



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**BENI IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI
OSPEDALETTI, SANREMO, MURAVERA, SPIRANO
LURANO, LISSONE, ROMANDO DI LOMBARDIA**

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 26/2025

Data Rapporto: ottobre 2025



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

RELAZIONE TECNICA

* * * * *

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 e Milano, veniva incaricato in data 28.05.2025 dall'Avv. Marco Amorese, in qualità di liquidatore della Liquidazione Controllata n. 26/2025 di determinare il valore di mercato dei beni immobili e relative pertinenze siti nei Comuni di Ospedaletti, Sanremo, Muravera, Spirano, Lurano e Lissone.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare i beni oggetto di accertamento;
- effettuare il dovuto sopralluogo eseguendo delle verifiche strumentali a campione delle misure dell'immobile;
- individuare i parametri tecnici ed economici e le analisi da utilizzare per la determinazione del valore di mercato dei beni;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere reperito e visionato la documentazione tecnica relativa agli immobili, ho effettuato i sopralluoghi dei beni ad eccezione dell'immobile sito a Muravera in considerazione dei costi e della urgente tempistica per la consegna dell'elaborato peritale.

Per quanto concerne il reperimento dell'ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i beni immobili e relative pertinenze oggetto della Liquidazione controllata L.C. 26/2025, per i quali è stata richiesta la seguente perizia, sono così allibrati:

Comune Censuario di Ospedaletti (IM)

1. immobile a destinazione residenziale e relative pertinenze siti in Strada Martina Noce, così catastalmente identificati al:

foglio 8	mappale 993	sub. 1	Classe 1	Categoria A/7	Rendita €.	1.239,52;
foglio 8	mappale 1744	sub. 1	Classe 5	Categoria C/6	Rendita €.	104,53;
foglio 8	mappale 2029			Categoria F/1		
foglio 8	mappale 2030		Classe 1	Categoria C/2	Rendita €.	18,59;

Comune Censuario di Sanremo (IM)

2. immobile a destinazione residenziale e relative pertinenze siti in Strada Coldirodi n. 1, così catastalmente identificati al:

foglio 11	mappale 2485		Classe U	Categoria A/7	Rendita €.	852,15;
-----------	--------------	--	----------	---------------	------------	---------

Comune Censuario di Muravera (CA)

3. immobile a destinazione residenziale e relative pertinenze siti in Località Monte Nai n. 21, così catastalmente identificati al:

foglio 40	mappale 3189		Classe 3	Categoria A/3	Rendita €.	178,18
-----------	--------------	--	----------	---------------	------------	--------

Comune Censuario di Spirano (BG)

4. immobile a destinazione residenziale e relative pertinenze siti in Via Dante Alighieri n. 21, così catastalmente identificati al:

foglio 15	mappale 1648		Classe 1	Categoria A/3	Rendita €.	379,60;
-----------	--------------	--	----------	---------------	------------	---------

Comune Censuario di Lurano (BG)

5. immobili a destinazione parcheggio motocicli siti in Via San Lino n. 4, così catastalmente identificati al:

foglio 7	mappale 1840	sub. 28	Classe 1	Categoria C/6	Rendita €.	14,46;
foglio 7	mappale 1840	sub. 29	Classe 1	Categoria C/6	Rendita €.	14,46;
foglio 7	mappale 1840	sub. 30	Classe 1	Categoria C/6	Rendita €.	14,46;
foglio 7	mappale 1840	sub. 31	Classe 1	Categoria C/6	Rendita €.	14,46;
foglio 7	mappale 1840	sub. 32		Categoria F/1		
foglio 7	mappale 1840	sub. 33	Classe 1	Categoria C/6	Rendita €.	14,46;
foglio 7	mappale 1840	sub. 34	Classe 1	Categoria C/6	Rendita €.	14,46;
foglio 7	mappale 1840	sub. 36	Classe 1	Categoria C/6	Rendita €.	14,46;

Comune Censuario di Lissone (MB)

6. terreni così catastalmente identificati al:

foglio 8	mappale 2	area fab	dm	mq.	130,00;	
foglio 8	mappale 284	seminativo	mq.	16.385,00	RD €.	101,55 – RA €.

Comune Censuario di Romano di Lombardia (BG)

7. terreno così catastalmente identificato al:

foglio 8	mappale 9884	sedime stradale	mq.	828,00;		
----------	--------------	-----------------	-----	---------	--	--

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobile una schedatura riportante i dati essenziali per la loro corretta individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando 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 dati dimensionali e verifica delle superfici;

2) VALUTAZIONI.

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

3) ALLEGATI.

- 3.1 documentazione fotografica;
- 3.2 planimetrie e visure catastali;

Cespite immobiliare 01 - Comune di Ospedaletti (IM), immobile a destinazione residenziale e relative pertinenze site in Strada Martina Noce, catastalmente identificati al foglio 8 mappali nn. 933 sub. 1, 1744 sub. 1, 2029 e 2030.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Strada Martina Noce, nella zona sita a nord/ovest rispetto al centro del Comune di Ospedaletti (IM); ambito che dista in linea d'aria circa 2,00 km dal mare.

L'ambito territoriale in cui ricade l'immobile è un'area a prevalente destinazione residenziale, interessata da edifici a bassa volumetria (villini), costruiti in epoche successive a decorrere dai primi anni '80 in prevalenza quale recupero di fabbricati rurali asserviti alle serre florovivaistiche. L'ambito territoriale risulta comunque completamente urbanizzato, dotato dei principali servizi di interesse pubblico, prossimo alle principali arterie viabilistiche comunali.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ospedaletti (IM), il bene immobile risulta così catastalmente identificato:

foglio 8	mappale 933	sub. 1	Classe 1	Categoria A/7 Rendita €.	1.239,52;
foglio 8	mappale 1744	sub. 1	Classe 5	Categoria C/6 Rendita €.	104,53;
foglio 8	mappale 2029			Categoria F/1	
foglio 8	mappale 2030		Classe 1	Categoria C/2 Rendita €.	18,59;

La piena proprietà del bene risulta intestata a

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 contro del 20.07.2004 – Reg. Part. 6654*

Reg. Gen. 10512

Atto di compravendita stipulato avanti Notaio Dott. [REDACTED] in data 09.07.2004 rep. n. 15188/6686, in forza del quale la società [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED], i beni immobili siti in Comune di Ospedaletti (IM) catastalmente identificati al foglio 8 mappali nn. 993 sub. 1, 1744 sub. 1, 2029 e 2030.

2. *Trascrizione contro del 13.05.2010 – Reg. Part. 3337*

Reg. Gen. 4695

Atto di costituzione in trust di beni immobili stipulato avanti Notaio Dott. [REDACTED] rep. 176607/63064 del 15.04.2010, in forza del quale i beni immobili siti in Comune di Ospedaletti (IM) catastalmente identificati al foglio 8 mappali nn. 993 sub. 1, 1744 sub. 1, 2029 e 2030, sono conferiti [REDACTED]

3. *Trascrizione contro del 13.05.2010 – Reg. Part. 3338*

Reg. Gen. 4696

Atto di costituzione di vincolo in trust di beni immobili stipulato avanti Notaio Dott. [REDACTED] rep. 176607/63064 del 15.04.2010, in forza del quale i beni immobili siti in Comune di Ospedaletti (IM) catastalmente identificati al foglio 8 mappali nn. 993 sub. 1, 1744 sub. 1, 2029 e 2030, sono conferiti [REDACTED] con i vincoli indicati in atto.

4. *Trascrizione contro del 22.09.2025 – Reg. Part. 7948*

Reg. Gen. 9664

Sentenza di apertura liquidazione controllata rep. n. 103 del 02.04.2025 del Tribunale di Bergamo.

1.4 - Descrizione del bene: l'unità immobiliare oggetto di trattazione è accessibile in modo sia carrabile che pedonale dai rispettivi ingressi prospettanti la Strada Martina Noce.

L'unità immobiliare è stata oggetto di un integrale intervento di ristrutturazione nel corso dei primi anni 2000 e risulta essere un edificio avente tipologia "villino" che si sviluppa su due piani fuori terra, così costituiti:

- il piano terra risulta composto da: un ampio soggiorno, una cucina abitabile, un ripostiglio, un bagno e un ingresso/disimpegno dove è situata la scala che porta al piano primo; all'esterno un ampio porticato e un deposito in continuità al corpo fabbrica principale.
- il piano primo risulta composto da: un disimpegno zona notte che distribuisce tre camere da letto e due bagni, completano il piano un ampio terrazzo coperto.

La proprietà comprende anche un'autorimessa, una ampia area verde/cortilizia e una cisterna per raccolta acqua piovana.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è stato realizzato con la classica metodologia dell'epoca di costruzione e cioè con la consueta struttura a telaio con strutture portanti verticali e orizzontali realizzate con cemento armato gettato in opera, la copertura è in cemento armato con sovrastante manto di copertura in tegole.

Per quanto attiene alle finiture, si evidenzia che l'edificio è stato accuratamente ristrutturato utilizzando materiali di qualità medio/alta con pavimentazioni in parquet nella zona notte e giorno, fatto salvo nei bagni dove la pavimentazione è in ceramica tipo mosaico, i serramenti esterni sono in alluminio con interposta lastra in doppio vetro con camera d'aria ed elementi di oscuro in persiane di colore verde, serramenti interni in legno, pareti intonacate con calce a base di cemento successivamente tinteggiate con pittura di colore tenue gamma delle terre.

Relativamente alla parte impiantistica si segnala che l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento di tipo autonomo con produzione di acqua calda sanitaria; l'impianto elettrico è del tipo con rete di distribuzione sottotraccia, correttamente dimensionato con adeguato numero di prese e punti luce.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'edificio, si rileva che presso il competente ufficio tecnico risulta depositato quanto segue:

- Concessione Edilizia n. 2403 del 04.06.1980 (*ristrutturazione fabbricato ad uso residenziale*);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 8366 del 20.06.1990;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 7181 del 15.07.2005 (*opere di manutenzione straordinaria*);
- Permesso di Costruire prot. n. 59/2007 del 14.12.2007 (*ampliamento terrazzo esistente*);

In ragione delle verifiche effettuate si può dichiarare la regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare; sussistono delle lievi difformità che rientrano nelle tolleranze costruttive di legge.

1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: le misure del presente cespite immobiliare sono state ricavate dalle planimetrie catastali certificate e quindi comparate con quanto riportato nel modello DOCFA; dallo sviluppo delle misurazioni si è ricavato quanto riportato nella tabella che segue rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale previste dal sistema italiano di misurazione.

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	S.L.P.
933 sub. 1	terra	abitazione	mq. 72,00	1,00	mq. 72,00
		portico	mq. 12,86	0,50	mq. 6,43
		area pert. + mapp. 2030	mq. 670,00	0,05	mq. 33,50
	primo	abitazione	mq. 67,00	1,00	mq. 67,00
		terrazza	mq. 17,25	0,30	mq. 5,18
Totale Sup. Commerciale					mq. 184,11

1744 sub. 1	interrato	autorimessa	mq. 26,70	1,00	mq. 26,70
Totale Sup. Commerciale					mq. 26,70

Per quanto attiene ai coefficienti di adeguamento superficiale, si evidenzia che i criteri utilizzati sono quelli dettati dal **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**, sulla base dei quali la superficie viene così determinata:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze e balconi scoperti a livello dell'alloggio = 25%.
- terrazze e balconi coperti a livello dell'alloggio = 35%.
- lastrico solare di copertura di proprietà ed uso esclusivo:
 - * accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%;
 - * accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati e patii = 35%.
- verande = 50%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale = 60%.
- giardini/cortili pertinenziali ed esclusivi 10% sino alla concorrenza superficiale dell'immobile, oltre calcolato in misura del 5%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

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;

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.

E' 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 primo trimestre del 2025, relativamente ai beni immobili a destinazione residenziale aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare una costrizione della domanda anche se rispetto ai precedenti trimestri presenta 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 modesto e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone di pregio ambientale, servite da parcheggi e dalle principali arterie viarie.

La ricerca effettuata dallo scrivente presso le principali banche dati ed operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo anno, nel Comune di Ospedaletti (IM) e nell'ambito territoriale di riferimento, 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 annop, 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, livello di piano, condizioni manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare;

l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il più probabile 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, come precedentemente riportato, hanno consentito di rilevare tre recenti compravendite (periodo 12 mesi) che hanno portato alla determinazione del 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'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta pregevole in termini di pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare 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 1,00, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico o di impianto geotermico il coefficiente di applicazione è 1,20.

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, ai fini della corretta identificazione del valore del piano, 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.

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'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, gli impianti elettrico, idrotermosanitario e di riscaldamento/condizionamento nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale e ascensore, facciate, coperture e parti strutturali.

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	Strada Noci Villa Unifamiliare	Strada S. Pietro Villa Plurifamiliare	Strada Vallegrande Villa Unifamiliare	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Strada Noci
Prezzo	600.000,00 €	520.000,00 €	580.000,00 €	
Superficie	MQ. 190,00	MQ. 180,00	MQ. 185,00	MQ. 184,11
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
coeff.te Ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90
livello di piano	terra/primo	terra/primo	terra/primo	terra/primo
coeff.te livello di piano	1,00	1,00	1,00	1,00
condizioni di manutenzione	buone	discreto	discreto	buone
coeff.te Manutenzione	1,00	0,90	0,90	1,00
Media Coefficienti	0,950	0,925	0,925	0,950
Prezzo Rettificato	562.500,00 €	487.500,00 €	543.750,00 €	0,938
Prezzo unitario	2.960,53 €	2.708,33 €	2.939,19 €	
Prezzo unitario medio	2.869,35 €			
Differenziale superficiale mq.	-5,89	1,11	-0,89	
Prezzo parametro superficiale	-16.900,47 €	11.793,03 €	-2.553,72 €	
Valore corretto	545.599,53 €	499.293,03 €	541.196,28 €	
Valore unitario corretto	2.871,58 €	2.773,85 €	2.925,39 €	
Valore corretto medio arrot.	2.856,94 €			2.860,00 €

Il valore dei tre comparabili evidenzia una divergenza in linea con la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'unità immobiliare; divergenza che può pertanto essere accettata in considerazione delle tipologie e delle caratteristiche degli edifici comparabili presi in considerazione.

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.

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 2024 - Semestre 2

Provincia: **IMPERIA**

Comune: **OSPEDALETTI**

Fascia/zona: **Periferica/PRIMA%20FASCIA%20COLLINARE%20A%20MONTE%20DEL%20CENTRO URBANO**

Codice zona: **D1**

Microzona: **2**

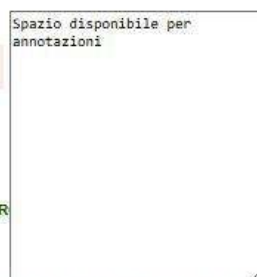
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

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	Ottimo	4000	5900	L	11,5	15	L
Abitazioni civili	Normale	2300	3400	L	7	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2100	3100	L	6,5	9,7	L
Autorimesse	Normale	1000	1500	L	5,2	7,5	L
Box	Normale	1200	1800	L	6,5	9	L
Posti auto coperti	Normale	800	1200	L	4,5	6,5	L
Posti auto scoperti	Normale	700	1000	L	4	5	L
Ville e Villini	Normale	2900	4300	L	7	10,5	L
Ville e Villini	Ottimo	4000	5800	L	9	13,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 2.900,00/mq. ad un massimo di €. 4.300,00/mq. per la destinazione residenziale "ville e villini" e da €. 1.200,00 ad €. 1.800,00 per la destinazione "autorimesse"; dati che consentono di ritenere perfettamente congruo il valore individuato con il metodo MCA, pari ad €. 2.860,00/mq. per la parte residenziale mentre invece per le autorimesse, in ragione delle indagini effettuate si applicherà il valore minimo di €. 1.200,00/mq..

Il valore di mercato del bene di seguito determinato **è da considerarsi a corpo**, il tutto così come di seguito riportato:

U.I.	DESTINAZIONE	SUP. Commerciale	VALORE/mq.	VALORE
993 sub. 1 2029 +2030	abitazione/pertinenze	mq. 184,11	€. 2.860,00	€. 526.554,60
1744 sub. 1	autorimessa	mq. 26,70	€. 1.200,00	€. 32.040,00
sommano				€. 558.594,60
A detrarre coefficiente 5% per vendita in assenza di garanzia per vizi e difetti				€. 27.929,73
A detrarre coefficiente 25% per vendita liquidatoria				€. 139.648,65
Totale Valore arrotondato				€. 391.000,00



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO ESTERNE IMMOBILE MAPP 993 SUB.1



FOTO SOGGIORNO



CAMERA DA LETTO



FOTO BAGNO



CAMERA DA LETTO

Cespite immobiliare 02 - Comune di Sanremo (IM), immobile a destinazione residenziale e pertinenze siti in Strada dei Garofani, catastalmente identificato al foglio 11 mappale n. 2485.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Strada dei Garofani, (in catasto Strada Coldirodi), zona periferica posta a ovest del territorio del Comune di Sanremo a confine con il Comune di Ospedaletti.

L'ambito territoriale in cui ricade l'immobile è un'area a prevalente destinazione residenziale, interessata da edifici a bassa volumetria (villini), costruiti in epoche successive a decorrere dai primi anni '80 in prevalenza quale recupero di fabbricati rurali asserviti alle serre florovivaistiche. L'ambito territoriale risulta comunque completamente urbanizzato, dotato dei principali servizi di interesse pubblico, prossimo alle principali arterie viabilistiche comunali.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sanremo (IM), il bene immobile risulta così catastalmente identificato:

foglio 11 mappale 2485 Classe U Categoria A/7 Rendita €. 852,15;

La proprietà della particella immobiliare risulta così definita:

- Sig.re [REDACTED]
diritto di: Nuda proprietà per ½;
- Sig.re [REDACTED]
diritto di: Nuda proprietà per ½
- Sig.ra [REDACTED], diritto di:
Usufrutto per 1/1

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 contro del 04.04.2007 – Reg. Part. 2543 Reg. Gen. 4071*
Atto di compravendita stipulato avanti Notaio Dott. [REDACTED] in data 21.03.2007 rep. n. 19746/11985, in forza del quale i Sigg.ri [REDACTED] acquistavano dai Sigg.ri [REDACTED], i beni immobili siti in Comune di Sanremo (IM) catastalmente identificati al foglio 11 mappali nn. 2485, 576 e 577.
2. *Iscrizione contro del 08.11.2017 – Reg. Part. 1228 Reg. Gen. 9204*
Ipoteca per concessione amministrativa – avviso di accertamento esecutivo rep. n. 1989/1917 del 07.11.2017 iscritta per somma Capitale €. 1.704.008,77 e somma totale €. 3.408.017,54, a favore Agenzia delle Entrate contro [REDACTED] e gravante sui beni immobili siti in Comune di Sanremo (IM) catastalmente identificati al foglio 11 mappali nn. 2485.
3. *Trascrizione contro del 22.09.2025 – Reg. Part. 7948 Reg. Gen. 9664*
Sentenza di apertura liquidazione controllata rep. n. 103 del 02.04.2025 del Tribunale di Bergamo.

1.4 - Descrizione del bene: l’unità immobiliare oggetto di trattazione è accessibile in modo sia carrale che pedonale dai rispettivi ingressi prospettanti la Strada dei Garofani.

L’unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra così composti:

- al piano terra si trovano un ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno zona notte, un bagno e una camera da letto; una scala a chioccola posta nel soggiorno costituisce il collegamento con il primo piano.
- al piano primo si trovano una camera da letto e un’ampia terrazza.

Completano la proprietà un'area esterna di circa mq. 800,00 in parte destinata ad area cortilizia e in parte a verde.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è stato realizzato con la classica metodologia dell'epoca di costruzione e cioè con la consueta struttura a telaio con strutture portanti verticali e orizzontali realizzate con cemento armato gettato in opera, ; la piccola e grossa orditura della copertura sono in legno con sovrastante manto di copertura in tegole.

Per quanto attiene alle finiture si evidenzia che le stesse sono di qualità media e tipiche per la tipologia degli immobili aventi destinazione turistica.

Relativamente alla parte impiantistica si segnala che l'immobile è dotata di impianto di condizionamento mentre l'impianto elettrico è del tipo con rete di distribuzione sottotraccia adeguatamente dimensionato con congruo numero di prese e punti luce.

L'indagine presso l'ufficio tecnico di Sanremo non ha consentito di reperire documentazione relativamente all'immobile, non si può pertanto attestare la regolarità edilizia e catastale del bene.

1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: le misure del presente cespite immobiliare sono state ricavate dalle planimetrie catastali certificate e quindi comparate con quanto riportato nel modello DOCFA; dallo sviluppo delle misurazioni si è ricavato quanto riportato nella tabella che segue rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale previste dal sistema italiano di misurazione.

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	S.L.P.
2485	terra	abitazione	mq. 81,00	1,00	mq. 81,00
		area verde	mq. 800,00	0,05	mq. 40,00
	primo	abitazione	mq. 30,20	1,00	mq. 30,20
		terrazza	mq. 50,50	0,25	mq. 12,62
Totale Sup. Commerciale					mq. 163,82

Per quanto attiene ai coefficienti di adeguamento superficiale, si evidenzia che i criteri utilizzati sono quelli dettati dal **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**, sulla base dei quali la superficie viene così determinata:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze e balconi scoperti a livello dell'alloggio = 25%.

- terrazze e balconi coperti a livello dell'alloggio = 35%.
- lastrico solare di copertura di proprietà ed uso esclusivo:
 - * accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%;
 - * accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati e patii = 35%.
- verande = 50%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale = 60%.
- giardini/cortili pertinenziali ed esclusivi 10% sino alla concorrenza superficiale dell'immobile, oltre calcolato in misura del 5%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.

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 primo trimestre del 2025, relativamente ai beni immobili a destinazione residenziale aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare importanti costrizioni della domanda anche se rispetto ai precedenti trimestri presenta 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 modesto e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, efficienza energetica) e allocati in zone di pregio ambientale, servite da parcheggi e dalle principali arterie viarie.

La ricerca effettuata dallo scrivente presso le principali banche dati ed operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo anno, nel Comune di Sanremo (IM) e nell'ambito territoriale di riferimento, 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 anno, 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, livello di piano, condizioni manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il più probabile 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, come precedentemente riportato, hanno consentito di rilevare tre recenti compravendite (periodo 12 mesi) che hanno portato alla determinazione del 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'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta pregevole in termini di pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare 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 1,00, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico o di impianto geotermico il coefficiente di applicazione è 1,20.

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, ai fini della corretta identificazione del valore del piano, tenere in debito conto se nel fabbricato è installato o meno 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.

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'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, gli impianti elettrico, idrotermosanitario e di riscaldamento/condizionamento nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale e ascensore, facciate, coperture e parti strutturali.

Di seguito in ragione delle indagini e verifiche effettuate si è redatta la tabella riportante la determinazione del valore dell'immobile.

Descrizione sintetica	Strada Vallegrande Villa Unifamiliare	Strada dei Garofani Villa Unifamiliare	Via Ospedaletti Villa Unifamiliare	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Strada dei Garofani
Superficie	350.000,00 €	278.000,00 €	380.000,00 €	MQ. 163,82
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	MQ. 160,00	MQ. 145,00	MQ. 170,00	0,90
ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90
coeff.te Ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
livello di piano	0,90	0,90	0,90	0,90
coeff.te livello di piano	terra/primo	terra/primo	terra/primo	terra/primo
condizioni di manutenzione	1,00	1,00	1,00	1,00
coeff.te Manutenzione	buono	discreto	buono	discreto
Media Coefficienti	1,00	0,90	1,00	0,90
Prezzo Rettificato	0,950	0,925	0,950	0,925
Prezzo unitario	328.125,00 €	260.625,00 €	356.250,00 €	0,938
Prezzo unitario medio	2.050,78 €	1.797,41 €	2.095,59 €	
	1.981,26 €			
Differenziale superficiale mq.	3,82	18,82	-6,18	
Prezzo parametro superficiale	7.568,42 €	37.287,33 €	-12.244,19 €	
Valore corretto	335.693,42 €	297.912,33 €	344.005,81 €	
Valore unitario corretto	2.098,08 €	2.054,57 €	2.023,56 €	
Valore corretto medio arrot.	2.058,74 €			2.060,00 €

Il valore dei tre comparabili evidenzia una divergenza in linea con la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'unità immobiliare; divergenza che può pertanto essere accettata in considerazione delle tipologie e delle caratteristiche degli edifici comparabili presi in considerazione.

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 "D2", 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 2024 - Semestre 2

Provincia: **IMPERIA**

Comune: **SAN REMO**

Fascia/zona: **Periferica/FASCIA%20COLLINARE%20INTERMEDIA**

Codice zona: **D2**

Microzona: **2**

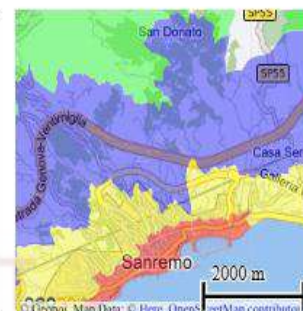
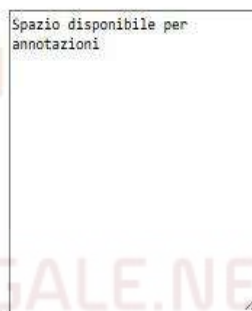
Tipologia prevalente: **Ville e Villini**

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	1700	2500	L	4,5	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1500	L	4	6	L
Autorimesse	Normale	700	900	L	3,1	4,2	L
Box	Normale	850	1200	L	3,4	5	L
Ville e Villini	Normale	1700	2500	L	4,9	7,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 1.700,00/mq. ad un massimo di €. 2.500,00/mq. per la destinazione residenziale "ville e villini"; dati che consentono di ritenere perfettamente congruo il valore individuato con il metodo MCA, pari ad **€. 2.060,00/mq.** per la parte residenziale.

Il valore di mercato del bene di seguito determinato **è da considerarsi a corpo**, il tutto così come di seguito riportato:

U.I.	DESTINAZIONE	SUP. Commerciale	VALORE/mq.	VALORE
2485	abitazione/pertinenze	mq. 163,82	€. 2.060,00	€. 337.469,20

A detrarre coefficiente 5% per vendita in assenza di garanzia per vizi e difetti

€. 16.873,46

A detrarre coefficiente 20% per presenza di usufrutto sull'immobile

€. 67.493,84

A detrarre coefficiente 25% per vendita liquidatoria

€. 84.367,30

Totale Valore arrotondato

€. 169.000,00

Determinazione del valore della quota di ½ della nuda proprietà

Dovendo determinare il valore della quota di ½ della nuda proprietà dell'immobile, si provvede all'individuazione del valore dell'usufrutto da detrarre al valore di mercato sopra determinato al fine di definire il valore della nuda proprietà.

La determinazione del valore dell'usufrutto viene effettuata sulla base della rendita catastale dell'immobile rivalutata e poi confermata a seguito delle tabelle parametriche vigenti, così come di seguito meglio specificato:

- rendita catastale = €. 852,15
- moltiplicatore = 126
- valore piena proprietà = €. 107.370,90 (€. 852,15 x 126)
- tasso interesse legale = 2,50%
- valore rendita annua = €. 2.684,27 (€. 107.370,90 x 2,50%)
- coefficiente in ragione età usufruttuario (da 64 a 66 anni) = 20
- determinazione valore usufrutto = **€. 53.685,40** (€. 2.684,27 x 20)

U.I.	DESTINAZIONE	VALORE
2485	abitazione + pertinenze	€. 169.000,00

a detrarre valore usufrutto

€. 53.685,40

Valore nuda proprietà (arrotondato)

€. 115.000,00

Valore della quota

€. 57.500,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO IMMOBILE DALLA STRADA DEI GAROFANI

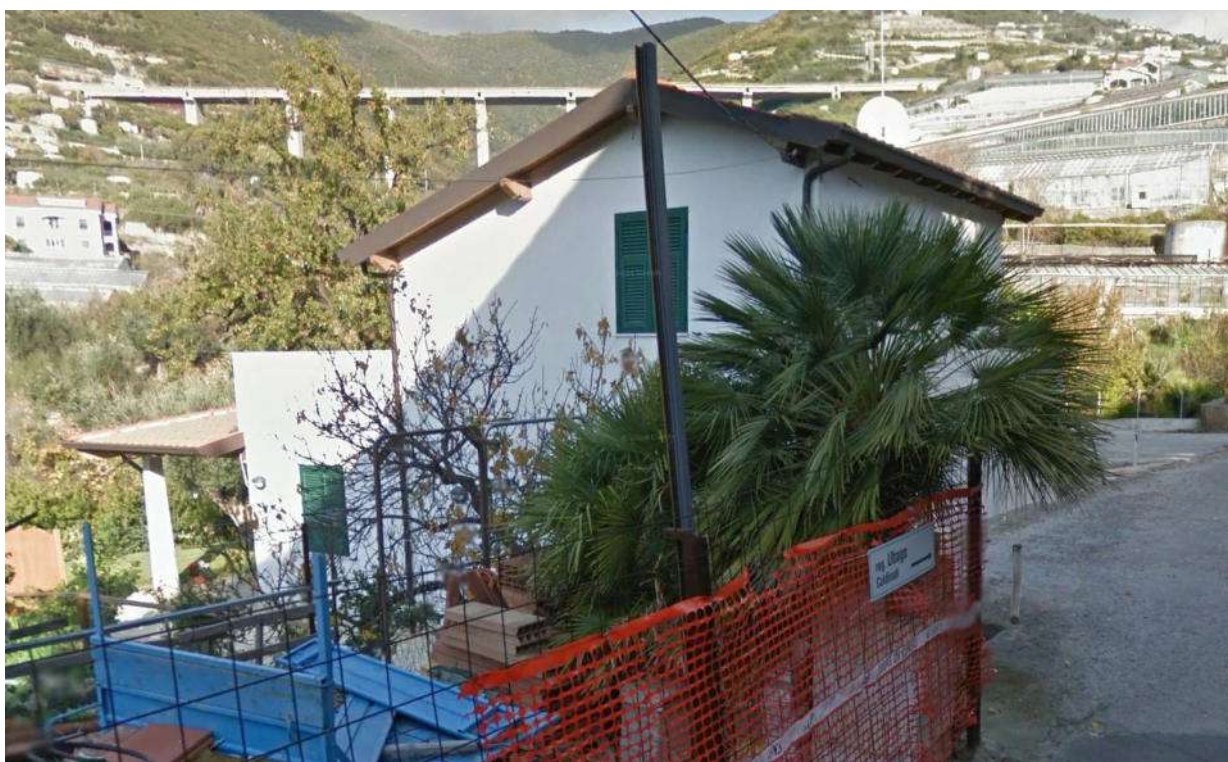


FOTO IMMOBILE DALLA STRADA DEI GAROFANI

Cespite immobiliare 03 - Comune di Muravera (CA), immobile a destinazione residenziale e relative pertinenze siti in Località Monte Nai 21, catastalmente identificato al foglio 40 mappale n. 3189.

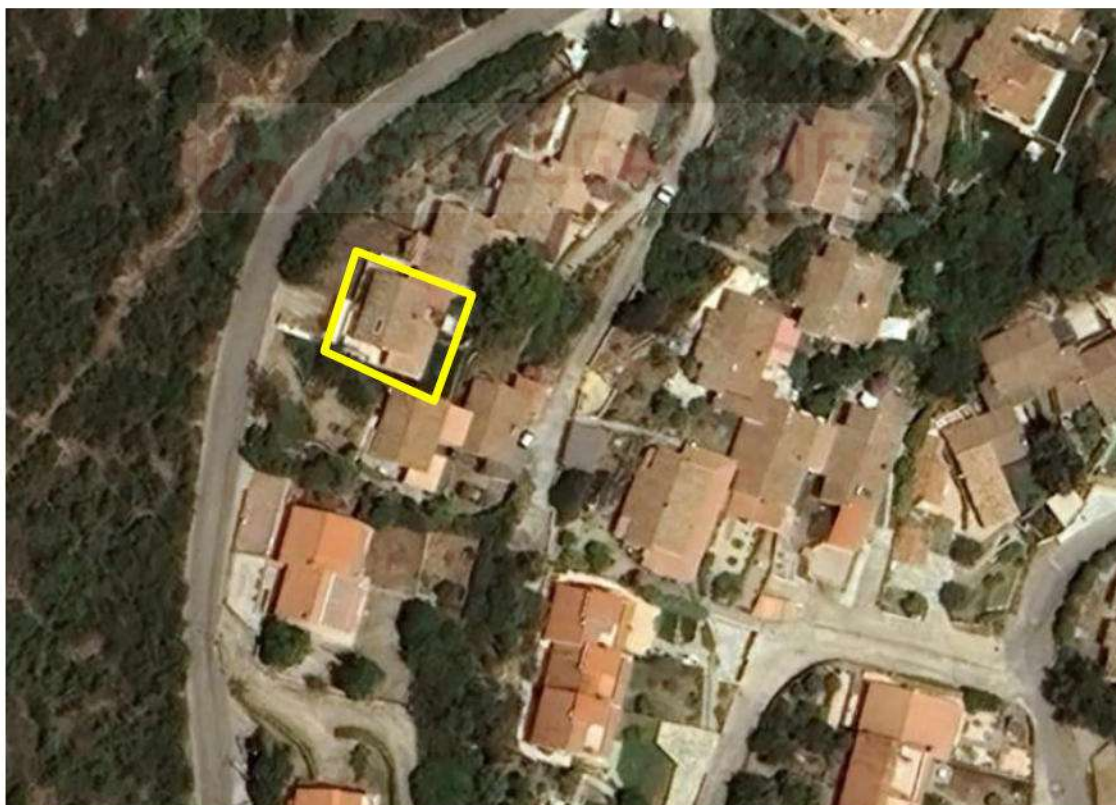
1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Località Monte Nai 21, nella zona periferica allocata a sud rispetto al centro cittadino del Comune di Muravera (CA).

L'ambito di riferimento costituisce la zona a vocazione turistica sviluppatasi nel corso degli anni nella estrema periferia del territorio di Muravera, zona di frangia tra il tessuto edificato e il tessuto agricolo.

L'ambito territoriale in cui ricade l'immobile è un'area a prevalente destinazione residenziale turistica, interessata da edifici a bassa volumetria (villini), costruiti in epoche successive a decorrere dai primi anni '80.

L'ambito risulta completamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Muravera (CA), il bene immobile risulta così catastalmente identificato:

foglio 40 mappale 3189 Classe. 3 Categoria A/3 Rendita €. 178,18;

La proprietà risulta intestata alla Sig.ra [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 contro del 13.12.2003 – Reg. Part. 32026* *Reg. Gen. 46368*
Atto di compravendita stipulato avanti Notaio [REDACTED] in data 04.12.2003 rep. n. 51781, in forza del quale la [REDACTED], i beni immobili siti in Comune di Muravera (CA) catastalmente identificati al foglio 40 mappale n. 3189.
2. *Iscrizione contro del 25.05.2017 – Reg. Part. 2076* *Reg. Gen. 14964*
Ipoteca per concessione amministrativa – avviso di accertamento esecutivo rep. n. 1748/1917 del 22.05.2017 iscritta per somma Capitale €. 560.960,02 e somma totale €. 1.121.920,04, a favore Agenzia delle Entrate contro [REDACTED] e gravante sui beni immobili siti in Comune di Muravera (CA) catastalmente identificati al foglio 40 mappale n. 3189.
3. *Trascrizione contro del 22.09.2025 – Reg. Part. 7948* *Reg. Gen. 9664*
Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso stipulato avanti Notaio Dott. [REDACTED] rep. n. 61212/35649, a favore della [REDACTED], interessante i beni immobili catastalmente identificati al foglio 40 mappale n. 3189.
4. *Trascrizione contro del 20.01.2021 – Reg. Part. 1156* *Reg. Gen. 1463*
Atto di mutamento di denominazione sociale stipulato avanti Notaio Dott. [REDACTED] rep. n. 61787/36111, in forza del quale la [REDACTED]
5. *Trascrizione a favore del 02.08.2022 – Reg. Part. 19317* *Reg. Gen. 25924*
Accordo di mediazione per accertamento di usucapione stipulato avanti Notaio Dott. [REDACTED] rep. n. 15359/9088 del 28.07.2022, in forza del quale la società [REDACTED] ha riconosciuto l'intervenuta usucapione a favore della [REDACTED] relativamente ai beni immobili catastalmente identificati al foglio 40 mappale n. 3189.
6. *Trascrizione contro del 22.09.2025 – Reg. Part. 7948* *Reg. Gen. 9664*
Sentenza di apertura liquidazione controllata rep. n. 103 del 02.04.2025 del Tribunale di Bergamo.

1.4 - Descrizione del bene: l'unità immobiliare oggetto di trattazione è accessibile in modo sia carrabile che pedonale dai rispettivi ingressi prospettanti la strada denominata Monte Nai.

L'unità immobiliare risulta essere stata edificata nel corso dei primi anni 2000, trattasi di villino tipologia a schiera sviluppantesi su un unico piano fuori terra, così costituito:

- soggiorno/pranzo, un disimpegno zona notte, un bagno e una camera da letto, completano la proprietà una veranda e un cortile di pertinenza esclusiva.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è stato realizzato con la classica metodologia dell'epoca di costruzione e cioè con la consueta struttura a telaio con strutture portanti verticali e orizzontali realizzate con cemento armato gettato in opera, la copertura è in cemento armato con sovrastante manto di copertura in tegole.

Per quanto attiene alle finiture si evidenzia che le stesse sono di qualità corrente e tipiche per la tipologia degli immobili a destinazione turistica, i pavimenti sono in ceramica, i serramenti interni sono in legno quelli esterni sono in legno con interposta lastra di vetro doppia ed elementi di oscurio in antoni in legno ripiegabile a pacchetto; le pareti sono intonacate con calce di cemento tinteggiata di colore bianco.

Relativamente alla parte impiantistica si segnala che l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria; l'impianto elettrico è del tipo con rete di distribuzione sottotraccia correttamente dimensionato con adeguato numero di prese e punti luce.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'edificio, si rileva che presso il competente ufficio tecnico comunale risulta depositato quanto segue:

- Licenza di Costruzione n. 388 prot. n. 4559 del 04.12.1973 (*costruzione edificio residenziale*);

In ragione delle verifiche effettuate si può dichiarare la regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare; sussistono delle lievi difformità che rientrano nelle tolleranze costruttive di legge.

1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: le misure del presente cespite immobiliare sono state ricavate dalle planimetrie catastali certificate e quindi comparate con quanto riportato nel modello DOCFA; dallo sviluppo delle misurazioni si è ricavato quanto riportato nella tabella che segue rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale previste dal sistema italiano di misurazione.

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	S.L.P.
3189	terra	abitazione	mq. 38,76	1,00	mq. 38,76
		veranda	mq. 15,50	0,35	mq. 5,42
		cortile	mq. 5,50	0,25	mq. 1,37
Totale Sup. Commerciale					mq. 45,55

Per quanto attiene ai coefficienti di adeguamento superficiale, si evidenzia che i criteri utilizzati sono quelli dettati dal **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**, sulla base dei quali la superficie viene così determinata:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze e balconi scoperti a livello dell'alloggio = 25%.
- terrazze e balconi coperti a livello dell'alloggio = 35%.
- lastrico solare di copertura di proprietà ed uso esclusivo:
 - * accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%;
 - * accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati e patii = 35%.
- verande = 50%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale = 60%.
- giardini/cortili pertinenziali ed esclusivi 10% sino alla concorrenza superficiale dell'immobile, oltre calcolato in misura del 5%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.

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.

E' 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 primo trimestre del 2025, relativamente ai beni immobili a destinazione residenziale aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare una buona domanda anche se rispetto ai precedenti trimestri non si registra un aumento dei prezzi.

Il mercato è in ripresa come numero di compravendite mentre i prezzi sono stabili, fatto salvo per gli immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone di pregio ambientale, servite da parcheggi e dalle principali arterie viarie.

La ricerca effettuata dallo scrivente presso le principali banche dati ed operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo anno, nel Comune di Muravera (CA) e nell'ambito territoriale di riferimento, 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 anno, 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, livello di piano, condizioni manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il più probabile 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, come precedentemente riportato, hanno consentito di rilevare tre recenti compravendite (periodo 12 mesi) che hanno portato alla determinazione del 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'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta pregevole in termini di pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare 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 1,00, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico o di impianto geotermico il coefficiente di applicazione è 1,20.

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, ai fini della corretta identificazione del valore del piano, 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.

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'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, gli impianti elettrico, idrotermosanitario e di riscaldamento/condizionamento nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale e ascensore, facciate, coperture e parti strutturali.

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	Via Monte Nai Villa a schiera	Via Monte Nai Villa Bifamiliare	Via Monte Nai Villa a schiera	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Via Monte Nai 21
Prezzo	250.000,00 €	235.000,00 €	268.000,00 €	
Superficie	MQ. 65,00	MQ. 54,00	MQ. 60,00	MQ. 45,55
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
coeff.te Ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90
livello di piano	terra	terra/primo	terra	terra
coeff.te livello di piano	0,90	1,00	0,90	0,90
condizioni di manutenzione	discreto	buono	buono	discreto
coeff.te Manutenzione	0,90	1,00	1,00	0,90
Media Coefficienti	0,900	0,950	0,925	0,900
Prezzo Rettificato	229.687,50 €	215.906,25 €	246.225,00 €	0,919
Prezzo unitario	3.533,65 €	3.998,26 €	4.103,75 €	
Prezzo unitario medio	3.878,56 €			
Differenziale superficiale mq.	- 19,45	- 8,45	- 24,45	
Prezzo parametro superficiale	- 75.437,91 €	- 32.773,80 €	- 56.045,13 €	
Valore corretto	154.249,59 €	183.132,45 €	190.179,87 €	
Valore unitario corretto	2.373,07 €	3.391,34 €	3.169,66 €	
Valore corretto medio arrot.	2.978,03 €			2.980,00 €

Il valore dei tre comparabili evidenzia una divergenza in linea con la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'unità immobiliare; divergenza che può pertanto essere accettata in considerazione delle tipologie e delle caratteristiche degli edifici comparabili presi in considerazione.

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 "E1", 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 2024 - Semestre 2

Provincia: **CAGLIARI**

Comune: **MURavera**

Fascia/zona: Suburbana/COSTA%20REI%20-%20MONTE%20NA%20-%20PISCINA%20REI

Codice zona: E1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: **Ville e Villini**

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	2100	3000	L	7,5	9,7	L
Ville e Villini	Normale	3000	4300	L	9,7	14,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 3.000,00/mq. ad un massimo di €. 4.300,00/mq. per la destinazione residenziale "ville e villini"; dati che consentono di ritenere perfettamente congruo il valore individuato con il metodo MCA, pari ad **€. 2.980,00/mq.** per la parte residenziale.

Il valore di mercato del bene di seguito determinato **è da considerarsi a corpo**, il tutto così come di seguito riportato:

U.I.	DESTINAZIONE	SUP. Commerciale	VALORE/mq.	VALORE
3189	abitazione/pertinenze	mq. 45,55	€. 2.980,00	€. 135.739,00
A detrarre coefficiente 5% per vendita in assenza di garanzia per vizi e difetti				€. 6.786,95
A detrarre coefficiente 25% per vendita liquidatoria				€. 33.934,75
Totale Valore arrotondato				€. 95.000,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO ESTERNE IMMOBILE



FOTO VERANDA COPERTA

Cespite immobiliare 04 - Comune di Spirano (BG), immobile a destinazione residenziale e relative pertinenze siti in Via Dante Alighieri 21, catastalmente identificati al foglio 15 mappale n. 1648.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Via Dante Alighieri 21 all'interno del perimetro del centro storico del Comune di Spirano (BG).

L'ambito territoriale in cui ricade l'immobile è un'area a prevalente destinazione residenziale, completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi di interesse pubblico nonché, prossima alle principali arterie viabilistiche comunali e provinciali.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Spirano (BG), il bene immobile risulta così catastalmente identificato:

foglio 15 mappale 1648 Classe. 1 Categoria A/3 Rendita €. 379,60;

La proprietà risulta intestata al

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 contro del 27.12.2003 – Reg. Part. 42175* *Reg. Gen. 67662*
Atto di compravendita stipulato avanti Notaio Dott. [REDACTED] in data 18.12.2003 rep. n. 52071/21056, in forza del quale la [REDACTED], il bene immobile sito in Comune di Spirano (BG) catastalmente identificato al foglio 15 mapp. n. 1648.
2. *Trascrizione contro del 16.06.2007 – Reg. Part. 22181* *Reg. Gen. 38917*
Atto di successione registrato presso l'Ufficio del Registro di Treviglio (BG) rep. n. 474/2006 in data 19.10.2006, in forza del quale il bene immobile sito in Comune di Spirano (BG) catastalmente identificato al foglio 15 mapp. n. 1648, a seguito della morte della [REDACTED]
3. *Trascrizione contro del 05.10.2010 – Reg. Part. 29148* *Reg. Gen. 51428*
Atto di accettazione tacita di eredità successione stipulato avanti Notaio Dott. [REDACTED] in data 30.09.2010 rep. n. 84007/41998.
4. *Iscrizione contro del 25.05.2017 – Reg. Part. 4017* *Reg. Gen. 23284*
Ipoteca per concessione amministrativa – avviso di accertamento esecutivo rep. n. 1748/1917 del 22.05.2017 iscritta per somma Capitale €. 560.960,02 e somma totale €. 1.121.920,04, a favore Agenzia delle Entrate contro [REDACTED] e gravante sul bene immobile sito in Comune di Spirano (BG) catastalmente identificato al foglio 15 mapp. n. 1648.
5. *Iscrizione contro del 01.06.2017 – Reg. Part. 4228* *Reg. Gen. 24332*
Ipoteca per concessione amministrativa – avviso di accertamento esecutivo rep. n. 1753/1917 del 30.05.2017 iscritta per somma Capitale €. 1.145.184,26 e somma totale €. 2.290.368,52, a favore Agenzia delle Entrate contro [REDACTED] e gravante sul bene immobile sito in Comune di Spirano (BG) catastalmente identificato al foglio 15 mapp. n. 1648.
6. *Iscrizione contro del 19.12.2017 – Reg. Part. 10057* *Reg. Gen. 57349*
Ipoteca per concessione amministrativa – avviso di accertamento esecutivo rep. n. 2072/1917 del 15.12.2017 iscritta per somma Capitale €. 4.773.052,85 e somma totale €. 9.546.105,70, a favore Agenzia delle Entrate contro [REDACTED] e gravante sul bene immobile sito in Comune di Spirano (BG) catastalmente identificato al foglio 15 mapp. n. 1648.

7. *Trascrizione contro del 22.09.2025 – Reg. Part. 7948 Reg. Gen. 9664*

Sentenza di apertura liquidazione controllata rep. n. 103 del 02.04.2025 del Tribunale di Bergamo.

1.4 - Descrizione del bene: l'unità immobiliare oggetto di trattazione è accessibile in modo sia carrabile che pedonale dai rispettivi ingressi prospettanti Via Dante Alighieri.

L'immobile è un edificio di epoca costruttiva antecedente al 1942 successivamente interessato da un integrale intervento di ristrutturazione nel corso dei primi anni '80.

Dal punto di vista compositivo l'immobile si sviluppa su tre piani, dei quali uno seminterrato e due fuori terra oltre ad un solaio non agibile ne abitabile; così composto:

- al piano interrato si trovano un ripostiglio e un'ampia cantina con una scala di collegamento con il piano rialzato.
- al piano rialzato accessibile dall'esterno da un porticato, troviamo l'ingresso, un ampio soggiorno con angolo cottura, la lavanderia e il vano scale di collegamento con i restanti piani dell'edificio; un balcone consente di accedere al cortile esclusivo interno;
- al piano primo si trovano un disimpegno zona notte, tre camere da letto e un bagno;
- il sottotetto è costituito da un unico spazio aperto con altezza media di 180 cm..

Dal punto di vista strutturale l'edificio in cui è allocata l'unità immobiliare è stato realizzato con la classica metodologia dell'epoca di costruzione e cioè la consueta struttura a telaio con strutture portanti verticali e orizzontali realizzate con cemento armato gettato in opera; la piccola e grossa orditura della copertura sono in legno con sovrastante manto di copertura in tegole.

Per quanto attiene alle finiture, si evidenzia che l'edificio è stato accuratamente ristrutturato utilizzando materiali di buona qualità con pavimentazioni in lastre di marmo nella zona giorno del piano rialzato, in ceramica nei bagni e in parquet nella zona notte e nelle camere da letto, le porte interne sono in legno essenza noce con inserimento di lastra in vetro mentre i serramenti esterni sono in legno con interposta lastra in doppio vetro con camera d'aria ed elementi di oscuro in persiane di colore testa di moro; le pareti sono intonacate con calce a base di cemento successivamente tinteggiate con pittura di colore tenue gamma delle terre.

Relativamente alla parte impiantistica si segnala che l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento di tipo autonomo con produzione di acqua calda sanitaria ed elementi riscaldanti costituiti da caloriferi in alluminio, l'impianto elettrico è del tipo con rete di distribuzione sottotraccia, correttamente dimensionato con un adeguato numero di prese e punti luce.

L'indagine presso l'ufficio tecnico comunale non ha consentito di reperire documentazione relativamente all'immobile, non si può pertanto attestare la regolarità edilizia e catastale del bene.

1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si sono effettuate delle misurazioni a campione dell'unità immobiliare; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	S.L.P.
1648	interrato	cantina	mq. 48,00	0,25	mq. 12,00
	rialzato	abitazione	mq. 75,00	1,00	mq. 75,00
		portico	mq. 24,40	0,50	mq. 12,20
		terrazza	mq. 19,52	0,25	mq. 4,88
		area verde	mq. 125,00	0,05	mq. 6,25
	primo	abitazione	mq. 102,00	1,00	mq. 102,00
		terrazza	mq. 19,52	0,25	mq. 4,88
	secondo	solaio	mq. 102,00	0,25	mq. 25,50
Totale Sup. Commerciale					mq. 242,71

Per quanto attiene ai coefficienti di adeguamento superficiale, si evidenzia che i criteri utilizzati sono quelli dettati dal **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**, sulla base dei quali la superficie viene così determinata:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze e balconi scoperti a livello dell'alloggio = 25%.
- terrazze e balconi coperti a livello dell'alloggio = 35%.
- lastrico solare di copertura di proprietà ed uso esclusivo:
 - * accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%;
 - * accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati e patii = 35%.
- verande = 50%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale = 60%.
- giardini/cortili pertinenziali ed esclusivi 10% sino alla concorrenza superficiale dell'immobile, oltre calcolato in misura del 5%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.

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.

E' 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 primo trimestre del 2025, relativamente ai beni immobili a destinazione residenziale aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare una debole domanda anche se rispetto ai precedenti trimestri l'andamento dei prezzi sembra essersi stabilizzato 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 modesto e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza

energetica) e allocati in zone di pregio ambientale, servite da parcheggi e dalle principali arterie viarie.

La ricerca effettuata dallo scrivente presso le principali banche dati ed operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo anno, nel Comune di Spirano (BG) e nell'ambito territoriale di riferimento, 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 anno, 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, livello di piano, condizioni manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il più probabile 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, come precedentemente riportato, hanno consentito di rilevare tre recenti compravendite (periodo 24 mesi) che hanno portato alla determinazione del 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'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta pregevole in termini di pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare 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 1,00, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico o di impianto geotermico il coefficiente di applicazione è 1,20.

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, ai fini della corretta identificazione del valore del piano, 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.

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'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, gli impianti elettrico, idrotermosanitario e di riscaldamento/condizionamento nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale e ascensore, facciate, coperture e parti strutturali.

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	Via G. Donizetti Villa Unifamiliare	Via Bloch Villa Unifamiliare	Via Scarpavento Villa Unifamiliare	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Via D. Alighieri 21
Prezzo	296.000,00 €	355.000,00 €	270.000,00 €	
Superficie	MQ. 234,00	MQ. 262,00	MQ. 227,00	MQ. 242,71
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
ubicazione	centro	periferica	periferica	centro
coeff.te Ubicazione	1,00	0,90	0,90	1,00
livello di piano	terra/primo	terra/primo	terra/primo	terra/primo
coeff.te livello di piano	1,00	1,00	1,00	1,00
condizioni di manutenzione	buono	discreto	discreto	buono
coeff.te Manutenzione	1,00	0,90	0,90	1,00
Media Coefficienti	0,975	0,925	0,925	0,975
Prezzo Rettificato	281.200,00 €	337.250,00 €	256.500,00 €	0,950
Prezzo unitario	1.201,71 €	1.287,21 €	1.129,96 €	
Prezzo unitario medio	1.206,29 €			
Differenziale superficiale mq.	8,71	-19,29	15,71	
Prezzo parametro superficiale	10.501,81 €	- 23.269,39 €	18.950,86 €	
Valore corretto	291.706,81 €	313.980,61 €	275.450,86 €	
Valore unitario corretto	1.201,71 €	1.287,21 €	1.129,96 €	
Valore corretto medio arrotondato	1.219,48 €			1.220,00 €

Il valore dei tre comparabili evidenzia una divergenza in linea con la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'unità immobiliare; divergenza che può pertanto essere accettata in considerazione delle tipologie e delle caratteristiche degli edifici comparabili presi in considerazione.

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

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: SPIRANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20ABITATO

Codice zona: B1

Microzona: 1

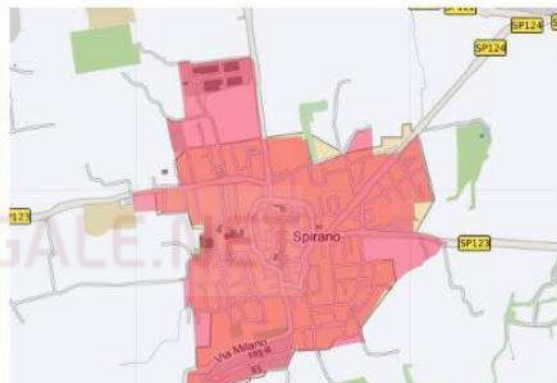
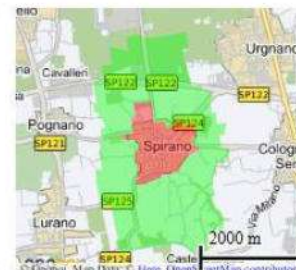
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	770	920	L	4,1	5,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	820	L	3,7	4,6	N
Box	Normale	400	550	L	1,7	2,4	N
Ville e Villini	Normale	970	1150	L	4,4	6	N

Stampa

Legenda



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 970,00/mq. ad un massimo di €. 1.1500,00/mq. per la destinazione residenziale "ville e villini"; dati che consentono di ritenere perfettamente congruo il valore individuato con il metodo MCA, pari ad €. 1.220,00/mq. per la parte residenziale.

Il valore di mercato del bene di seguito determinato **è da considerarsi a corpo**, il tutto così come di seguito riportato:

U.I.	DESTINAZIONE	SUP. Commerciale	VALORE/mq.	VALORE
1648	abitazione/pertinenze	mq. 242,71	€. 1.220,00	€. 296.106,20
A detrarre coefficiente 5% per vendita in assenza di garanzia per vizi e difetti				€. 14.805,31
A detrarre coefficiente 25% per vendita liquidatoria				€. 74.026,55
Totale Valore arrotondato				€. 207.000,00

In ragione di tutto quanto premesso lo scrivente perito determina congruo, per il presente bene, il valore di mercato pari ad €. 207.000,00 (euro duecentosettemila//00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO EDIFICIO DA VIA D. ALIGHIERI



FOTO EDIFICIO DA CORTILE INTERNO



SOGGIORNO



CUCINA



FOTO BAGNO



CAMERA DA LETTO



FOTO SOLAIO



CANTINA

Cespite immobiliare 05 - Comune di Lurano (BG), immobili a destinazione posti per parcheggio motocicli siti in Via San Lino 4, catastalmente identificati al foglio 7 mappale n. 1840 sub. 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, e 36.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i beni immobili oggetto di trattazione sorgono in Via San Lino n. 4, all'interno dell'area pertinenziale di un edificio a destinazione residenziale allocato nel centro di Lurano (BG).

L'ambito territoriale in cui ricadono i beni è completamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico nonché, prossimo alle principali arterie viabilistiche comunali e provinciali.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lurano (BG), i beni immobili risulta così catastalmente identificati:

foglio 7	mappale 1840	sub. 28	Cl 1	Cat. C/6	Rendita €. 14,46;
foglio 7	mappale 1840	sub. 29	Cl 1	Cat. C/6	Rendita €. 14,46;
foglio 7	mappale 1840	sub. 30	Cl 1	Cat. C/6	Rendita €. 14,46;

foglio 7	mappale 1840	sub. 31	Cl 1	Cat. C/6	Rendita €. 14,46;
foglio 7	mappale 1840	sub. 32		Cat. F/1	
foglio 7	mappale 1840	sub. 33	Cl 1	Cat. C/6	Rendita €. 14,46;
foglio 7	mappale 1840	sub. 34	Cl 1	Cat. C/6	Rendita €. 14,46;
foglio 7	mappale 1840	sub. 36	Cl 1	Cat. C/6	Rendita €. 14,46;

La piena proprietà dei suddetti beni risulta intestata

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 contro del 23.07.2010 – Reg. Part. 22952

Reg. Gen. 40539

Atto di costituzione in trust di beni immobili stipulato avanti Notaio Dott. rep. 177738/63643 del 08.07.2010, in forza del quale i beni immobili siti in Comune di Lurano (BG) catastalmente identificati al foglio 7 mappale n. 1840 sub. 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 36, sono

2. Trascrizione contro del 22.09.2025 – Reg. Part. 7948

Reg. Gen. 9664

Sentenza di apertura liquidazione controllata rep. n. 103 del 02.04.2025 del Tribunale di Bergamo.

1.4 - Descrizione del bene: i beni oggetto di trattazione sono costituiti da un’area urbana di circa mq. 125,00 e da n. 8 posti per parcheggio motocicli siti all’interno dell’area pertinenziale di un edificio a destinazione residenziale sito in Vi San Lino n. 4.

1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: le misure del presente cespite immobiliare sono state ricavate dalle planimetrie catastali certificate e quindi comparate con quanto riportato nel modello DOCFA; dallo sviluppo delle misurazioni si è ricavato quanto riportato nella tabella che segue rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale previste dal sistema italiano di misurazione.

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA
1840 sub. 28	terra	posto parcheggio motocicli	mq. 10,00
1840 sub. 29	terra	posto parcheggio motocicli	mq. 10,00
1840 sub. 30	terra	posto parcheggio motocicli	mq. 10,00

1840 sub. 31	terra	posto parcheggio motocicli	mq. 10,00
1840 sub. 32	terra	area urbana	mq. 125,00
1840 sub. 33	terra	posto parcheggio motocicli	mq. 10,00
1840 sub. 34	terra	posto parcheggio motocicli	mq. 10,00
1840 sub. 35	terra	posto parcheggio motocicli	mq. 10,00
1840 sub. 36	terra	posto parcheggio motocicli	mq. 10,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato per questo paragrafo nei precedenti cespiti.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: per questo tipo di beni immobili non esistono banche dati che riportino il valore di compravendita ne, è stato possibile trovare dei comparativi oggetto di recente compravendita.

2.3 - Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate non hanno consentito di individuare compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione; ne consegue che per la determinazione del valore dell'area si sommerà il valore della stessa più i costi per il suo attrezzamento; nello specifico il valore dell'area è pari ad €. 70,00/mq. ai quali vanno aggiunti €. 100,00/mq. per il suo attrezzamento per un totale di **€. 170,00/mq..**

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: in ragione del valore unitario determinato per l'area e per il suo attrezzamento pari a €. 170,00/mq., si è redatta la seguente tabella riportante il valore dei beni.

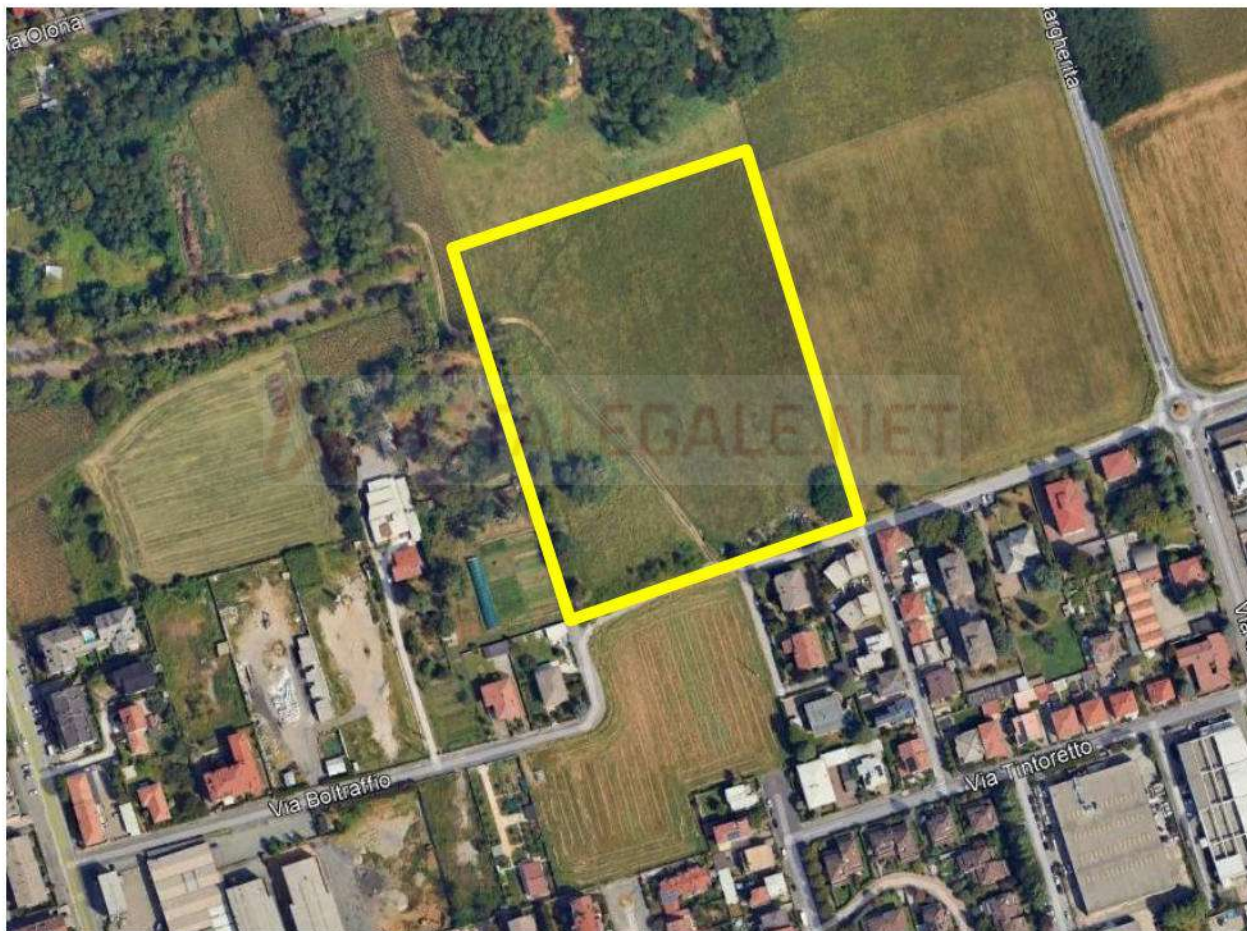
U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Valore Unit.	Valore Unit.
1840 sub. 28	terra	posto parcheggio motocicli	mq. 10,00	€. 170,00	€. 1.700,00
1840 sub. 29	terra	posto parcheggio motocicli	mq. 10,00	€. 170,00	€. 1.700,00
1840 sub. 30	terra	posto parcheggio motocicli	mq. 10,00	€. 170,00	€. 1.700,00
1840 sub. 31	terra	posto parcheggio motocicli	mq. 10,00	€. 170,00	€. 1.700,00
1840 sub. 32	terra	area urbana	mq. 125,00	-----	-----
1840 sub. 33	terra	posto parcheggio motocicli	mq. 10,00	€. 170,00	€. 1.700,00
1840 sub. 34	terra	posto parcheggio motocicli	mq. 10,00	€. 170,00	€. 1.700,00
1840 sub. 36	terra	posto parcheggio motocicli	mq. 10,00	€. 170,00	€. 1.700,00
sommano					€. 11.900,00
A detrarre coefficiente 25% per vendita liquidatoria					€. 2.975,00
Totale Valore					€. 8.900,00

Cespite immobiliare 06 - Comune di Lissone (MB), aree a destinazione agricola, catastalmente identificate al foglio 8 mappali nn. 2 e 284.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i beni immobili oggetto di trattazione sorgono nell'estrema periferia nord del territorio del Comune di Lissone, in un'area di frangia tra il tessuto urbanizzato e il tessuto agricolo.

L'area è accessibile dalla via Boltraffio che è urbanizzata in ragione dei limitrofi ambiti edificati.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lissone (MB), i beni immobili risulta così catastalmente identificati:

foglio 8 mappale 2 area fab. dm mq. 130,00;

foglio 8 mappale 284 seminativo mq. 16.385,00 RD €. 101,55 – RA €. 93,08;

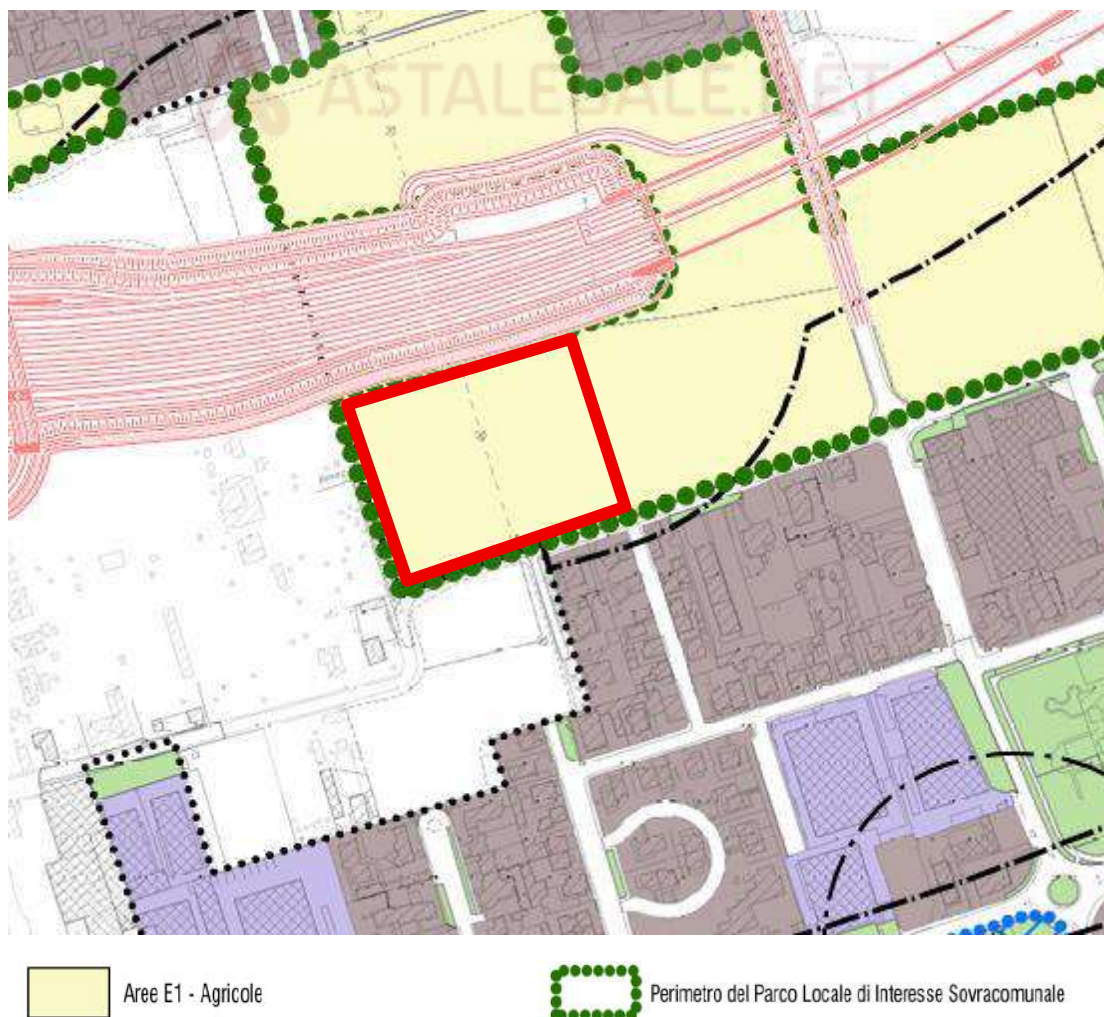
La proprietà risulta intestata alla

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 contro del 22.09.2025 – Reg. Part. 7948 Reg. Gen. 9664*

Sentenza di apertura liquidazione controllata rep. n. 103 del 02.04.2025 del Tribunale di Bergamo.

1.4 - Descrizione del bene: il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Lissone, approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 18.11.2019 con Delibera n. 83 ed efficace a seguito della pubblicazione sul BURL n. 11 in data 11.03.2020, classifica le aree come Ambito agricolo E1 all’interno del perimetro di un Parco locale di interesse sovracomunale, le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all’art. 36 della normativa tecnica del Piano delle Regole, che di seguito si riporta



Art. 36 – Aree agricole E

36.1 Definizione - Le aree agricole comprendono il territorio riservato allo svolgimento dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico. Le aree agricole sono ripartite in due distinte categorie:

E1 Aree agricole di interesse comunale

E2 Aree per l'attività agricola di interesse strategico

36.2 Destinazioni d'uso - La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

Si segnala che con Decreto di espropriazione n. 148 prot. n. 11870/24 del 07.11.2024 e a seguito dell'occupazione temporanea di circa mq. 434,00 del mappale n. 284, è stata riconosciuta un'indennità di occupazione pari a €. 1.736,00.

Suddetto vincolo di natura temporanea e correlato all'esecuzione dei lavori della tratta B2 e C dell'Autostrada Pedemontana, non incide né rileva sulla determinazione del valore del presente bene.

1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: le misure del presente cespite immobiliare sono state ricavate dalle visure catastali certificate.

ID catasto	DESTINAZIONE	SUP. LORDA
2	area fab. dm	mq. 130,00
284	seminativo	mq. 16.385,00
Totale		mq. 16.515,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato per questo paragrafo nei precedenti cespiti.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: per questa tipologia di aree agricole il mercato di riferimento è assai sottile con scarse compravendite in ragione dei vincoli che insistono sull'area; inoltre, lo sviluppo superficiale che non raggiunge i due ettari di estensione penalizza la redditività delle colture.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate non hanno consentito di individuare compravendite di aree agricole aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione; ai fini della determinazione del valore del bene si utilizzerà pertanto il valore agricolo medio in ragione della coltura "seminativo", così come riportato nelle tabelle della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Monza e Brianza, che come da tabella che segue è pari ad **€. 6,86/mq.**

**COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI
DI MONZA E DELLA BRIANZA**

**TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2023,
VALEVOLI PER L'ANNO 2024**

(Ai sensi dell'art. 41 del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 e s.m.i. e della L.R. Lombardia 04.03.2009 n. 3)

N.	TIPI DI COLTURA	Regione Agraria 1 euro/m ²	Regione Agraria 2 euro/m ²	Regione Agraria 3 euro/m ²
1	Seminativo	7,07	6,86	6,86
2	Seminativo Irriguo	7,98	7,62	7,75
3	Prato	7,07	6,86	6,86
4	Prato Irriguo e Marcita	7,98	7,62	7,75
5	Orto	9,5	9,06	9,22
6	Orto irriguo	14,94	14,83	14,54
7	Frutteto	9,3	8,87	9,07
8	Vigneto	7,16	6,82	6,96

REGIONE AGRARIA N. 2 – Pianura del Seveso (22 Comuni): Albiate, Barlassina, Biassono, Bovisio Masciago, Ceriano Laghetto, Cesano Maderno, Cogliate, Desio, Lazzate, Lentate sul Seveso, Limbiate, **Lissone**, Macherio, Meda, Misinto, Muggiò, Nova Milanese, Seregno, Seveso, Sovico, Varedo, Veduggio al Lambro.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: in ragione del valore unitario pari a €. 170,00/mq., si è redatta la seguente tabella riportante il valore dei beni.

ID catasto	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Valore Unit.	Valore Unit.
2 - 284	seminativo	mq. 16.515,00	€. 6,86	€. 113.292,90
A detrarre coefficiente 30% per vendita liquidatoria				€. 33.987,87
Totale Valore arrotondato				€. 79.000,00

Cespite immobiliare 07 - Comune di Romano di Lombardia (BG) area destinata a strada, catastalmente identificata al foglio 9 mappale n. 9884.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: l'area oggetto di trattazione è un tratto della circonvallazione stradale che passa a nord del territorio del Comune di Romano di Lombardia, il tutto come meglio specificato nel sottostante estratto aerofotogrammetrico.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Romano di Lombardia, l'area risulta così catastalmente identificati:

foglio 8 mappale 9884 sem. irr. arb. mq. 828,00 RD €. 7,70 – RA €. 7,27;

La piena proprietà dei suddetti beni risulta intestata al [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 contro del 22.09.2025 – Reg. Part. 7948 Reg. Gen. 9664*

Sentenza di apertura liquidazione controllata rep. n. 103 del 02.04.2025 del Tribunale di Bergamo.

1.4 - Descrizione del bene: il bene immobile è costituito da un'area sulla quale è stato realizzato un tratto della circonvallazione stradale allocata a nord del territorio comunale; trattandosi di opera di interesse pubblico realizzata da un ente pubblico si presume che la cessione della suddetta area debba essere effettuata in favore dell'ente proprietario della strada.

1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: le misure del presente cespite immobiliare sono state ricavate dalle visure catastali certificate.

ID catasto	DESTINAZIONE	SUP. LORDA
9884	seminativo irriguo arborato	mq. 828,00
Totale		mq. 828,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato per questo paragrafo nei precedenti cespiti.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: in ragione di quanto precedentemente espresso, il presente cespite immobiliare essendo interessato dalla realizzazione di un'opera pubblica è inalienabile e pertanto privo di un qualsivoglia valore di mercato.

RIEPILOGO

A conclusione dell'incarico conferitomi, di seguito si riportano i valori determinati suddivisi per cespiti e per lotto di vendita, rimandando alla relazione per una lettura di dettaglio.

Valore di mercato

CESPITE 1 – STRADA MARTINA NOCE – OSPEDALETTI (IM)

immobile a destinazione residenziale e relative pertinenze catastalmente identificati al foglio 8 mappali nn. 993 sub. 1, 1744 sub. 1, 2029 e 2030.

Valore piena proprietà €. 391.000,00

CESPITE 2 – STRADA DEI GAROFANI – SANREMO (IM)

immobile a destinazione residenziale e relative pertinenze catastalmente identificati al foglio 11 mappale n. 2485

Valore ½ della nuda proprietà €. 57.500,00

CESPITE 3 – LOCALITA' MONTE NAI – MURAVERA (CA)

immobile a destinazione residenziale e relative pertinenze catastalmente identificati al foglio 40 mappale n. 3189

Valore piena proprietà €. 95.000,00

CESPITE 4 – VIA DANTE ALIGHIERI – SPIRANO (BG)

immobile a destinazione residenziale e relative pertinenze catastalmente identificati al foglio 15 mappale n. 1648

Valore piena proprietà €. 207.000,00

CESPITE 5 – VIA SAN LINO – LURANO (BG)

immobili a destinazione posti per parcheggio motocicli catastalmente identificati al foglio 7 mappale n. 1840 subalterni 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.

Valore piena proprietà €. 10.200,00

CESPITE 6 – LISSONE (MB)

aree a destinazione agricola catastalmente identificate al foglio 8 mappali nn. 2 e 284.

Valore piena proprietà €. 79.000,00

CESPITE 7 – ROMANO DI LOMBARDIA (BG)

aree destinata a strada catastalmente identificata al foglio 9 mappale n. 9884.

Valore piena proprietà

TOTALE €. 839.700,00

Il valore complessivo dei beni immobiliari oggetto di valutazione ammonta pertanto a €.
839.700,00 (euro ottocentotrentanovemilaesettecento//00).

Bergamo, lì ottobre 2025

firmato

