

Tribunale di BERGAMO

Liquidazione Controllata del Patrimonio:

N.R.G. 77/2025

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI**

Giudice Delegato: Dott.ssa Angela Randazzo

Liquidatore: Dott. Marcello Pastore

Rapporto di stima – Liquidazione del patrimonio:

N.R.G. 77/2025

Geom. Aldo Astolfi

Geom. Aldo Astolfi

Tribunale di Bergamo

Liquidazione del patrimonio

N.R.G. 77/2025

Indice

1. GENERALITA' E PREMESSE	4
1.3 La natura e i limiti dell'incarico	4
1.4 I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	5
1.5 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2. BENI IMMOBILI IN GAZZANIGA (BG).....	6
2.1 Descrizione e la consistenza.....	6
2.2 Dati catastali:.....	10
2.3 Confini	10
2.4 Stato di possesso.....	10
2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico.....	11
2.6 Le dichiarazioni di conformità.....	11
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. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE	18

1. GENERALITA' E PREMESSE

1.3 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività che la normativa pone in capo al Liquidatore nominato, Dott. Marcello Pastore, 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 Controllata del Patrimonio dei signori

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.

1.4 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 Gazzaniga

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

1.5 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

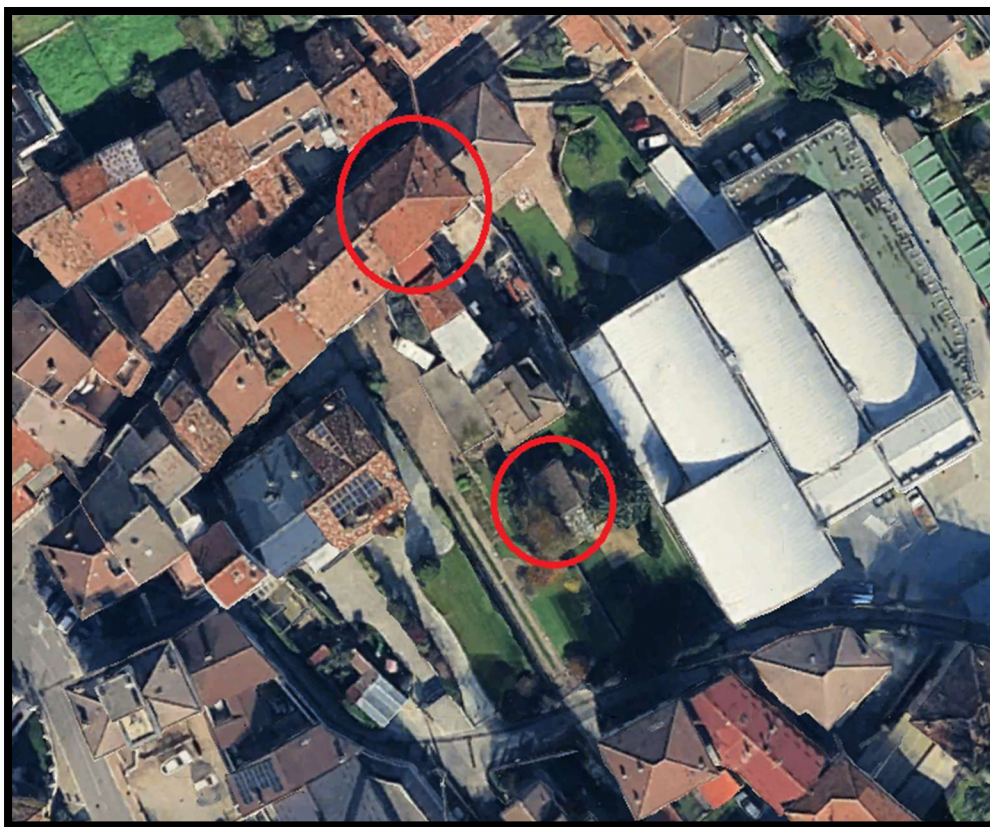
L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

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. Lo scrivente precisa di aver condotto la ricerca per entrambi i nominativi della procedura, avendo esito negativo per il sig.

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 GAZZANIGA (BG)

Vista aerea

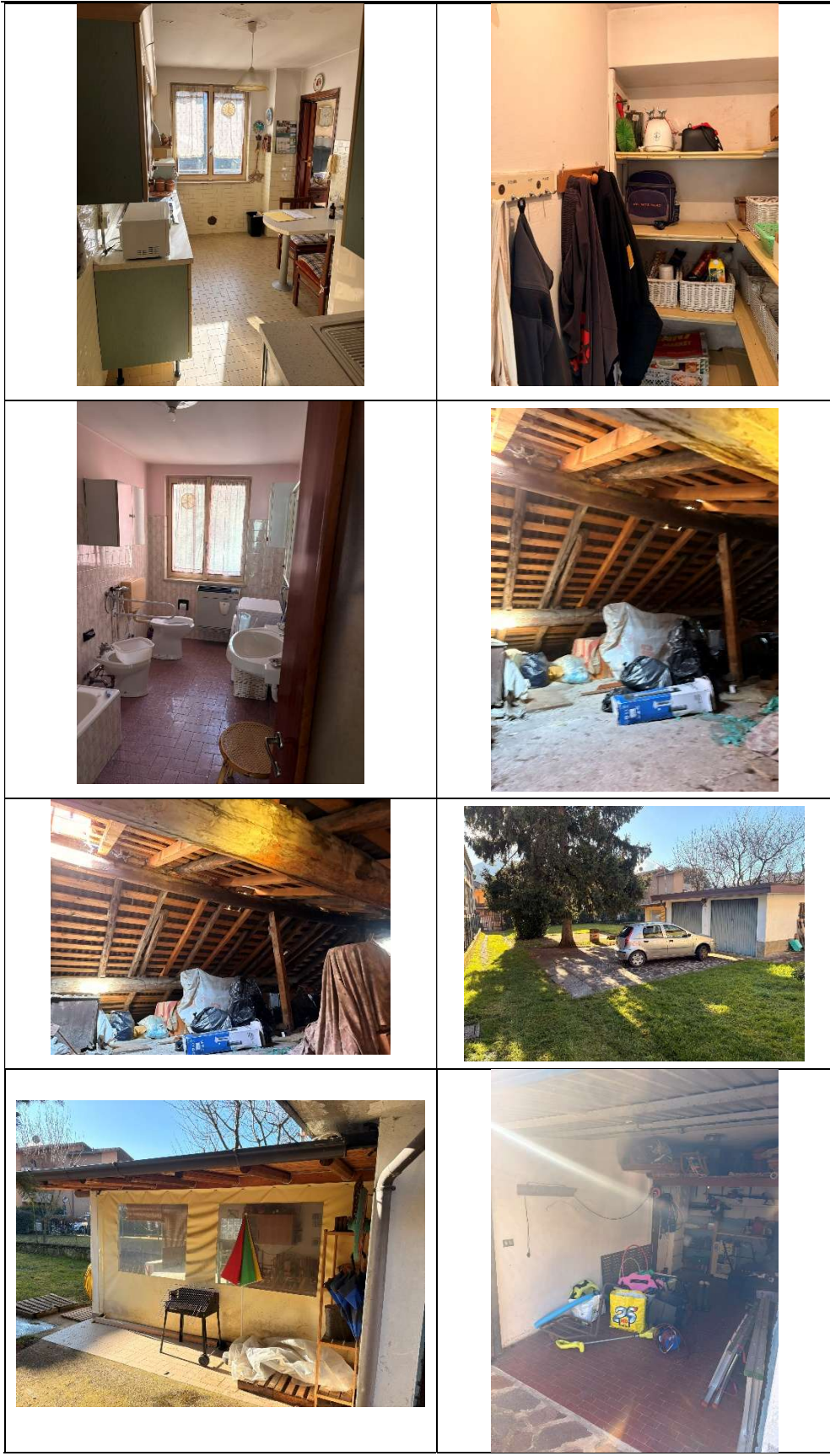


2.1 Descrizione e la consistenza

Oggetto della presente relazione di stima sono gli immobili in capo, pro quota, alla signora
siti in Gazzaniga. L'unità abitativa ha accesso dalla via Manzoni all'altezza del civico 167, strettoia a senso unico che dall'ospedale Briolini di Gazzaniga porta alla zona di Rova, alla chiesa di San Mauro. L'ingresso dell'edificio è a piano interrato cui si accede da rampa carrabile e pedonale dalla via Manzoni sulla sinistra del fabbricato. In facciata si evidenzia la prima difformità, ovvero la presenza di un balcone rappresentato in planimetria catastale ma che non trova riscontro nell'ultimo titolo edilizio presentato in Comune di Gazzaniga. Sentita la responsabile dell'ufficio tecnico del comunale, contestualmente all'accesso agli atti. Il balcone dovrà essere sanato con permesso di costruire con oblazioni per la sanatoria di difformità edilizie parziali o variazioni essenziali, differenziando le sanzioni in base al titolo abilitativo originario come previsto dal D.P.R. 380/2001 articolo 36-bis lettere a e b, ovvero per difformità parziali (art 34) o variazioni essenziali (art 32) in ragione del doppio del contributo del costo di costruzione o al costo di costruzione maggiorato del 20% se gratuito, come specificato alla lettera a, e per opere eseguite in assenza o difformità Al titolo

abilitativo (art. 37) oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, con stima effettuata dagli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, da 1.032€ a 10.328€. La sanatoria è, per questa tipologia, concessa se entro il rispetto del regolamento edilizio comunale. Lo scrivente segnala che nelle pratiche edilizie visionate è presente un titolo (nelle pagine successive si riporta l'estratto della tavola depositata) con cui veniva autorizzato un balcone a piano primo, identico a quello dell'unità immobiliare oggetto della presente, che fa ipotizzare la possibilità della sanatoria nei termini sopra descritti. In alternativa si dovrà procedere alla fiscalizzazione come all'articolo 34. L'unità immobiliare di piano secondo ha dunque accesso da vano scale comune chiuso. L'appartamento si compone di: un ampio ingresso utilizzato come studio, tre camere da letto, un soggiorno con cucina separata, un disimpegno ed un bagno, oltre ad un altro balcone su lato sud. Sia la scheda catastale che l'ultima rappresentazione da titolo edilizio sono difformi allo stato di fatto. La pavimentazione è diversa in ogni stanza ed è in ceramica, riconducibile alla data di realizzazione dell'immobile. I serramenti sono in legno con vetro semplice, il riscaldamento avviene con un termoconvettore in bagno e con una stufa a pellet nel soggiorno. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler a gas posizionato a parete in cucina. L'unità immobiliare è da considerarsi totalmente da ristrutturare. Completa la consistenza porzione del sottotetto a piano terzo con accesso, passando dalla porzione di terzi, da botola con scala in ferro integrata in corrispondenza del pianerottolo prospiciente l'entrata dell'appartamento. La copertura è con struttura in legno e manto in laterizio appoggiati su ondulina sottocoppo. Anche la copertura necessita di manutenzione, si segnalano delle infiltrazioni visibili nel soffitto del bagno dell'appartamento. Le altre unità immobiliari sono due posti autorimesse nel fabbricato distinto dal mappale 104. Il mappale ha accesso da cancello carrabile sulla via Locatelli all'altezza del civico 6. Il fabbricato ha copertura piana ed è conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. In aderenza alla facciata sud però un portico abusivo con copertura in legno e chiuso sui tre lati con teli in PVC. Il portico è a confine e a parere dello scrivente non sanabile, verranno ipotizzate le spese di demolizione che andranno a deprezzare il valore di mercato determinato nei capitoli successivi. All'interno del fabbricato un tavolato divisorio che non trova riscontro sulla tavola di progetto depositata in Comune di Gazzaniga. Al capitolo 2.6 l'indicazione delle difformità riscontrate con evidenza.





per cui non è stata aggiornata la mappa. Il linea verde porzione della mappa con campitura invertita ed in linea arancio la porzione con portico abusivo da demolire.

2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

L'edificio esistente è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi depositati in Comune di Gazzaniga e reperiti in fase di accesso agli atti registrato al protocollo 416/2026:

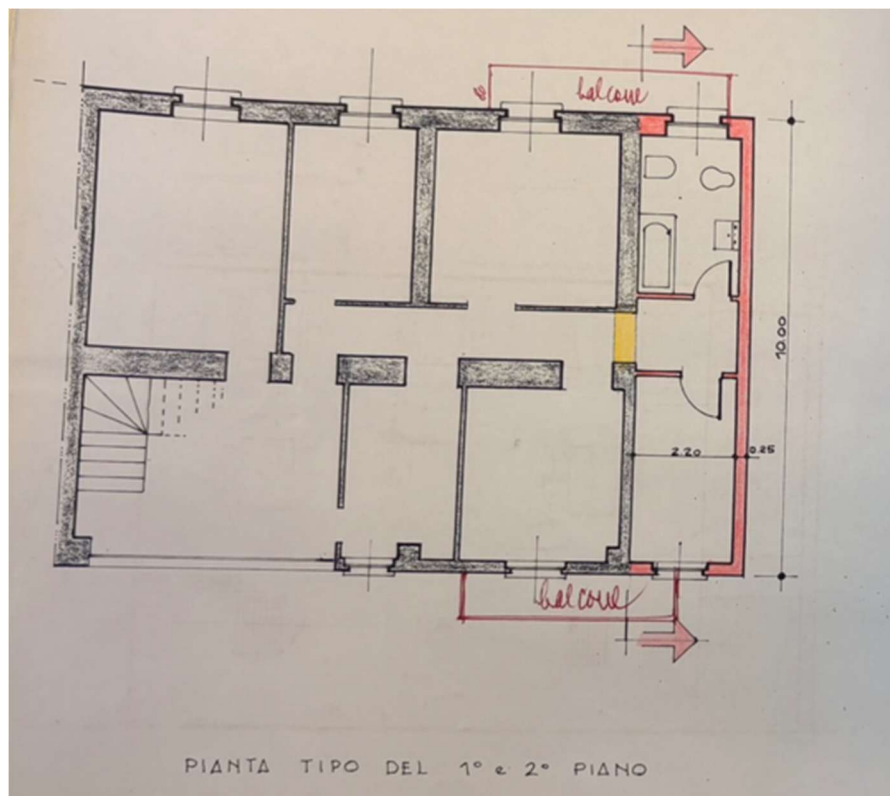
- Licenza Edilizia 24/40 del 24/04/1967 ampliamento e formazione nuovi bagni;
- P.E. 166/81 prot 3592 del 31/12/1981 rifacimento scala interne;
- C.E. 21/82 del 16/02/1982 prot 509, realizzazione nuovo box auto mapp. 104;
- Opere di manutenzione tetto e barriere prot 12303 18/09/1992 , PE 190/92;

La richiesta depositata era volta alla visione di tutti i permessi edilizi riguardanti gli immobili distinti dai mappali 104 e 3412 La ricerca effettuata dal Comune di Gazzaniga non ha prodotto risultati in merito all'abitabilità/agibilità dell'edificio.

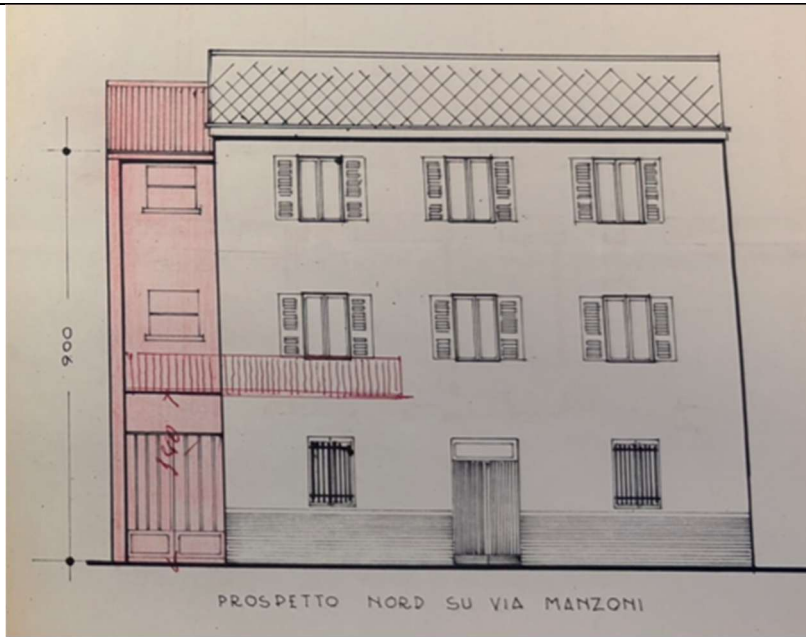
2.6 Le dichiarazioni di conformità

Si riportano le rappresentazioni degli immobili negli'ultimi titoli edilizi depositati ovvero:

- Licenza Edilizia 24/40 del 24/04/1967 per il mappale 3412:

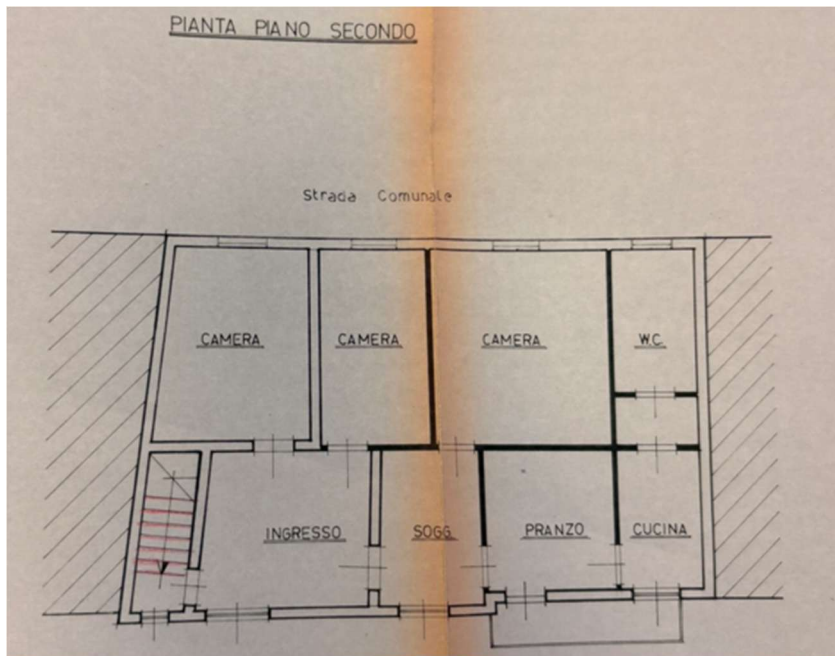


Si evidenzia la rappresentazione del balcone su via Manzoni che però non trova riscontro nel prospetto rappresentato sulla stessa tavola:



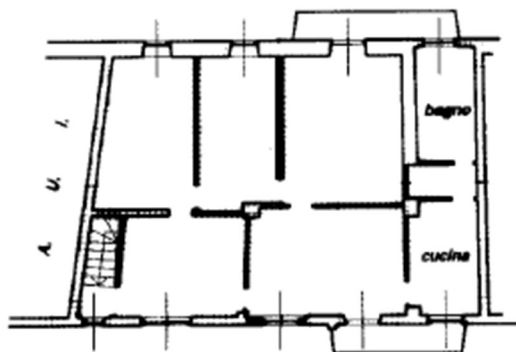
Dalla pianta "tipo" del piano è sbagliata anche la rappresentazione del balcone di lato sud che prosegue fino alla fine della finestra della cucina. Nel prospetto è evidenziata anche la diversa realizzazione della copertura dell'ampliamento che sul posto è prolungamento di quella del fabbricato originario e non a quota diversa.

- P.E. 166/81 prot 3592 del 31/12/1981 rifacimento scala interne



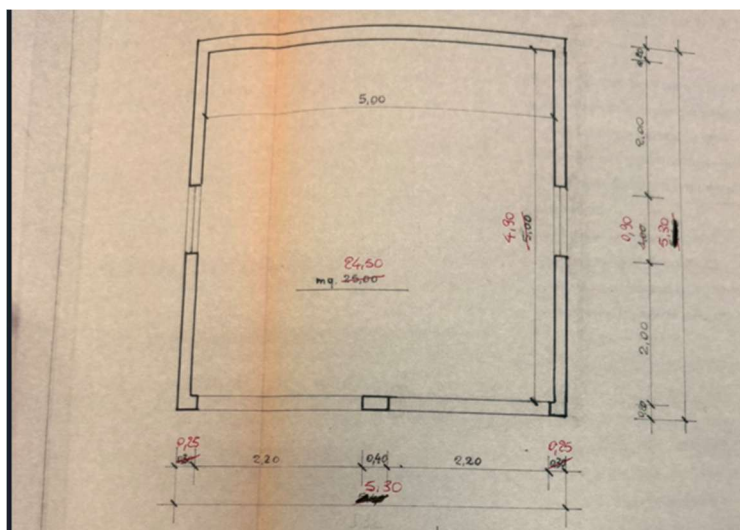
Questa pratica viene depositata per il rifacimento della scala interna e riporta i disegni puntuali di tutti i piani. Si evidenzia la risega di lato sud in corrispondenza dei locali cucina/pranzo, diversa la distribuzione degli spazi interni.

Rappresentazione dell'attuale scheda catastale (allegata per intero successivamente):



Rappresentati i balconi e, tendenzialmente più simile allo stato di fatto la distribuzione degli spazi interni, seppur mancano le lesene di passaggio delle canne fumarie. Corretta l'assenza del tavolato di divisione tra il soggiorno e il locale pranzo della pratica Edilizia del 1981, si segnala la presenza di un ripostiglio sopra la soletta a chiusura del vano scale che non viene rappresentata né in schede catastale né nel titolo edilizio. In corrispondenza del balcone su lato sud in scheda catastale non è rappresentata la rientranza del fabbricato, esatta la rappresentazione della pratica Edilizia.

C.E. 21/82 del 16/02/1982 prot 509, realizzazione nuovo box auto mapp. 104



Esatta la rappresentazione nelle planimetrie catastali dei subalterni 2 e 3 del mappale 104, non è rappresentato il tavolato divisorio nella tavola di progetto. Per quanto detto si dichiara la NON conformità Edilizia e Catastale per l'unità immobiliare del mappale 3412 sub 6 e la NON conformità Edilizia dei subalterni 2 e 3 del mappale 104, ricordando la demolizione del portico abusivo segnalato in precedenza.

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 104 sub 2

Data presentazione: 05/03/1993 - Data: 23/01/2026 - n. T118177 - Richiedente: STLLDA81P1A246X

MODULARIO
F. rig. romb. 407

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di GAZZANIGA via LOCATELLI civ. SM

MOD. BN
LIRE **250**

FOGLIO 24
MAPP. 104
HA 00.04.40
TIPO MAPP. 1467 DEL

ESTRATTO DI MAPPA
scala 1:1000

D.S.I.

BOX

DITTA CASNONI

DITTA BOMBARDIERI CORONINI

PIANTA PIANO TERRA H=2.1

STRADA COMUNALE

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. GREGIS MARIO
(Titolo, cognome e nome)

Ultima planimetria catastale
F. 24
Data presentazione: 05/03/1993 - Data: 23/01/2026 - n. T118177 - Richiedente: STLLDA81P1A246X
N. 104 sub 2
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297) 974
data 12-02-93 Firma [firma]


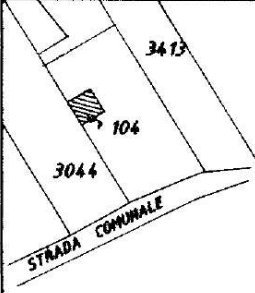
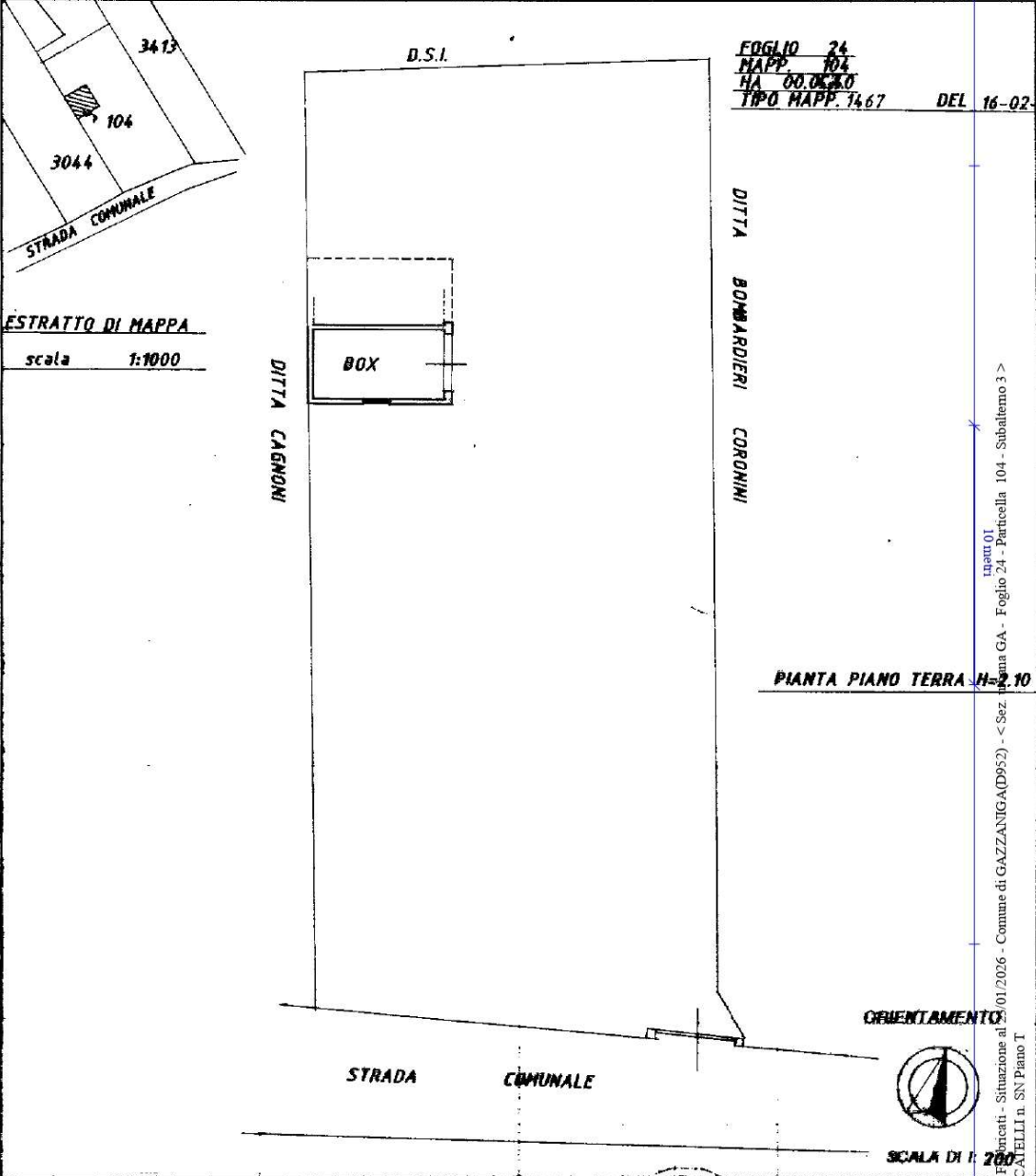

Isritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di BERGAMO
data 12-02-93 Firma [firma]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto di Fabbricati - Situazione al 23/01/2026 - Comune di GAZZANIGA (D952)
VIA LOCATELLI n. SN Piano T

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 104 sub 3

Data presentazione: 05/03/1993 - Data: 23/01/2026 - n. T118178 - Richiedente: STILDA81P1A246X

MODULARIO F. fig. form. 487				MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.		MOD. BN (CEU)	
		CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)				LIRE 250	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>GAZZANIGA</u> via <u>LOCATELLI</u> civ. <u>SN</u>							
		D.S.I.		FOGLIO <u>24</u> MAPP. <u>104</u> HA. <u>00,0030</u> TIPO MAPP. <u>1467</u>		DEL <u>16-02</u>	
ESTRATTO DI MAPPA scala <u>1:1000</u>		DITTA <u>CAGNONI</u>		DITTA <u>BOMBARDIERI</u> <u>CORONINI</u>			
						PIANTA PIANO TERRA H. 10	
						SCALA DI <u>1:200</u>	
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Compilata da <u>GEOM. GREGIS MARIO</u> (Titolo, cognome e nome)		RISERVATO ALL'UFFICIO			
Ultima planimetria catastale F. <u>24</u>		Iscritto all'albo di <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>BERGAMO</u>					
Data presentazione: 05/03/1993 - Data: 23/01/2026 - n. T118178 - Richiedente: STILDA81P1A246X		Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: <u>4</u>		Data: <u>2024-02-23</u> stanfimo: <u>118178</u>			

2.7 La provenienza

- Successione di del 01/10/2018 registrata al numero 272567
Volume 88888 del 19/09/2019.

2.8 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Sentenza di apertura di liquidazione controllata nn. 51524/36807 del 24.09.2025 (atto giudiziario del 25.07.2025 n. 182 emesso dal Tribunale di Bergamo);

a favore: "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO DI

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 i valori per le abitazioni di seconda fascia a valori compresi tra i 775,00 €/mq e 820,00 €/mq, mentre per le autorimesse un valore minimo di 634,00 €/mq ed un valore massimo di 778,00 €/mq. L'indagine di mercato fatta comunque fissa i valori per gli immobili ad uso residenziale da ristrutturare a valori più bassi, in media 598,00 €/mq:

Immobiliare.it

- 1) Trilocale in via Cardinal Gusmini 65.000,00 € sup. 112,00 mq=580,00 €/mq
- 2) Trilocale in via Angelo Roncalli 50.000,00 € sup. 90,00 mq=555,55 €/mq
- 3) Appartamento in via Cesare Battisti 99.000,00 € sup. 150,00mq= 660,00 €/mq

Per le autorimesse:

- 1) Garage – Box via Briolini, 19.000,00 € sup. 36mq= 527,00 €

L'osservatorio del Mercato immobiliare, invece, per il primo semestre del 2025 fascia Centrale/Centro Abitato codice zona B2 microzona "0" Tipologia Abitazione ti tipo economico fissa il valore minimo a 700,00€/mq e massimo 800,00€/mq, mentre i box da un minimo di 590,00 €/mq ed un massimo di €/mq 710,00. Verrà valorizzata anche la superficie ragguagliata dell'area di pertinenza dell'autorimessa, ad oggi sub 1 bene comune non censibile ma comunque da considerarsi area esclusiva avendo, i due posti auto, la titolarità esclusiva. Visto l'immobile e ipotizzati gli interventi di manutenzione necessari, lo scrivente ritiene opportuno attestarsi ad un valore di €/mq 550,00, ovvero il valore minimo per gli immobili residenziali riscontrato con l'indagine di mercato e €/mq 500,00 per l'autorimessa. Si precisa che lo scrivente ha provveduto alla determinazione delle superfici adeguando, con

software di disegno tecnico, la scheda catastale alle misure a campione rilevate sul posto. Per le autorimesse si riportano le misure desunte dal titolo edilizio. Si riassumono le superfici commerciali nella tabella sottostante:

UNITA' IMMOBILIARE	DEST. D'USO	PIANO	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG.	€/mq	IMPORTO €
mappale 3412 s 6	Abitazione	2	131,91	1,00	131,91	550,00	72.550,50
	Balcone	2	5,75	0,30	1,73	550,00	948,75
	Balcone	2	5,54	0,30	1,66	550,00	914,10
	Sottotetto	3	67,62	0,25	16,91	550,00	9.297,75
mapp 104 s 2	autorimessa	T	14,04	1,00	14,04	500,00	7.020,00
mapp 104 s 3	autorimessa	T	14,04	1,00	14,04	500,00	7020,00
mapp 104 s 1	Area	T	28,08	0,10	2,81	500,00	1.404,00
	Area	T	517,23	0,03	15,52	500,00	7.758,45
						TOT.	106.913,55

Si ipotizzano le spese di smontaggio del portico in 3.000,00€, le spese di sanatoria per il tavolato interno in 2.500,00€, e le spese di sanatoria del balcone con catasto a chiusura in 6.000,00€. Detti "oneri" vengono scontati in ragione di 1/5, ovvero 2.300,00 €

La quota in capo alla Liquidazione Controllata è di 1/5 di piena proprietà

Valore Totale = (106.913,55 € : 5) – 2.300,00 € = **19.082,71 €**

3. 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, 03/03/2026

Avacos s.r.l.

Astolfi Geom. Aldo