

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
REDATTO SECONDO QUANTO PREVISTO
DAGLI IVS

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Bignotti, nato a Brescia il 24 settembre 1975, con studio a Brescia in via Indipendenza n. 65, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 3.961, valutatore immobiliare esperto certificato ENIC al n. 01287 in conformità alla norma UNI 11.558:2014, è stato incaricato dal Dott. Massimo Lorusso, in qualità di Liquidatore Giudiziale della procedura di liquidazione controllata n. 253-1/2025 p.u. del Tribunale di Brescia a carico di OMISSIS, della valutazione di un appartamento nel Comune di Tavernola Bergamasca.

Per procedere con la valutazione il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili in data 02.12.2025.

2. LIMITI DELLA STIMA DEI BENI IMMOBILI

E' bene precisare che il Valore di Mercato rappresenta *"il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

La presente valutazione è stata redatta sulla base della seguente documentazione fornita dal Committente, e reperita dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio:

- documentazione catastale (scheda e visura);
- atto di provenienza;
- documentazione autorizzativa estratta con accesso agli atti presso il Comune di Tavernola Bergamasca;
- visure ipotecarie.

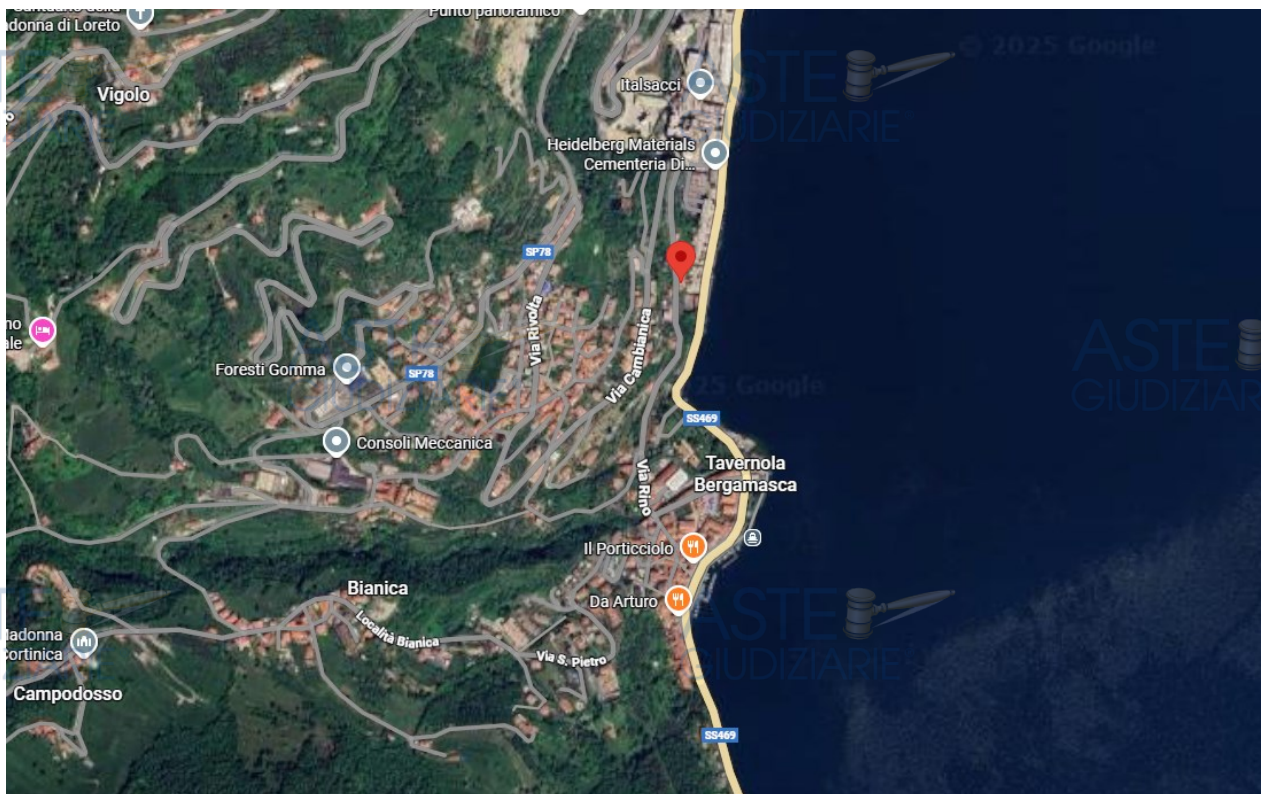
Si puntualizza che è opportuno ricordare che la valutazione è riferita al momento temporale in cui è stata redatta.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

L'immobile oggetto della presente stima fa parte di un fabbricato trifamiliare ubicato in una zona semicentrale del Comune di Tavernola Bergamasca, comune che si trova sulla sponda bergamasca del Lago d'Iseo a circa 45 Km dalla città di Bergamo.

Il fabbricato si trova circa 500 metri a nord del centro storico del Comune ed in posizione leggermente sopraelevata rispetto al Lago d'Iseo.

La zona è a prevalenza residenziale, poco edificata, ed è caratterizzata dalla presenza di fabbricati di diversa epoca e tipologia; subito ad est del fabbricato di cui fa parte l'unità in stima è presente un cementificio con due fornaci, che in parte impedisce la vista verso il Lago.



L'immobile oggetto di stima è censito al Catasto della Provincia di Bergamo con i seguenti dati:

- **Abitazione:** Catasto Fabbricati, Comune di Tavernola Bergamasca, Fg. 3, part. 3044, Sub. 701, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 2,5 vani, Sup. Cat. 79 mq, Rendita 126,53 Euro, via Ognoli snc piano: 1.

CONFORMITÀ CATASTALE: non rilevata – rispetto alla planimetria catastale depositata in Catasto si segnalano le seguenti difformità:

- la finestra del bagno risulta collocata in posizione centrale rispetto alla parete est.

4. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

Dalla visura catastale aggiornata e dall'atto di provenienza, si evince che l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà per la quota di 1/1 del sig. OMISSIS, al quale è pervenuto in forza di atto di compravendita del 13.05.2010 n. 85399/11976 del notaio Francesco Trapani, registrato a Brescia in data 24.05.2010 al n. 4986 serie 1T, e trascritto a Bergamo in data 26.05.2010 ai nn. 28673/16247.

L'immobile risulta attualmente libero.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima fa parte di un vecchio fabbricato ristrutturato tra il 2002 ed il 2006, composto attualmente da tre unità abitative, e con sviluppo su tre piani f.t. ed uno seminterrato.

L'appartamento oggetto di stima si trova a livello strada (primo catastale), ed ha ingresso diretto ed esclusivo da via Ognoli snc tramite una grande terrazza pavimentata di circa 60 mq.

L'appartamento si compone di: zona giorno con cottura, ripostiglio/camera, bagno, e balcone fronte lago.

La superficie commerciale lorda dell'appartamento è pari a circa 67 mq.

Le finiture interne risalgono alla ristrutturazione del 2002-2006, con pavimenti e rivestimenti in monocottura, serramenti in legno con doppio vetro chiusi da oscuranti in legno, e porte interne in legno; sono presenti impianto elettrico civile, impianto idrosanitario, ed impianto di riscaldamento con caldaia a metano interna e radiatori a parete.

Sia l'appartamento che il fabbricato sono in discreto stato di manutenzione per la vetustà.

6. PRESENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Per quanto attiene la situazione ipotecaria, dall'ispezione ipotecaria condotta alla data del 12.01.2026, emergono le seguenti formalità

- ISCRIZIONE del 26/05/2010 - Registro Particolare 5309 Registro Generale 28674 - Pubblico ufficiale TRAPANI FRANCESCO - Repertorio 85400/11977 del 13/05/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 275 del 16/01/2015 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993);
- ISCRIZIONE del 24/10/2012 - Registro Particolare 7040 Registro Generale 45889 - Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE - Repertorio 4731/2012 del 12/10/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4545 del 05/07/2024 (RESTRIZIONE DI BENI) – Restrizione relativa al bene identificato al Fg. 3 part. 7044 sub. 703;
- ANNOTAZIONE del 16/01/2015 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1548 - Pubblico ufficiale SERIOLI ALESSANDRO - Repertorio 35304/12232 del 12/12/2014 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -

SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993 - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5309 del 2010;

- TRASCRIZIONE del 18/09/2025 - Registro Particolare 36165 Registro Generale 50560 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 200 del 15/05/2025 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

7. REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il fabbricato risulta essere stato edificato in origine data anteriore al 01.09.1967, ed è stato oggetto di successivi interventi in forza di:

- C.E. n. 1029 del 24.10.2002 per lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento solaio e tetto;
- C.E. n. 1053 del 17.04.2003 per lavori di ristrutturazione edificio unifamiliare;
- PDC n. 1053/2003 – I Var del 01.06.2006 per prima variante C.E. n. 1053;
- PDC n. 1053/2003 – II Var del 28.08.2006 per seconda variante C.E. n. 1053.

Dall'accesso agli atti effettuato in data 02.12.2025 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taverno Bergamasca non è emersa nessuna indicazione circa l'abitabilità.

CONFORMITA' URBANISTICA: non rilevata – rispetto alla planimetria di progetto depositata in Comune con la variante del 28.08.2006 si segnalano le seguenti difformità:

- la finestra del bagno risulta collocata in posizione centrale rispetto alla parete est.

8. CONSISTENZA ANALITICA SUBJECT

Per il calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima ci si è rifatti a quanto indicato nel D.P.R. 138/98. I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C del D.P.R. stesso. Le superfici utilizzate per il calcolo delle superfici commerciali degli immobili riportate nelle tabelle sottostanti, sono state ricavate dal sottoscritto sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo e delle planimetrie di progetto.

Sub.	Piano	Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. di pond.	Superficie Comm. (mq)
701	T	Locali principali	66,67	1,00	66,67
701	T	Balcone	6,27	0,30	1,88
701	T	Terrazza ed area esterna	60,00	0,10	6,00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA					74,55

9. VALUTAZIONE

Nella presente stima il sottoscritto ha deciso di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima adottando il Metodo del Confronto di Mercato (MCA – Market Comparison Approach) secondo quanto previsto dagli IVS e dalle Linee Guida dell'ABI del dicembre 2015.

Nell'ambito delle stime orientate al mercato ed in base agli Standard Internazionali il procedimento per Market Comparison Approach rappresenta senz'altro il metodo di maggiore rilievo nell'ambito della pratica estimativa. Come dice il nome medesimo, tradotto in italiano "approccio mediante comparazione di mercato", questo procedimento rappresenta una procedura sistematica di comparazione tra il bene oggetto di stima e di valore ignoto ed una serie d'immobili simili a quello da determinare, per i quali si è a conoscenza del reale prezzo di mercato fissato in una recente transazione. I parametri su cui avviene il confronto è detto elenco delle caratteristiche, le quali sono individuate sulla base di criteri di selezione economica e tecnica, tali da incidere concretamente sul valore del bene da stimare. Il procedimento per MCA si fonda sul principio elementare che il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha fissato il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo, o sul principio per il quale un acquirente non è disposto a pagare per un immobile sostituibile integralmente con un altro un prezzo che sia più alto di quello già stabilito in una compravendita per quest'ultimo.

Il procedimento consiste nelle seguenti fasi:

- analisi del mercato;
- raccolta dei dati;
- individuazione delle caratteristiche di comparazione (elements of comparison);
- stima dei prezzi marginali (adjustments);
- costruzione della tabella di stima (sales adjustment grid);
- sintesi della valutazione presentazione dei dati (reconciliation).

Seguono le tabelle dei dati e di valutazione secondo l'MCA:

TABELLA DEI DATI						
Prezzo di mercato e caratteristica			Comparables			Subject
			Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo di mercato/Offerta di mercato	PRZ	€	142.000	178.000	189.000	?
Data contratto/annuncio	DAC	mese	12	12	11	1
		anno	2025	2025	2025	2026
Superficie commerciale	SPC	mq	45,00	56,00	70,00	74,55
Livello di piano	LDP	n	T	2	1	T
Ascensore		si/no	no	no	no	no
Stato di manutenzione	STM	livello	buono	buono	normale/ discreto	discreto
Piscina comune	PIS	si/no	si	no	no	no
Vista panoramica	VIS	si/no	si	si	si	no (parziale)

TABELLA DI VALUTAZIONE					
Prezzo di mercato e caratteristica			Comparables		
			Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo	PRZ	€	127.800	160.200	170.100
Data contratto	DAC	€	0	0	0
Superficie commerciale	SPC	€	68.029	42.705	10.475
Livello di piano	LDP	€	0	-3.141	-3.335
Stato di manutenzione	STM	€	-17.550	-21.840	9.100
Piscina comune	PIS	€	-10.000	0	0
Vista panoramica	VIS	€	-14.400	-17.920	-22.400
Prezzo corretto		€	153.879	160.004	163.940
Prezzo corretto medio		€	159.274		
Prezzo corretto medio unitario		€/mq	2.136		

Link Comparabili	
A	https://www.immobiliare.it/annunci/125098811/?entryPoint=map#foto4
B	https://www.immobiliare.it/annunci/125202081/?entryPoint=map#foto16
C	https://www.immobiliare.it/annunci/121617206/?entryPoint=map#foto10

10. CONCLUSIONI

Al valore commerciale sopra esposto, vengono detratte le spese di presentazione della pratica edilizia in sanatoria (2.000 Euro) e di un aggiornamento catastale (500 Euro) relative alle difformità riscontrate, per un importo complessivo pari a 2.500 Euro.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile viene rivisto ed arrotondato a **157.000 Euro (centocinquantasettemila/00 Euro)**, mentre il valore di pronto realizzo viene indicato nell'importo di **110.000 Euro (centodiecimila/00 Euro)**.

Brescia, 12 gennaio 2026

Dott. Ing. Alessandro Bignotti



Allegati:

- documentazione catastale
- atto di provenienza
- stralcio pratiche edilizie
- ispezione ipotecaria
- documentazione fotografica