

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI
CASTELVECCANA (VA) e TELGATE (BG)

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 121/2025

Data Rapporto: marzo 2026



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

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



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

RELATIVA AGLI IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI CASTELVECCANA E TELGATE

DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] - L.G. 121/2025



Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 27.10.2025 dal Giudice delegato Dott. Vincenzo Domenico Scibetta su indicazione del Curatore Avv. Laura ELia, di determinare il valore dei beni immobili di proprietà della succitata società.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

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

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato la documentazione tecnica prodotta dalla proprietà, ho esperito il dovuto sopralluogo sui beni immobili ed ho eseguito gli accessi ai competenti enti al fine di reperire ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari in capo e di proprietà, sono i seguenti:



N.C.E.U. del Comune Censuario di Castelveccana (VA)

1. immobile a destinazione residenziale e autorimessa pertinenziale siti in Via per Sarigo, catastalmente identificati:

foglio n. 3	mappale n. 4038	sub. 1	Categoria A/3	Rendita €. 136,34
-------------	-----------------	--------	---------------	-------------------

foglio n. 3	mappale n. 4038	sub. 2	Categoria C/6	Rendita €. 134,49
-------------	-----------------	--------	---------------	-------------------

N.C.E.U. – N.C.T. del Comune Censuario di Telgate (BG)

1. immobile a destinazione residenziale (al rustico) sito in Via Leone XIII, catastalmente identificato:

foglio n. 8	mappale n. 47	sub. 1	Cat. A/5	Rendita €. 67,14
-------------	---------------	--------	----------	------------------

foglio n. 8	mappale n. 47	sub. 3	Cat. A/5	Rendita €. 100,71
-------------	---------------	--------	----------	-------------------

foglio n. 9	mappale n.1924	mq.45,00	R.D. €.0.28	R.A. €.0.26
-------------	----------------	----------	-------------	-------------

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

1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

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

2) VALUTAZIONI

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

3) RIEPILOGO

4) ASSUNZIONI, LIMITAZIONI E PRESUPPOSTI DI VALUTAZIONE

5) ALLEGATI

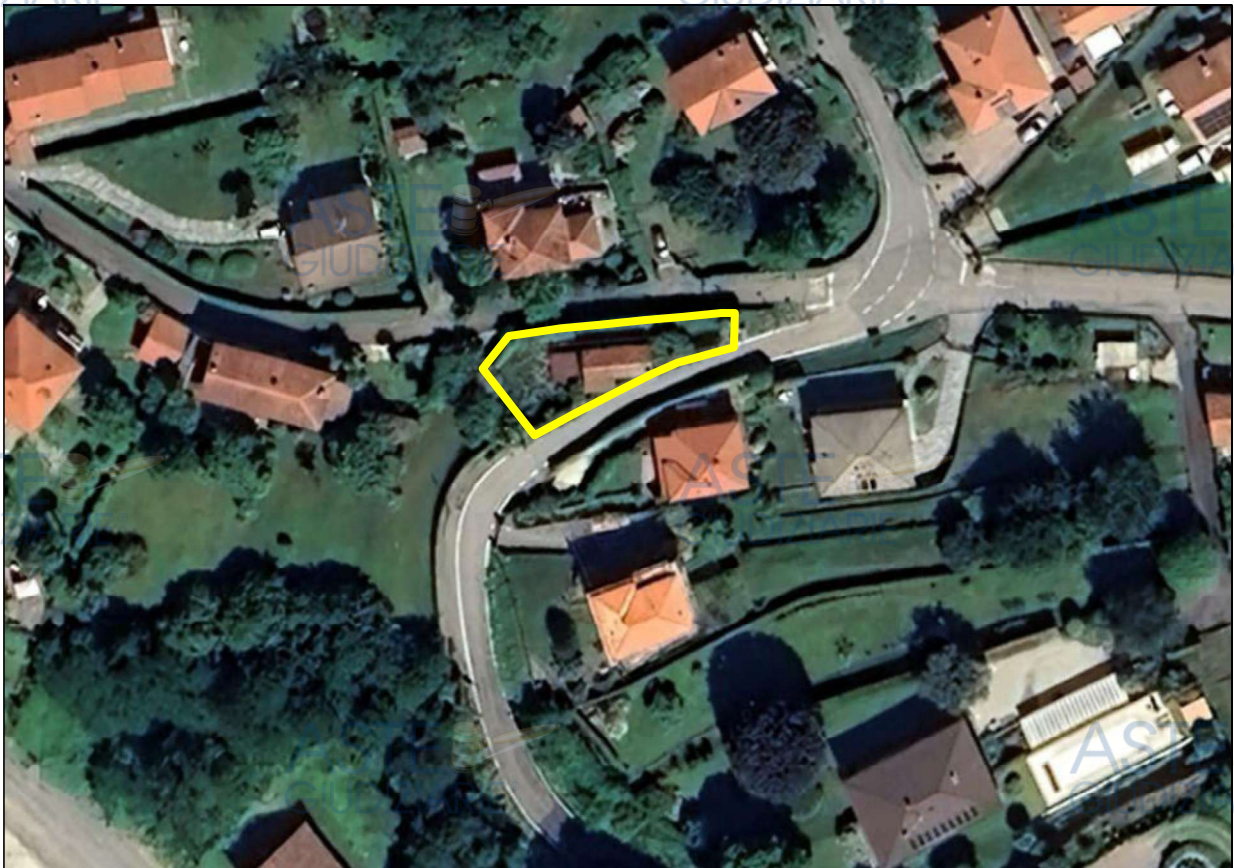
- 4.1 documentazione fotografica;
- 4.2 planimetrie e visure catastali
- 4.3 iscrizioni/trascrizioni

Comune di Castelveccana (VA), unità immobiliare a destinazione residenziale e autorimessa pertinenziale siti in Via per Sarigo, catastalmente identificati al foglio 3 mapp. 4038 sub. 1 e 2.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: l'immobile oggetto di perizia è allocato nella zona periferica posta a sud del comune di Castelveccana; zona di frangia tra il tessuto edificato e il tessuto a verde ambientale in ambito collinare.

L'ambito di riferimento è caratterizzato da un tessuto insediativo rado, interessato prevalentemente da edifici aventi destinazione residenziale a bassa densità edilizia e facilmente raggiungibile dalla viabilità locale; risulta altresì urbanizzato e dotato delle principali infrastrutture di interesse pubblico.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Castelveccana, i beni risultano catastalmente identificati come segue:

foglio n. 3	mappale n. 4038 sub. 1	Categoria A/3	Rendita €. 136,34
foglio n. 3	mappale n. 4038 sub. 2	Categoria C/6	Rendita €. 134,49

La piena proprietà delle succitate particelle risulta intestata alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

1.3 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

1. *Trascrizione a favore del 27.01.1990 – Reg. Part. 1156*

Reg. Gen. 1382

Atto di compravendita di immobili stipulato in data 18.12.1989 avanti Notaio Dott.ssa Moretti Luisa rep. n. 44153, in forza del quale la società [REDACTED] acquistava i beni immobili siti in Via per Sarigo – Comune di Castelveccana (VA), catastalmente identificati al foglio 3 mappale 4038 sub. 1 e 2.

2. *Iscrizione contro del 21.05.2010 – Reg. Part. 2223*

Reg. Gen. 9510

Ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo stipulata avanti Notaio Dott.ssa Nosari Mariafranca in data 04.05.2010 rep. n. 95554/15289, a favore di [REDACTED] Capitale €. 90.000,00 – somma iscritta €. 180.000,00, gravante su immobili di proprietà della società [REDACTED] siti in Via per Sarigo – Comune di Castelveccana (VA), catastalmente identificati al foglio 3 mappale 4038 sub. 1 e 2.

3. *Trascrizione contro del 13.07.2015 – Reg. Part. 6658*

Reg. Gen. 9606

Atto esecutivo di pignoramento immobili emesso in data 13.06.2015 dal Tribunale di Varese rep. n. 3163 a favore del [REDACTED], gravante su immobili di proprietà della società [REDACTED] siti in Via per Sarigo – Comune di Castelveccana (VA), catastalmente identificati al foglio 3 mappale 4038 sub. 1 e 2.

4. *Iscrizione contro del 03.08.2021 – Reg. Part. 2610*

Reg. Gen. 16903

Ipoteca volontaria derivante stipulata avanti Notaio Dott. Miraglia Ermogene in data 23.07.2021 rep. n. 13249/10095, a favore di [REDACTED] somma iscritta [REDACTED] gravante su immobili di proprietà della società [REDACTED] siti in Via per Sarigo – Comune di Castelveccana (VA), catastalmente identificati al foglio 3 mappale 4038 sub. 1 e 2.

5. *Trascrizione a favore e contro del 12.12.2023 – Reg. Part. 17714*

Reg. Gen. 24555

Atto di mutamento denominazione o ragione sociale stipulato avanti Notaio Dott.ssa Benedetti Giulia in data 01.12.2023 rep. n. 2645/2033, in forza del quale la società [REDACTED] assumeva nuova denominazione [REDACTED]

6. *Trascrizione contro del 20.10.2025 – Reg. Part. 14638*

Reg. Gen. 19961

Sentenza dichiarativa di apertura liquidazione giudiziale pubblicata il 05.09.2025 rep. n. 261.

1.4 - Descrizione del bene: l'immobile oggetto di trattazione si sviluppa su tre livelli, così composti:

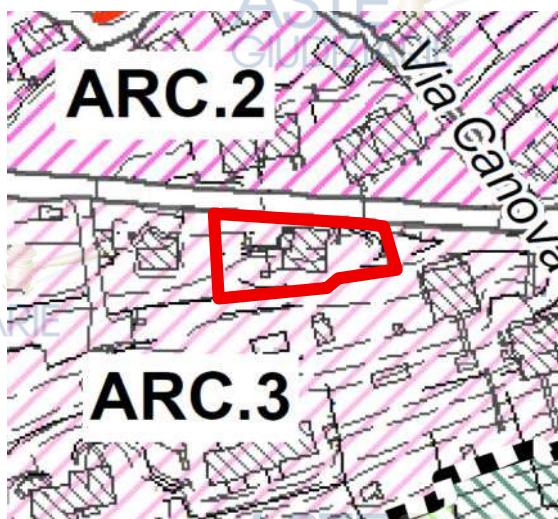
- *al piano interrato:* è presente un'autorimessa di dimensioni irregolari con accesso carrabile diretto dalla strada denominata Via per Sarigo; all'interno dell'autorimessa sono stati ricavati dei piccoli ripostigli. L'autorimessa è parzialmente interrata e ha un'altezza netta interna di circa mt. 2,20; pavimentata con piastrelle in klinker e rifinita con pareti rifinite con intonaco a civile tinteggiato di colore bianco. All'interno dell'autorimessa è installata la caldaia a gas che costituisce l'impianto di riscaldamento della soprastante abitazione; è altresì presente l'impianto di illuminazione con lampade al neon e linea elettrica di distribuzione realizzata con canalizzazioni prefabbricate a vista.
- *al piano terra:* si trovano l'ingresso principale che introduce alla zona giorno composta da un soggiorno e da una piccola cucina separata; nel soggiorno si trova una scala a chiocciola in ferro che funge da collegamento tra il piano terra e il piano primo.
- *al piano rialzato:* si trova la zona notte composta da due camere da letto e da un servizio igienico, distribuiti dal disimpegno costituito dal pianerottolo di arrivo della scala a chiocciola.

Per quanto attiene alle finiture si evidenzia che la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica per tutti gli ambienti sia al piano terra che al piano primo, le pareti sono intonacate con malta a base cementizia e i serramenti esterni sono in legno con interposta lastra in vetro singolo.

Relativamente alla parte strutturale si rileva che trattasi di strutture portanti verticali costituite da muratura piena e strutture orizzontali costituite da solai in laterocemento; la copertura è interamente in legno con piccola e grossa orditura adeguatamente dimensionate con sovrastante assito e manto di copertura in cementegola.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava completamente arredato e libero da persone; lo stato di manutenzione e conservazione si può definire discreto; si specifica che il valore dell'arredo è stato ricompreso nel valore dell'immobile così come riportato nella tabella di determinazione del valore finale.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Castelveccana, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 in data 18/04/2024, pubblicato sul B.U.R.L. n. 17 in data 23/04/2025, classifica le aree come "ARC.3 Tessuto residenziale consolidato a bassa densità", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 31 della normativa

 ARC.3 - Tessuto residenziale consolidato a bassa densità

ART. 31 – TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO: AMBITI A BASSA DENSITA' (ARC.3)

Sono gli ambiti che sostituiscono, insieme agli ambiti di edifici singoli classificati ARC.2, la parte prevalente del nucleo urbano, sono però caratterizzata da una presenza più significativa di verde di pertinenza degli edifici, connotati da prevalente tipologia di ville di epoca recente con giardino.

In questi ambiti è importante la conservazione del rapporto tra edificio e area pertinenziale ed in particolare del sistema del verde alberato di natura privata che permea il tessuto urbano e lo qualifica.

Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire o SCIA, o altri titoli abilitativi ammessi dalla vigente legislazione, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione; l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri: $if = 0,40 \text{ mc/mq}$ $Ic = 30\%$ $IPT \text{ min} = 40\%$ $H = m \text{ } 8,50 - 2 \text{ piani fuori terra}$

La disamina della normativa tecnica e delle prescrizioni di zona del vigente Piano di Governo del Territorio certificano che allo stato non sussiste ulteriore capacità edificatoria sull'area al fine di eventuali ampliamenti del fabbricato esistente.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi per la costruzione/ristrutturazione dell'immobile si evidenzia che lo stesso è stato edificato antecedentemente all'anno 1967 e, presso l'ufficio tecnico comunale risulta depositato quanto segue:

Concessione Edilizia Prat. n. 53 del 07.10.1977 (*trasformazione da fabbricato rurale in abitazione*);

Concessione Edilizia Prat. n. 29 del 11.07.1983 (*costruzione recinzione*);

Concessione Edilizia Prat. n. 45 del 20.12.1983 (*costruzione autorimessa interrata*);

significando che sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- il portico antistante l'ingresso dell'edificio non è stato autorizzato;
- nell'autorimessa sono stati ricavati locali realizzati in assenza di autorizzazione

pertanto, suddette difformità edilizie andranno rimosse e/o sanate qualora la normativa vigente al momento della istanza lo consenta.

I costi per la regolarizzazione e/o ripristino della situazione, fermo restando che si dovranno applicare le tariffe vigenti al momento di presentazione dell'istanza, sono stati presuntivamente determinati e portati in detrazione al valore dell'immobile, così come meglio specificato nel prospetto finale di determinazione del valore.

1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie dei presenti immobili, ci si è attenuti alle risultanze della documentazione catastale certificata reperita presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, successivamente verificata mediante l'esecuzione di misure a campione; dati che vengono riassunti nella tabella che segue:

Id Catasto	Destinazione	Piano	Superficie	Coeff.te	Superficie Ret.
4038 sub. 1	villino unifamiliare	terra	29,00	1,00	29,00
		primo	29,00	1,00	29,00
	area verde esclusiva	terra	220,00	0,10	22,00
Totale superficie rettificata					80,00

Id Catasto	Destinazione	Piano	Superficie	Coeff.te	Superficie Ret.
4038 sub. 2	autorimessa	seminterrato	62,00	1,00	62,00
Totale superficie rettificata					62,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

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

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca

indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

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

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

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

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

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà

indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

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

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nel terzo trimestre del 2025 (ultimi dati certi disponibili), relativamente all'ambito territoriale di riferimento e per i beni immobili a destinazione residenziale di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a

registrare una debole domanda anche se rispetto ai precedenti trimestri conferma una stabilizzazione dei prezzi.

Segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora inferiore di circa il 5% rispetto alla media del triennio 2022/2024, evidenziando che la domanda riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone strategiche, prossime ai principali servizi e con una buona dotazione di parcheggi e di servizi di interesse pubblico.

La ricerca effettuata dallo scrivente presso le principali banche dati ed operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo biennio, nell'ambito di riferimento del Comune di Castelveccana, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che consente di potere determinare il valore di mercato dell'immobile con il sistema comparativo (MCA Market Comparison Approach).

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo biennio, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**; metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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

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

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

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

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

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

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

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

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

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

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

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

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

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

Nel contesto della valutazione immobiliare, il coefficiente viene attribuito sulla base di un'analisi oggettiva dello stato di conservazione, più l'immobile si presenta in buone condizioni, maggiore sarà il coefficiente applicato nella determinazione del valore, viceversa, la presenza di deficit manutentivi comporterà una riduzione del coefficiente, riflettendo l'influenza negativa sul valore complessivo del bene.

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

livello di piano – quantifica l'unità immobiliare in relazione alla sua posizione altimetrica all'interno dell'edificio in cui la stessa è allocata; è fondamentale, tenere in debito conto se nel fabbricato è installato o meno un ascensore e se lo stesso permette di raggiungere tutti i piani. Se il fabbricato è servito da ascensore i coefficienti correttivi sono crescenti dal piano terra fino al piano più alto, mentre decrescono in caso di assenza dell'ascensore.

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

PERIZIA ESTIMATIVA BENI IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI CASTELVECCANA (VA) - TELGATE (BG)

Proprietà [REDACTED] – L.G. 121/2025

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

Descrizione Sintetica	Villa unifamiliare Via Mazzini	Villa unifamiliare Via alla Maltra	Villa schiera Via per Nasca	immobile oggetto di valutazione
Prezzo	178.000,00 €	195.000,00 €	180.000,00 €	SLP
Superficie Mq.	90,00	90,00	95,00	80,00
rapporto strumentale da 0,80 a 1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
Ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
Coeff.te Ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90
Dotazioni Impiantistiche	normali	normali	normali	normali
Coeff.te Impianti	0,90	0,90	0,90	0,90
Condizioni di Manutenzione	buone	buone	normali	discrete
Coeff.te Manutenzione	1,00	1,00	0,90	0,80
Piano	terra/primo	terra	terra/primo	terra/primo
Coeff.te Piano	0,90	1,00	0,90	0,90
Media Coefficiente	0,920	0,940	0,900	0,880
Prezzo Rettificato	€ 161.980,00	€ 177.450,00	€ 163.800,00	0,910
Prezzo Unitario	€ 1.799,78	€ 1.971,67	€ 1.724,21	
Prezzo Unitario Medio		€ 1.831,88		
Differenziale superficiale mq.	-10,00	-10,00	-15,00	
Prezzo parametro superficiale	-€ 18.318,85	-€ 18.318,85	-€ 27.478,27	
Valore corretto	€ 143.661,15	€ 159.131,15	€ 136.321,73	
Valore unitario corretto	€ 1.596,24	€ 1.768,12	€ 1.434,97	
Valore unit. corretto medio arrot.		€ 1.599,77		€ 1.600,00

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "D1", così come di seguito riportati.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VARESE

Comune: CASTELVECCANA

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20PERIFERICA%20UNICA

Codice zona: D1

Microzona: 1

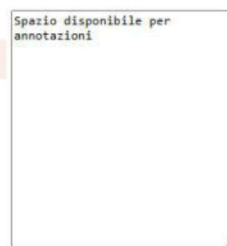
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1350	L	3,9	5,6	L
Box	Normale	690	810	L	4	4,9	L
Ville e Villini	Normale	1400	1750	L	5	7,1	L

Stampa

Legenda



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

L'interrogazione della banca dati OMI, per la tipologia "ville e villini", evidenzia una forchetta di valore che va da un minimo di €. 1.400,00/mq. ad un massimo di €. 1.750,00/mq., con un prezzo medio di €. **1.575,00/mq.**, dato che consente di ritenere congruo il valore individuato con il metodo MCA pari a €. **1.600,00/mq.** per la parte residenziale e ad €. **600,00/mq.** per le autorimesse.

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

Id Catasto	Destinazione	Piano	Superficie	Valore Unit.	Valore
4038 sub. 1/2	villino unifamiliare	terra/primo	80,00	1.600,00 €	128.000,00 €
	autorimessa	seminterrato	62,00	600,00 €	37.200,00 €
sommano					165.200,00 €
a detrarre coeff.te 10,00% per mancanza di garanzia per vizi e difetti					16.520,00 €
a detrarre costi per regolarizzazione difformità edilizie (ripristino/sanatoria)					10.000,00 €
valore arredamento appartamento					2.000,00 €
Totale					140.680,00 €
Totale in arrotondamento					140.700,00 €

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a €. **140.700,00 (euro centoquarantamilaesettecento//00).**

Comune di Telgate (BG), unità immobiliari a destinazione residenziale e relativo terreno siti in Via Leone XIII, catastalmente identificati al foglio 8 mappale n. 47 sub. 1 e 3; e al foglio 9 mappale 1924.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1- Ubicazione: Le unità immobiliari, unitamente al terreno che costituisce area pertinenziale esclusiva all'interno della corte oggetto di perizia, sono ubicate nel centro storico del Comune di Telgate (BG).

Il territorio comunale, collocato ai margini orientali della provincia di Bergamo, si estende tra la pianura e le prime propaggini delle Orobie; Telgate dista circa 18 km a sud-est dal capoluogo orobico ed è parte integrante della Bassa Bergamasca.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune censuario di Telgate (BG) i presenti beni risultano identificati come segue:

foglio n. 8	mappale n. 47	sub. 1	Cat. A/5	Rendita €. 67,14
foglio n. 8	mappale n. 47	sub. 3	Cat. A/5	Rendita €. 100,71
foglio n. 9	mappale n.1924	mq.45,00	R.D. €.0.28	R.A. €.0.26

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società

1.3 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

1. *Trascrizione a favore e contro del 12.12.2023 – Reg. Part. 47131* *Reg. Gen. 68447*

Atto di mutamento denominazione o ragione sociale stipulato avanti Notaio Dott.ssa Benedetti Giulia in data 01.12.2023 rep. n. 2645/2033, in forza del quale la società Mba Real Estate s.r.l. assumeva nuova denominazione in Illumina s.r.l..

2. *Trascrizione contro del 15.10.2025 – Reg. Part. 40152* *Reg. Gen. 56257*

Sentenza dichiarativa di apertura liquidazione giudiziale pubblicata il 05.09.2025 rep. n. 261.

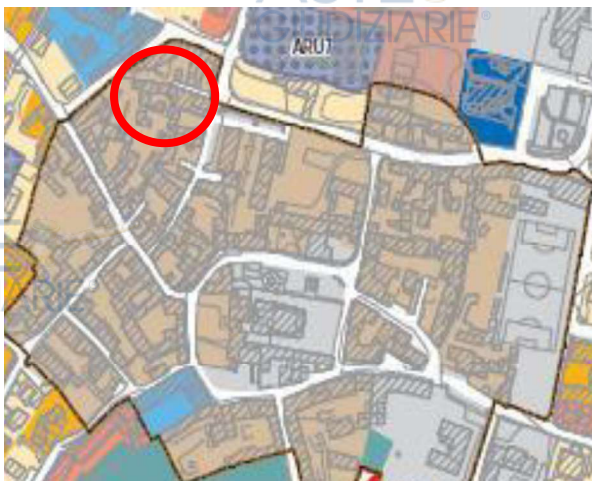
1.4 - Descrizione del bene: Le unità immobiliari, unitamente al terreno che costituisce area pertinenziale esclusiva sono inserite in una corte all'interno del centro storico del comune di Telgate (BG), le unità immobiliari poste una a piano terra e una al piano primo versano in condizioni particolarmente precarie e necessitano di un intervento di integrale ristrutturazione.

L'unità immobiliare posta al piano terra dispone di un accesso diretto da via Leone XIII e di un ulteriore accesso dalla corte interna; è suddivisa in due vani ed è priva di servizi igienici.

L'unità immobiliare al piano primo, situata direttamente sopra quella del piano terra, è accessibile tramite una scala esterna comune alle altre unità presenti nella corte; risulta priva di partizioni interne e riporta evidenti tracce di rimozione dei tavolati che delimitavano il bagno.

Il terreno, ubicato all'interno della corte, è accessibile tramite un passaggio pedonale stretto e comune alle altre proprietà; risulta in stato di trascuratezza, con vegetazione spontanea abbondante e presenza di rifiuti di vario genere.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune (Telgate), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.28 in data 21/11/2022, classifica le aree nel "PERIMETRO E AMBITO NAF": le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art 35 della normativa tecnica del Piano delle Regole, che di seguito si riporta

Art. 35 - TESSUTO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - NAF

Il tessuto edilizio dei nuclei di antica formazione di Telgate si articola per varie polarità ed emergenze storico-architettoniche che sono state individuate, nella tavola "PR_04_Gradi di Intervento dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)", come speciali contesti per i quali si riconosce un valore paesaggistico, architettonico e testimoniale meritevole di tutela e per il quale si rendono necessari interventi volti al mantenimento e al recupero della struttura morfologica, tipologica e materica dei manufatti e degli spazi aperti. Per ogni edificio e relativo spazi aperto, in coerenza con i tipi di intervento previsti dall'art 3 del DPR 380/2001, la norma del PdR definisce regole articolate volte a precisare gli specifici obiettivi di valorizzazione.

Modalità di attuazione:

- IED

- PCC, PR (solo nel caso in cui il promotore proponga modalità di intervento in variante rispetto alla disciplina del presente articolo)

Interventi ammessi:

Gradi di intervento indicati nella tavola "PR_04_Gradi di Intervento dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)".

Gli interventi sull'edificio, ad esclusione di quelli di manutenzione, devono riguardare anche lo spazio aperto di pertinenza.

Destinazioni d'uso non ammesse:

si veda quanto indicato al precedente art. 34

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.;
- servizi relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, servizi tecnici e amministrativi.;
- attività terziarie e direzionali, quali banche, studi professionali, centri per il tempo libero e la salute, ecc.;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- attrezzature ricettive e pubblici esercizi, quali alberghi, ristoranti, bar, ecc.;
- parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico.

Distanze:

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente.

Prescrizioni:

1 – Criteri di intervento:

In tutti i tipi e gradi di intervento i materiali e le tecniche devono essere adeguati alla tipologia, alla morfologia e all'architettura dell'edificio, evitando falsi e modalità folcloriche e pertanto gli interventi proposti:

- devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica;
- non devono essere distruttivi del bene e dei suoi elementi e dei relativi spazi aperti, ma devono rispettare i caratteri formali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso morfologico e la sua struttura;

- devono essere volti a conservare e valorizzare i caratteri e gli elementi stilistici degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, a eliminare le superfetazioni e gli elementi incompatibili e devono basarsi sullo studio storico-critico, che colga le varie fasi costruttive, e sul progetto, che affronti le questioni attinenti la composizione delle parti, i caratteri distributivi degli elementi, il rapporto tra le forme, il disegno delle fronti, il concetto di trasformazione, l'uso dei materiali della tradizione, ecc.

Al fine di tutelare e valorizzare gli edifici il recupero dei sottotetti, previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005, è ammesso solo tramite interventi di restauro della morfologia, della tipologia e dei materiali esistenti.

La formazione di abbaini, terrazzi a pozzo o simili è consentita purché:

- non venga stravolta la conformazione originaria delle falde.

- non ricadano su falde visibili dal fronte strada.

In tutti i tipi e gradi di intervento è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.

Le richieste di intervento devono presentare un progetto compiuto in tutte le parti, completo del dovuto livello di approfondimento storico, culturale, tecnico e grafico. Dove utile sarà integrato da indagini e studi specialistici redatti da esperti nel campo del restauro, della ricerca storica e/o archeologica, della cultura, in modo da descrivere e raffigurare gli interventi in modo esauriente.

Il progetto dovrà essere corredato da rappresentazioni, comprensive anche di vedute, viste, particolari ed ogni elemento e dettaglio, affinché l'opera sia chiara, anche nelle relazioni con il contesto urbano, architettonico e paesaggistico.

Livello di indirizzo alla progettazione:

Oltre alle prescrizioni contenute nel presente articolo gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione devono fare riferimento alle "Linee Guida – Criteri di intervento nei Nuclei di Antica Formazione" (Allegato 2).

Trattandosi di indirizzi le Linee Guida potranno essere modificate, rivedute ed aggiornate con semplice delibera di approvazione della Giunta Comunale.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: sulla scorta delle planimetrie catastali si sono effettuate delle verifiche e misurazioni dei locali costituenti le unità immobiliari, per i terreni ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali

Dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificata in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

Id Catasto	Destinazione	Piano	Superficie	Coeff.te	Superficie Ret.
mapp.47 sub. 1 e 3	unità Immobiliare	Terra	49,00	1,00	49,00
		Primo	51,00	1,00	51,00
mapp. 1924	seminativo arb.	Terra	45,00	0,10	4,50
Totale superficie rettificata					104,50

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

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

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

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

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

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

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

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

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà

indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

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

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nel terzo trimestre del 2025 (ultimi dati certi disponibili), relativamente all'ambito territoriale di riferimento e per i beni immobili a destinazione residenziale di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare una debole domanda anche se rispetto ai precedenti trimestri conferma una stabilizzazione dei prezzi.

Segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora inferiore di circa il 2,10% rispetto alla media del triennio 2022/2024, evidenziando che la domanda riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone strategiche, prossime ai principali servizi e con una buona dotazione di parcheggi e di servizi di interesse pubblico.

La ricerca effettuata dallo scrivente presso le principali banche dati ed operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo biennio, nell'ambito di riferimento del Comune di Telgate, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che consente di potere determinare il valore di mercato dell'immobile con il sistema comparativo (MCA Market Comparison Approach).

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo biennio, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**; metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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

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

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

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, hanno consentito di

determinare il prezzo unitario medio a seguito dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione relativi ad ogni singola caratteristica.

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

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

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

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

ubicazione - il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'immobile all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta strategica in termini di accessibilità, qualità dei servizi del luogo e dotazione di servizi di interesse pubblico, più il coefficiente è crescente.

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

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

condizioni di manutenzione - il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi propri dell'immobile quali pavimenti, pareti, infissi, parti impiantistiche nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale, facciate, coperture e parti strutturali.

livello di piano - il coefficiente di adeguamento relativo al piano quantifica l'unità immobiliare in relazione alla sua posizione altimetrica all'interno dell'edificio in cui la stessa è allocata. È

fondamentale tenere in considerazione se l'edificio è dotato di un ascensore. Se il fabbricato è servito da ascensore i coefficienti correttivi sono crescenti dal piano terra fino al piano più alto, mentre decrescono in caso di assenza dell'ascensore.

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

Descrizione Sintetica	COMPARABILE 1, Via Arciprete Arici	COMPARABILE 2, Via Arciprete Arici	COMPARABILE 3, Via Leone XIII	Valtuazione immobile
Prezzo	40.000,00 €	37.000,00 €	28.000,00 €	SLP media
Superficie Mq.	98,00	90,00	87,00	104,50
rapporto strumentale da 0,80 a 1,00	0,90	0,90	0,70	0,60
Ubicazione	Centro Storico	Centro Storico	Centro Storico	Centro Storico
Coeff.te Ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90
Dotazioni Impiantistiche	normali	normali	scarse	normali
Coeff.te Impianti	0,90	0,90	0,70	0,60
Condizioni di Manutenzione	normali	normali	scarse	scarse
Coeff.te Manutenzione	1,00	1,00	0,70	0,60
Piano	primo	terra/primo	terra/primo	terra/primo
Coeff.te Piano	1,00	1,00	1,00	1,00
Media Coefficiente	0,940	0,940	0,800	0,740
Prezzo Rettificato	€ 34.200,00	€ 31.635,00	€ 23.940,00	0,855
Prezzo Unitario	€ 348,98	€ 351,50	€ 275,17	
Prezzo Unitario Medio	€ 325,22			
Differenziale superficiale mq.	6,50	14,50	17,50	
Prezzo parametro superficiale	€ 2.113,91	€ 4.715,65	€ 5.691,30	
Valore corretto	€ 36.313,91	€ 36.350,65	€ 29.631,30	
Valore unitario corretto	€ 370,55	€ 403,90	€ 340,59	
Valore unit. corretto medio arrotond.	€ 371,68			€ 370,00

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "B2", così come di seguito riportati.

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

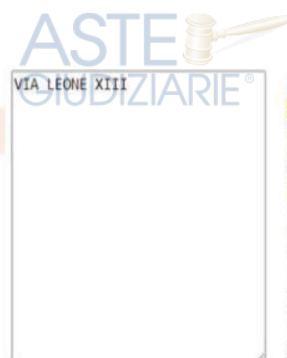
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **BERGAMO**Comune: **TELGATE**Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20ABITATO**Codice zona: **B2**

Microzona:

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1250	L	3,2	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	800	L	3	4,4	N
Box	Normale	550	700	L	2,3	3,1	L
Ville e Villini	Normale	1000	1300	L	4	6	N



L'interrogazione della banca dati OMI, per la tipologia "abitazioni di tipo economico", evidenzia una forchetta di valore che va da un minimo di €. 700,00/mq. ad un massimo di €. 800,00/mq. (immobile finito), dato che consente di ritenere congruo il valore individuato con il metodo MCA Valore unitario medio **€. 370,00/mq** per un'unità immobiliare catastalmente censita in categoria A/5, tipologia ultrapopolare, in considerazione dell'attuale stato di conservazione e con importanti opere di ristrutturazione integrale da effettuare.

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

Id Catasto	Destinazione	Piano	Superficie	Valore Unit.	Valore
mapp.47 sub. 1 e 3	unità Immobiliare	Terra	104,50	370,00 €	38.665,00 €
mapp. 1924		Primo			
mapp. 1924	seminativo arb.	Terra			
					38.665,00 €

a detrarre coeff.te 15% per mancanza di garanzia per vizi e difetti

5.799,75 €

Totale**32.865,25 €****Totale in arrotondamento****32.800,00 €**

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 32.800,00 (euro trentaduemilaottocento//00)**.

3. RIEPILOGO

A conclusione dell'incarico conferitomi e ai fini di una migliore definizione dei valori accertati, di seguito si riportano i valori determinati per ogni cespite immobiliare.

In caso di vendita liquidatoria, atteso che la stessa avviene in assenza di garanzie per vizi e difetti nonché, con tempi di alienazione brevi, il valore di mercato sopra determinato è stato adeguato con idoneo coefficiente in ragione delle specifiche condizioni di vendita di ogni singolo bene.

Di seguito la tabella riepilogativa dei valori.

		VALORE
CESPITE IMMOBILIARE 1 – COMUNE DI CASTELVECCANA (VA)		
unità immobiliare a destinazione residenziale e autorimessa pertinenziale siti in Via per Sarigo, catastalmente identificati al foglio 3 mapp. 4038 sub. 1 e 2.		€. 138.700,00
arredamento unità immobiliare		€. 2.000,00
	sommano	€. 140.700,00
CESPITE IMMOBILIARE 2 – COMUNE DI TELGATE (BG)		
unità immobiliari a destinazione residenziale e relativo terreno siti in Via Leone XIII, catastalmente identificati al foglio 8 mappale n. 47 sub. 1 e 3; e al foglio 9 mappale 1924.		€. 32.800,00
TOTALE		€. 173.500,00

Il valore complessivo dei beni immobili oggetto del presente rapporto di valutazione è pari a €. **173.500,00 (euro centosettantatremilacinquecento//00).**

Bergamo, 04 marzo 2026

Il Perito

