

Tribunale di BERGAMO

Liquidazione Giudiziale

Alnicol di Pisacic Nikola

Via Treviglio n 2875/10,

C.A.P. 24045 Fara Gera D'Adda (BG)

N.R.G. 67/2026

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Giudice Delegato: Dott. Luca VERZENI

Liquidatore nominato: Avv. Ilaria CAPELLI

Società Incaricata alla stima: AVACOS s.r.l.

Tecnico redattore: Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B -
E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

Geom. Aldo Astolfi

Tribunale di Bergamo

Liquidazione Giudiziale

N.R.G. 67/2026

Alnicol di Pisacic Nikola

Indice

1. GENERALITA' E PREMESSE	4
1.1 La natura e i limiti dell'incarico	4
1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	5
1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2. BENI IMMOBILI IN FARA GERA D'ADDA	6
2.1 Descrizione e la consistenza.....	6
2.2 Dati catastali:.....	7
2.3 Confini	8
2.4 Stato di possesso	9
2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico.....	16
2.6 Attestato di Prestazione Energetica.....	16
2.7 La provenienza	17
2.8 I gravami e le formalità pregiudizievoli	17
2.9 La ricerca del più probabile valore di mercato.....	17
3. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	19
4. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE	20

1. GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività che la normativa pone in capo al Liquidatore nominato, Avv. Ilaria Capelli, è stato affidato alla società AVACOS s.r.l., per la quale interviene il sottoscritto, incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo alla procedura di Liquidazione Giudiziale della Alnicol di Pisacic Nikola, ditta individuale con sede in Fara Gera D'Adda (BG), via Treviglio 2785/10. Lo scrivente, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto all'espletamento di tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta *edizione* del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del liquidatore nominato nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori

soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- I permessi edilizi depositati in Comune di Fara Gera D'Adda.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

La documentazione reperita è stata verificata e raffrontata con lo stato di fatto dei luoghi in data 27/07/2026. L'accesso è stato reso disponibile dagli attuali occupanti l'immobile in forza di contratto d'affitto (per il solo appartamento distinto dal sub 710) con termine fissato alla data 14/01/2028, con comunicazione disdetta da inviare agli inquilini a mezzo raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Quanto rilevato e desunto dalla documentazione visionata è riassunto nel presente "rapporto di valutazione".

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della piena proprietà in capo alla procedura di liquidazione, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni.

2. BENI IMMOBILI IN FARA GERA D'ADDA

2.1 Descrizione e la consistenza

Le unità immobiliari in esame fanno parte del complesso fabbricato sito al civico 2785/10 di via Treviglio nel Comune di Fara Gera d'Adda. Nello specifico, i beni in capo al signor Nikola Pisacic sono ubicati all'interno della prima palazzina di un complesso costituito da tre edifici "gemelli", edificati in forza del Permesso di Costruire n. 22/2004 e della successiva variante presentata nel 2006. Lo stabile si sviluppa su tre piani fuori terra ed è servito da un vano scale comune centrale; il piano terra ospita quattro autorimesse, quattro posti auto coperti e otto cantine pertinenziali, poste a servizio dei quattro appartamenti collocati al piano primo e dei quattro situati al piano secondo.

In occasione del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 27 luglio 2026, è stato possibile accedere all'appartamento situato al piano primo. L'unità presenta l'ingresso direttamente prospiciente lo sbarco della scala comune ed è caratterizzata da un affaccio sul cortile interno, in corrispondenza del lato in cui è ubicato il posto auto di proprietà. Dal punto di vista distributivo, l'abitazione si compone di un vano soggiorno con angolo cottura, un disimpegno di disimpegno, un servizio igienico e due ulteriori vani, di cui uno formalmente dichiarato ad uso studio — sebbene attualmente adibito a camera da letto — e l'altro destinato a camera da letto matrimoniale; completa la consistenza dell'immobile un balcone esterno.

Al piano terra, in corrispondenza della seconda campata dei pilastri portanti della struttura, è collocato il posto auto coperto identificato dal subalterno 43. A tale proposito si precisa che, allo stato attuale, non sussiste una delimitazione fisica né una segnaletica orizzontale tracciata a terra che individui con certezza lo stallo sul posto. A sinistra del suddetto posto auto, una porta con resistenza al fuoco tipo REI garantisce l'accesso al locale cantina di proprietà. Relativamente a quest'ultima unità immobiliare, lo scrivente non ha potuto effettuare l'ispezione interna in quanto non sono state messe a disposizione le relative chiavi, non risultandone in possesso l'inquilino escusso, dal momento che il contratto di locazione in essere ha per oggetto il solo appartamento.

Per quanto concerne le finiture e le dotazioni tecnologiche dell'appartamento, si rileva la presenza di pavimentazioni e rivestimenti interni in piastrelle di ceramica, mentre i serramenti esterni sono realizzati in legno con vetrocamera, protetti da avvolgibili plastici. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di tipo termoa autonomo, così come confermato dall'Attestato di Prestazione Energetica depositato in data 14 gennaio 2019 e con validità fissata fino al 14 gennaio 2029; è altresì presente un impianto di raffrescamento provvisto di

uno split a servizio della zona giorno. Da ultimo, lo scrivente segnala la presenza di tracce di muffa all'interno del locale destinato a studio.

2.2 Dati catastali:

Quota 1/1 di piena proprietà

Comune di Fara Gera D'Adda sezione censuaria Massari de Melzi

NCEU, sezione urbana MM, foglio 5, Via Treviglio 2785:

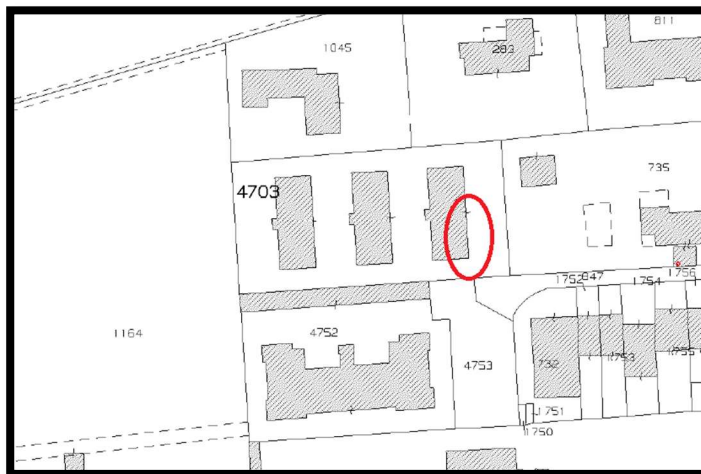
- mappale 4703/710, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3,5, RC Euro 271,14;
- mappale 4703/709, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 4, RC Euro 5,58;
- mappale 4703/43, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, RC Euro 19,21.

Si precisa che catastalmente il subalterno 43 ha indicazione del civico SNC.

Vista aerea



Estratto di mappa



Documentazione fotografica



2.3 Confini

Im mappale 4703 confina a nord con i mappali 1045 e 283, ad est con il mappale 735, a sud con il mappale 847 (via Treviglio) ed i mappali 4753 e 4752 e ad ovest con il mappale 1164.

2.4 Stato di possesso

L'abitazione distinta dal subalterno 710 è attualmente locata a terzo soggetto con contratto d'affitto stipulato in data 14/01/2026 e durata 24 mesi, scadenza naturale 14/01/2028. All'articolo 1 è specificato che la disdetta dovrà essere motivata e comunicata a mezzo raccomandata con un preavviso minimo di 3 mesi prima della scadenza. Il conduttore in fase di sopralluogo ha fornito copia del contratto non sapendo dare informazioni relativamente alla registrazione dello stesso. La cantina distinta dal subalterno 709, risulta occupata dal proprietario, signor Pisacic, lo scrivente non ha potuto accedere all'unità immobiliare. Alla data del sopralluogo il posto auto è utilizzato dal conduttore ma è da intendersi libero da vincoli contrattuali.

ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI MAPP.4703

 Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali					
Data: 01/09/2026 Ora: 16:47:40 Numero Pratica: T399036 Pag: 1 - Segue					
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI					
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
FARA GERA D'ADDA	MM	5	4703		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int
1			T		
2			T-1 - 2		
3			T-1 - 2		
4			T-1 - 2		
5	via treviglio	SNC	T		
6	via treviglio	SNC	T		
7	via treviglio	SNC	T		
8	via treviglio	SNC	T		
9	via treviglio	SNC	1-T		
11					
12	via treviglio	SNC	1		
13	via treviglio	SNC	2-T		
14	via treviglio	SNC	2		
15	via treviglio	SNC	2		
17	via treviglio	SNC	T		
18	via treviglio	SNC	T		
19	via treviglio	SNC	T		
20	via treviglio	SNC	T		
22	via treviglio	SNC	1		
23	via treviglio	SNC	1		
24	via treviglio	SNC	1-T		
26	via treviglio	SNC	2		
27	via treviglio	SNC	2		
28	via treviglio	SNC	2-T		
29	via treviglio	SNC	T		
30	via treviglio	SNC	T		
31	via treviglio	SNC	T		
32	via treviglio	SNC	T		

Le u.i. oggetto di stima sono a pagina 2 dell'elenco subalterni, pagina 1 viene riportata per completezza



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/09/2026
Ora: 16:47:40
Numero Pratica: T399036
Pag: 2 - Fine

33	via treviglio	SNC	1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
34	via treviglio	SNC	1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
35	via treviglio	SNC	1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
36	via treviglio	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
37	via treviglio	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
39	via treviglio	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
40	via treviglio	SNC	T			POSTO AUTO COPERTO
41	via treviglio	SNC	T			POSTO AUTO COPERTO
42	via treviglio	SNC	T			POSTO AUTO COPERTO
43	via treviglio	SNC	T			POSTO AUTO COPERTO
44	via treviglio	SNC	T			POSTO AUTO COPERTO
45	via treviglio	SNC	T			POSTO AUTO COPERTO
46	via treviglio	SNC	T			POSTO AUTO COPERTO
47	via treviglio	SNC	T			POSTO AUTO COPERTO
48	via treviglio	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
49	via treviglio	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
50	via treviglio	SNC	T			POSTO AUTO COPERTO
701	via treviglio	SNC	1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
702	via treviglio	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
703	via treviglio	2785	T			LOCALE DI DEPOSITO
704	via treviglio	2785	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
705	via treviglio	2785	T			LOCALE DI DEPOSITO
706	via treviglio	2785	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
707	via treviglio	2785	T			LOCALE DI DEPOSITO
708	via treviglio	2785	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
709	via treviglio	2785	T			LOCALE DI DEPOSITO
710	via treviglio	2785	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Visura telematica

Data: 01/09/2026 - n. T399030 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Sabadini Domenico
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Milano N. 9943

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Comune di Fara Gera D'adda

Protocollo n. BG0237675 del 16/07/2007

Sezione: MM

Foglio: 5

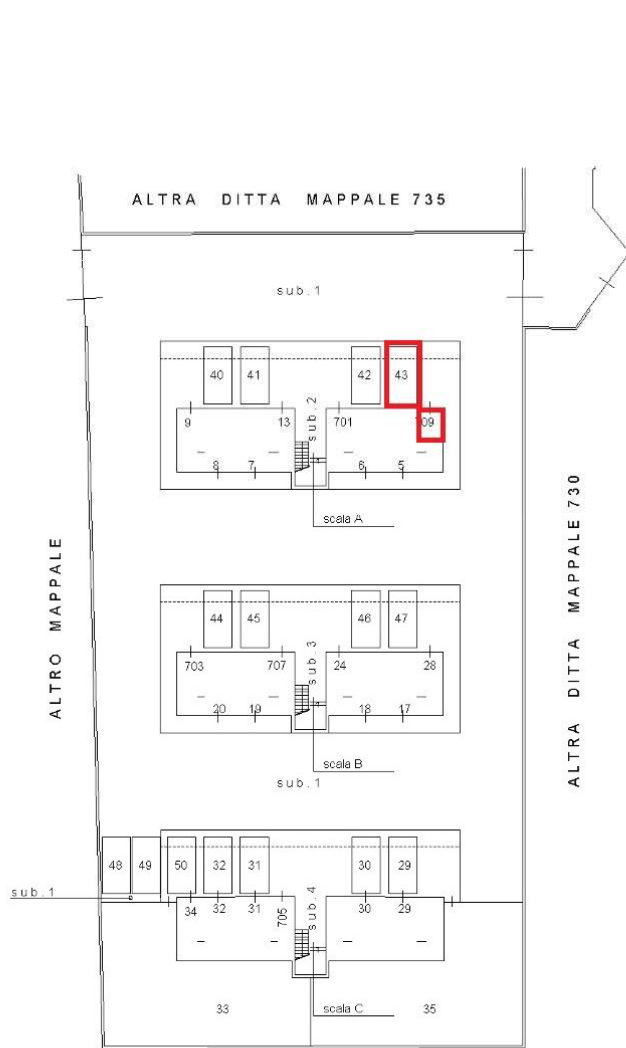
Particella: 4703

Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 01/09/2026 - n. T399030 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/09/2026 - Comune di FARA GERA D'ADDA(D490) - < Sez. urbana MM - Foglio 5 Particella 4703 - >

Data: 01/09/2026 - n. T399030 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Sabadini Domenico
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Milano	N. 9943

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Comune di Fara Gera D'adda

Protocollo n. BG0237675 del 16/07/2007

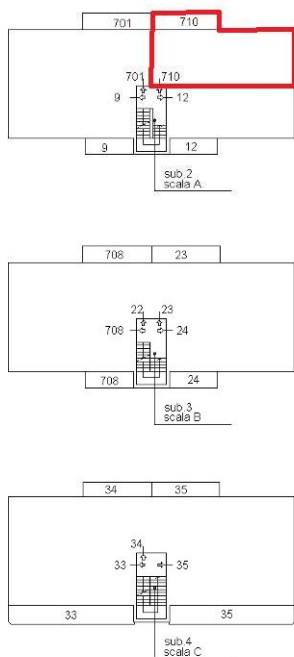
Sezione: MM Foglio: 5 Particella: 4703

Tipo Mappale n. del

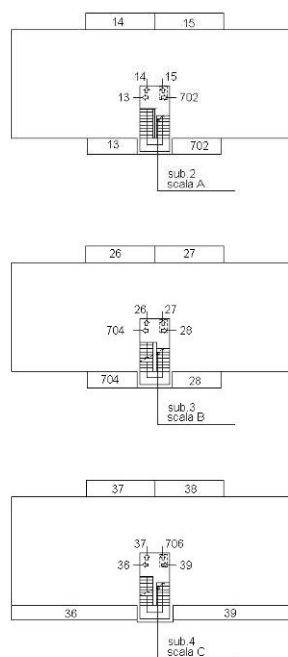
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



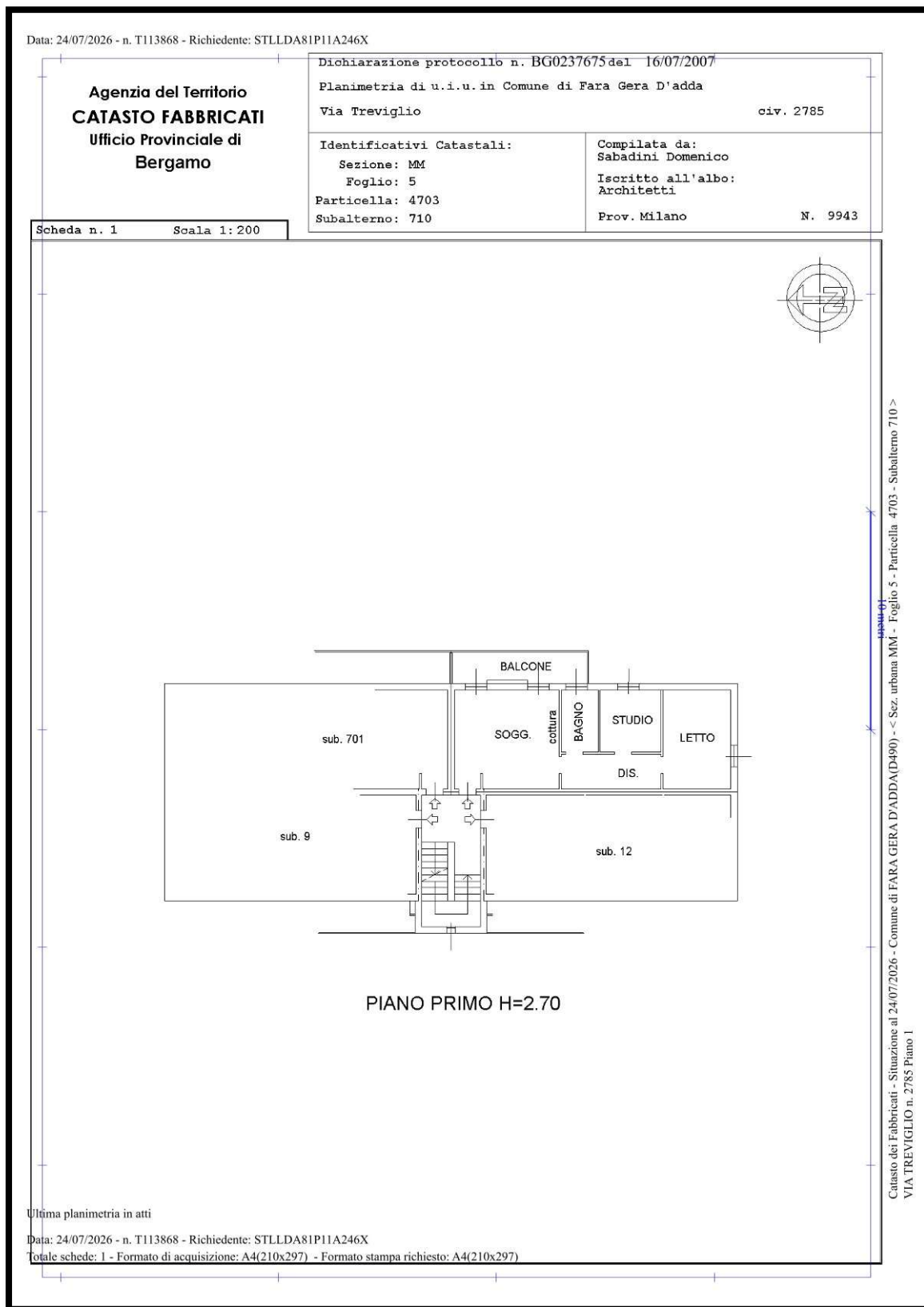
Ultima planimetria in atti

Data: 01/09/2026 - n. T399030 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/09/2026 - Comune di FARA GERA D'ADDA(D490) - < Sez. urbana MM - Foglio 5 Particella 4703 >

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP 4703 sub 710



PLANIMETRIA CATASTALE MAPP 4703 sub 709

Data: 24/07/2026 - n. T113867 - Richiedente: STLLDA81P11A246X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. BG0237675 del 16/07/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Fara Gera D'adda Via Treviglio civ. 2785	
	Identificativi Catastali: Sezione: MM Foglio: 5 Particella: 4703 Subalterno: 709	Compilata da: Sabadini Domenico Iscritto all'albo: Architetti Prov. Milano N. 9943

Scheda n. 1 Scala 1:200

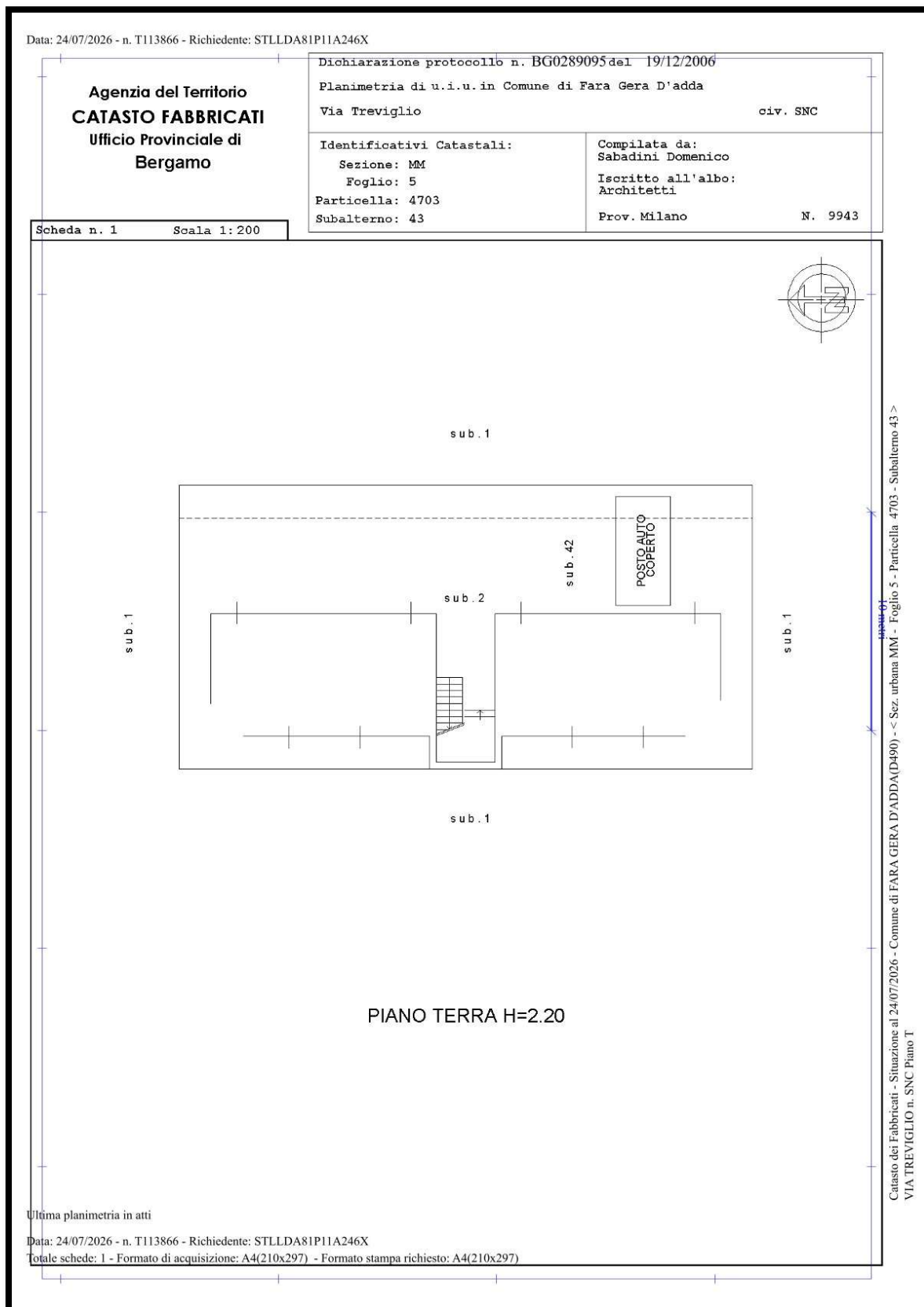
PIANO TERRA H=2.20

Ultima planimetria in atti

Data: 24/07/2026 - n. T113867 - Richiedente: STLLDA81P11A246X
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2026 - Comune di FARA GERA D'ADDA(D490) - < Sez. urbana MM - Foglio 5 - Particella 4703 - Subalterno 709 >
 VIA TREVIGLIO n. 2785 Piano T

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP 4703 sub 43



2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

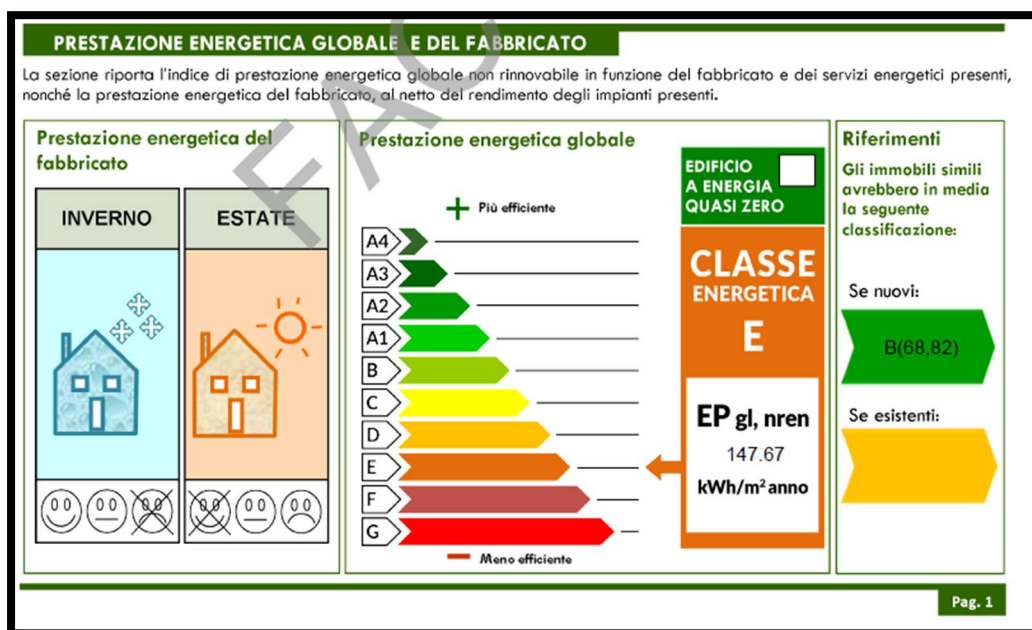
Lo scrivente ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Fra Gera D'Adda visionando i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire 22/2004 prot. 13107 del 21/10/2004;
- Denuncia di Inizio Attività 17/5 – 06 del 24/02/2006, in variante al PDC ;
- Denuncia di Inizio Attività 113/5 – 06 del 07/10/2006, in variante al PDC;
- Richiesta di Agibilità prot. 1018 del 26/01/2007

Sulla richiesta di agibilità visionata è espressamente dichiarato il rilascio per silenzio assenso in data 19/03/2007. Lo scrivente per le unità immobiliari visionate conferma la consistenza e la conformità per la distribuzione degli spazi interni, riscontrando differenze tra dichiarato e rilevato nell'ordine di pochi centimetri (altezza interna dichiarata 2,70m rilevata 2,73). Dette differenze rientrano nelle tolleranze costruttive definite dalla normativa vigente.

2.6 Attestato di Prestazione Energetica

Il subalterno 710 è in possesso di Attestato di Prestazione Energetica depositato al catasto energetico di Regione Lombardia al numero 1609600000519 in data 14/01/2019 e valido fino al 14/01/2029. Si riporta estratto del facsimile APE scaricato dal sito del CENED di Regione Lombardia.



Si precisa che per le destinazioni d'uso dei subalterni 709 e 43 non è prevista, ai fini del trasferimento, la redazione di attestato.

2.7 La provenienza

Atto di compravendita del 20.02.2019 nr. 420116 Repertorio Notaio Maria Bufano di Milano, trascritto, a Bergamo, in data 22.02.2019 ai n.ri 9574/6256.

2.8 I gravami e le formalità pregiudizievoli

- **Ipoteca volontaria** nn. 9580/1335 del 22.02.2019 (atto del 20.02.2019 n. 420117 Repertorio Notaio Maria Bufano di Milano);

a favore:

contro: PISACIC NIKOLA;

somma iscritta:

somma capitale

scadenza:

- **Ipoteca giudiziale** nn. 47453/7399 del 10.09.2024 (decreto ingiuntivo del 30.01.2024 n. 45 emesso dal Tribunale di Bergamo);

a favore con sede in

contro: PISACIC NIKOLA;

somma iscritta:

somma capitale

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** nn. 26308/19045 del 14.05.2026 (atto giudiziario del 15.04.2026 n. 109 emesso dal Tribunale di Bergamo);

a favore:

contro:

2.9 La ricerca del più probabile valore di mercato

Espletate le ricerche opportune e fatta un'indagine di mercato si riportano i valori riscontrati diversificati per tipologia:

Il borsino immobiliare fissa, per le abitazioni in fascia media, valori compresi tra i 1.067,00 €/mq e i 1.292,00 €/mq, mentre per i posti auto coperti valori compresi tra i 340,00 €/mq ed i

412,00 €/mq. Effettuata anche un'indagine sulle emeroteche on line per annunci relativi ad immobili simili all'oggetto di valutazione:

Immobiliare.it

- 1) Trilocale via Veneziana Badalasco
Valore = 169.000,00 €; sup. 110,00 mq
Valore unitario = 1.536,36 €/mq
<https://www.immobiliare.it/annunci/107946943/>
- 2) Trilocale via Pontirolo
Valore = 109.000,00 €; sup. 97,00 mq
Valore Unitario = 1.123,71 €/mq
<https://www.immobiliare.it/annunci/128643682/>
- 3) Quadrilocale via Treviglio
Valore = 139.000,00 €; sup. 110,00 mq
Valore Unitario = 1.263,63 €/mq
<https://www.immobiliare.it/annunci/129889772/>

Per completezza si riportano anche i valori OMI di Agenzia delle Entrate della Provincia di Bergamo riferite all'anno 2025 semestre 2. La ricerca è stata effettuata per la fascia centrale, zona centro urbano, codice zona B1, destinazione Residenziale, tipologia abitazioni civili (vista la categoria catastale A/2). I valori riscontrati sono, per immobili con stato conservativo normale, compresi tra €/mq 900,00 ed €/mq 1.300,00, mentre per i box (pur trattandosi di posto auto coperto) valori compresi tra 495,00 €/mq e 660,00 €/mq. Sostanzialmente quindi le tre fonti consultate sono abbastanza allineate e, visto l'immobile, lo scrivente ritiene ragionevole attestarsi ad un valore di €/mq 1.100,00 per il residenziale e per la cantina, quest'ultima con superficie ragguagliata con idoneo coefficiente di ragguaglio. Si riassumono le superfici ed i valori nella tabella sottostante. Per il posto auto coperto verrà utilizzato il valore di €/mq 340,00, ovvero il valore minimo riscontrato per i posti auto del Borsino Immobiliare. Si precisa che le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali adeguate con idoneo software di disegno tecnico in base alle misure a campione effettuate sul posto:

UNITA' IMMOBILIARE	DESTINAZIONE	PIANO	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG	€/mq	IMPORTO €
mappale 4703 s 710	Abitazione	1	70,44	1,00	70,44	1.100,00	77.484,00
	Balcone	1	10,17	0,35	3,56	1.100,00	3.915,45
mappale 4703 s 709	cantina	T	5,77	0,25	1,44	1.100,00	1.586,75

mappale 47037 s 43	posto auto coperto	T	12,00	1,00	12,00	340,00	4.080,00
						TOTALE	87.066,20

A detto valore andrebbe applicata una detrazione relativa al mancato libero godimento dell'immobile visto il contratto di locazione in essere. Considerando il canone annuo concordato di 3.600,00 euro, pari a un'entrata mensile di 300,00 euro, il proprietario continuerà a percepire regolarmente i flussi di cassa fino alla naturale scadenza del contratto fissata per il 14 gennaio 2028. Di conseguenza, il mancato godimento diretto dell'immobile viene bilanciato dai canoni incassati, riducendo in modo drastico il deprezzamento effettivo del bene. Per valutare con precisione l'impatto economico dell'occupazione locativa si ricorre al metodo dei flussi di cassa attualizzati. Calcolando il tempo residuo fino al termine della locazione, stimato in circa 1,37 anni, l'ammontare complessivo dei canoni ancora da percepire risulta pari a circa 4.930,00 euro. Il valore effettivo dell'immobile locato viene espresso dalla somma tra il valore attuale dei canoni futuri netti e il valore attuale che il bene ricoprirà una volta tornato libero alla scadenza. Applicando un saggio di sconto e rendimento prudenziale del 4,50% annuo, il valore attualizzato dell'immobile a fine locazione equivale a circa 76.632,88 euro, calcolato prendendo come base il valore venale a libero di 81.399,45 euro. Contestualmente, il valore attualizzato dei canoni residui che verranno incassati ammonta a circa 4.783,12 euro. Sommando queste due componenti, si ottiene un valore effettivo dell'immobile locato pari a 81.416,00 euro.

Mettendo a confronto la situazione di un immobile locato con una priva di entrate, emerge chiaramente l'effetto perequativo del canone. Se in assenza di affitto la mera indisponibilità del bene genererebbe una svalutazione di 4.766,57 euro (pari a un abbattimento del 5,86%), l'incasso attualizzato dei canoni per 4.783,12 euro va a coprire interamente tale perdita. Il deprezzamento netto finale risulta quindi sostanzialmente nullo, confermando la piena tenuta del valore patrimoniale dell'immobile.

Valore totale = 87.066,20 €

3. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

In applicazione agli Standard Internazionali (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa nonché alle Linee guida ABI, lo scrivente dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole, fraudolento e in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato nè fatto affidamento su conclusioni non fondate;

- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata è corretta in base alle proprie conoscenze;
 - che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportato;
 - di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
 - di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
 - di possedere i requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
 - di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
 - di avere ispezionato di persona le proprietà;
 - che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è riservato all'Incaricante ed il sottoscritto valutatore declina ogni responsabilità per l'utilizzo del presente rapporto da parte di terzi.

È vietata la pubblicazione completa o parziale del presente rapporto di valutazione, nonché ogni riferimento al rapporto, ai nomi o alle somme in esso contenute, senza il consenso del valutatore.

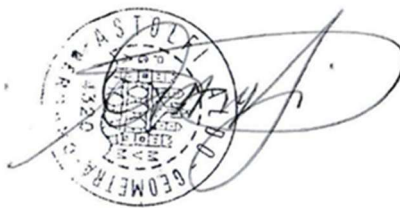
4. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Albino, 02/09/2026

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by the word 'Avacos' in a cursive script.

Avacos s.r.l.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by the word 'Astolfi' in a cursive script. Overlaid on the signature is a circular stamp. The stamp contains the text 'ASTOLFI' at the top, '1932' in the center, and 'GEOMETRA' at the bottom.

Astolfi Geom. Aldo