento in esame non è al momento presente alcuna attività, ad eccezione della residenza. Non saranno perciò stimati rimborsi per fermi aziendali.

### C.2. I COSTI DEL TRASLOCO

La delocalizzazione prevede dei costi per il trasloco degli arredi e dei beni mobili in generale. La stima di tali costi è basata sul conteggio del costo della manodopera impiegata per l'esecuzione del trasloco, considerando i seguenti aspetti economici:

- Prezzo orario lordo della manodopera;
- Numero ore/uomo necessarie allo smontaggio dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al trasporto dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al montaggio dei beni nella nuova residenza;
- Costi di trasporto.

Nel caso in esame i beni principali considerati sono costituiti dagli arredi dell'abitazione, e quindi si è considerato un normale trasloco e l'adattamento del mobilio alla nuova condizione. Per tali costi si stima una **somma pari a € 10.000,00** (diconsi diecimila).

### C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE

Fermo aziendale: € 0,00

Costi del trasloco: € 10.000,00

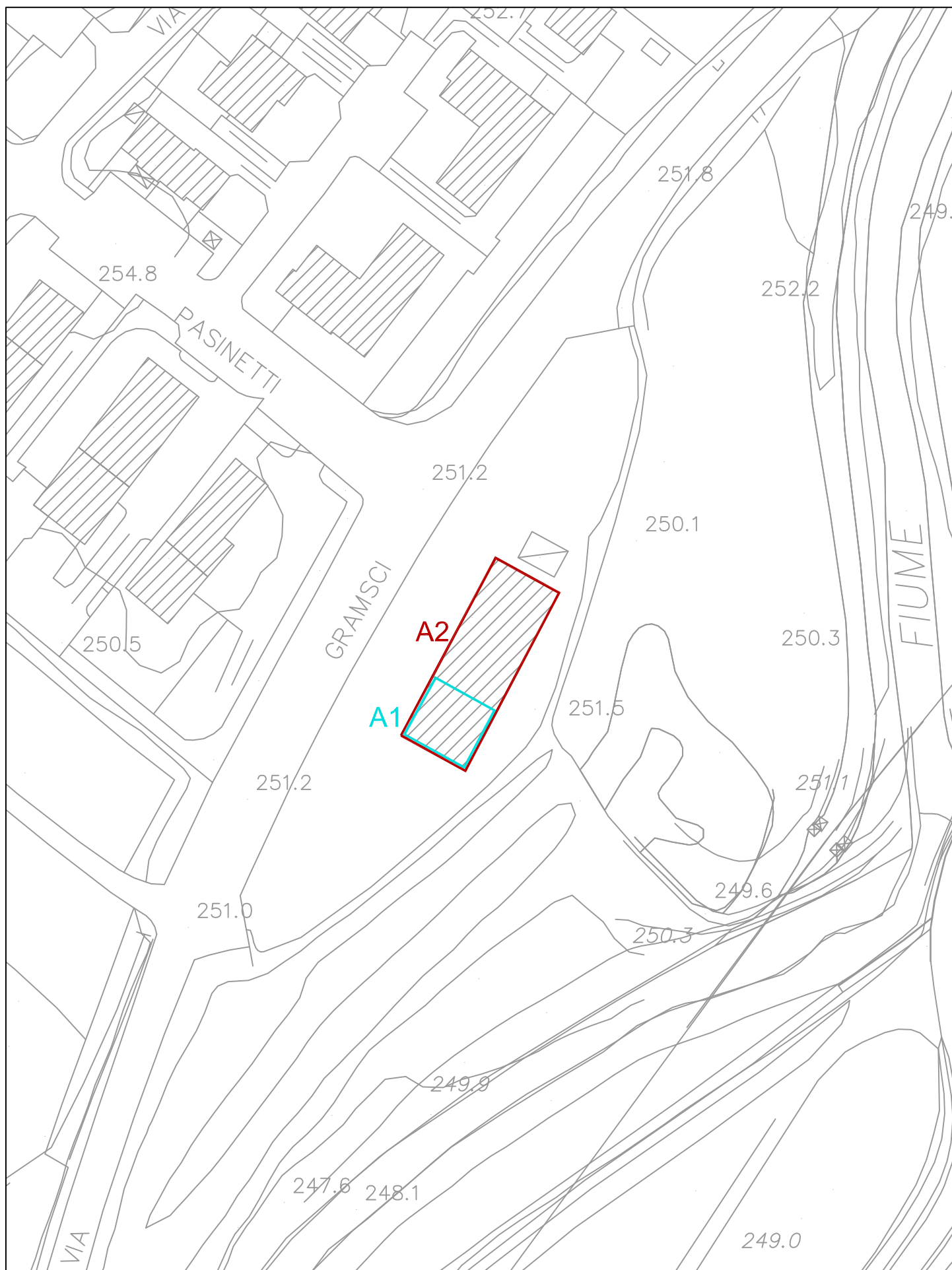
**TOTALE COSTI PER LA DELOCALIZZAZIONE**

**€ 10.000,00** (diconsi diecimila/00)

A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PIALETTI	 <b>Hydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi</b> Bergamo s.r.l.	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. <i>Giambattista</i> <i>a Rivellini</i>	Dott. Arch. <i>Giovanni</i> <i>Mazza</i>	Dott. For. <i>Stefano</i> <i>Enfissi</i>

## ALLEGATI

- Planimetria con indicazioni dei principali corpi di fabbrica e delle attrezzature
- Estratto aerofotogrammetrico con individuazione del contesto
- Estratto di mappa catastale
- Estratto PGT – Piano delle Regole
- Estratto carta di fattibilità geologica
- Documentazione fotografica

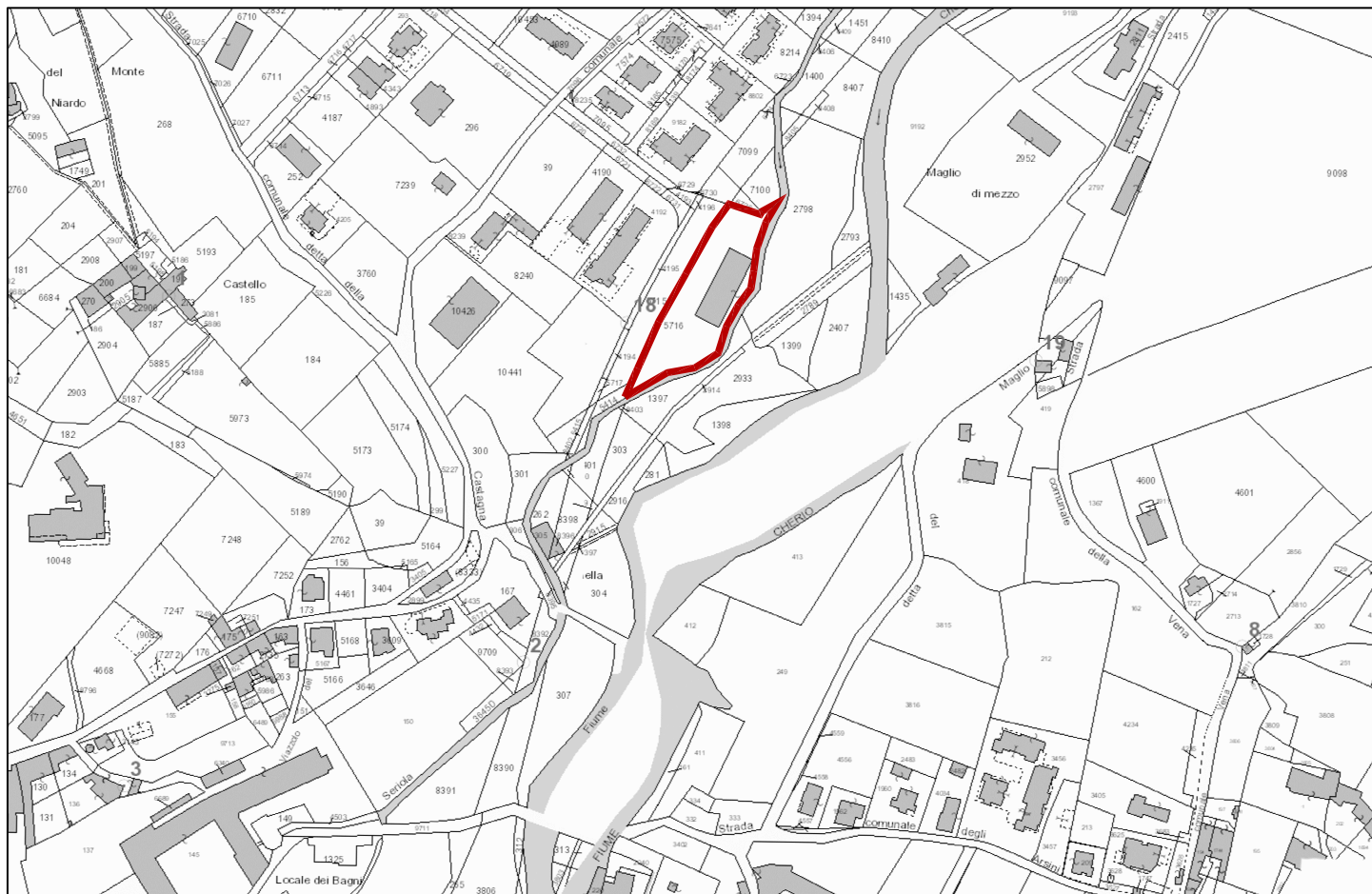


PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PRINCIPALI CORPI DI FABBRICA E ATTREZZATURE  
Scala 1:1.000



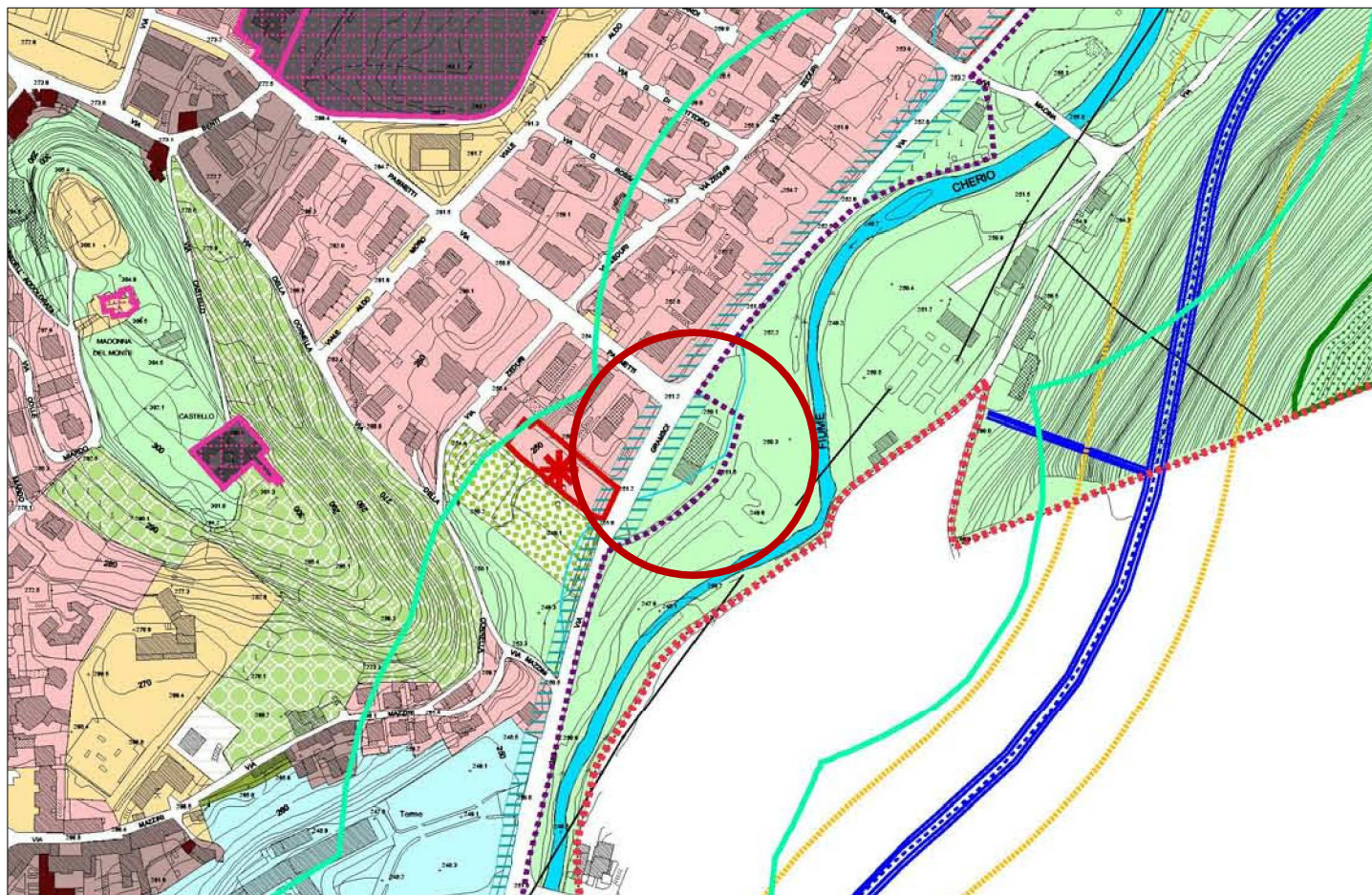


ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO  
Scala 1:5.000

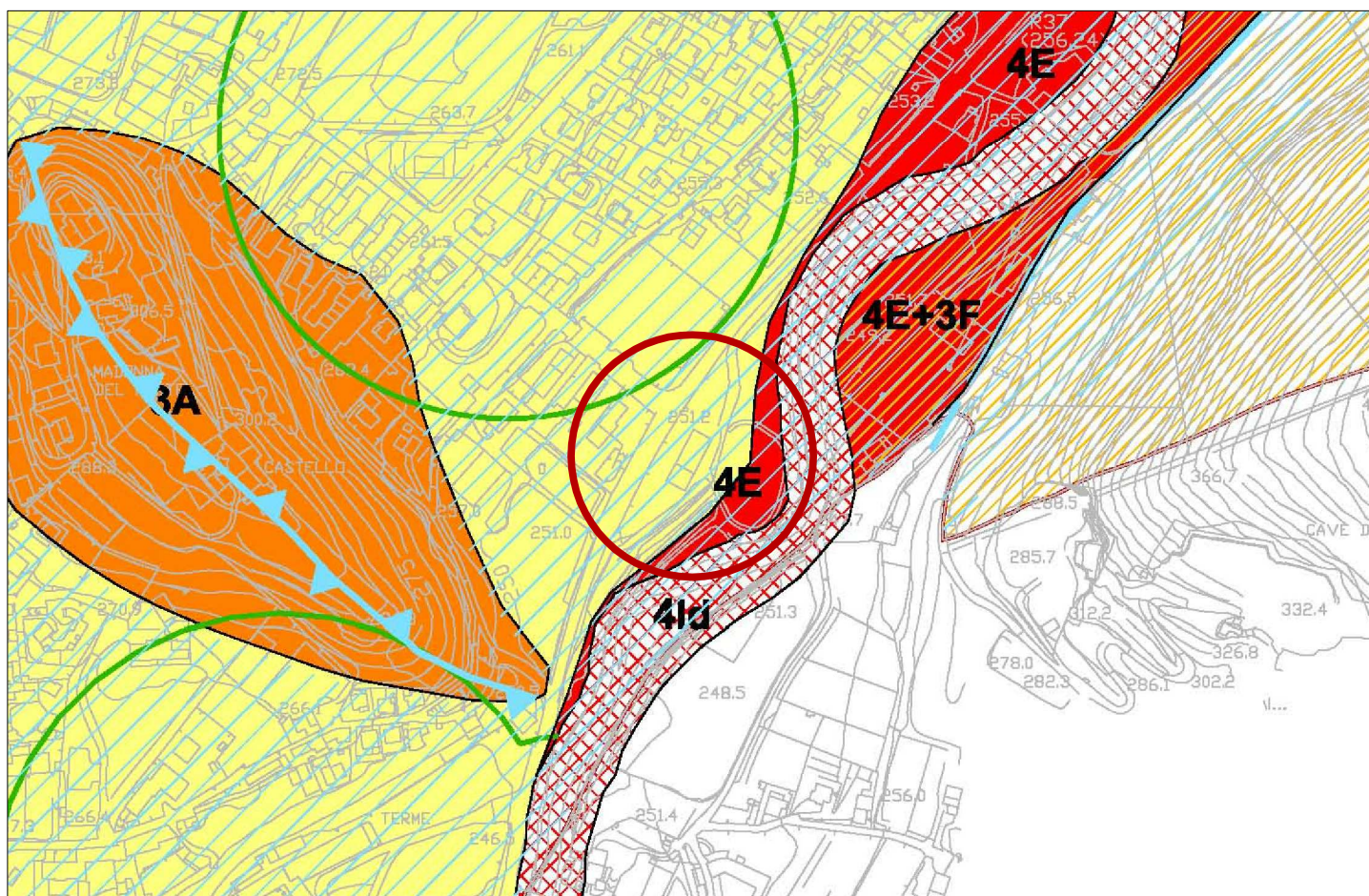


ESTRATTO MAPPA CATASTALE  
Scala 1:4.000





ESTRATTO PGT - PIANO DELLE REGOLE  
Scala 1:5.000



ESTRATTO CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA  
Scala 1:5.000





A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi</b> Bergamo s.r.l.	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. <i>Giambattista</i> <i>a Rivellini</i>	Dott. Arch. <i>Giovanni</i> <i>Mazza</i>	Dott. For. <i>Stefano</i> <i>Enfissi</i>

**REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED  
ECONOMICA DELL'AREA DI ESONDAZIONE DELLE PIENE DEL  
FIUME CHERIO DI MOLINO DEI FRATI NEI COMUNI DI TRESORE  
BALNEARIO E ZANDOBBIO (BG)**

**Perizia estimativa sommaria degli immobili presenti  
lungo l'asta fluviale e interessati dalla delocalizzazione**

**UNITA' IMMOBILIARE N.15 – “LA LAMPARA S.A.S. DI PRISCO  
MARIO – SAVERIO & C.”**

**Proprietà PRISCO PASQUALE E FIGLI S.N.C.**



A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ESTATEC STUDIO PROLETTI	 Hydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## INDICE

<b>A. LA STIMA DELLA PROPRIETA'</b>	<b>p. 3</b>
A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA	p. 3
A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	p. 4
A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	p. 4
A.2.2. DATI CATASTALI	p. 4
A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE	p. 4
A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	p. 4
A.2.5. DESCRIZIONE	p. 5
A.2.6. CONSISTENZA DELL' AREA E DEGLI EDIFICI	p. 5
A.3. VALUTAZIONE	p. 6
A.3.1. CONSIDERAZIONI	p. 6
A.3.2. IL DEPREZZAMENTO	p. 7
<b>B. LA STIMA DELLA NUOVA PROPRIETÀ</b>	<b>p. 9</b>
B.1. INTRODUZIONE	p. 9
B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI	p. 9
B.1.2. VALORE COMPLESSIVO	p. 10
<b>C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE</b>	<b>p. 11</b>
C.1. FERMO AZIENDALE	p. 11
C.2. I COSTI DEL TRASLOCO	p. 11
C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE	p. 11

## ALLEGATI

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A. LA STIMA DELLA PROPRIETÀ

### A.1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La seguente stima degli immobili presenti lungo il fiume Cherio ha il compito di valutare la consistenza delle attività presenti in relazione ad una possibile delocalizzazione. La presente perizia, come si evince dai paragrafi successivi, adotta diversi criteri di valutazione, talvolta alternativi fra loro, necessari per avere un quadro completo dei valori immobiliari e dei costi dovuti ad un possibile trasferimento delle attività in luoghi sicuri.

In particolare l'oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastanti fabbricati di tipo industriale e uffici, sito in comune di Zandobbio (BG).

Nel complesso l'obiettivo generale è giungere ad una stima di tutti gli edifici interessati, in maniera diversa, dagli eventi di piena e dei relativi costi di delocalizzazione delle attività presenti.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua acquisizione, nonché della delocalizzazione dell'attività attualmente presente.

A tal scopo è stato effettuato, congiuntamente ad un rappresentante della ditta proprietaria, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In relazione allo scopo della stima, viste anche le precisazioni nei paragrafi successivi, si è ritenuto di procedere mediante due valutazioni: la prima ha adottato il criterio del valore a "costo di produzione" con metodo sintetico, deprezzato per la vetustà e per le altre particolari condizioni, quali ad esempio, il contesto urbanistico. La seguente valutazione di stima ha adottato il criterio del valore di mercato in altri contesti vicini, nuovi o di recente costruzione.

La stima poi si conclude con i costi della delocalizzazione determinati dal trasloco dell'attività.

Nei seguenti paragrafi saranno approfonditi i criteri adottati e le metodologie di valutazione scelte per raggiungere gli scopi sopra illustrati.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## A.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### A.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili in oggetto di valutazione sono situati a Zandobbio (BG) nella zona a cavallo fra i comuni di Zandobbio e di Trescore Balneario, in via Cherio n.14, in prossimità dell'incrocio con la SP 89 e il ponte sul fiume Cherio.

### A.2.2. DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Zandobbio, il complesso immobiliare è allibrato con i dati riportati nella tabella n. 1:

Tabella n.1 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano				
Foglio	Mappale	Superficie	Categoria	Rendita (€)
2	220	910	A/3 – C/6	683,01
2	2040	156	A/3 – C/6 – D/2	3883,53

### A.2.3. CONFINI E UBICAZIONE

Gli immobili sono ubicati in via Cherio 14. In particolare confina con i seguenti mappali del Foglio 9 del Catasto Terreni del comune di Zandobbio.:

- a nord con il mappale 3402;
- ad est con il mappale 2041;
- a sud con la via Cherio;
- ad ovest con il fiume Cherio.

### A.2.4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Nell'area oggetto di stima, i possibili interventi risultano regolati dai seguenti strumenti:

- PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con deliberazione n. 8 del 25/06/2013. In particolare i terreni oggetto di valutazione ricadono all'interno di aree residenziali nella Zona "Aree non soggette a trasformazione per ragioni idrogeologiche ed idrauliche" disciplinata dall'art 9 delle N.T.A. del PdR

Lo Studio geologico e idrogeologico che accompagna il PGT prevede nell'ambito una classe di Fattibilità 4 con gravi limitazioni.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### A.2.5. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è di proprietà della ditta Prisco pasquale e figli S.n.c., ed è costituito da un'area con sovrastante complesso con destinazioni diverse. In particolare le destinazioni sono:

- A) Albergo/ristorante;
- B) Abitazione.

Il complesso immobiliare è costituito principalmente da un corpo di fabbrica molto articolato, ubicato all'interno di un lotto della superficie catastale di complessiva di 1.066mq. La parte più storica è costituita dalla parte residenziale più vicina al Cherio, edificata probabilmente ad inizio secolo scorso e che ha subito diversi rimaneggiamenti. La superficie occupata dal sedime dei fabbricati è pari a complessivi 495 mq, mentre la porzione residua del lotto è parzialmente occupata da aree pertinenziali, camminamenti aiuole, corsello, parcheggi, ecc. Premesso che gli immobili oggetto di stima presentano condizioni manutentive normali e sono attualmente in parte dismessi (l'albergo e le 5 camere al piano primo non sono più utilizzate) si procede ad una sommaria descrizione degli immobili.

E' stata interessata dall'alluvione del 1979. Nel 2014 e nel 2016 non è stata interessata da straripamenti.

#### Fabbricato A

Al piano terra c'è il ristorante "LA LAMPARA" costituito dalla sala e dalla cucina più una zona ingresso/bar. Al piano superiore le camere dismesse e un appartamento di circa 75 mq.

Il fabbricato presenta condizioni manutentive delle strutture discrete, in particolare si evidenzia il recente rinnovo degli impianti ed alcuni interventi di ristrutturazione nell'area del ristorante.

#### Fabbricato B

Il corpo è residenziale ed è il più vecchio di tutto il complesso. E' costituito da due piani.

### A.2.6. CONSISTENZA DELL'AREA E DEGLI EDIFICI

La superficie dell'area e quella commerciale dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie allegate e verificate durante gli accertamenti tecnici in fase di sopralluogo. La consistenza dell'area è indicata nella tabella n. 2.

Tabella n.2 – Distinzione dell'area tra coperta e libera	
Destinazione dell'area	Sup. lorda (mq)
Area totale	1066
Area coperta	495
Area libera da costruzioni	571



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

La destinazione, superficie e volume dei fabbricati sono riportate nella tabella n. 3.

Tabella n.3 – Individuazione della consistenza dei fabbricati				
Corpo di Fabbrica	N° piani	Destinazione	Sedime (mq)	Sup. lorda Sviluppata (mq)
A1	1	Ristorante	300	300
A2	1	Albergo	150	150
A3	1	Cantina	200	200
B	1	Residenziale	250	250

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### A.3. LA VALUTAZIONE

#### A.3.1. CONSIDERAZIONI

Come già accennato nella introduzione alla presente stima, la stima è stata eseguita con due criteri. Il primo, definito criterio del valore di ricostruzione deprezzato, illustrato di seguito, è servito per valutare il valore economico degli immobili presenti. Tale criterio ricostruisce tutti i costi necessari per l'acquisizione e la realizzazione del bene oggetto di stima.

Infatti, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie in esame.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore degli immobili va riferito principalmente all'area, e ai fabbricati esistenti che benché utilizzabili abbisognano comunque di interventi di adeguamento e manutenzione.

Il criterio del valore di ricostruzione deprezzato si basa sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene. Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni simili, per cui non è possibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, peraltro, i fabbricati hanno una notevole vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo deve essere adeguatamente decurtato per tenere conto della vetustà, dello stato manutentivo specifico dell'immobile oggetto di stima e anche da altri parametri quali ad esempio, la destinazione urbanistica, la particolare posizione rispetto alla rete viaria e ad altri parametri.

Con l'applicazione di tale procedimento si giunge a determinare il valore del bene da stimare considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene che si verificano in diversi momenti nell'arco temporale in cui è attuato l'investimento, riportati alla data di ultimazione dei lavori (consegna dell'opera) e, quindi, scontati all'attualità.

Altra valutazione importante da fare nel contesto è quella urbanistica che nella fattispecie limita molto le potenzialità edificatorie presenti e future, con particolare riferimento alla classe di fattibilità geologica presente.

Considerata lo stato delle costruzioni sia per consistenza sia per i caratteri edilizi, la stima che si svilupperà sarà del tipo sintetico e non analitico.

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione;
- stima dei fattori di deprezzamento.

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato

A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>Hydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi Bergamo s.r.l.</b>	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svoltesi secondo le modalità seguenti:

- analisi di atti di compravendita di beni simili o comparabili a quello in questione, di cui si è venuti a conoscenza, sviluppate anche con specifici sommari accertamenti sopralluogo;
- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di riviste specializzate.

La valutazione a costo è stata verificata anche sui valori dei fabbricati industriali, desumibili dai listini in particolar modo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia del territorio. Tale indagine ha rilevato i valori unitari per capannoni industriali nello stato normale, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al primo semestre del 2017 sono i seguenti dati economici:

Fascia/zona	Valore di mercato (€/mq)	
	Min	Max
R2 – extraurbana	600	800

Considerazioni: il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito a capannoni industriali allo stato normale – nuovo. Il valore, inoltre, dipende dalla tipologia costruttiva, dall'altezza, dalle dotazioni impiantistiche e dalle finiture. Indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo industriale/artigianale, hanno confermato l'entità dei suddetti costi di costruzione.

### A.3.2. Il deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

La valutazione ha poi considerato anche altri elementi detrattori o migliorativi, capaci di restituire un quadro economico più vicino al reale. Infatti, come più volte descritto, tutta una serie di elementi partecipano a costruire la stima degli immobili alla data odierna.

Nella seguente tabella 4 abbiamo inserito gli elementi detrattori o migliorativi considerati nella valutazione.

A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PAOLETTI	 <b>Hydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi Bergamo s.r.l.</b>	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

Tabella n.4 – Ulteriori elementi detrattori o migliorativi
Azzonamento del PGT
Classe di fattibilità geologica
Posizione rispetto alle infrastrutture viarie
Reti e servizi
Presenza di coperture in eternit
Qualità e interventi di miglioramento sul costruito

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, utilizzando il criterio di stima del valore di riproduzione, previsto dalla dottrina dell'estimo, si valuta in **€ 590.000,00** (diconsi euro cinquecentonovantamila/00)\*

\* Il valore stimato necessiterà di ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di reperire le planimetrie della proprietà e la complessità delle strutture stimate.



A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## B. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### B.1 INTRODUZIONE

Dopo aver valutato la consistenza dei terreni, valutata ogni circostanza e i processi che regolano l'attuale realtà di mercato e tenuto conto degli elementi veramente significativi e la loro effettiva incidenza, si procede alla stima con metodo sintetico riferito ad immobili con caratteristiche simili a quelli in esame e ubicati nei comuni vicini.

Il metodo sintetico si estrinseca nella comparazione di vendite effettuate di cui sono conosciuti i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto.

#### B.1.1. INDAGINE DI MERCATO – COSTO DEI FABBRICATI

La ricerca è stata incentrata sulla ricerca di valori dei fabbricati residenziali nel comune di Zandobbio e nei comuni vicini. L'indagine di mercato per edifici simili a quelli in oggetto, eseguita anche nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.400,00 e quindi:

$$\text{mq } 250,00 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 300.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei fabbricati destinati ad attività alberghiera, ricettiva con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, considerando la superficie lorda del fabbricato e riferiti al momento della stima, vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 1.500,00 e €/mq 1.700,00 e quindi:

$$\text{mq } 650,00 \times \text{€/mq } 1.600,00 = \text{€ } 1.040.000,00$$

La ricerca è stata incentrata sui valori dei piazzali (non edificabili) con caratteristiche simili a quelli in oggetto, eseguita nei comuni posti nelle vicinanze, riferiti al momento della stima, che vede un valore unitario di mercato stimato che si pone fra €/mq 40,00 e €/mq 60,00. La stima è stata eseguita solo sullo spazio esterno dedotto dal cortile di pertinenza "volumetrica", mentre la restante parte è già calcolata quale stretta pertinenza nel prezzo dell'edificio. Pertanto:

$$\text{mq } 571,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 28.550,00$$

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PIAZZETTI	 ydros Ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### B.1.2. VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo del bene si ottiene, infine, sommando il valore dei diversi corpi che compongono l'immobile.

Valore complessivo =	Valore fabbricato residenziale	€ 300.000,00 +
	Valore commerciale	€ 1.040.000,00 +
	Valore piazzale	€ 28.550,00 =
		€ 1.368.550,00
	che si arrotonda a	€ <b>1.369.000,00*</b>

( dicono euro unmilionetrecentosessantannovemila/00)

\* Il valore stimato necessiterà di ulteriore approfondimento vista l'impossibilità di reperire le planimetrie della proprietà e quindi determinare con precisione l'entità delle superfici e delle destinazioni.

A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista a Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

## C. I COSTI AZIENDALI DELLA DELOCALIZZAZIONE

Nel presente capitolo la perizia analizza i costi della delocalizzazione che si aggiungono ai costi sopra stimati del valore degli immobili. I costi della delocalizzazione sono individuati attraverso due valutazioni: il fermo aziendale dovuto alle operazioni di trasloco e i costi di trasloco veri e propri nei quali si considerano, come si evince dal successivo paragrafo, anche i costi complementari alle operazioni di trasloco.

### C.1. FERMO AZIENDALE

Per quanto attiene la stima del mancato reddito aziendale per il fermo dell'attività durante le operazioni di trasloco, nel caso in esame non è stato possibile esaminare il bilancio aziendale. È stata perciò stimato un rimborso forfettario pari a € **50.000,00**

### C.2. I COSTI DEL TRASLOCO

La delocalizzazione prevede anche dei costi per il trasloco delle macchine di produzione, del materiale di magazzino stoccato in azienda e dei beni mobili in generale. La stima di tali costi è basata sul conteggio del costo della manodopera impiegata per l'esecuzione del trasloco, considerando i seguenti aspetti economici:

- Prezzo orario lordo della manodopera;
- Numero ore/uomo necessarie allo smontaggio dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al trasporto dei beni;
- Numero ore/uomo necessarie al montaggio dei beni nella nuova sede;
- Costi di trasporto.

Inoltre, in maniera forfettaria si è inserita anche una spesa per l'adeguamento degli impianti tecnologici al nuovo contesto e i possibili danni in sede di delocalizzazione dei beni.

Nel caso in esame i beni principali considerati sono costituiti dagli arredi del ristorante, dalla cucina, dagli arredi degli appartamenti e di altro materiale generico presente.

Complessivamente si stima tale indennizzo a € **50.000,00**

### C.3. RIEPILOGO DELLE SPESE

Fermo aziendale: € 50.000,00

Costi del trasloco: € 50.000,00

**TOTALE COSTI AZIENDALI PER LA DELOCALIZZAZIONE**

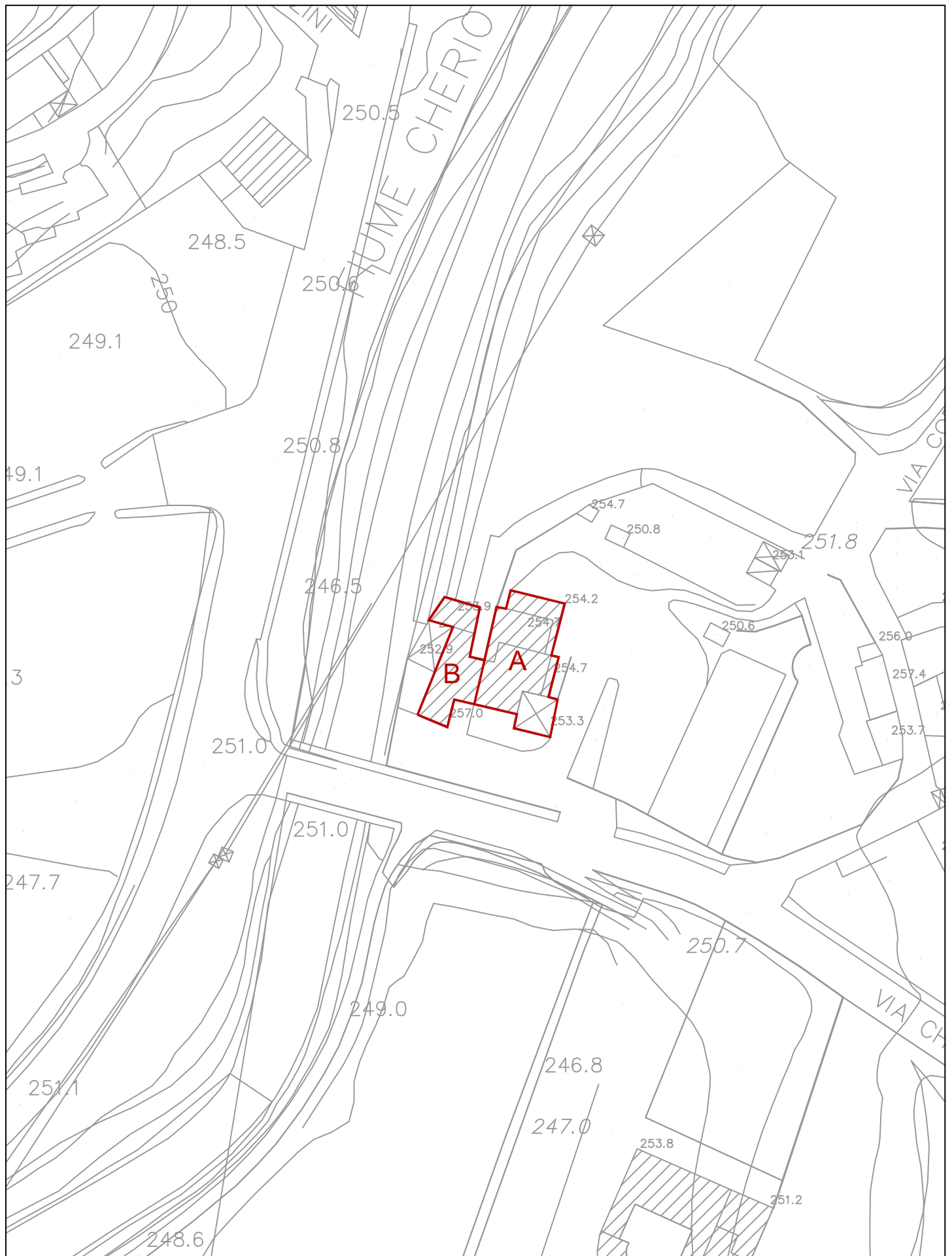
**€ 100.000,00** (diconsi centomila/00)

A.T.P.						Consulenti		
RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	ETATEC STUDIO PIALETTI	ydros Ingegneria	Archeo Studi Bergamo s.r.l.	HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	Dott. Nat. Giambattista a Rivellini	Dott. Arch. Giovanni Mazza	Dott. For. Stefano Enfissi

## ALLEGATI

- Planimetria con indicazioni dei principali corpi di fabbrica e delle attrezzature
- Estratto aerofotogrammetrico con individuazione del contesto
- Estratto di mappa catastale
- Estratto PGT – Piano delle Regole
- Estratto carta di fattibilità geologica
- Documentazione fotografica

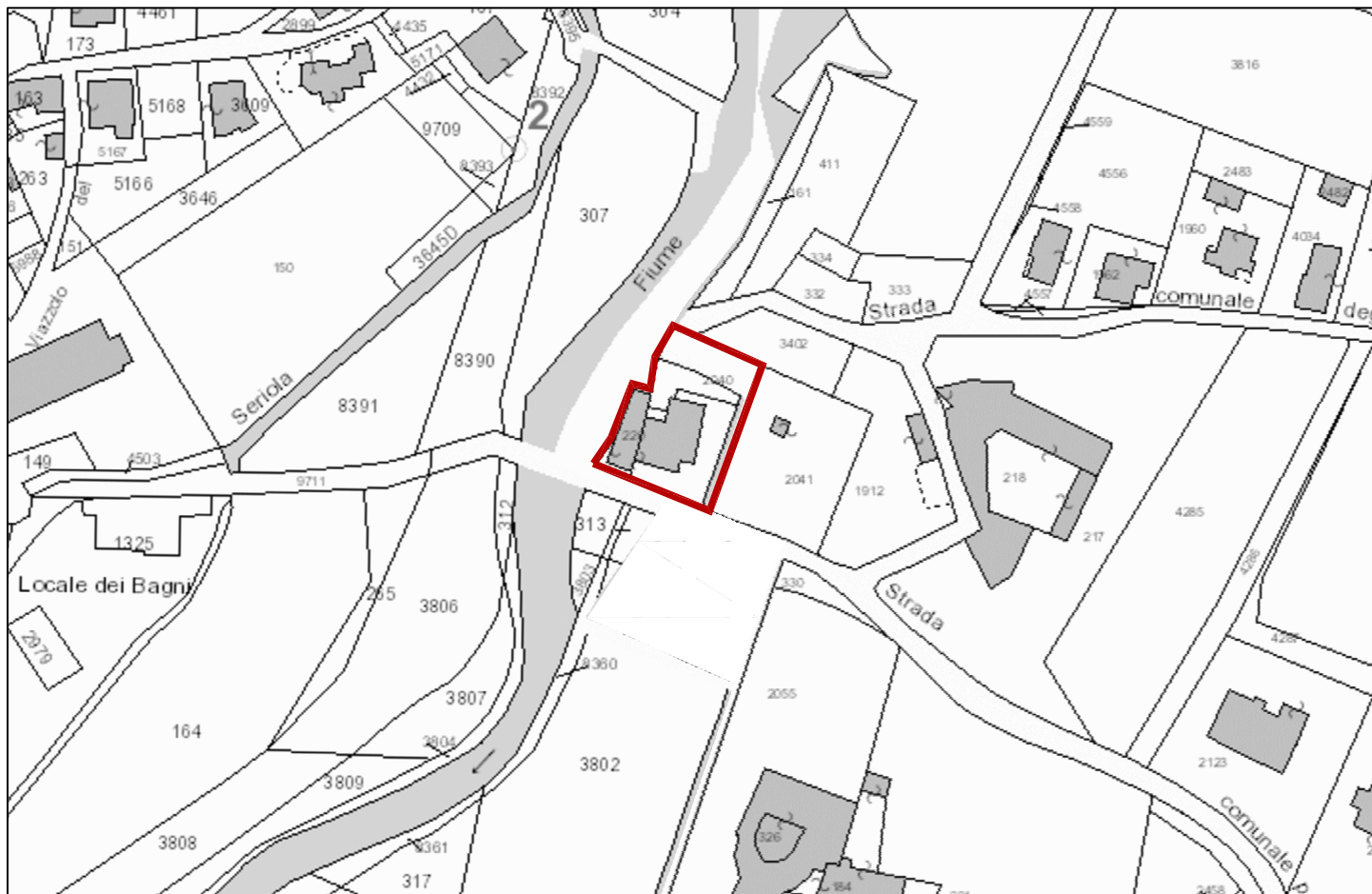




PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PRINCIPALI CORPI DI FABBRICA E ATTREZZATURE  
Scala 1:1.000

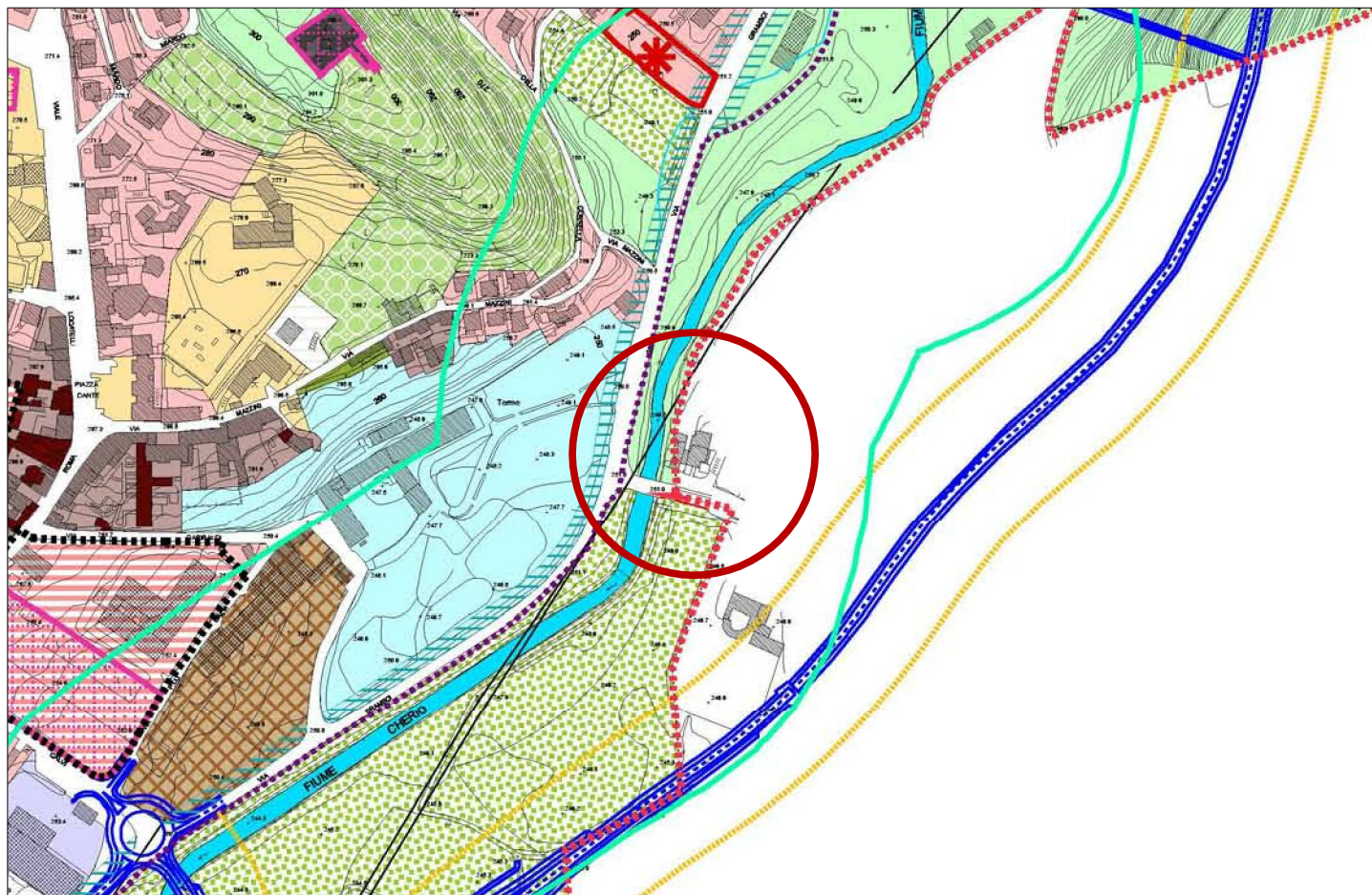


ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO  
Scala 1:5.000

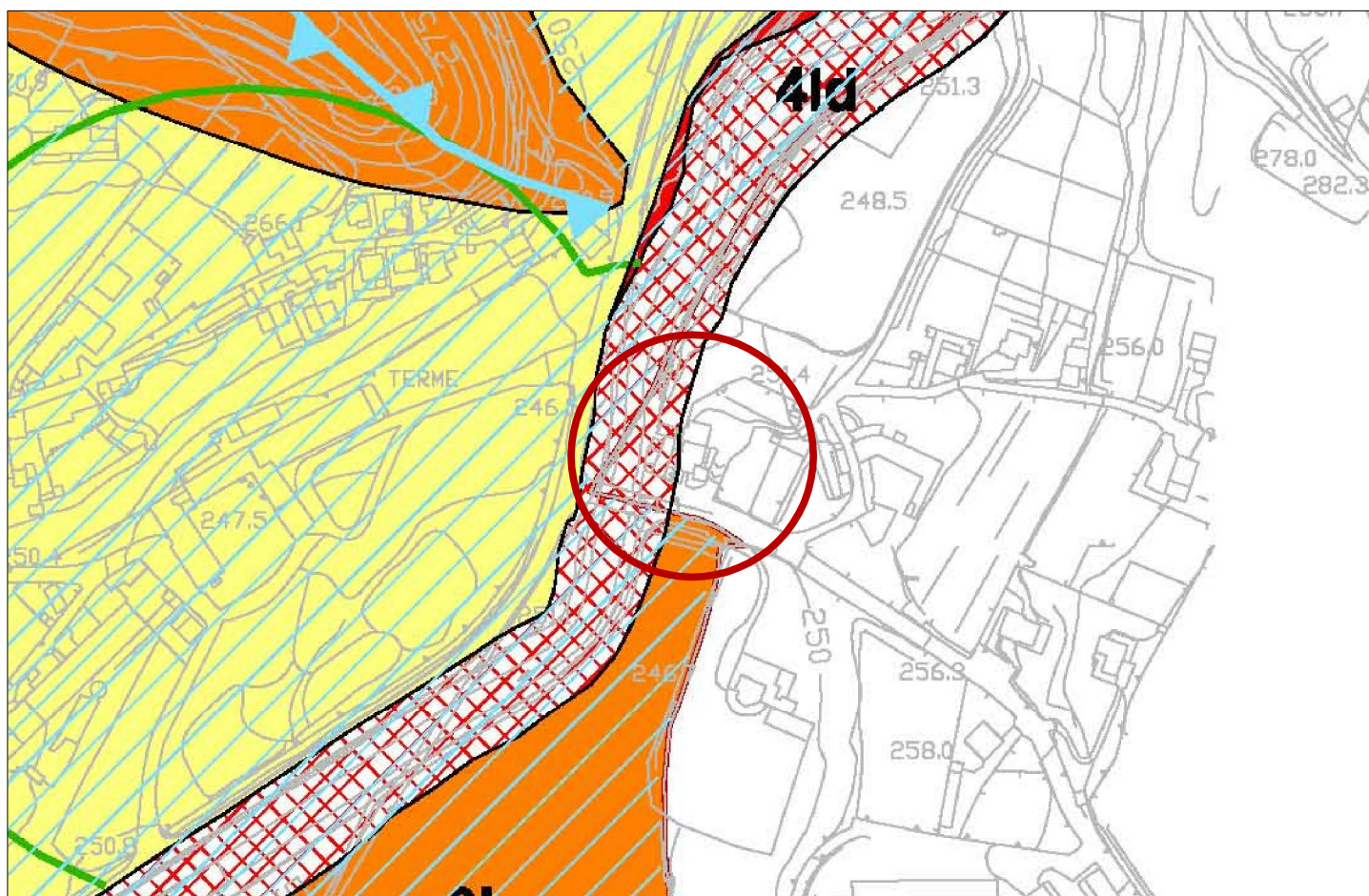


ESTRATTO MAPPA CATASTALE  
Scala 1:2.000





ESTRATTO PGT - PIANO DELLE REGOLE  
Scala 1:5.000



ESTRATTO CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA  
Scala 1:5.000









A.T.P.						Consulenti		
						<i>Dott. Nat. Giambattista Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

### 3. QUADRO GENERALE DELLE INDENNITA' PER GLI INSEDIAMENTI E PER LA DELOCALIZZAZIONE

Nella tabella seguente si sono riassunti il totale del valore di mercato della proprietà esistente nell'area in esame, il valore di mercato in un altro luogo "sicuro" e gli altri costi per la delocalizzazione come stimati nelle perizie.

I risultati sono stati divisi per aree come individuate nel progetto di fattibilità, al fine di poter, poi, nel quadro economico, avere anche dei costi parziali per ciascun macro-intervento che compone il presente progetto.

Il totale delle perizie è stato poi incrementato da una somma per gli imprevisti e arrotondamenti e da una somma per gli oneri accessori quali atti di compravendita, frazionamenti, spese, ecc. Inoltre, considerato che nell'anno 2017 vi è stato un leggero incremento nelle vendite immobiliari, anche se i prezzi restano ancora "stagnanti", vista però la crescita del clima di fiducia e che gli atti di compravendita per la realizzazione del progetto avverranno non prima del 2020, prevediamo un incremento ulteriore del 3% per ogni anno sulla stima del valore al nuovo immobiliare.

Si rimanda al quadro economico generale per una valutazione complessiva dei costi delle opere progettate. In tale quadro il presente progetto ha utilizzato, in maniera cautelativa e a favore del processo di delocalizzazione, i valori più alti fra i diversi criteri di stima.

<b>Insedimento</b>	<b>Valore di mercato della proprietà esistente</b>	<b>Valore di mercato a nuovo in altro sito</b>	<b>Altri costi per la delocalizzazione</b>
--------------------	--	--	--

#### Area di laminazione golenale "Calvarola" (PC01)

1 - Special S.r.l.	509.000,00 €	1.011.000,00 €	- €
1 - La Serizzi marmi S.r.l.	- €	- €	305.000,00 €
2 - Jetco S.r.l.	1.457.000,00 €	1.829.000,00 €	665.000,00 €
3 - Modì Bagattini S.r.l.	786.000,00 €	1.011.000,00 €	10.000,00 €

A.T.P.						Consulenti		
 RAFFAELLO CATTANEO architetto e paesaggista	 ETATEC STUDIO PAOLETTI	 ydros ingegneria	 Archeo Studi Bergamo s.r.l.	 HATTUSAS consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 ECOGEO s.r.l. TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat. Giambattista Rivellini</i>	<i>Dott. Arch. Giovanni Mazza</i>	<i>Dott. For. Stefano Enfissi</i>

4 - By barret radica S.r.l.	1.176.000,00 €	1.539.000,00 €	140.000,00 €
5 - Ma.Gi S.n.c. di Algisi Egidio e C.	3.977.000,00 €	5.447.000,00 €	- €
5 - Pulitor S.r.l.	- €	- €	2.090.000,00 €
6 - Elberg S.r.l.	807.000,00 €	1.220.000,00 €	- €
7 - Brignoli Norma, Brignoli Ornella, Mutti Anna	2.422.000,00 €	3.958.000,00 €	70.000,00 €
7 - Archiform S.r.l.	- €	- €	146.000,00 €
7 - 2Esse verniciature S.r.l.	- €	- €	174.000,00 €
7 - Stea S.n.c.	- €	- €	173.000,00 €
7 - AD Engineering S.r.l.	- €	- €	170.000,00 €
8 - Dante Brignoli Granulati S.r.l.	1.940.000,00 €	2.724.000,00 €	2.000.000,00 €
<b>TOTALE Area di laminazione golenale "Calvarola" (PC01)</b>	<b>13.074.000,00 €</b>	<b>18.739.000,00 €</b>	<b>5.943.000,00 €</b>

#### Area di laminazione golenale "Brignoli" (PC02)

9 - Bonetti Andrea, Suardi Emanuela, Brignoli Silvia	692.000,00 €	1.308.000,00 €	72.000,00 €
<b>TOTALE Area di laminazione golenale "Brignoli" (PC02)</b>	<b>692.000,00 €</b>	<b>1.308.000,00 €</b>	<b>72.000,00 €</b>

#### Area golenale ripristinata "Macina" (PC03)

10 - Selmabipiemme S.p.a.	685.000,00 €	968.000,00 €	- €
11 - Nilo S.r.l.	1.091.000,00 €	2.331.000,00 €	- €
11 - Reccotiles S.a.s.	- €	- €	35.000,00 €
11 - GMP Calvarola di Cuni-Pasta e C. S.n.c.	- €	- €	248.000,00 €
11 - Toolsproject S.r.l.	- €	- €	193.000,00 €
12 - Caver S.a.s.	207.000,00 €	480.000,00 €	- €
12 - Essegielle S.r.l.	- €	- €	69.000,00 €
<b>TOTALE Area golenale ripristinata "Macina" (PC03)</b>	<b>1.983.000,00 €</b>	<b>3.779.000,00 €</b>	<b>545.000,00 €</b>

A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO POLETTI	 <b>ydros</b> ingegneria	 <b>Archeo Studi</b> Bergamo s.r.l.	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat.</i> <i>Giambattista</i> <i>Rivellini</i>	<i>Dott. Arch.</i> <i>Giovanni</i> <i>Mazza</i>	<i>Dott. For.</i> <i>Stefano</i> <i>Enfissi</i>

### Area golenale ripristinata "Radici" (PC04)

13 - Testa Fabio, Testa Maria, Testa Nicoletta, Testa Sergio e Oldrati Valentina	408.000,00 €	566.000,00 €	15.000,00 €
14 - Radici Sergio	500.000,00 €	779.000,00 €	10.000,00 €
15 - La Lampara	590.000,00 €	1.369.000,00 €	100.000,00 €
<b>TOTALE Area golenale ripristinata "Radici" (PC04)</b>	<b>1.498.000,00 €</b>	<b>2.714.000,00 €</b>	<b>125.000,00 €</b>

<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>17.247.000,00 €</b>	<b>26.540.000,00 €</b>	<b>6.685.000,00 €</b>
---------------------------	------------------------	------------------------	-----------------------

Imprevisti	1.070.000,00 €	1.172.400,00 €	560.000,00 €
Oneri accessori	100.000,00 €	100.000,00 €	0 €
Incremento dei prezzi di stima (~3% x 3 anni)*	1.553.000,00 €	2.388.600,00	0 €

<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>19.970.000,00 €</b>	<b>30.201.000,00 €</b>	<b>7.245.000,00 €</b>
---------------------------	------------------------	------------------------	-----------------------



A.T.P.						Consulenti		
 <b>RAFFAELLO CATTANEO</b> architetto e paesaggista	 <b>ETATEC</b> STUDIO PNOLETTI	 <b>ydros</b> Ingegneria	 <b>Archeo Studi</b> Bergamo s.r.l.	 <b>HATTUSAS</b> consulenze nel vasto campo della geologia e dell'ambiente	 <b>ECOGEO s.r.l.</b> TECNOLOGIE AMBIENTALI INTEGRATE	<i>Dott. Nat.</i> <i>Giambattista</i> <i>Rivellini</i>	<i>Dott. Arch.</i> <i>Giovanni</i> <i>Mazza</i>	<i>Dott. For.</i> <i>Stefano</i> <i>Enfissi</i>

## I PROFESSIONISTI INCARICATI:

RAFFAELLO CATTANEO – Landscape and architecture

Arch. Paes. Raffaello Cattaneo

ETATEC s.r.l.

Prof. Ing. Alessandro Paoletti

YDROS INGEGNERIA

Dott. Ing. Giovanni Pezzucchi

ARCHEO STUDI BERGAMO s.r.l.

Dott.ssa Mariagrazia Vitali

HATTUSAS s.r.l.

Dott. Geol. Fabio Massimo Plebani

Dott. Geol. Andrea Gritti

ECOGEO s.r.l.

Dott. Geol. Diego Marsetti