

RELAZIONE PERITALE

stima immobiliare analitica

Comune	Stezzano (BG)
indirizzo	Vicolo dei Frati n. 6
committente	LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO (CCII) N.R.G. 89/2024

	eseguito	verificato	approvato
documento	x	x	x
data	06 marzo 2026		
nome file	01 relazione 624x25 perizia_agg001		



sommario

premessa e incarico	pag. 3
identificazione dei cespiti immobiliari	pag. 4
caratteristiche di zona e collegamenti	pag. 4
descrizione cespite n°1	pag. 5
descrizione cespite n°2	pag. 6
coerenza tra situazione catastale e stato di fatto	pag. 8
conformità edilizia	pag. 9
dati metrici	pag. 9
analisi della commerciabilità	pag. 9
analisi estimativa	pag. 10
giudizio di stima	pag. 14
conclusioni	pag. 14
allegati	pag. 15

premessa e incarico

Il sottoscritto arch. Miriam Cortinovia, C.F. CRTMRM66L56A163W, con studio in Vertova (BG) in Vicolo Boesi n. 5 ed in Castione della Presolana (BG), iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1157, ha provveduto, in qualità di perito estimatore, alla redazione della presente perizia estimativa nell'ambito della Procedura di Liquidazione Controllata del Patrimonio del sig. _____ iscritta al N.R.G. 89/2024 del Tribunale di Bergamo, ai sensi degli artt. 268 e seguenti del D.Lgs. 14/2019 – Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza.

La presente perizia è stata redatta sulla scorta delle risultanze oggettive riscontrate in occasione del sopralluogo effettuato e sulla base della documentazione reperita, ed è mirata alla descrizione e alla valutazione dello stato di fatto dei beni immobili facenti parte del patrimonio del debitore, in particolare dell'unità abitativa sita nel Comune di Stezzano (BG), Vicolo dei Frati n. 6, con area esterna pertinenziale esclusiva, cantina e autorimessa, al fine di determinare il valore di mercato ordinario degli immobili ai fini delle valutazioni di competenza dell'Autorità Giudiziaria.

accertamenti effettuati

Per la predisposizione della presente perizia sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- a) reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo sugli immobili in oggetto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stezzano;
- b) sopralluogo con rilievo fotografico in data 12/11/2025;
- c) verifica della corrispondenza di massima tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzatorio;
- d) ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto di mappa, dell'elenco immobili, delle planimetrie catastali e delle relative visure;
- e) verifica della corrispondenza catastale;
- f) ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo;
- g) verifica della presenza di Attestato di Prestazione energetica mediante la consultazione del sito della Regione Lombardia – CENED;
- h) determinazione delle superfici commerciali sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 previa verifica della corrispondenza allo stato di fatto;
- i) analisi della commerciabilità del bene;
- j) definizione del coefficiente globale unico come prodotto dei diversi coefficienti;

- k) determinazione del valore medio di riferimento ottenuto dall'indagine di mercato come media aritmetica dei valori massimi e minimi individuati analizzando più enti di riferimento;
- l) giudizio di stima con determinazione del valore immobiliare moltiplicando il coefficiente globale per il valore medio di riferimento;
- m) determinazione del valore di liquidazione.

* * *

identificazione dei cespiti immobiliari

Oggetto della presente perizia risultano essere i seguenti cespiti immobiliari siti nel Comune di Stezzano (BG), Vicolo dei Frati n. 6:

- **Cespite n.1:** unità abitativa posta al piano terra, con porzione di area esterna pertinenziale ed esclusiva con annessa cantina pertinenziale al piano interrato;
- **Cespite n.2:** autorimessa singola pertinenziale, posta al piano interrato.

I beni oggetto di stima sono siti nel Comune di Stezzano (BG) e fanno parte di un complesso condominiale avente accesso da Vicolo dei Frati n. 6, vicolo a sua volta raggiungibile da Via Roma.

Il complesso presenta:

- un primo accesso pedonale e carrabile da Via Roma verso Vicolo dei Frati;
- un secondo accesso pedonale e carrabile da Vicolo dei Frati n. 6 alla corte interna;
- accesso alle autorimesse e alle cantine interrate mediante scivolo carrabile con pavimentazione in calcestruzzo spazzolato.

I cespiti sono così identificati:

- **Cespite n.1:** unità abitativa posta al piano terra, con porzione di area esterna pertinenziale ed esclusiva con annessa cantina pertinenziale al piano interrato
- **Cespite n.2:** autorimessa singola pertinenziale, posta al piano interrato.

* * *

caratteristiche della zona e collegamenti

Il Comune di Stezzano è ubicato nella pianura bergamasca, in posizione strategica rispetto al capoluogo Bergamo, dal quale dista pochi chilometri. Il territorio comunale risulta ben collegato alla rete viaria principale, alla tangenziale sud e all'autostrada A4 Milano-Venezia, oltre a essere

servito da infrastrutture e servizi di interesse pubblico. La zona di Vicolo dei Frati si colloca nel centro storico del paese (borgo agricolo medievale ben conservato) ben dotato di servizi commerciali e pubblici.

* * *

descrizione cespite n. 1

UNITÀ ABITATIVA - L'unità abitativa è posta al piano terra di un complesso residenziale realizzato nell'ambito del Piano di Recupero denominato "Angela" a partire dai primi anni Duemila; l'appartamento confina su due lati e superiormente con altre unità abitative; la delimitazione verso le unità adiacenti avviene mediante cancellini metallici bassi e rete metallica. L'alloggio affaccia sulla corte interna condominiale ed è dotato di una piccola area esterna pertinenziale esclusiva, in parte pavimentata e in parte sistemata a verde (marciapiede pavimentato in porfido a opus incertum e area privata pavimentata in piastre di calcestruzzo, delimitata da siepe piantumata in aiuola, che garantisce un minimo grado di privacy verso le unità confinanti). L'appartamento si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto (una matrimoniale e una singola), bagno con doccia e piccolo ripostiglio adibito a lavanderia. I serramenti esterni in legno con doppio vetro e gli scuri sempre in legno laccato risultano in buono stato di conservazione. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna incassata in facciata e termosifoni in alluminio, impianto di raffrescamento con split nella zona giorno, impianto citofonico e impianto di allarme.

CANTINA PERTINENZIALE - La cantina in buono stato di conservazione, posta al piano interrato, si presenta con pavimento in battuto di cemento e murature in blocchi di calcestruzzo a vista, è presente impianto elettrico di illuminazione.

Stato di conservazione

L'appartamento, internamente, si presenta in buono stato di conservazione, essendo rimasto pressoché allo stato originario.

All'interno sono tuttora presenti tutti gli arredi, all'occorrenza riutilizzabili.

Non risultano esserci particolari elementi di interesse o finiture di pregio.

Sull'affaccio esterno sono visibili l'alloggiamento della caldaia esterna incassata in facciata, l'unità esterna dell'impianto di raffrescamento e la sirena dell'impianto di allarme.

La facciata del fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, con intonaci sani e zoccolatura in strollatura cementizia; sono visibili alcune percolazioni di acque meteoriche provenienti dai balconi soprastanti.

I serramenti esterni e gli scuri in legno verniciato con doppio vetro risultano in buono stato manutentivo.

Situazione catastale

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Stezzano come segue:

- Foglio 17, Particella 6663, Subalterno 13 – Vicolo dei Frati s.n. – piano S1/T
Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale 81 mq
Rendita catastale € 464,81 (appartamento e cantina);

Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig.

Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura.

Attestato di prestazione energetica

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – ARIA S.p.A. non è emersa la presenza di Attestato di prestazione energetica riferito all'unità abitativa in oggetto. L'assenza dell'APE non incide sulla presente valutazione estimativa, che è espressa indipendentemente dall'obbligo di produzione del certificato ai fini della vendita giudiziaria.

* * *

descrizione cespite n. 2

Autorimessa

L'autorimessa singola pertinenziale è ubicata al piano interrato del complesso ed è dotata di accesso carrabile mediante corsello comune. Si presenta in buono stato di conservazione, con pavimentazione in battuto di cemento, murature in calcestruzzo armato a vista, impianto elettrico e basculante metallica.

Situazione catastale

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Stezzano come segue:

- Foglio 17, Particella 6663, Subalterno 43 – Vicolo dei Frati s.n. – piano S1
Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 16 mq – Superficie catastale 18 mq
Rendita catastale € 50,41 (autorimessa).

Stato di occupazione

Bene al momento utilizzato dal sig.

Attestato di prestazione energetica

Bene non soggetto ad obbligo di redazione di attestato di prestazione energetica.

* * *

Situazione concessoria

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è ricompreso nel Piano di Recupero denominato “Angela”, attuato mediante convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Stezzano con atto Rep. n. 29.524/4.917, registrato a Bergamo il 16/06/2005.

Il complesso immobiliare è stato realizzato dall'impresa individuale _____ ed è stato oggetto di:

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 5777 del 16/06/2005, successivamente integrata;
- Variante con Denuncia di Inizio Attività prot. 61278 in data 06/07/2007.

Tali pratiche hanno avuto per oggetto la realizzazione di nuove palazzine residenziali con autorimesse interrato.

Provenienza

Quanto è stimato è di proprietà del sig. _____ in forza dell'atto del 23 luglio 2007, Pubblico ufficiale Calarco Filippo, Sede Bergamo (BG), Repertorio n. 35.814 N. 7.685 di Raccolta, Sede BERGAMO (BG), Registrazione n. 12510 serie 1T registrato in data 27/07/2007 con acquisto da Impresa individuale di costruzioni _____ con sede in _____, CF _____,

Gravami

- SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA - Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo il 16/10/2024 n. Repertorio 320; nota di trascrizione Registro generale n. 5280 Registro particolare n. 377, presentazione n. 8 del 05/02/2026
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/01/2016 - Registro Particolare 251 Registro generale 1668 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1238/1916 del 18/01/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
- ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2015 - Registro particolare 3063 Registro generale 19124 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1111/1915 del 14/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/07/2011 - Registro particolare 20704 Registro generale 35967 Pubblico ufficiale CALARCO FILIPPO Repertorio 44682/11856 del 07/06/2011 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
- ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2007 - Registro particolare 13075 Registro generale 50371 Pubblico ufficiale CALARCO FILIPPO Repertorio 35815/7686 del 23/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

* * *

coerenza tra situazione catastale e stato di fatto

Sulla base del sopralluogo effettuato e della documentazione catastale visionata, si rileva che la consistenza, la destinazione d'uso e la tipologia dell'unità immobiliare e dell'autorimessa censite al Catasto Fabbricati come sopra risultano sostanzialmente coerenti con lo stato di fatto riscontrato in loco.

L'unica difformità è la presenza di due pilastri nella cantina che erano stati autorizzati da concessione edilizia ma poi non riportati in planimetria catastale; tale difformità risulta lieve e non va ad inficiare la rendita catastale dell'immobile né la commerciabilità né la validità della stima.

In conclusione, allo stato degli atti e delle verifiche eseguite, non emergono difformità catastali sostanziali tali da compromettere l'identificazione del bene o la sua valutazione estimativa.

* * *

conformità edilizia

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione disponibile e sulla base di quanto rilevato da sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare risulta conforme ai titoli edilizi sopra indicati per quanto attiene alle opere interne ed esterne e alle parti comuni del fabbricato.

* * *

dati metrici

Destinazione	Superficie effettiva lorda	Coefficient e di ragguglio	Superficie virtuale arrotondata
Appartamento piano terra	79,26 mq	1	79,26 mq
Area pertinenziale esterna	26,80 mq	0,30	8,04 mq
Cantina	6,72 mq	0,25	1,68 mq
	TOTALE		88,98 mq

Ai fini della stima del compendio verrà utilizzato il valore di superficie raggugliata complessiva dell'unità abitativa e delle pertinenze accessorie pari a circa **89,00 mq**.

A questo si aggiungerà il valore a corpo stimato per l'**autorimessa singola**.

* * *

analisi della commerciabilità

L'immobile oggetto di stima presenta una commerciabilità medio-buona.

Elementi favorevoli alla commerciabilità

- ubicazione nel Comune di Stezzano, in ambito centro storico;
- inserimento in complesso condominiale recente, realizzato nell'ambito di Piano di Recupero urbanisticamente definito e completato;

- presenza, seppur ridotta, di area esterna pertinenziale esclusiva, elemento migliorativo e apprezzato dal mercato locale;
- buono stato di conservazione delle parti comuni e delle pertinenze (cantina e autorimessa);
- dotazione di impianti autonomi (riscaldamento, raffrescamento, allarme);
- categoria catastale A/2.

Elementi penalizzanti

- collocazione dell'unità abitativa al piano terra;
- affaccio prevalente sulla corte interna condominiale;
- superficie interna contenuta;
- natura concorsuale della procedura, che comporta modalità di vendita meno flessibili e potenziali riduzioni di platea degli acquirenti.

Nel complesso, il bene risulta agevolmente collocabile sul mercato locale, con tempi di assorbimento stimabili nella media per immobili analoghi.

* * *

analisi estimativa

Precedenti valutazioni

Relativamente ai beni immobili oggetto della presente perizia risulta prodotto un parere di valutazione redatto in data 20/01/2023 dalla società Re-Max Brembanica – Gallo & Partners S.r.l. Unipersonale, con metodologia estimativa di tipo comparativo–sintetico, basata sul confronto con valori di mercato di immobili analoghi.

Il valore complessivo attribuito all'unità abitativa e alla pertinenza autorimessa risultava pari a:
€ 123.109,42

Tale valutazione costituisce utile riferimento storico, ma va adeguata alla situazione commerciale odierna degli immobili.

Determinazione del valore unitario €/m² mediante coefficiente globale unico

Per la stima dell'unità immobiliare si è fatto riferimento al metodo sintetico–comparativo, assumendo quale base un valore unitario di mercato ordinario riferito ad immobili residenziali di analoga tipologia, ubicazione e superficie, in condizioni manutentive normali, desunto da fonti di mercato(**) e dai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per il Comune di Stezzano, zona residenziale centrale; tale valore viene corretto mediante coefficiente globale unico pari a 0,99, determinato precedentemente in funzione dello stato manutentivo, del piano,

della categoria catastale e delle condizioni complessive del bene e moltiplicato per la Superficie effettiva al fine di determinare il più probabile Valore di mercato.

Riassumendo:

- Valore unitario ordinario di riferimento: € 1.298,16/m²
- Valore unitario corretto applicando il coefficiente globale unico (CGU = 0,99):
 $1.298,16 \text{ €/m}^2 \times 0,99 = 1285,18 \text{ €/m}^2$
- Superficie di riferimento: 89,00 m²
- Valore di mercato prudenziale:
 € 114.380,00

() Tabella riassuntiva fonti di mercato**

Immobile	nuovi e/o ristruttur. euro/mq		da ristrutturare o normale euro/mq		valore medio o scelto* euro/mq
	min	max	min	max	
Fonti e note					
OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2025 zona centro – abitazioni civili			€ 1.100,00	€ 1.300,00	€ 1.200,00
Borsino immobiliare della Provincia di Bergamo 2025 zone centrali – abitazioni in stabili di fascia media			€ 1.191,00	€ 1.398,00	€ 1.294,50
Valore Casa & terreni -osservatorio immobiliare 2024 non recenti – 15-40 anni (*si considera valore più alto)			€ 1.100,00	€ 1.400,00	€ 1.400,00*
Valore medio					€ 1.298,16
OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Agenzia delle Entrate	€ 650,00	€ 800,00			€ 700,00

Immobile	nuovi e/o ristruttur. euro/mq		da ristrutturare o normale euro/mq		valore medio o scelto* euro/mq
	min	max	min	max	
Fonti e note					
OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2025 zona centro – abitazioni civili			€ 1.100,00	€ 1.300,00	€ 1.200,00
1° semestre 2025 zona centro – box					

* * *

Tabella analitica dei coefficienti correttivi

Fattore correttivo	Valutazione	Coefficiente
Ubicazione (zona centrale)	buona	1,00
Contesto condominiale	recente e ordinato	1,05
Piano	terra	0,90
Stato manutentivo	buono	1,00
Affaccio	su corte interna	0,95
Area esterna pertinenziale	migliorativa	1,05
Categoria catastale A/2	neutra	1,00
Regolarità urbanistica/catastale	conforme	1,00
Presenza autorimessa e cantina	valorizzante	1,05

Coefficiente globale unico (prodotto dei fattori):

$$1,00 \times 1,05 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \approx 0,99$$

Il coefficiente risulta coerente con le condizioni complessive dell'immobile e con i criteri estimativi comunemente adottati in ambito giudiziario.

Superficie di riferimento

La superficie assunta ai fini estimativi è la superficie commerciale, determinata mediante ragguaglio delle superfici principali e accessorie, pari complessivamente a:

Superficie commerciale: **89,00 m²**

Il valore dell'autorimessa è stimato a corpo in considerazione della tipologia, della pertinenzialità, della domanda locale e dei valori OMI di riferimento.

Calcolo del valore di mercato

Descrizione	Valore
Valore unitario corretto	€/m ² 1.285,18
Superficie commerciale	89,00 m ²
Valore dell'unità abitativa	€ 114.381,02
Autorimessa	€ 17.000,00
Valore del compendio	€ 131.381,02

Valutazione complessiva

Tenuto conto:

- dello stato manutentivo buono dell'immobile;
- della discreta qualità architettonica ed energetica dell'appartamento;
- della presenza di pertinenze (cantina e autorimessa);
- del contesto condominiale riqualificato;

il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale può essere prudenzialmente arrotondato a:

Valore finale stimato

Euro 131.000,00 (centotrentunmila/00)

* * *

giudizio di stima

Il valore sopra determinato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile alla data della stima, indipendentemente dalla procedura giudiziaria in corso, e riflette il prezzo che l'immobile potrebbe ragionevolmente esprimere in una libera compravendita, tenuto conto delle sue condizioni oggettive, giuridiche e di mercato.

La valutazione è stata effettuata mediante metodo sintetico-comparativo, assumendo quale riferimento i valori di mercato ordinari per immobili residenziali simili ubicati nel Comune di Stezzano (BG), opportunamente corretti attraverso l'applicazione di un coefficiente globale unico, in considerazione delle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare, del suo stato manutentivo, del contesto condominiale e della localizzazione.

Dall'analisi estimativa svolta è stato determinato un valore di mercato prudenziale ai fini di vendita forzata, pari a:

Euro 131.000,00

Determinazione del valore di stima ai fini della procedura

Tenuto conto:

- delle condizioni manutentive interne buone dell'unità immobiliare;
- delle caratteristiche complessive del bene;

si ritiene corretto esprimere il giudizio di stima come sopra.

* * *

conclusioni

Alla luce delle verifiche effettuate e delle analisi svolte, il valore dell'immobile oggetto di perizia può essere determinato in:

Euro 131.000,00 (centotrentunmila/00)

Il presente giudizio di stima è espresso allo stato dei luoghi e degli atti, fatti salvi:

- l'accertamento di ulteriori oneri o passività;
- eventuali diverse determinazioni dell'Autorità Giudiziaria in ordine alle modalità di gestione e alienazione del bene.

* * *

allegati

- ALL A -documentazione fotografica;
- ALL B -elaborati grafici riferiti all'ultima concessione (corrispondenti allo stato dei luoghi);
- ALL C -visure storiche cespiti;
- ALL D - estratto mappa (non aggiornato allo stato dei luoghi);
- ALL E -planimetria catastale;
- ALL F -attestato di prestazione energetica;
- ALL G-ispezioni ipotecarie.

Vertova, lì 06/03/2026

Il professionista:

Arch. Miriam Cortinovis



A blue ink professional stamp and signature. The stamp is rectangular and contains the following text: 'ORDINE ARCHITETTI BERGAMO' on the left side, 'MIRIAM CORTINOVIS' at the top, and 'N° 1157' at the bottom right. Below the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads 'Miriam Cortinovis'.