

TRIBUNALE DI BERGAMO
SEZIONE GIP

GIP: Dott. Luca Bonifacio
Amministratore Giudiziario: Dott. ssa Mariella Spada

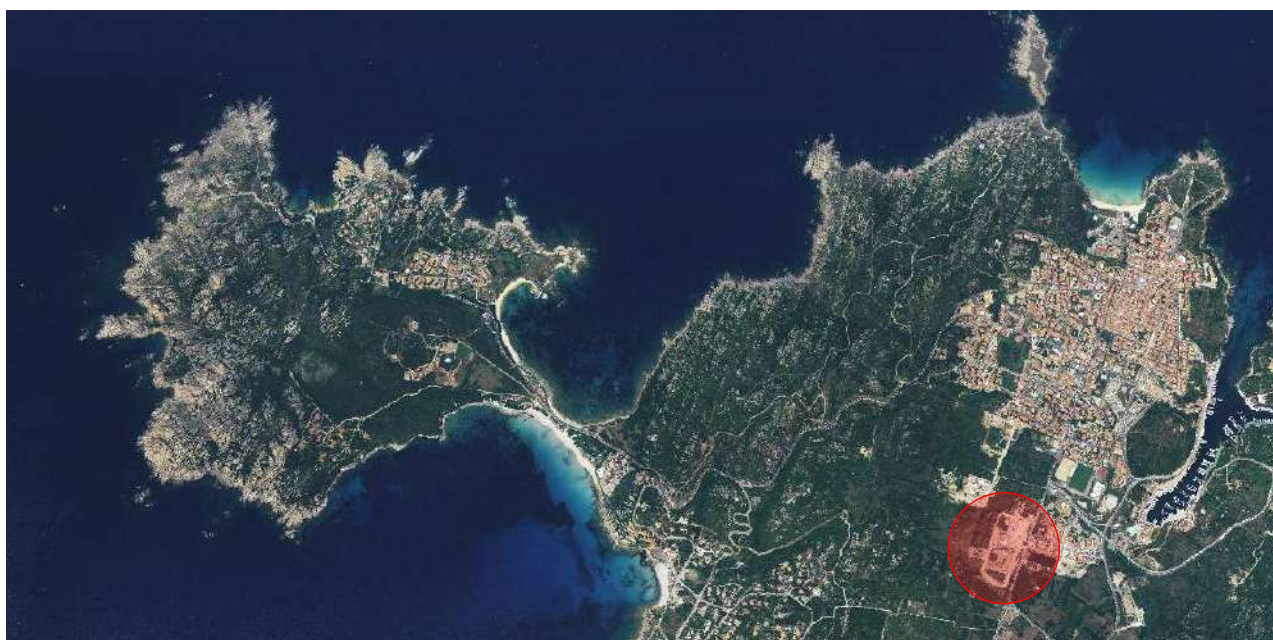
PROCEDIMENTO N. 532/21

LOTTO 3

STIMA IMMOBILIARE DI IMMOBILE CONFISCATO

Tecnico stimatore Arch. Francesca Cortesi

unità immobiliare in Santa Teresa di Gallura (SS), via Don Francesco Tedde



arch. Francesca Cortesi Piazza Gobetti 10 Milano

Albo Ordine Architetti di Milano n. 14024

Albo dei consulenti del Tribunale di Milano n. 13194 – Albo nazionale dei consulenti di giustizia n. 996

PREMESSA E INQUADRAMENTO DELL'INCARICO

Committente e soggetto incaricato.

In data **22/09/2025** la sottoscritta arch. Francesca Cortesi redigeva il preventivo per la due diligence immobiliare finalizzata alla stima nell'ambito del procedimento n. 532/21 SIEP di immobili confiscati in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) avanti al Tribunale di Bergamo.

In data **29/09/2025** l'amministratore Giudiziario, Dott. ssa Mariella Spada relazionava il Giudice sulle attività svolte proponendo, tra altro, la nomina della scrivente quale tecnico stimatore dei beni immobili oggetto di confisca.

In data **30/09/2025** il Giudice autorizzava quanto richiesto dall'Amministratore Giudiziario, inclusa la nomina della sottoscritta.

Finalità e oggetto dell'incarico.

Finalità dell'incarico è la determinazione del valore di mercato alla data del 20/01/2026, previa due diligence immobiliare, dei seguenti immobili ubicati in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), via Don Francesco Tedde – Strada Statale 133 BIS:

- **LOTTO 1** – appartamento con identificativi catastali fg. **2**, mapp. **2883**, sub. **40**, cat. **A/2** (Residence Olivastri)
- **LOTTO 2** – appartamento con identificativi catastali fg. **2**, mapp. **2883**, sub. **41**, cat. **A/2** (Residence Olivastri)
- **LOTTO 3** – autorimessa con identificativi catastali fg. **2**, mapp. **2883**, sub. **10**, cat. **C/6** (Residence Olivastri)
- **LOTTO 4** – autorimessa con identificativi catastali fg. **2**, mapp. **2949**, sub. **18**, cat. **C/6** (Residence Mirti)

Ai fini di una puntuale conoscenza dello stato dei luoghi e dei beni oggetto di stima si rimanda alla documentazione catastale (**all. 1**), alla documentazione grafica redatta a cura della scrivente (**all. 2**), alla documentazione fotografica (**all. 3**), al verbale di sopralluogo (**all. 4**), al titolo di provenienza (**all. 5**) e alla documentazione condominiale oltre che al Regolamento di Condominio (**all. 6**).

Metodo estimativo adottato.

La stima dell'autorimessa è eseguita mediante il **metodo reddituale** pochè il bene risulta idoneo a produrre un reddito autonomo attraverso la locazione. Il procedimento adottato è conforme ai criteri della norma UNI 11558:2014, che annovera l'approccio per capitalizzazione del reddito tra i metodi ordinari di valutazione immobiliare, da applicarsi nei casi in cui il valore del bene sia strettamente correlato al reddito netto conseguibile. Il valore dell'autorimessa è pertanto determinato mediante **capitalizzazione diretta del reddito annuo netto**.

Normativa e standard di riferimento

La norma **UNI 11558:2014** stabilisce i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare affinché le valutazioni siano affidabili e possano supportare decisioni importanti (acquisti, vendite, credito ipotecario, esecuzioni, ristrutturazioni). Essa richiede che il professionista conosca gli standard internazionali, europei e italiani di valutazione, il sistema catastale, la fiscalità immobiliare e le principali discipline economico-giuridiche; inoltre deve essere in grado di raccogliere dati, applicare correttamente i procedimenti estimativi e condurre una due diligence. Le **Linee Guida ABI 2018** integrano la norma fornendo principi e procedure per la valutazione di immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con l'obiettivo di promuovere trasparenza e correttezza, favorendo la stabilità degli intermediari.

Metodologia di lavoro.

Il valutatore, in possesso delle competenze previste dalla norma, ha svolto le seguenti mansioni:

1. **analisi documentale:** raccolta di visure catastali e ipotecarie, planimetrie, e regolamento condominiale
2. **ispezione e misurazione:** sopralluogo per rilevare lo stato di manutenzione, la consistenza del bene (superficie commerciale), le finiture e l'ambiente circostante
3. **raccolta di dati di mercato:** individuazione di valori locativi di beni simili nello stesso segmento di mercato
4. **applicazione dei metodi di stima:** utilizzo del metodo reddituale
5. **redazione del rapporto di valutazione:** elaborazione di un documento strutturato che riporti descrizione del bene, dati raccolti, metodologia, calcoli e risultati
6. **trasparenza:** il perito assicura l'indipendenza del giudizio e la tracciabilità delle fonti utilizzate.

Il **16 e 17/11/2025** la scrivente svolgeva i sopralluoghi con i rilievi metrici e fotografici necessari ed eseguiva l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale.

In data **16/12/2025** riceveva esito dall'amministrazione condominiale circa le spese di gestione e il regolamento di condominio.

In data **26/12/2025** eseguiva le ispezioni ipotecarie sull'immobile mediante elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli.

Presupposti e assunzioni

La stima si fonda su alcune assunzioni di base, in linea con gli standard citati (UNI 11558:2014 e le Linee Guida ABI):

- **titolo di proprietà e diritti reali:** si assume che i beni siano detenuti in piena proprietà, liberi da gravami o diritti di terzi. Si assume inoltre che la commercializzazione avvenga senza locazioni in essere
- **finalità della stima:** determinare il valore di mercato quale prezzo di vendita più probabile, in un'operazione libera tra soggetti indipendenti con adeguata esposizione sul mercato, come previsto dagli standard di valutazione
- **condizioni fisiche e manutentive:** si assume che gli immobili siano in condizioni ordinarie; eventuali difetti strutturali o necessità di manutenzione saranno rilevati e considerati nelle valutazioni
- **assenza di contaminazioni ambientali:** salvo evidenze contrarie, si presume che i siti non presentino contaminazioni o vincoli ambientali significativi
- **mercato immobiliare:** i dati di confronto saranno raccolti nel mercato di Santa Teresa di Gallura, considerando locazioni recenti (entro i 24 mesi) di immobili simili.

Nota conclusiva

Il valutatore, conforme ai requisiti della UNI 11558:2014, garantirà indipendenza, competenza e trasparenza nel processo estimativo. L'uso del metodo reddituale consente di riflettere le condizioni effettive del mercato immobiliare di Santa Teresa di Gallura e di produrre una stima basata su dati reali e aggiustamenti razionali, secondo gli standard internazionali e dalle Linee Guida ABI.

INQUADRAMENTO GIURIDICO DEL BENE

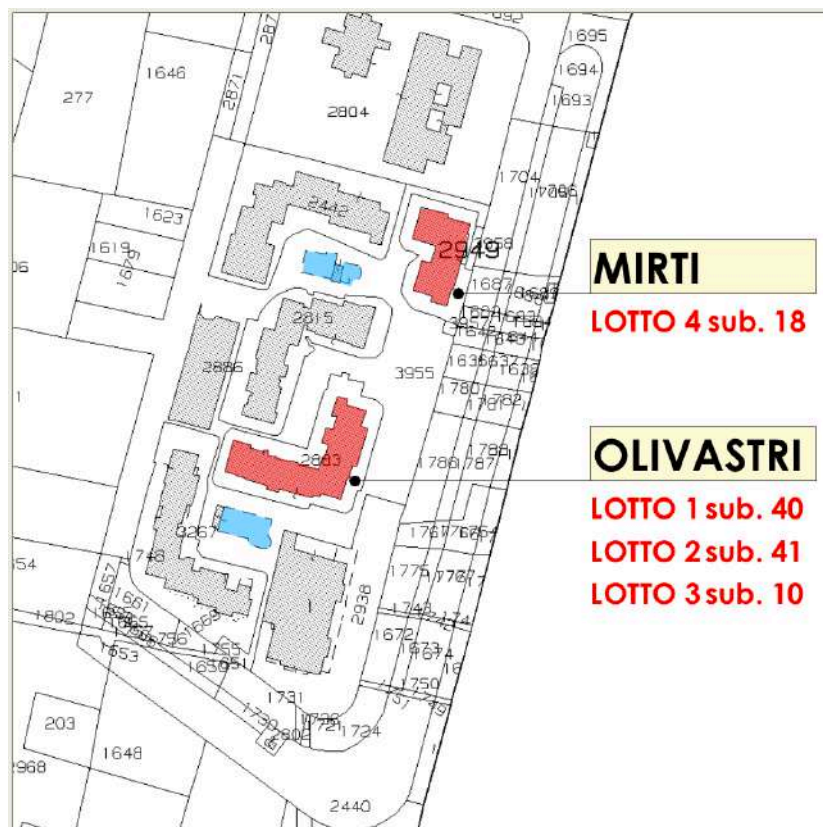
Il bene di cui al LOTTO 3 (insieme agli altri lotti), risulta gravato dalle seguenti formalità ([all. 7](#)) desumibili dalle ispezioni ipotecarie:

- trascrizione del 26/05/2019 al Registro Particolare 2653 Registro Generale 3923 presso il Tribunale di Bergamo repertorio 4453/16 del 17/04/2019 **sequestro preventivo**;
- trascrizione del 13/01/2021 al Registro Particolare 173 Registro Generale 254 presso il Tribunale di Bergamo repertorio 9619/2020 del 31/12/2020 **sequestro preventivo**;
- trascrizione del 13/09/2024 al Registro Particolare 7653 Registro Generale 10358 presso il Tribunale di Bergamo repertorio 253/2019 del 20/02/2019 **sentenza di confisca di beni**, la cui eventuale definitività, ove accertata, potrebbe risultare ostativa alla vendita giudiziaria.

DESCRIZIONE DELL'AREA E DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'area su cui sorge il complesso immobiliare chiamato "Borgo dei Mirti" è ubicata nella zona sud del territorio del Comune di Santa Teresa di Gallura, lungo la strada statale SS133bis (via Nazionale), nelle vicinanze del Porto e a circa 1,5 km dal centro del paese.

Il terreno è stato acquistato dalla Società "LA TILIA SRL" con diversi atti di compravendita avvenuti tra il marzo e il settembre del 1996. In seguito, tra gli anni 2006-2008 e poi nel 2011, la società ha costruito 6 palazzine ad uso residenziale immerse nel verde tra cui il "Residence Olivastri" e il "Residence Mirti", che insieme ad altri 4 corpi di fabbrica, costituiscono il "Borgo dei Mirti", compendio che offre anche un piccolo "anfiteatro" come polo di aggregazione, due piscine scoperte ad uso delle unità abitative, parcheggi a raso e autorimesse interrato. I corpi di fabbrica constano di tre piani fuori terra oltre al piano interrato adibito a cantine ed autorimesse.



Caratteristiche descrittive esterne e delle parti comuni (all. 2, all. 3)

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale denominato "Residence Olivastri" di tre piani fuori terra con annesse cantine ed autorimesse al piano interrato, edificato con Concessione Edilizia n. 3458 del 18/06/2007 e successiva Autorizzazione Edilizia in variante n. 2 del 18/01/2008, sito in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS).

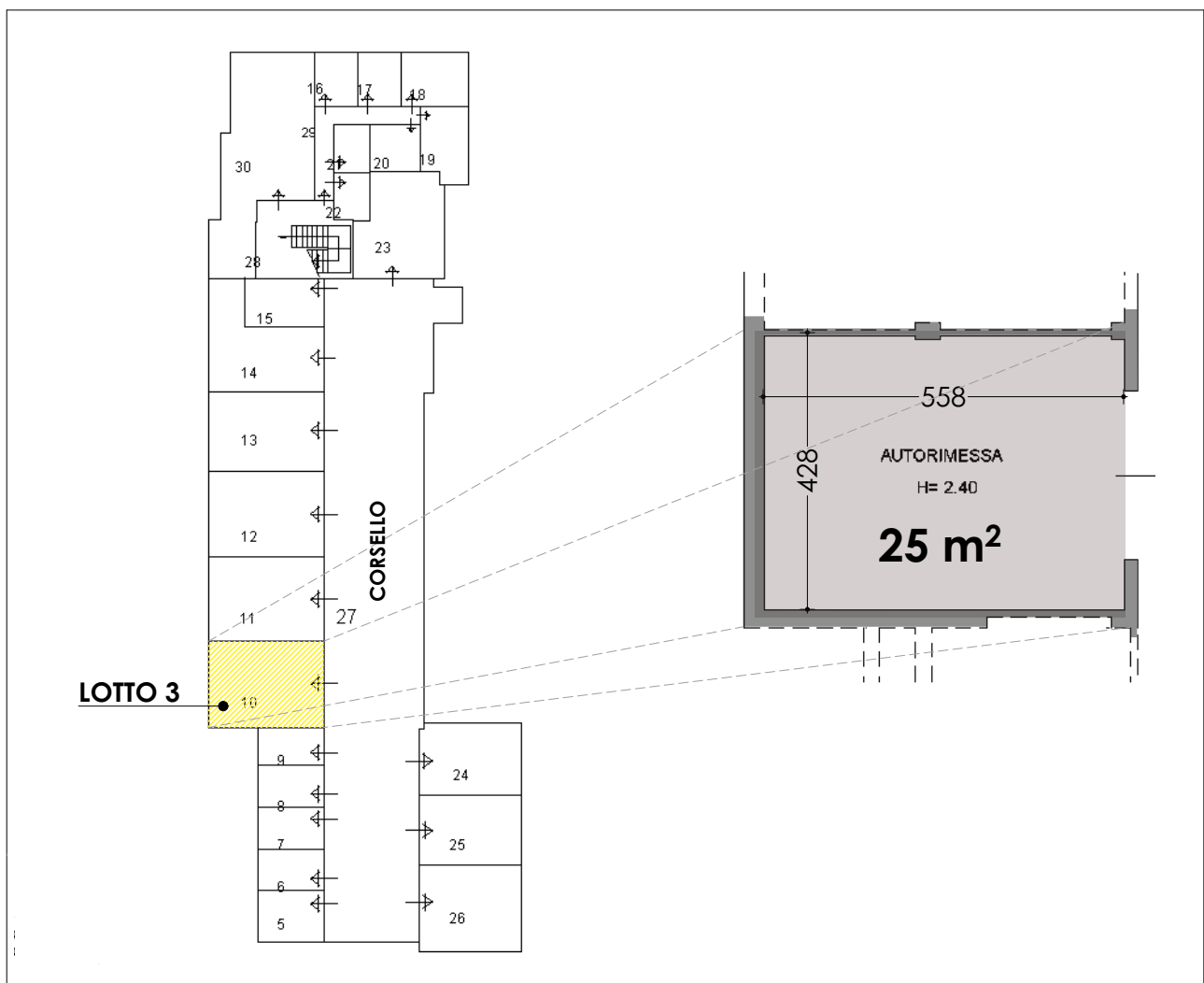
La struttura è a pilatri e travi in c.a., muri di tamponamento in laterizio, solai misti in latero-cemento.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate o rivestite con pietra naturale a spacco, come i corpi scala. La copertura è inclinata a due falde. L'edificio, nel suo complesso, presenta un discreto stato manutentivo.

Caratteristiche descrittive interne (all. 2, all. 3)

Trattasi di **unità immobiliare ad uso autorimessa** posta al piano interrato del fabbricato condominiale "Residence Olivastri", **via Don Francesco Tedde**. L'autorimessa è distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio **2**, mappale **2883**, subalterno **10**, categoria catastale C/6 (rimesse e autorimesse). L'accesso avviene attraverso la rampa e il corsello comuni al sub. 27.

Segue individuazione e planimetria del bene.



Caratteristiche dell'autorimessa (millesimi 7,69/1.000):

- accesso: cancello metallico scorrevole a scomparsa;
- basculante: in lamiera zincata ad azionamento manuale;
- pareti: blocchetti di cemento;
- pavimento: lisciata di cemento;
- impianto elettrico: punto luce autonomo, canalina a vista;
- altezza dei locali: 2,37m (anziché 2,40m);
- stato manutentivo: buono.

Precedente proprietà

Precedente proprietà in capo ad **ALLIERI BERNARDETTA** nata a Trescore Balneario (BG) c.f. LLRBNR75C54L388R per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del notaio Flavio Turconi di Bergamo in data 22/03/2013, repertorio n. 40032/16879 (**all. 5**), trascritto presso la Conservatoria di Sassari, Servizio di Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania in data 26/03/2013 ai nn. 2418/1767 contro IOZZI NICOLA e SPINELLI ANDREINA.

Attuale proprietà

In maggior consistenza in capo al **DEMANIO DELLO STATO** con sede in Roma (RM), c.f. 97905320582, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, atto giudiziario del 20/02/2019 repertorio 253/2019, sentenza di confisca di beni a carico di Allieri Bernardetta, sopra generalizzata.

VERIFICHE DI DUE DILIGENZE TECNICO-AMMINISTRATIVA

In merito al giudizio di conformità catastale e urbanistico-edilizia, la scrivente ha consultato la documentazione catastale (**all. 1**) e visionato la seguente documentazione archiviata presso l'ufficio tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 3458** del **18/06/2007**, rif. pratica n. 9.655/2006 prot. 11643 del 15/06/2006 (atti di fabbrica **all. 8**) rilasciata alla società "LA TILIA S.R.L.", con sede legale in via Falcone e Borsellino n. 6 Forlì (FO), c.f. 02395330406, per la "realizzazione di fabbricato residenziale costituito da 33 alloggi denominato *Gli Olivastri*" in SS 133BIS nel Comparto C1.5, sull'area censita in Catasto al foglio 2, mappali 1760-1458-1784;
- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 2** del **18/01/2008**, rif. pratica n. 10.386/2007 prot. 14541 del 27/07/2007 (variante in corso d'opera **all. 9**) rilasciata alla società "LA TILIA S.R.L.", con sede legale in via Falcone e Borsellino n. 6 Forlì (FO), c.f. 02395330406, per la "variante in corso d'opera fabbricato residenziale *Gli Olivastri di cui alla C.E. n. 3458 del 18/06/2007 comparto C1.5 via Nazionale SS 133 BIS*" in centro urbano di Santa Teresa di Gallura;
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ n. 1728** del **12/11/2008**, rif. pratiche n. 9.655/06 e 10.386/07 (**all. 10**).

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Al sopralluogo, l'autorimessa oggetto di stima, risultava **conforme ai titoli edilizi** di cui sopra, con particolare riferimento ai tipi grafici allegati alla A.E. n. 2 (**all. 9 variante in corso d'opera fabbricato residenziale *Gli Olivastri di cui alla C.E. n. 3458 del 18/06/2007 comparto C1.5 via Nazionale SS 133 BIS***), ad eccezione dell'altezza rilevata in 2,37mt anziché 2,40m come indicato sui tipi grafici. Tale differenza non incide ai fini della conformità, poiché rientrante nelle tolleranze costruttive (L. 105/2024 Salva Casa e art. 34-bis D.P.R. 380/2001 T.U. Edilizia).

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

Al sopralluogo, l'autorimessa oggetto di stima, risultava **conforme alla planimetria catastale** presentata in data 14/02/2008.

Per quanto sopra non si computano costi di adeguamento da detrarre dal valore di stima.

METODO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile oggetto di stima, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia del compendio, della qualità delle finiture, dello stato manutentivo, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata confrontando la planimetria e la visura catastale oltre ai rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature esterne e per i muri in comproprietà al 50% come segue:

LOTTO 3	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
autorimessa	mq.	25,0	100%	25,0
		25,0		25,0
		mq. lordi		mq. commerciali

La determinazione del valore di mercato dell'autorimessa è stata effettuata mediante applicazione del **metodo reddituale**, nella forma della **capitalizzazione diretta del reddito annuo netto**, in conformità ai criteri della **UNI 11558:2014**, in quanto il valore del bene risulta strettamente correlato alla sua capacità di produrre reddito.

Il valore è determinato a partire dal reddito annuo netto ordinariamente conseguibile, stimato sulla base dei canoni di locazione di mercato per beni analoghi, opportunamente depurati dalle spese e dagli oneri ordinari a carico della proprietà, mediante applicazione di un saggio di capitalizzazione coerente con la tipologia del bene e il contesto di mercato, secondo la formula:

$$V = R / i$$

Il metodo adottato risulta appropriato alla tipologia dell'immobile e consente di pervenire a una determinazione del valore di mercato tecnicamente fondata, coerente e verificabile, in linea con le finalità della presente relazione.

Per ottenere un valore di mercato è necessario determinare il **saggio di capitalizzazione "i"** (tasso di rendimento) e il **reddito annuo** al netto delle spese a carico della proprietà ipotizzate pari al 20% del reddito annuo lordo e comprendenti manutenzione ordinaria, spese condominiali che restano a carico della proprietà, tributi e imposte, gestione.

Un altro dato di mercato è il valore di compravendita del bene oggetto di stima, venduto nel 2013 al prezzo di € 25.000,00 che si assume come valore storico.

Segue la tabella con i valori di mercato O.M.I. Agenzia Entrate e i valori di locazione per le autorimesse al primo semestre del 2025 dati attuali aggiornati (**all. 11**)

2025 sem. 1	valore di mercato €/mq		valore locativo €/mq x mese	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Tipologia				
Box	1.000 €	1.300 €	5,1	6,6

v. mercato	Min.	mq					
	1.000 €	25					25.000 € min.
v. mercato	Max.	mq					
	1.300 €	25					32.500 € max.
locazione	€/m. Min.	mq			mesi	=	€/annuo Min.
	5,1	25	127,5 € min. mese	x	12	=	1.530,0 €
locazione	€/m. Max.	mq			mesi	=	€/annuo Max.
	6,6	25	165,0 € max. mese	x	12	=	1.980,0 €
							€/annuo Medio
							1.755,0 €

Riassumendo avremo:

- Canone annuo lordo minimo: 1.530,00 €
- Canone annuo lordo massimo: 1.980,00 €

Canone annuo lordo medio (RI_med)

$$(\text{€ } 1.530,00 + \text{€ } 1.980,00) / 2 = 1.755,00 \text{ € /anno}$$

I canoni di locazione annui lordi vengono depurati da una quota forfettaria pari al 20%, rappresentativa delle spese e degli oneri ordinari a carico della proprietà, al fine di determinare il reddito annuo netto ordinario capitalizzabile.

Reddito annuo netto ordinario medio (Rn_med)

$$1.755,00 \times 0,80 = \text{€ } 1.404,00 \text{ €/anno (al netto degli oneri: - 20%)}$$

Il saggio di capitalizzazione è stato ricavato rapportando il reddito annuo netto ordinario ai valori di mercato degli immobili, secondo la relazione $i = R / V$. Sulla base dei dati OMI e della prassi estimativa corrente per autorimesse analoghe, è stato adottato un saggio di capitalizzazione pari al **5,5%**, ritenuto rappresentativo del rendimento ordinariamente richiesto dal mercato (che presenta, in questa fattispecie, rendimenti tra il 5% e il 6%); ai fini della determinazione del valore di mercato è stato assunto il reddito annuo ordinario (netto) corrispondente al valore medio dell'intervallo locativo considerato.

Valore di mercato capitalizzazione diretta (V = R/i)

$$V = \text{€ } 1.404 / 0,055 = \text{€ } 25.527,27 \text{ arr.} \rightarrow \text{€ } 25.500,00$$

Per il bene al **LOTTO 3**, sito in Santa Teresa di Gallura (SS) via Don Francesco Tedde, via Nazionale identificato al catasto al foglio **2**, mappale **2883**, subalterno **10**, categoria catastale C/6, (autorimessa) la stima economica del cespite è determinata come segue:

VALORE DI STIMA ATTESO

€ 25.500,00

FONTI D'INFORMAZIONE E PARAMETRI ESTIMATIVI

- Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Sassari
- Conservatoria dei Registri Immobiliari Direzione Provinciale di Sassari (mediante Sister)
- Comune di Santa Teresa di Gallura
- Quotazioni OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori Agenzia delle Entrate
- Amministrazione condominiale

La sottoscritta arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole.

Milano, 21/01/2026

Arch. Francesca Cortesi



ELENCO ALLEGATI - LOTTO 3 (inclusi gli intercalari dei titoli)

- all. 1.** documentazione catastale (ff. 14)
- all. 2.** documentazione grafica da rilievo (ff. 2)
- all. 3.** documentazione fotografica (ff. 7)
- all. 4.** verbale sopralluogo (ff. 7)
- all. 5.** titolo di provenienza appartamento (ff. 13)
- all. 6.** informazioni condominiali e Regolamento di Condominio (ff. 8)
- all. 7.** ispezioni ipotecarie (ff. 8)
- all. 8.** documentazione comunale_C.E. n. 3458 del 18.06.2007 (ff. 12)
- all. 9.** documentazione comunale_A.E. n. 02 del 18.01.2008 (ff. 14)
- all. 10.** documentazione comunale_Agibilità n. 1728 del 12.11.2008 (ff. 2)
- all. 11.** quotazioni immobiliari O.M.I. 2025 semestre 1, 2024 e 2023 semestre 1 e 2 (ff. 7)