

Tribunale di BERGAMO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Sitea Trescore s.r.l.

Via Locatelli 19/E, 24069 Trescore Balneario (BG)
n. 25/2023 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Carla DAGA
Curatore del fallimento: Dott.ssa Marina ASPERTI

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI IN
ZANDOBBIO (BG)
Via Monte Grappa**

Geom. Aldo Astolfi

Tribunale di Bergamo

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

n. 25/2023 R.F.

SITEA TREScore s.r.l.

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 ZANDOBBIO (BG).....	6
2.1	Descrizione e la consistenza.....	6
2.2	Dati catastali:.....	8
2.3	Confini	8
2.4	Stato di possesso	8
2.5	Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico.....	16
2.6	La provenienza	16
2.7	I gravami e le formalità pregiudizievoli	16
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	17
3.	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE	17

1. GENERALITA' E PREMESSE

1.3 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo, che la normativa pone in capo al Curatore della Liquidazione Giudiziale, la Dott.ssa Marina Asperti ha ritenuto di affidare incarico alla AVACOS s.r.l., per cui interviene il sottoscritto, di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo alla società **SITEA TRESCORE s.r.l.** con sede in Trescore Balneario (BG) via Locatelli 19/E, P.I. 02486870161. Il sottoscritto, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto ad espletare 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 Curatore fallimentare 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 e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell'interesse della Massa dei Creditori;
- 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.);
- Le autorizzazioni edilizie ed i progetti.

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 e presso i Pubblici Uffici. 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 Società, 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.

La verifica della regolarità urbanistica e/o delle concessioni edilizie è stata effettuata sulla scorta della documentazione fornita o presso i Pubblici Uffici.

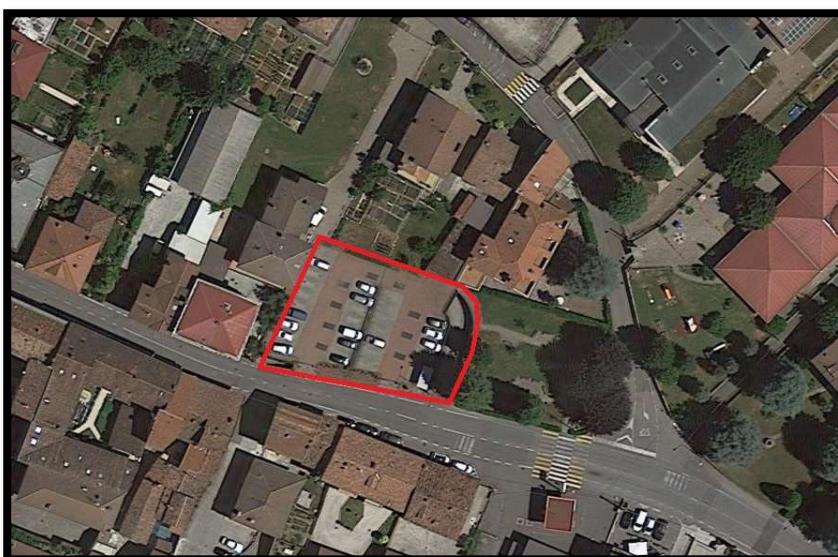
2. BENI IMMOBILI IN ZANDOBBIO (BG)

2.1 Descrizione e la consistenza

Le unità immobiliari in Comune di Zandobbio in capo alla Liquidazione Giudiziale, sono quattro autorimesse interrate edificate nel 2004. L'intervento promosso dalla Sitea Trescore s.r.l., prevedeva la realizzazione dell'attuale piano interrato con convenzione a favore del comune di Zandobbio, impegnandosi all'alienazione di vari mappali ed alla realizzazione del parcheggio pubblico sovrastante e di sette posti auto a beneficio dell'ente. Si precisa fin d'ora che lo scrivente ha potuto verificare l'interno del solo subalterno 31, in quanto gli altri immobili ad oggi risultano occupati senza titolo da terzi soggetti.

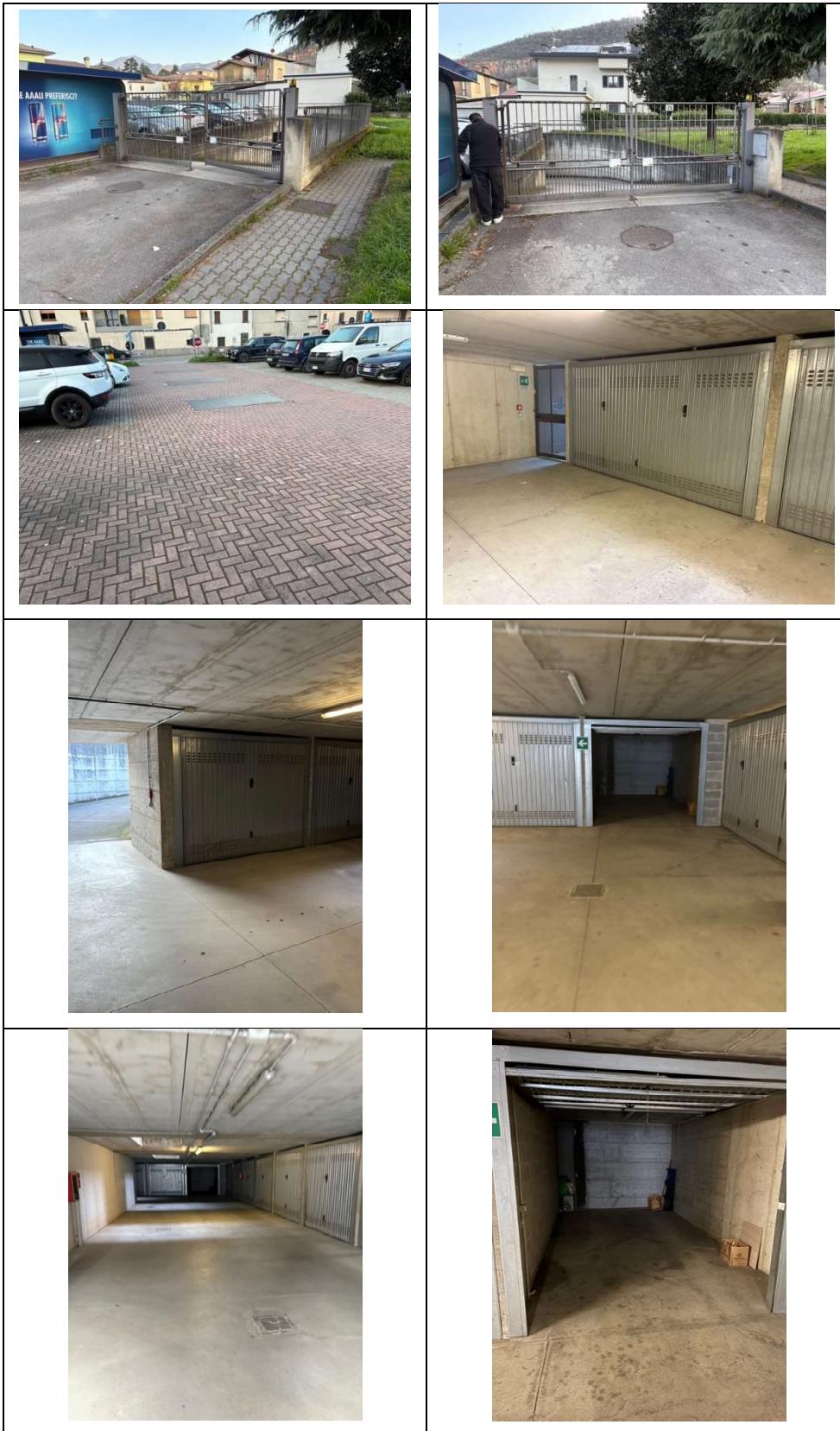
L'accesso a Piano interrato è garantito da rampa in cemento armato, con cancello elettrico al civico 25, dal sovrastante parcheggio pubblico di via Monte grappa. Le murature sono in cemento armato con solaio in predalles. Le divisorie tra le autorimesse sono o in cemento armato o in prime di cls. Le autorimesse sono provviste di basculante in lamiera zincata. Le pratiche visionate in Comune di Zandobbio in fase di accesso agli atti, in particolare il Certificato di Collaudo Amministrativo al protocollo 3778 del 28/09/2005, evidenziano la conformità di quanto realizzato, richiamando i titoli abilitativi e le delibere di giunta comunale che ne hanno autorizzato la realizzazione, il certificato rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco della Provincia di Bergamo il 15/06/2005. Nel verbale di collaudo l'amministrazione dichiara che tutti gli accordi previsti dalla convenzione sono stati rispettati dalla Sitea Trescore s.r.l. Citate anche le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed antincendio da parte degli installatori. Il certificato amministrativo è stato approvato con Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale 53/2005 del 11/10/2005 da parte del Comune di Zandobbio.

Vista aerea



Geom. Aldo Astolfi

Documentazione fotografica



2.2 Dati catastali:

Quota 1/1 di piena proprietà

NCEU, foglio12, Via Montegrappa n. SN:

- mappale 3828 sub. 2, piano S1, categoria C/6, classe 3, cons. mq. 13, RC Euro 24,17;
 - mappale 3828 sub. 16, piano S1, categoria C/6, classe 3, cons. mq. 15, RC Euro 27,89;
 - mappale 3828 sub. 23, piano S1, categoria C/6, classe 3, cons. mq. 40, RC Euro 74,37;
 - mappale 3828 sub 31, piano S1, categoria C/6, classe 3, cons. mq. 19, RC Euro 35,33.

Le unità immobiliari sono edificate nel sottosuolo del mappale 3829, e sono identificate dal mappale 3828 indicato in mappa “(...)”, con superficie 0mq in banca dati di catasto terreni. Nel capitolo successivo si riportano i mappali confinanti del 3829.

2.3 Confini

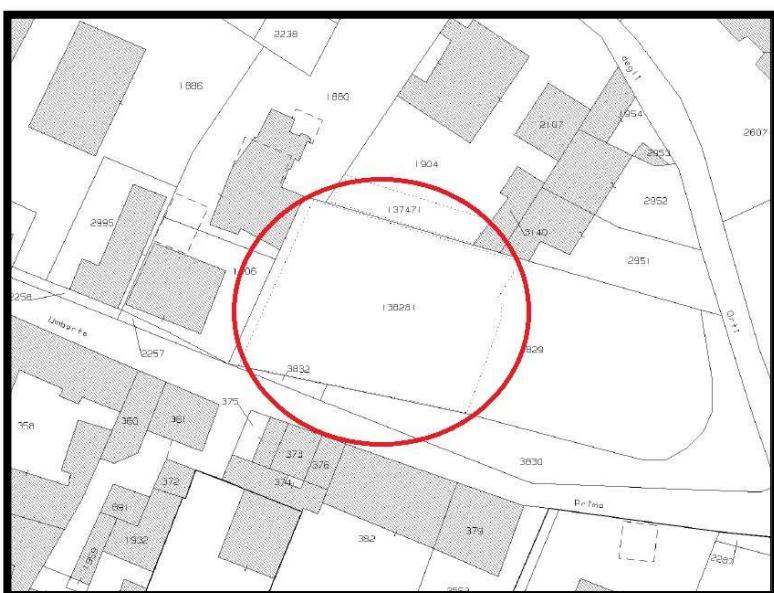
Si descrivono i confini dedotti dall'estratto di mappa:

Sud mappali 3830,3832 (via Monte Grappa), Est mappale 3830 (via Ortì), Nord mappali 2951,3140, 1904 (in particolare mappale interrato 137471, e mappale 1880, Ovest mappale 1880 e 1906.

2.4 Stato di possesso

Lo scrivente come già precisato ha potuto accedere al solo subalterno 31, le altre unità immobiliari (sub. 2, 16 e 23) sono chiusi ed occupati da terzi soggetti senza titolo.

ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI

Data: 06/05/2025 - n. T322543 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	
Compilato da: Giavarini Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 3129			
Comune di Zandobbio Sezione: Foglio: 12 Particella: 3828		Protocollo n. BG0020203 del 17/02/2016 Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500			
Ultima planimetria in atti Data: 06/05/2025 - n. T322543 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/05/2025 - Comune di ZANDOBBIO(M144) - < Foglio 12 Particella 3828 >



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/05/2025
Ora: 14:26:08
Numero Pratica: T322548
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNOTI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
ZANDOBBIO		12	3828			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via monte grappa	SN	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORSELLO COPERTO COMUNE AL MAPPAL 3828 TUTTI I SUB., AL MAPP. 3747 E MAPP. 3140 SUB. 702
2	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA
3	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA
4	via monte grappa	SN	S1			POSTO AUTO COPERTO
5	via monte grappa	SN	S1			POSTO AUTO COPERTO
6	via monte grappa	SN	S1			POSTO AUTO COPERTO
7	via monte grappa	SN	S1			POSTO AUTO COPERTO
8	via monte grappa	SN	S1			POSTO AUTO COPERTO
9	via monte grappa	SN	S1			POSTO AUTO COPERTO
10	via monte grappa	SN	S1			POSTO AUTO COPERTO
11	via monte grappa	SN	S1			POSTO AUTO COPERTO
12	via monte grappa	SN	S1			POSTO AUTO COPERTO
13	via monte grappa	SN	S1			POSTO AUTO COPERTO
14						SOPPRESSO
15						SOPPRESSO
16	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA
17	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA
18	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA
19	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA
21	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA
22	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA
23	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA
24	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA
25	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA
26	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA
27	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA
28	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA
29	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA
30	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA
31	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA
701	via monte grappa	SN	S1			AUTORIMESSA

Rapporto di stima – Liquidazione Giudiziale 25/2023 R.F.



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/05/2025
Ora: 14:26:08
Numero Pratica: T322548
Pag: 2 - Fine

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ZANDOBbio			12	3829		
DESCRIZIONE						
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	
1	via monte grappa	SN	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE , ACCESSO CARRALE, SCI/VOLO, SCALETTA ESTERNA COMUNE AL MAPPALe 3828 TUTTI I SUB , MAPPALe 3747 E MAPP. 3140 SUB. 702
2	via monte grappa	SN	T			AREA URBANA DI MQ. 1000
3	via monte grappa	SN	T			AREA URBANA DI MQ. 845

Visura telematica

Geom. Aldo Astolfi

PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 2

Data: 20/01/2025 - n. T314747 - Richiedente: STILDA81P11A246X

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. BG0320906 del 22/12/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zandobbio

Via Monte Grappa

civ. SN

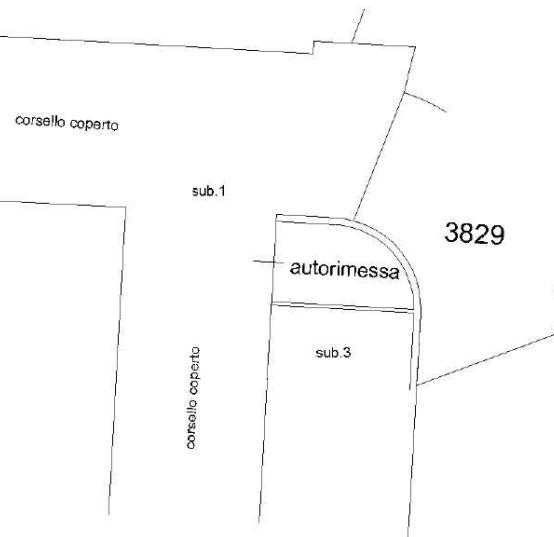
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 3828
Subalterno: 2

Compilata da:
Mazzoleni Gianfranco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo N. 2954



PIANO INTERRATO - H=2.40

Ultima planimetria in atti

Data: 20/01/2025 - n. T314747 - Richiedente: STILDA81P11A246X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2025 - Comune di ZANDOBBIO(M144) - < Foglio 12 - Particella 3828 - Subalterno 2 >
VIA MONTE GRAPPA n. SN Piano S1

PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 16

Data: 20/01/2025 - n. T314748 - Richiedente: STLLDA81P11A246X

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

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. BG0320906 del 22/12/2004

Planimetria di u.i.u.in Comune di Zandobbio

Via Monte Grappa

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 3828
Subalterno: 16

Compilata da:
Mazzoleni Gianfranco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo N. 2954

corsello coperto

sub.1

autorimessa

sub.15

sub.17

corsello coperto

PIANO INTERRATO - H=2.40

nord



Ultima planimetria in atti

Data: 20/01/2025 - n. T314748 - Richiedente: STLLDA81P11A246X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2025 - Comune di ZANDOBBIO(M144) - < Foglio 12 - Particella 3828 - Subalterno 16 >
VIA MONTE GRAPPA n. SN Piano S1

Geom. Aldo Astolfi

PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 23

Data: 20/01/2025 - n. T314749 - Richiedente: STLLDA81P11A246X

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

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. BG0320906 del 22/12/2004

Planimetria di u.i.u.in Comune di Zandobbio

Via Monte Grappa

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 3828
Subalterno: 23

Compilata da:
Mazzoleni Gianfranco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo N. 2954



PIANO INTERRATO - H=2.40

Ultima planimetria in atti

Data: 20/01/2025 - n. T314749 - Richiedente: STLLDA81P11A246X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2025 - Comune di ZANDOBBIO(M144) - < Foglio 12 - Particella 3828 - Subalterno 23 >
VIA MONTE GRAPPA n. SN Piano S1

PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 31

Data: 20/01/2025 - n. T314750 - Richiedente: STLLDA81P11A246X

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. BG0320906 del 22/12/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zandobbio

Via Monte Grappa

civ. SN

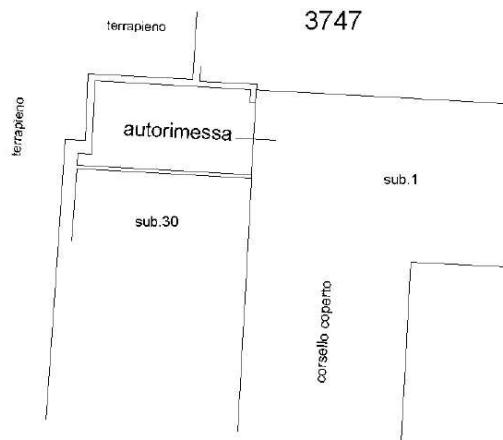
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 3828
Subalterno: 31

Compilata da:
Mazzoleni Gianfranco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo N. 2954



PIANO INTERRATO - H=2.40

Ultima planimetria in atti

Data: 20/01/2025 - n. T314750 - Richiedente: STLLDA81P11A246X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2025 - Comune di ZANDOBBIO(M144) - < Foglio 12 - Particella 3828 - Subalterno 31 >

VIA MONTE GRAPPA, n. SN Piano S1

2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

L'edificio esistente è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire 173 del 26/06/2004;
- D.I.A. 173/1 del 3/12/2004 prot. 5224, variante in corso d'opera.

2.6 La provenienza

Atto di compravendita del 31.05.2004 nr. 104554 Repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 5.06.2004 ai n.ri 29208/19692-29209/19693-29210/19694.

2.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli

- **Convenzione edilizia** nn. 34189/23069 del 1.07.2004 (atto del 21.06.2004 nr. 104821 Repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo);
a favore:
contro: "SITEA TRESCORE S.R.L.";
- **Ipoteca giudiziale** nn. 30048/6119 del 10.06.2011 (decreto ingiuntivo del 30.05.2011 n. 2241 emesso dal Tribunale di Bergamo);
a favore:
contro: "SITEA TRESCORE S.R.L." e
somma iscritta: Euro
somma capitale: Eurc
-grava *limitatamente in capo ai mappali 3828/16, 3828/23 e 3828/31, a beni non oggetto di relazione ed a beni del coobbligato;*
- **Ipoteca giudiziale** nn. 30049/6120 del 10.06.2011 (decreto ingiuntivo del 30.05.2011 n. 2241 emesso dal Tribunale di Bergamo);
a favore:
contro: "SITEA TRESCORE S.R.L.";
somma iscritta: Euro
somma capitale: Euro
-grava *limitatamente in capo ai mappali 3828/16, 3828/23 e 3828/31;*
- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** nn. 50532/36588 del 30.09.2024 (atto giudiziario del 28.02.2023 n. 38 emesso dal Tribunale di Bergamo);
a favore: "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI SITEA TRESCORE SRL";
contro: "SITEA TRESCORE S.R.L.".

2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

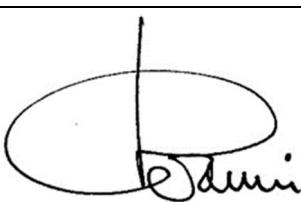
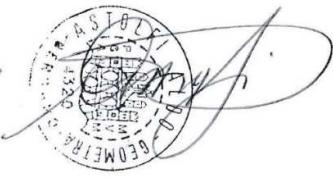
In fase di sopralluogo lo scrivente ha provveduto alla verifica delle misure interne della sola unità immobiliare accessibile ai fini dell'adeguamento della scheda catastale, dalla quale sono state dedotte le superfici utili al calcolo del valore del bene. Per le altre unità immobiliare si è utilizzato il fattore di scala sulla squadratura della planimetria catastale. L'indagine di mercato ha evidenziato la difficoltà di trovare valori per immobili simili, ci si avvale quindi sia dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ragguagliando il valore unitario delle abitazioni per il 50%. Per la zona Centrale/Centro Abitato, codice zona B1, Microzona 1 si riscontrano valori oscillanti da un minimo di €/mq 900,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00 (Tipologia prevalente abitazioni civili), che ragguagliati danno valori unitari da 450,00 €/mq a 500,00 €/mq. Il borsino immobiliare, invece, fissa il valore minimo ad €/mq 444,00 e massimo €/mq 722,00. Viste le fonti citate ed effettuato il sopralluogo, lo scrivente ritiene opportuno attestarsi ad €/mq 450,00.

UNITÀ IMMOBILIARE	DESTINAZIONE	SUP.	COE FF.	SUP. RAGG	€/mq	IMPORTO €
sub. 2	Autorimessa	15,23	1,00	15,23	450,00	6.853,50
sub. 16	Autorimessa	16,22	1,00	16,22	450,00	7.299,00
sub. 23	Autorimessa	54,44	1,00	54,44	450,00	24.498,00
sub. 31	Autorimessa	21,73	0,10	21,73	450,00	9.778,50
					TOTALE	48.429,00

Il valore dei beni immobili descritti nella presente scheda si attesta quindi in € 48.429,00 approssimato a **€ 48.500,00** (euro quarantottomilacinquecento/00).

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.

Bergamo, 05/05/2025	
	
Avacos s.r.l.	L'esperto incaricato

Geom. Aldo Astolfi

Rapporto di stima – Liquidazione Giudiziale 25/2023 R.F.
