

## **Tribunale di BERGAMO**

Fallimento 35/2022

**IMMOBILIARE PRATO s.r.l.**

**via Rossini n. 12,**

**C.A.P. 24060 Credaro (BG)**

N.R.G. 35/2022

# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

Liquidatore nominato: Dott.ssa Claudia Bianca Thalmann

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

Tecnico redattore: Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B -  
E-MAIL [info@studiotecnicoastolfi.it](mailto:info@studiotecnicoastolfi.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)  
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

**Geom. Aldo Astolfi**

**Tribunale di Bergamo**

Fallimento

N.R.G. 35/2022

**Immobiliare Prato s.r.l.****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 CREDARO via Maglio dell'Oglio.....	6
2.1 Descrizione e la consistenza.....	6
2.2 Dati catastali:.....	7
2.3 Confini.....	10
2.4 Stato di possesso.....	11
2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico.....	16
2.6 Attestato di Prestazione Energetica.....	16
2.7 La provenienza.....	16
2.8 I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	16
2.9 La ricerca del più probabile valore di mercato.....	17
3. BENI IMMOBILI IN CREDARO terreni.....	19
3.1 Descrizione e la consistenza.....	19
3.2 Dati catastali:.....	20
3.3 Confini.....	22
3.4 La provenienza.....	24
3.5 I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	24
3.6 La ricerca del più probabile valore di mercato.....	24
4. IMMOBILI NON OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	25
5. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.....	26
6. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	27

---

## 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 Curatore nominato, Dott.ssa Claudia Bianca Thalmann, 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 Fallimentare Immobiliare Prato s.r.l., con sede in Credaro (BG), via Rossini 12. 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 Credaro.

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**

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. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio della Provincia autonoma di Bergamo, 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 CREDARO via Maglio dell'Oglio

### 2.1 Descrizione e la consistenza

Il complesso immobiliare in oggetto, sito nel Comune di Credaro e catastalmente identificato al foglio 5, mappale 242, presenta una destinazione d'uso mista (opificio ed abitativo) e si articola su quattro livelli, dal piano seminterrato al piano terzo (sottotetto). La proprietà comprende altresì due aree urbane distinte ai mappali 3732 e 3733, derivanti dal frazionamento di una maggiore consistenza, le quali costituiscono di fatto la sede stradale che garantisce l'accesso sia alla centrale idroelettrica (mappale 2718) sia al piano seminterrato del fabbricato in esame. L'immobile, ubicato in prossimità della sponda del fiume Oglio e di una centrale elettrica, è raggiungibile tramite Via Dossi, proseguendo oltre il Cimitero comunale e percorrendo un tratto di strada realizzato su fondi di terzi fino alle citate aree urbane. Si rileva una oggettiva difficoltà nell'individuazione dei confini reali della proprietà, per i quali si rimanda alla rappresentazione delle schede catastali e della mappa.

Dalle risultanze del sopralluogo emerge un palese stato di vetustà e una totale assenza di manutenzione protrattasi negli anni. Il fabbricato faceva parte dell'antico complesso denominato "Ex Centrale", oggetto di interventi di parziale recupero tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80; in particolare, il vigente assetto del corpo principale risale al Permesso di Costruire n. 886/1981 (prot. 2609 del 25/09/1981), rilasciato per la sistemazione di un manufatto all'epoca fatiscente. Sotto il profilo edilizio, si segnala nel 1982 una richiesta per la realizzazione di un impianto di depurazione interrato della capacità di 18 mc nel settore sud-ovest, la cui effettiva presenza non è stata verificabile in fase di ispezione. Risulta inoltre una pratica del 1983 (n. 994/1010) per un magazzino interrato in corrispondenza del cortile al piano seminterrato; tuttavia, agli atti non è stato reperito il provvedimento autorizzativo ma solo l'istanza, la cui planimetria non trova riscontro nello stato di fatto né nei registri catastali. Successivi interventi hanno riguardato il ripristino del tetto a seguito di incendio (1992) e una richiesta di parere preventivo per il cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva (1995), istanza quest'ultima rimasta senza esito per la necessità di attendere osservazioni regionali trattandosi di area di interesse sovracomunale.

Per quanto concerne le singole unità, il mappale 242 subalterno 705 (cat. D/1, opificio) si sviluppa su due piani ed è attualmente occupato da terzi privi di titolo legittimo, sebbene gli stessi asseriscano di disporre di un contratto di locazione stipulato con soggetti non aventi diritti sull'immobile. L'unità presenta difformità nella distribuzione degli spazi interni, assenza di uscite verso il cortile al piano seminterrato e mancanza di barriere di sicurezza sulle scale esterne. Lo stato conservativo è critico: i serramenti sono privi di vetrate, le facciate risultano

scrostate e si rilevano gravi infiltrazioni a soffitto e sulle pareti perimetrali. Il subalterno 2 (appartamento al piano primo) si trova allo stato rustico a causa di una ristrutturazione interrotta, con demolizioni interne parziali e assenza di serramenti, configurando una situazione di non conformità. Il subalterno 3 (appartamento al piano secondo) risulta occupato dal medesimo soggetto del piano seminterrato, il quale ha negato l'accesso allo scrivente; esternamente sono visibili interventi manutentivi incongrui, quali la posa di serramenti sottodimensionati con tamponamenti precari e l'installazione di un condizionatore in facciata. Infine, il subalterno 4 (sottotetto) presenta vani parzialmente pavimentati e intonacati alternati a porzioni al grezzo; si segnala la presenza di canne fumarie per stufe presumibilmente a pellet, posate con modalità non conformi alle normative vigenti. L'intera consistenza immobiliare necessita di un intervento di ristrutturazione integrale e della regolarizzazione delle difformità rilevate.

## 2.2 Dati catastali:

Quota 1/1 di piena proprietà

NCEU, foglio 5:

- mappale **242/705**, Via Maglio dell'Oglio n. 136, piano S1-T, categoria D/1, RC 6.445,82;
  - mappale **242/2**, Località Maglio n. 136, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 6, RC Euro 402,84;
  - mappale **242/3**, Località Maglio n.136, piano 2, categoria A/3, classe 3, vani 6, RC Euro 402,84;
  - mappale **242/4**, Località Maglio n.136piano 3, categoria C/2classe 1, consistenza mq 120, RC Euro 136,35;
- mappale **3732**, Via Maglio dell'Oglio n. 136, piano S1, categoria F/1, consistenza area urbana di mq. 150;
- mappale **3733**Via Maglio dell'Oglio n. 136, piano S1, categoria F/1, consistenza area urbana di mq. 75.

Attualmente i beni sono catastalmente intestati alla ██████████ in forza di atto di compravendita al repertorio 40539 del Notaio Rizzonelli Gianmatteo stipulato in data 09/12/2021. Detto atto è stato dichiarato inefficace dal Tribunale di Bergamo per tanto le unità immobiliari sono da ritenersi apprese ai sensi di Legge dalla Curatela fallimentare e da assoggettare alla procedura di vendita.

*Vista aerea*



*Documentazione fotografica*







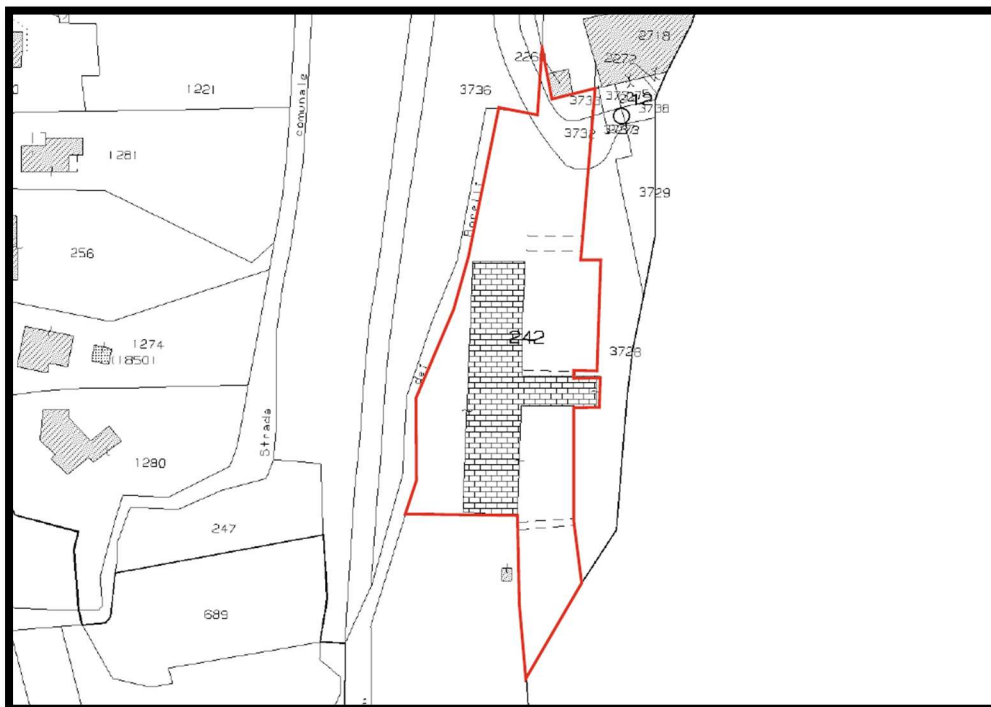
### 2.3 Confini

Il mappale compendio immobiliare composto dai mappali 242, 3732 e 3733 confina a nord con i mappali 3736, 3735 (strada), 3734, 2268 e 2269, lato est con i mappali 3731, 3737, 3728 parte con demanio (sponda fiume Oglio), lato sud mappale 237, mentre lato ovest con sentiero denominato "strada com. dei Borelli". 7727.

**2.4 Stato di possesso**

L'immobile ad oggi per i subalterni 715 e 3 risultano occupati senza titolo, mentre le altre sono libere da persone o cose.

**ESTRATTO DI MAPPA**



**ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI MAPP. 242,3732 e 3733**



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/01/2026  
Ora: 08:44:47  
Numero Pratica: T22959  
Pag: 1 - Segue

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CREVARO		5	242	37231	25/03/2019

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	LOCALITA' MAGLIO	136	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
3	LOCALITA' MAGLIO	136	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
4	LOCALITA' MAGLIO	136	3			LOCALE DI DEPOSITO (SOTTOTETTO)
701						SOPPRESSO
702						SOPPRESSO
703						SOPPRESSO
704	via maglio dell' oglio	136	T-1 - 2-3			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. (ACCESSO PEDONALE E CARRALE, AREA DI MANOVRA, VANO SCALA E CENTRALE TERMICA)
705	via maglio dell' oglio	136	S1-T			OPIFICIO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
CRE DARO		5	243	37231	25/03/2019	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO

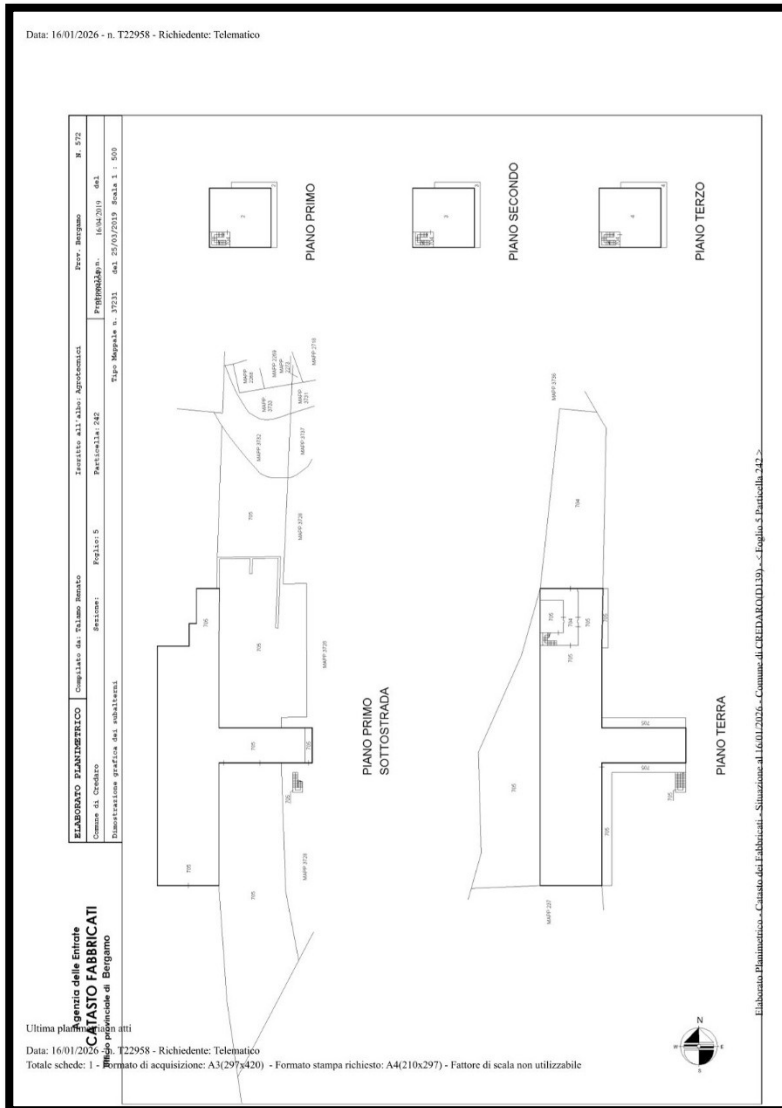
  

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CRE DARO		5	3732	37231	25/03/2019

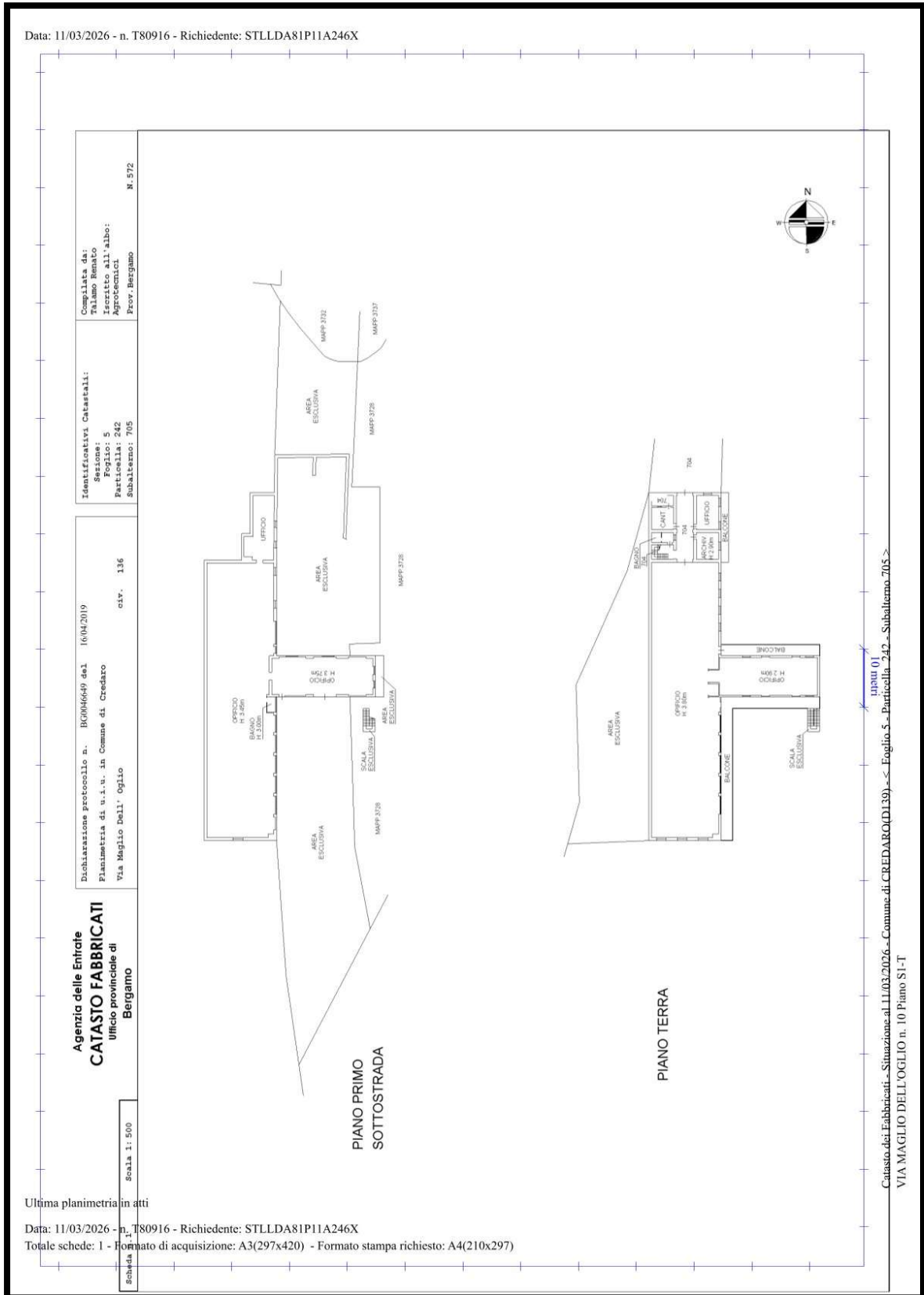
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via maglio dell'oglio	136	S1			AREA URBANA DI MQ. 150

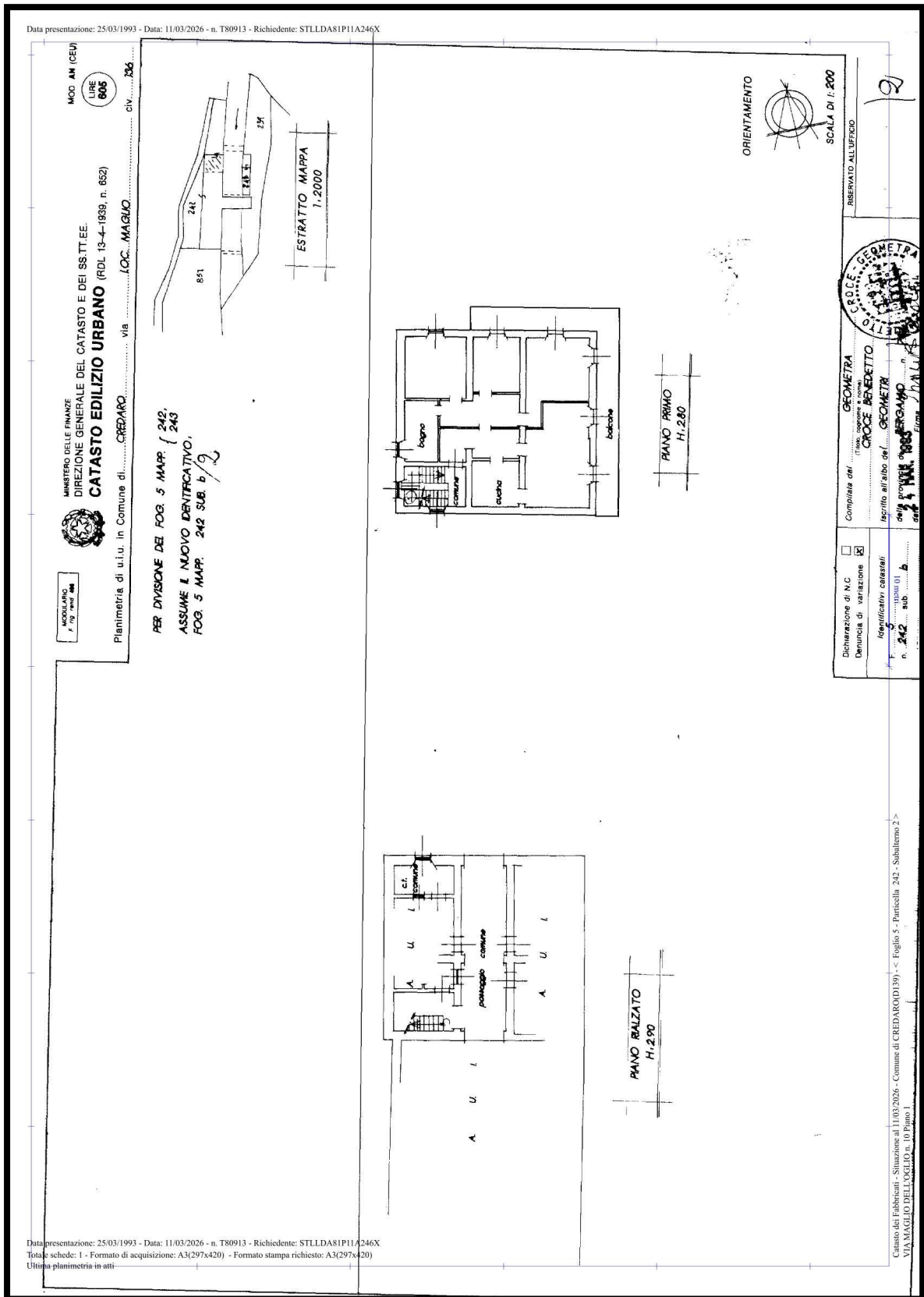
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
CRE DARO		5	3733	37231	25/03/2019	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via maglio dell'oglio	136	S1			AREA URBANA DI MQ. 75



PLANIMETRIA CATASTALE MAPP 242 SUB 715



PLANIMETRIA CATASTALE MAPP 242 SUB 2



PLANIMETRIA CATASTALE MAPP 242 SUB 3

Data presentazione: 25/03/1993 - Data: 11/03/2026 - n. T80914 - Richiedente: STLLDA81P11A246X

MOD. AN (CEU)  
LIRE 605  
civ. 1056

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SIST. I.T.E.E.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD. 13-4-1939, n. 1652)  
via **LOC. MAGGIO**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CREDARO**

PER DIVISIONE DEL FOG. 5 MAPP. 242, 243, ASSUNTE IL NUOVO IDENTIFICATIVO, FOG. 5 MAPP. 242 SUB. c/3

OSTRUMENTO

SCALA DI 1:200  
RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal **GEOMETRA** **CROCE BENEDETO**  
iscritto all'albo di **GEOMETRI**  
della provincia di **BERGAMO**  
dal 24 MAR 1993 n. 1000

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali  
F. 242 (tabella) n. 1000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2026 - Comune di CREDARO(D139) - < Foglio 5 - Particella 242 - Subaltemo 3 - VIA MAGGIO DELL'OGGI.B. 10 Pagina 2 >

Data presentazione: 25/03/1993 - Data: 11/03/2026 - n. T80914 - Richiedente: STLLDA81P11A246X  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ulteriori planimetrie in atti

**PLANIMETRIA CATASTALE MAPP 242 SUB 4****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 Credaro, ove non è stato possibile recuperare il permesso originario, ma sono stati visionati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso Edilizio 569/1977 prot. 497 del 14/03/1977;
- Permesso Edilizio 733/1979 prot. 970 del 02/05/1979;
- Permesso Edilizio 739/1979 prot. 1183 del 28/05/1979;
- Permesso Edilizio 886/1981 prot. 2609 del 25/09/1981;
- Permesso Edilizio 895/1981 prot. 3000 del 05/11/1981;
- Permesso Edilizio 968/1982 prot. 1228 del 12/05/1982;
- Permesso Edilizio 994/1010 del 1983 prot. 744 del 16/03/1983;
- Permesso Edilizio 2250/1992 prot. 2173 del 06/07/1992;
- Permesso Edilizio 2642/1995 prot. 2316 del 30/05/1995.

**2.6 Attestato di Prestazione Energetica**

La ricerca effettuata al catasto energetico di Regione Lombardia evidenzia l'assenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile.

**2.7 La provenienza**

Con annotamento 71966 del 23.12.2025 si dichiara, nei confronti del "Fallimento Immobiliare Prato S.r.l.", l'inefficacia del contratto di compravendita stipulato con atto 9.12.2021 n. 40539/27627 Repertorio Notaio Giammatteo Rizzonelli di Capriolo, registrato a Brescia il 15.12.2021 al n. 67243 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 15.12.2021 ai nn. 72923/49769 con il quale la società in esame vendeva alla società

' con sede in                      codice fiscale n                      ) la quota intera di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari poste in Comune di Credaro.

**2.8 I gravami e le formalità pregiudizievoli**

Gravami indicati nell'atto di vendita suddetto:

- **Ipoteca giudiziale** n. 17459 del 5.04.2005 (Ipoteca                      )  
a favore                      con sede

contro:

somma iscritta:

---

somma capitale:

**- Ipoteca giudiziale n. 26875 del 4.05.2006**

a favore: \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

contro: \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_

somma iscritta: |

somma capitale:

**- Pignoramento n. 5887 del 25.01.2008**

a favore \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_

contro

**- Pignoramento n. 21141 del 17.04.2009**

a favore: \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

contro:

grava limitatamente in capo al mappale 541;

## 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 stabili di seconda fascia valori compresi tra gli 890,00 €/mq e i 936,00 €/mq, mentre per i capannoni valori compresi tra i 284,00 €/mq e i 506,00 €/mq. Lo scrivente visti gli immobili ritiene opportuno attestarsi ad un valore che tenga conto dello stato di vetustà e di abbandono del fabbricato, fermo restando l'impossibilità di accedere all'appartamento di piano secondo, ma cosciente dell'intervento di manutenzione (anche seppur fosse ordinaria) ha reso "abitabile" l'unità immobiliare attualmente occupata continuativamente. Anche la ricerca di mercato trova un solo edificio comparabile, a parere dello scrivente, ovvero: Rustico via A. Diaz 12, Centro, Credaro di 118mq ad €69.000,00 con un valore di €/mq 584,00. L'immobile seppur raffrontabile a livello di tipologia, è in zona totalmente differente sul territorio comunale essendo in centro paese in zona ben servita. L'immobile in capo al fallimento si trova invece in zona isolata e lontana dai principali servizi.

Per quanto detto lo scrivente ritiene congruo attestare il valore unitario per il residenziale ad €/mq 300,00, €/mq 100,00 per il sottotetto, €/mq 50,00 per l'appartamento oggetto di manutenzione ed €/mq 150,00 per l'opificio. Detti valori tengono conto, oltre a quanto anzidetto, anche della manutenzione delle parti comuni (facciate, tetto, messa in sicurezza ecc...). Si deducono le superfici commerciali degli immobili dalle attuali planimetrie catastali adeguate con idoneo software di disegno tecnico in base alle misure prese a campione in fase di sopralluogo. Si riassumono superfici e valori nella tabella sottostante:

<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>PIANO</b>	<b>SUP.</b>	<b>COEF. F.</b>	<b>SUP. RAGG.</b>	<b>€/mq</b>	<b>IMPORTO €</b>
mapp 242 sub 715	Opificio	S1	716,04	1,00	716,04	150,00	107.406,00
	Opificio	T	713,42	1,00	713,42	150,00	107.013,00
	Locali di serv.	T	28,74	0,25	7,19	150,00	1.077,75
	Area Esclusiva	S1	658,34	0,10	65,83	150,00	9.875,10
	Area Esclusiva	S1	9,26	0,10	0,93	150,00	138,90
	Area Esclusiva	S1	751,57	0,10	75,16	150,00	11.273,60
	Area Esclusiva	T	475,86	0,10	47,59	150,00	7.137,90
	Balcone	T	73,03	0,25	18,26	150,00	2.738,63
	Balcone	T	29,94	0,25	7,49	150,00	1.122,75
	Balcone	T	13,82	0,25	3,46	150,00	518,25
mapp 3732	Area Urbana	T	150,00	0,10	15,00	150,00	2.250,00
mapp 3733	Area Urbana	T	75,00	0,10	7,50	150,00	1.125,00
Mapp 242 sub 2	Abitazione	1	152,54	1,00	152,54	300,00	45.762,00
	Balcone	1	34,56	0,25	8,64	300,00	2.592,00
Mapp 242 sub 3	Abitazione	2	151,93	1,00	151,93	500,00	75.965,00
	Balcone	2	34,65	0,25	8,66	500,00	4.331,25
mapp 242 sub 4	Sottotetto	3	156,81	0,10	15,68	100,00	1.568,10
<b>TOTALE</b>							<b>381.895,22</b>

Da detto valore vanno scomputati gli oneri relativi alla sanatoria comprensivi di prestazioni professionali atte alla stesura e presentazione di idoneo titolo edilizio oltre che variazione catastale a chiusura. Dette opere vengono quantificate in € 20.000,00 vista la vicinanza con il corso d'acqua dovrà essere predisposta, conformemente alla normativa vigente, la sanatoria anche paesaggistica semplificata, per quanto detto il valore viene risotto a

361.895,22 €. Si ritiene opportuno inoltre applicare un ulteriore sconto per vizi occulti, com'anche previsto dall'art. 1492 c.c., applicando al valore una detrazione pari al 20%.

Valore immobile = € 361.895,25 € - 20% per vizi occulti = 289.516,20 €

**Valore immobile in Credaro approssimato a 290.000,00 €**

### **3. BENI IMMOBILI IN CREDARO terreni**

#### **3.1 Descrizione e la consistenza**

Trattasi di quattro terreni di natura agricola e definiti al al titolo 5 del piano delle regole, gestione del territorio non urbanizzato, del P.G.T. vigente del Comune di Credaro. Più nello specifico i terreni distinti dai mappali 541, 2455 e 2457, rappresentate nella tavola del Piano delle Regole (quadrante 2), sono definite come zona UP2.1, Aree agricole, ex art. 62 LR 12/2005, regolamentate dall'articolo 5.1 delle Norme Tecniche Attuative dello strumento urbanistico. Oltre alla campitura della zona sopra indicata è presente il "retino" relativo alle zone di cui all'art. 5.4, aree boschive. Il mappale 845, invece, è definito come zona UP2.2 Area Strategica, AAS regolamentata dell'articolo 5.2 del P.G.T. Pur avendo indicazione di zona differente lo scrivente ritiene opportuno segnalare che entrambe le zone specifiche del P.G.T. vedono sfruttate al meglio le proprie potenzialità nel caso siano accorpate ad un'attività agricola, solo in tal caso sarebbe possibile, infatti, sfruttare un'edificabilità seppur molto ridotta. Per entrambe le aree, in zona a bosco (come da campitura quadrettata colo verde, è prevista un'edificabilità funzionale all'attività agricola in ragione di 0,01 metri cubi su metro quadro. Le zone hanno, peraltro, classe di sensibilità alta e molto alta, ovvero sono considerate come parti del territorio di particolare pregio, integrità o fragilità, dove le trasformazioni edilizie e territoriali sono sottoposte a rigorose verifiche. Comportano, inoltre, l'obbligo di un approfondito esame di impatto paesistico per garantire un inserimento armonioso dei progetti nel contesto. Dette zone sono, dunque, considerate in modo tale da voler preservare l'integrità visiva ed ambientale, avendo un livello di tutela stringente in merito agli interventi in progetto. Si segnala inoltre che nella tavola 2, carta dei vincoli, dello strumento urbanistico, il mappale 845 risulta in prossimità di una zona Fq, frana quiescente. La zona di proprietà distinta dal mappale 845 è inoltre classificata come zona 3b nella tavola di fattibilità geologica, mentre i mappali 541, 2455 e 2457 sono parte nella stessa zona (3b) e parte in zona 2. Anche questa classificazione implica consistenti limitazioni d'uso connesse alle caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo e all'acclività dei pendii. Queste zone richiedono indagini geologiche di dettaglio per valutare la stabilità del terreno prima di procedere con qualsiasi intervento edificatorio. Da considerare che parte dei mappali

regolamentati dall'art. 5.1 sono in zona 2, con modeste limitazioni, ovvero considerati con limitate criticità superabili con idonei approfondimenti progettuali. Vista comunque la modesta edificabilità e i vincoli sopradescritti, in considerazione anche del fatto che lo sfruttamento dell'edificabilità sia vincolata alla funzionalità dell'azienda agricola dell'eventuale edificazione, ai fini della presente lo scrivente valuterà i terreni come agricoli. Di seguito, per comodità, verranno riportati gli estratti del PGT per le zone di specie con le relative NTA.

### 3.2 Dati catastali:

Quota 1/1 di piena proprietà

CT, foglio 9:

- **mappale 541** di are 17.60, Prato cl 3, RD 5,00, RA 6,82;
- **mappale 845** di are 96.60, Bosco Ceduo cl 3. RD 6,49, RA 2,00;
- **mappale 2455** di are 4.50, Bosco Ceduo cl 2. RD 1,16, RA 0,14;
- **mappale 2457** di are 0.60 Bosco Ceduo cl 2. RD 0,15, RA 0,02.

Attualmente i beni sono catastalmente intestati alla \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita al repertorio 40539 del Notaio Rizzonelli Gianmatteo stipulato in data 09/12/2021. Detto atto è stato dichiarato inefficace dal Tribunale di Bergamo per tanto le unità immobiliari sono da ritenersi apprese ai sensi della Legge dalla Curatela fallimentare e da assoggettare alla procedura di vendita.

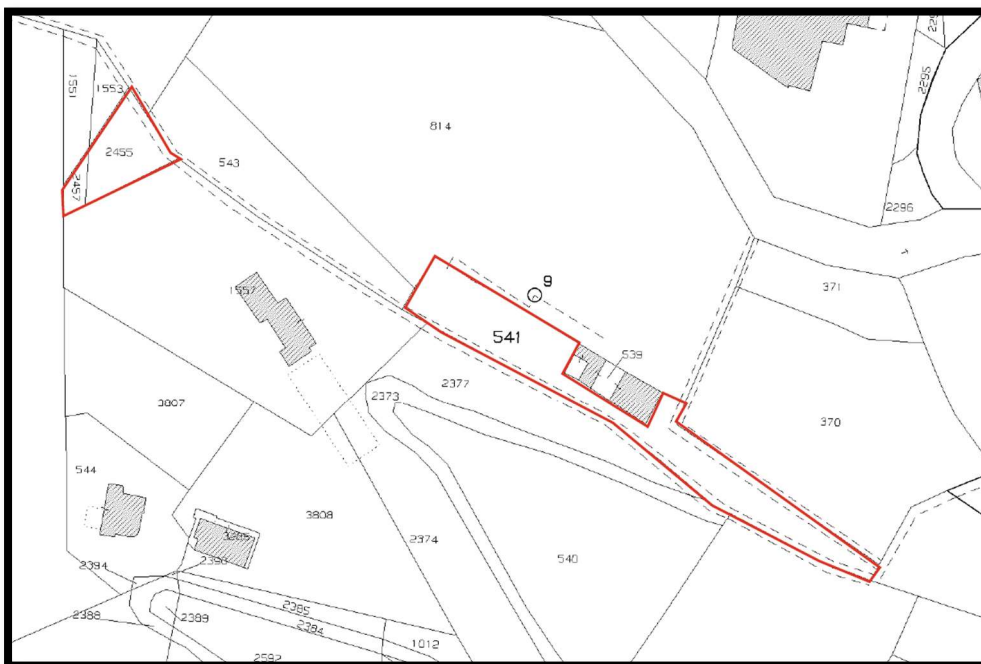
#### Vista Aerea mappali 541, 2455 e 2547 (indicativa)

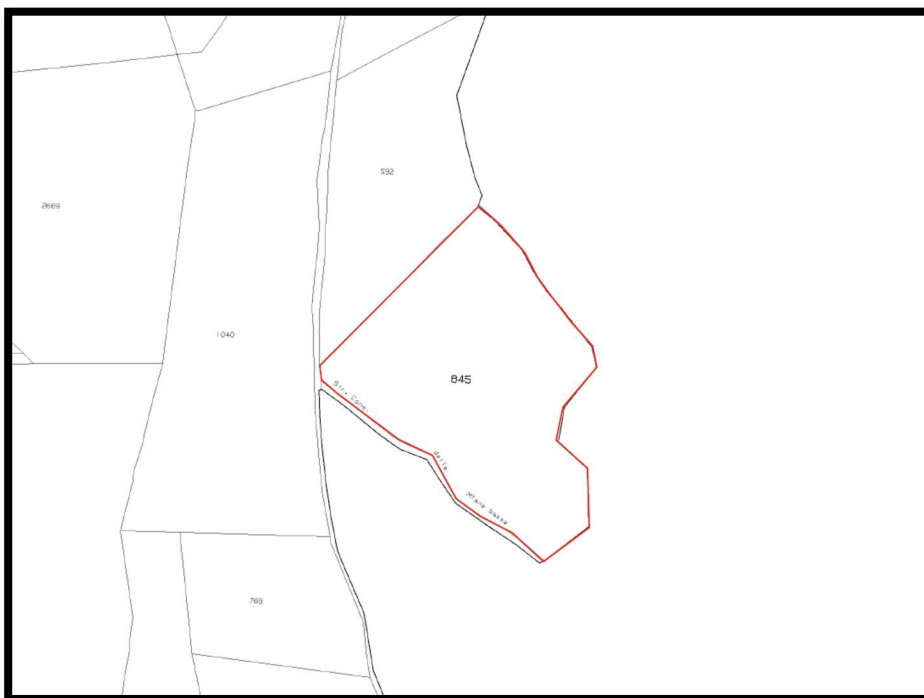


Vista Aerea mappale 845 (indicativa)



Estratti di mappa





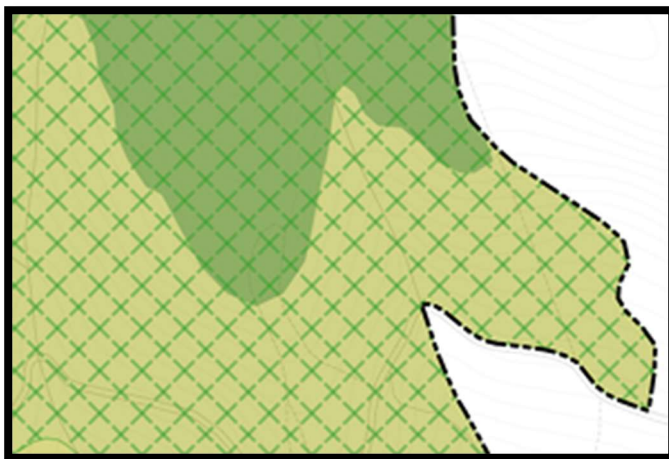
### 3.3 Confini

Il mappale 541 confina a nord con i mappali 814 e 370, ad ovest con il mappale 369, a sud con i mappali 2464, 2373, 2377 e 1557, ad ovest con il mappale 543.

I mappali 2455 e 2457 confinano a nord con i mappali 1551, 1553 e 810, ad est con il mappale 543, a sud con il mappale 1557 e ad ovest con il mappale 545.

Il mappale 845 confina a nord con il mappale 592, parte del confine nord ed il confine est con il Comune di Villongo (mappali 415 e 400 al foglio 2), a sud con la strada consortile delle "Miane basse" e ad ovest con corso d'acqua.

#### Piano Governo del Territorio mapp. 845



Piano Governo del Territorio mappali 541, 2455 e 2457



Legenda Piano Governo del Territorio

**LEGENDA**

Viabilità di progetto

**1 - Sistema insediativo consolidato**

- TUC
- Edifici di valore testimoniale
- UP1.1 - Nuclei di antica formazione (NTA art. 4.2)
- UP1.2 - Castello di Montecchio (NTA art. 4.3)
- UP1.3 - Residenziale consolidato (NTA art. 4.4)
- UP1.4 - Residenziale (NTA art. 4.4)
- UP1.5 - Residenziale ambito di Montecchio (NTA art. 4.4)
- UP1.6 - Produttivo, terziario e commerciale (NTA art. 4.5)
- Distributore di carburante (NTA art. 3.18)

**2 - Sistema insediativo agricolo e ambientale**

- UP2.1 - Aree agricole - ex art. 62 L.R. 12/2005 (NTA art. 5.1)
- UP2.2 - Aree Agricole Strategiche - AAS (NTA art. 5.2)
- UP2.3 - Ambiti dell'alveo del Torrente Uria (NTA art. 5.3)
- UP2.4 - Ambiti elevata naturalità (NTA art. 5.4)
- UP2.5 - Ambiti di cava (NTA art. 5.5)
- Manufatti edilizi sparsi (NTA artt. 5.1, 5.2, 5.4)

**Strumenti Attuativi**

**Ambiti di trasformazione**

- ATR - destinazione prevalentemente residenziale (NTA Titolo 2)

**Piani attuativi e Piani di recupero**

- PA in attuazione (NTA art. 3.5)
- PA non attuati (NTA artt. 4.4, 4.5)
- PR in aree agricole (NTA artt. 5.1, 5.2)
- PCC (NTA art. 4.4)
- Aree di completamento del PL San Fermo (NTA art. 4.4)

**3 - Vincoli invariabili ambientali**

- Parco Regionale Oglio Nord (NTA art. 5.1)
- Aree boschive (NTA art. 5.4)
- Ambito soggetto a riqualificazione ambientale (NTA art. 2.7)

**Dotazioni pubbliche e di uso pubblico**

- Dotazioni pubbliche e di uso pubblico (NTA Titolo 6)
- Ic - Attrezzature di interesse comune
- AT - Aree per servizi tecnologici
- Vc - Verde comunale
- Vs - Attrezzature sportive
- P - Parcheggi
- li - Scuole dell'infanzia
- lp - Scuole primarie

### 3.4 La provenienza

Con annotamento 71966 del 23.12.2025 si dichiara, nei confronti del “Fallimento Immobiliare Prato S.r.l.”, l'inefficacia del contratto di compravendita stipulato con atto 9.12.2021 n. 40539/27627 Repertorio Notaio Giammatteo Rizzonelli di Capriolo, registrato a Brescia il 15.12.2021 al n. 67243 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 15.12.2021 ai nn. 72923/49769 con il quale la società in esame vendeva alla società

con sede in                      codice fiscale n                      a quota intera di piena proprietà  
delle seguenti unità immobiliari poste in Comune di Credaro.

### 3.5 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Gravami indicati nell'atto di vendita suddetto:

- **Ipoteca giudiziale** n. 17459 del 5.04.2005 (Ipoteca                      )  
a favore:                      \.” con sede in

contro:

somma iscritta

somma capitale:

- **Ipoteca giudiziale** n. 26875 del 4.05.2006

a favore:                      ” con sede

contro:                      e                      con sede

somma iscritta:

somma capitale:

- **Pignoramento** n. 21141 del 17.04.2009

a favore:                      con sede in

contro:

grava limitatamente in capo al mappale 541;

### 3.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

In merito alla determinazione del valore di mercato dei cespiti in oggetto, si dà atto della complessità nel reperire dati di confronto diretti presso le principali emeroteche online

specializzate. Pertanto, l'indagine conoscitiva è stata estesa ai comuni limitrofi, rilevando, a titolo esemplificativo, una quotazione pari a circa 6,50 €/mq per un terreno agricolo situato nel Comune di Villongo, secondo quanto riportato dal portale immobiliare.it. Ampliando ulteriormente il raggio della ricerca e depurando il campione dalle anomalie statistiche rappresentate da valori eccessivamente elevati o esigui, si è delineato un range di mercato ordinariamente compreso tra i 5,00 €/mq e i 10,00 €/mq.

In tale contesto, lo scrivente ritiene corretto procedere alla valutazione dei terreni secondo la loro destinazione agricola, in coerenza con quanto approfondito nel paragrafo dedicato alla descrizione del bene; tale scelta è dettata dalle significative limitazioni che gravano sulle aree medesime, condizionandone l'uso e il potenziale trasformativo. A supporto di tale analisi, è stata condotta una verifica comparativa con i Valori Agricoli Medi (VAM) della Provincia di Bergamo pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e riferiti all'annualità 2022, ovvero l'ultimo dato ufficiale disponibile. Dall'esame di tali tabelle emerge che, per le qualità colturali "Bosco Ceduo" e "Prato", i valori si attestano rispettivamente a 16.500 €/ettaro (pari a 1,65 €/mq) e 80.000 €/ettaro (pari a 8,00 €/mq).

Considerate le caratteristiche intrinseche degli immobili, la loro ubicazione nel tessuto territoriale comunale e il livello di accessibilità garantito dalla rete viaria pubblica (ove possibile), si ritiene congruo assumere come riferimento i suddetti valori medi dell'Agenzia delle Entrate. Le risultanze di tale valutazione e i parametri adottati vengono sinteticamente esposti nella tabella riepilogativa riportata di seguito:

UNITA' IMMOBILIARE	QUALITA'	CLASSE	SUP.	€/mq	IMPORTO €
mappale 541	Prato	2	1.760,00	8,00	14.080,00
mappale 845	Bosco Ceduo	3	9.660,00	1,65	15.939,00
mappale 2455	Bosco Ceduo	2	450,00	1,65	742,50
mappale 2457	Bosco Ceduo	2	60,00	1,65	99,00
<b>TOTALE</b>					<b>30.860,50</b>

Totale approssimato per difetto 30.000,00 €

#### 4. IMMOBILI NON OGGETTO DI VALUTAZIONE

La presente relazione ha lo scopo di definire con precisione il perimetro dei beni oggetto di analisi, specificando le ragioni tecniche e giuridiche che hanno portato all'esclusione di determinati cespiti catastalmente riconducibili alla società Immobiliare Prato s.r.l. In primo luogo, si dà atto dell'esclusione di alcuni terreni situati nel Comune di Grumello del Monte, identificati al foglio logico 9, mappali 7004 e 7010. Per tali unità, la società risulta titolare della quota di piena proprietà pari a 273,693/2000; tuttavia, l'esame della mappa evidenzia come

tali aree siano destinate esclusivamente a viabilità stradale a servizio di un fabbricato limitrofo. Poiché Immobiliare Prato s.r.l. ha già provveduto alla cessione di tutte le unità immobiliari che componevano il suddetto fabbricato, la permanenza di tale quota residua non riveste interesse ai fini della presente valutazione, trattandosi di aree di sedime stradale funzionali a proprietà ormai aliene. Proseguendo nell'esame delle esclusioni, si rileva un terreno sito in Comune di Credaro, distinto dal mappale 2278. Si tratta di una sottile striscia di terra posta in prossimità del fiume Oglio e, pertanto, soggetta ai vincoli ambientali e paesaggistici del Consorzio per la gestione del Parco dell'Oglio. Sebbene le risultanze catastali indichino la società come intestataria dell'intera quota di proprietà superficaria, le verifiche condotte sulle formalità e sui titoli di provenienza hanno smentito tale dato. Dalla nota di trascrizione n. 48836 del 30 dicembre 2014 emerge infatti che l'immobile è stato effettivamente acquistato dalla società rendendo l'intestazione attuale un mero refuso documentale non corrispondente alla realtà giuridica. Una situazione del tutto analoga si riscontra per una serie di terreni ubicati nel Comune di Paratico (BS), censiti al foglio 2, mappali 18, 26, 40, 57, 58, 59, 60 e 61. Anche in questo caso, nonostante Immobiliare Prato s.r.l. figuri ancora nei registri catastali come titolare dell'intera proprietà superficaria, gli accertamenti ipotecari hanno confermato l'alienazione dei beni. Attraverso la nota di trascrizione n. 42672, datata anch'essa 30 dicembre 2014, è stata infatti perfezionata la vendita dell'intera proprietà dell'area nuda. Di conseguenza, alla luce del consolidamento delle risultanze dei registri immobiliari rispetto a quelli catastali, tutti i suddetti mappali sono da considerarsi estranei al compendio oggetto della presente trattazione.

## 5. 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 alle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;

- di avere agito in accord 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.

## 6. 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, 11/05/2026

