

Tribunale di BERGAMO

SECONDA SEZIONE CIVILE, CRISI DI IMPRESA ED ESECUZIONI FORZATE

procedura n. 60/2025

Giudice Delegato: Dott. Luca VERZENI

Liquidatore: Dott. Paolo Attilio ROSSI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IMMOBILI IN CARVICO (BG)

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli per AVACOS S.R.L.**

Geom. Roberta Micheli

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	4
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione	4
1.4	Il criterio di stima	4
2	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CARVICO (BG)	6
2.1	L'identificazione catastale	6
2.2	Confini	6
2.3	Stato di possesso.....	6
2.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche.....	6
2.5	La provenienza	8
2.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	8
2.7	La descrizione	9
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	14
3	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE	16

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 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 Liquidatore è stato affidato alla Società AVACOS S.r.l., per la quale interviene la sottoscritta, l’incarico di provvedere alla valutazione delle unità immobiliari site in Carvico (BG) in capo al residente a Via

2.2 - Documenti, ruoli e contatti utilizzati

- il titolo di provenienza;
 - la documentazione ipotecaria;
 - la documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
 - le pratiche edilizie recuperate a seguito di accesso agli atti;
 - lo strumento di governo del territorio.

Tutta la documentazione elencata ed utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari, è avvenuto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione e la verifica 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.

1.4 Il criterio di stima

Si è adottato il metodo ***“sintetico-comparativo”*** che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari nonché gli opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione

l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente prima dell'asta. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare;
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it);
- Listino prezzi immobili Bergamo F.I.M.A.A. 30^a edizione;
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

La 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 di volta in volta 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;
- 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.

2 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CARVICO (BG)

2.1 L’identificazione catastale

Quota di 1/1 di piena proprietà di appartamento, cantina e autorimessa siti in Comune di Carvico (BG), identificati catastalmente come segue:

➤ **NCEU, foglio 5**

- **mapp. 2625/1**, Via Del Combattente, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, RC Euro 20,25;
- **mapp. 2624/3**, Via Del Combattente n. 11, piano S1-T, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, RC Euro 520,33.

2.2 Confini

Da nord in senso orario.

Appartamento: mapp. 2647, mapp. 2803, mapp. 2625, torrente Grandone, via del Combattente.

Cantina: altra cantina, terrapieno, terrapieno, vano scala comune.

Autorimessa: mapp. 2803, mapp. 5318, altra autorimessa, mapp. 2624.

2.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo le u.i. risultano occupate

2.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Carvico è emerso che i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari (appartamento e autorimessa), sono stati realizzati in forza dei seguenti permessi edilizi:

- Licenza di costruzione prot. 21/211 rilasciata il 21.07.1961 per la costruzione di casa d’abitazione (lavori ultimati il 15.08.1963);
- Autorizzazione di abitabilità di casa rilasciata dal Sindaco di Carvico in data 27.12.1963;
- Autorizzazione edilizia n. 175/M/1969 del 14.01.1969 per la costruzione di un ripostiglio per deposito attrezzi;

- Concessione Edilizia con contributo n. 28 (ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47), n. 93MAG102 Reg. Costruzioni e n. 3698 Prot. Gen., rilasciata in data 18.05.1993 – sanatoria per formazione nuova unità immobiliare al piano terra;
- Certificato di abitabilità (Concessione Edilizia n. 28 del 18.05.1993) con decorrenza dal 01.06.1994;
- Autorizzazione per rifacimento facciata rilasciata in data 26.03.1993 n. 3061 PGC.

Dal confronto tra lo “stato di progetto” dichiarato nell’ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione del sopralluogo del 04.12.2025, sono emerse le seguenti difformità:

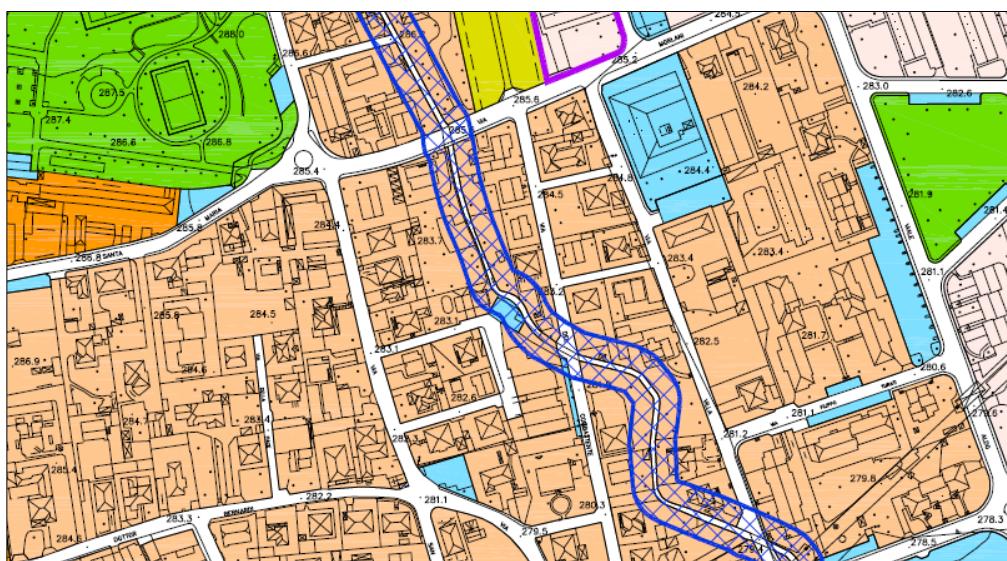
- la chiusura della porta di collegamento tra il locale soggiorno ed il vano scale;
- la divisione fisica delle cantine al piano interrato;
- l’esatta rappresentazione interna dell’autorimessa.

Per quanto sopra elencato si dichiara la non conformità edilizia.

Si dichiara la non conformità catastale dell’appartamento per la mancata rappresentazione della porta di collegamento esistente tra il vano scale e la camera da letto.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente strumento urbanistico del Comune di Carvico (BG) in Ambiti R3 residenziale esistente, art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Stralcio Tav. 2.2 Piano delle Regole – VARIANTE 1



SISTEMA INSEDIATIVO	RESIDENZA
	R1 - centri e nuclei storici
	R2 - residenziale esistente
	R3 - residenziale esistente
	R4 - residenziale esistente
	R5 - residenziale con verde privato
	P1 - produttiva esistente
	AT1 - ambienti di trasformazione
	IS1 - Interventi con prescrizioni specifiche
	NZ1 - Interventi convenzionati sottoposti alle norme di zona
	SUAP
PRESCRIZIONI GENERALI	
	aree non soggette a trasformazione per ragioni idrogeologiche ed idrauliche
	vincolo Idrogeologico RD 30/12/1923 n. 3267
	limite di rispetto delle sorgenti e acquedotti (200 m) soglia di tutela assoluta delle sorgenti dell'acquedotto (10 m)
	limite di verifica delle stazioni radio base per radiotelefonia (200 m)
	elettrodotto e relativa fascia di prima approssimazione
	rispetto climatico
	barriera acustica

Una parte dell'area rientra in *AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE PER RAGIONI IDROGEOLOGICHE ED IDRAULICHE*.

Per le prescrizioni e le modalità attuative si rimanda alla Norme Tecniche di Attuazione dello strumento di governo del territorio vigente.

2.5 La provenienza

- Successione legittima in morte di , apertasi in data registrata presso l'Ufficio del Registro di Ponte San Pietro il 20.10.1981 al n. 89 vol. 265 e trascritta, a Bergamo, in data 8/01/1982 ai nn. 412/334.
- Atto di compravendita del 25.09.1992 n. 53391 Repertorio Notaio ATTILIO NOSSA di Calusco d'Adda, trascritto, a Bergamo, in data 8.10.1992 ai nn. 32572/23116.

2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 23.09.2025 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca volontaria** nn. 81485/15716 del 30.12.2008 (atto del 29.12.2008 n. 70770 Repertorio Notaio MAURO RUGGIERO di Bergamo);

a favore: ' con sede ir - Via

contro:

somma iscritta:

somma capitale

scadenza:

- **Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata nn. 49245/35248 del 09.09.2025**

(atto giudiziario dell'11.06.2025 n. 60 emesso dal Tribunale di Bergamo);

a favore:

contro:

2.7 La descrizione

Trattasi di appartamento posto a piano terra, con ingresso pedonale e carrale da Via Del Combattente. L'appartamento è composto da ingresso, studio, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, due bagni, non è provvisto di giardino esclusivo ed è stato ristrutturato internamente parzialmente nel 1993. L'U.I. è termoautonoma con caldaietta posizionata in cucina e caloriferi. Si segnalano evidenti problemi di umidità in risalita, per la mancanza di vespaio, localizzati in tutta l'abitazione. Il tetto dell'edificio è da sostituire.

Serramenti: in legno con tapparelle.

Pavimenti: in parte in parquet, in parte in marmo, nei bagni piastrelle di ceramica.

Rivestimenti: piastrelle di ceramica.

Il livello delle finiture è normale considerato l'anno dell'ultima ristrutturazione.

L'autorimessa, è dotata di semplice basculante in ferro manuale.

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



SCHEDA CATASTALE FOGLIO 5 MAPP. 2625 SUB. 3

Data presentazione: 18/03/1995 - Data: 15/10/2025 - n. T100583 - Richiedente

<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI ES.</p> <p>CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 662)</p> <p>Mod. AN (CEU) LINE 865 civ. 11</p> <p>Planimetria di u.l.u. in Comune di CARVICO..... via DEL COMBATTENTE.....</p>		<p>ESTRATTO MAPPA</p>	
<p>PIANO INTERRATO</p>		<p>PIANO TERRA</p>	
<p>Via del Combinante</p> <p>Ultima planimetria in atti</p>		<p>NORD ORIENTAMENTO</p> <p>SCALA DI 1: 200</p> <p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p> <p>Sostituzione planimetria foglio n. 5 mappaile 2624 sub. 3</p> <p>Dichiarazione di NC <input checked="" type="checkbox"/> Compilata da: ARCH. RAVASO PERUGIA <input type="checkbox"/> (fisco, cognome e nome)</p> <p>Definizione di valutazione: <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Identificativi catastali: Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI</p> <p>Indirizzo: via XX settembre 01 - 26100 BERGAMO - Italia</p> <p>Prov. Bergamo - 07-02-1995 - Firma: <i>[Signature]</i></p> <p>Calcolato dai Fabbricati - Situazione al 15/10/2025 - Comune di CARVICO(BS) - Foglio 5 - Particella 1624 - Sintesi numero 3</p>	
<p>Totali schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p>			

SCHEDA CATASTALE FOGLIO 5 MAPP. 2625 SUB. 1

Data presentazione: 31/07/1981 - Data: 15/10/2025 - n. T100582 - Richiedente

MODULANTO F. - Cm. 5,7 - 818	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)																												
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. RICCHIETTO-LICCI 12 APRILE 1980, N. 68)</small>																													
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>CARVICO</u> Via <u>DEL COMBATTENTE</u> Ditta _____ Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Energetico di <u>BERGAMO</u> Scheda N. <u>362474</u>																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 30%;">Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio</th> <th colspan="2" style="width: 70%;">DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORITA LA NUOVA COSTRUZIONE</th> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding: 2px;">DATA</td> <td colspan="2" style="padding: 2px;">31 LUG. 1981</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding: 2px;">PROT. N°</td> <td colspan="2" style="padding: 2px;">3264</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; padding: 2px;">ICA Bg</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; padding: 2px;">Numero della parcella _____</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; padding: 2px;">Sezione o Comune consueto <u>CARVICO</u></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; padding: 2px;">Foglio <u>5 b</u></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; padding: 2px;">Numero di mappa <u>3 m</u></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; padding: 2px;">Subalterno <u>11 g</u></td> </tr> </table>			Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORITA LA NUOVA COSTRUZIONE		DATA	31 LUG. 1981		PROT. N°	3264		ICA Bg			Numero della parcella _____			Sezione o Comune consueto <u>CARVICO</u>			Foglio <u>5 b</u>			Numero di mappa <u>3 m</u>			Subalterno <u>11 g</u>		
Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORITA LA NUOVA COSTRUZIONE																												
DATA	31 LUG. 1981																												
PROT. N°	3264																												
ICA Bg																													
Numero della parcella _____																													
Sezione o Comune consueto <u>CARVICO</u>																													
Foglio <u>5 b</u>																													
Numero di mappa <u>3 m</u>																													
Subalterno <u>11 g</u>																													
Compilato da <u>GEOGETRA</u> <small>(Nome, nome e cognome del tecnico)</small> <u>GIULIANO FRANCO RAVASIO</u> Iscritto all'Albo dei <u>GEOGETRI</u> della Provincia di <u>BERGAMO</u> DATA <u>17.6.1981</u> Firma <u>Giuliano Ravasio</u>																													
<small>Ultima planimetria in atti</small> Data presentazione: 31/07/1981 - Data: 15/10/2025 - n. T100582 - Richiedente: Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)																													

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2025 - Comune di CARVICO(BSS4) - < Foglio 5 - Particella 2625 - Subalterno 1 >
 VIA DEL COMBATTENTE Piano T

Documentazione fotografica

2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici desunte dai disegni di progetto: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciale.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. pond.</i>	<i>Sup. ragg. mq</i>
Appartamento PT	109,59	1,00	109,59
Cantina	6,76	0,25	1,69
<i>Sommano mq</i>			111,28
Autorimessa	18,38	1,00	18,38

Fonti di informazione

- esame della banca dati dei valori di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti web specializzati, Zona CENTRO URBANO abitazioni in stabili di fascia media valore min €/mq 850,00 – valore max €/mq 1.194,00 – autorimesse valore min €/mq 409,00 valore max €/mq 631,00;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – Anno 2025 – Semestre 1 – Zona B2 CENTRALE/CENTRO URBANO:

Provincia: BERGAMO

Comune: CARVICO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	850	1300
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	800
Box	NORMALE	390	550
Ville e Villini	NORMALE	1100	1300

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Listino prezzi immobili Bergamo F.I.M.A.A. edizione 30, abitazioni 21-50 anni (*ultima ristrutturazione anno 1993*), valore min €/mq 800,00 – valore max € 1.100,00, autorimesse singole valore min € 13.000,00 – valore max € 15.000,00.

Considerate le caratteristiche delle unità immobiliari, verificate in sede di sopralluogo, e quanto descritto nel precedente capitolo 2.7, viene attribuito il seguente valore di mercato:

Descrizione	Sup. ragg. mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Abitazione e cantina	111,28	800,00	89.024,00
Autorimessa (in corpo staccato)	18,38	350,00	6.433,00
Sommano €		95.457,00	

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (vizi occulti etc) -15%- € 14.318,55

Spese per sanatoria edilizia da verificare con l'Ufficio Tecnico comunale, comprese spese tecniche, oneri comunali, spese istruttorie, sanzioni, diritti vari, costi catastali per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, rilievi, oneri derivanti dalla necessità di collaudi, adeguamento impianti ed ogni altro onere anche se non espressamente indicato.....- € 3.000,00

Rimane arrotondato.....€ 78.140,00

(euro settantottomilacentoquaranta/00).

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.

3 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Micheli, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, attesta che il valore della piena proprietà degli immobili precedentemente descritti nella disponibilità della Liquidazione Controllata ammonta a **€ 78.140,00 (euro settantotto-milacentoquaranta/00)**.

Paladina, 16 dicembre 2025

L'Esperto incaricato
(Geom. Roberta Micheli)

