

Tribunale di Bergamo

Liquidazione Giudiziale

Green Residence 4 s.r.l.

in liquidazione

N.R.G. 3/2025

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Giudice Delegato: Dott. Luca FUZIO

Liquidatore nominato: Avv. Milena GUARNIERI

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 PEC aldo.astolfi@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

Geom. Aldo Astolfi

Tribunale di Bergamo

Liquidazione Giudiziale

N.R.G. 3/2025

Green Residence 4 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.....	6
1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	6
1.4 I criteri e la metodologia di valutazione applicata	7
2. COMUNE DI BRIGNANO GERA D'ADDA.....	9
2.1 Provenienza:.....	9
2.2 Gravami indicati in atto di provenienza:	10
2.3 Confini	10
2.4 Stato di possesso	10
2.5 Piano di Governo del Territorio.....	10
2.6 La descrizione e la consistenza.....	12
2.7 La ricerca del più probabile valore di mercato.....	13
3. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE	14

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 Liquidatore nominato, Avv. Milena Guarnieri, è stato affidato alla società AVACOS s.r.l., per la quale interviene il sottoscritto, incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione degli immobili in capo alla procedura di Liquidazione Giudiziale n. 3 del 2025 del Tribunale di Bergamo, Green Residence 4 s.r.l.

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto con la massima diligenza all'espletamento di tutte le ricerche, delle verifiche documentali e delle indagini sul campo necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima dei beni in oggetto, trasmettendo alla curatrice l'elaborato peritale in data 15 maggio 2025.

Successivamente al deposito, si è reso necessario approfondire con i competenti uffici del Comune di Brignano Gera d'Adda la discrepanza, già precedentemente segnalata, relativa alla doppia nomenclatura delle unità immobiliari, la quale determinava un evidente disallineamento tra le risultanze del catasto terreni e quelle del catasto fabbricati. Per tale ragione, il sottoscritto redige la presente relazione integrativa, finalizzata alla formale rettifica di quanto precedentemente stimato, vista anche l'approvazione della variante al Piano Governo del Territorio approvata in data 28/10/2025.

Nel corpo del primo elaborato peritale, lo scrivente aveva considerato l'area di pertinenza della procedura L.G. 3/2025 del Tribunale di Bergamo come terreno edificabile. Tale orientamento era supportato e giustificato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo stesso Comune di Brignano Gera d'Adda. A corredo della richiesta del menzionato certificato, era stato infatti allegato l'elaborato planimetrico dell'area urbana unitamente all'estratto mappa, documenti dai quali la discrepanza catastale risultava facilmente evincibile. Inoltre, l'unità immobiliare specifica era stata in passato oggetto di una formale Convenzione Edilizia che la qualificava espressamente come edificabile e la includeva nel computo delle superfici di piano. Essendo quest'ultimo un atto stipulato e registrato da un pubblico ufficiale, lo scrivente ha ritenuto pienamente motivata e giuridicamente fondata la scelta di considerare la capacità edificatoria del compendio.

Tuttavia, a seguito di successivi e più dettagliati dialoghi intercorsi con i tecnici del Comune, l'amministrazione locale ha esplicitamente confermato la non edificabilità attuale del terreno. L'ente ha chiarito che l'emissione del precedente certificato di destinazione urbanistica era avvenuta prendendo in considerazione esclusivamente la situazione descritta al catasto terreni, senza valutare l'atto di convenzione, che il Comune ritiene ormai decaduto e privo di efficacia giuridica.

Per le ragioni esposte, preso atto della posizione ufficiale dell'ente urbano e della conseguente variazione dei presupposti di diritto, lo scrivente procede alla sostituzione del precedente elaborato peritale con la presente relazione, rettificando in diminuzione la valutazione economica del bene alla luce della sua reale ed effettiva destinazione urbanistica tenuto conto della variante allo strumento urbanistico approvata con D.C.C. n. 41 del 28/10/2025 che comunque riporta il PA2 come Piano attuativo non attuato e da attuare, ridimensionandone il perimetro ed escludendo parte della consistenza in capo alla LG 3/2025 del Tribunale di Bergamo. Una porzione del terreno, circa il 18%, è ad oggi ancora inclusa nel perimetro del PA2, in particolare su lato sud ovest. Ai fini della presente verrà tutto considerato, comunque, come terreno agricolo.

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);
- Il piano di Governo del Territorio del Comune di Brignano Gera D'Adda;

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

1.4 I criteri e la metodologia di valutazione applicata

Per quanto riguarda gli immobili, è opportuno ricordare che l'aderenza agli standard stabiliti

dal ***Codice delle Valutazioni Immobiliari*** edito da Tecnoborsa, quarta **edizione** del luglio **2011** e 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, comporta necessariamente l'adozione di metodologie di valutazione in grado non solo di rendere i contenuti del Rapporto di Valutazione Immobiliare dimostrabili e verificabili da terzi, ma soprattutto devono presentare criteri di uniformità e non essere in disaccordo con quanto desunto dagli standard valutativi internazionali.

E' con questi presupposti che il più probabile valore di mercato, riferito agli aspetti di vendita (cessione liquidatoria) degli immobili è stato ricercato, attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto ***"comparativo diretto"***, o meglio conosciuto come ***"Market Comparison Approach"*** (MCA o SCA), basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Tale procedimento, infatti, stabilisce che il valore di un bene immobile deve essere determinato dopo un'attenta analisi e comparazione tra lo stesso ed altri immobili detti comparabili. Il raffronto delle caratteristiche tecnico-economiche del soggetto e dei comparabili porta in primo luogo alla applicazione degli aggiustamenti ed in secondo alla costituzione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il procedimento così scelto, tra i

molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il valore probabile attuale di mercato dell'immobile in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi). La superficie utile ragguagliata è stata rilevata utilizzando la cartografia di progetto e/o catastale e in conformità alle linee guida per la misurazione contenute sia nel Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione al cap. 19, paragrafo 4.10 Sistema Italiano di Misurazione, sia nelle Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – Nota 5.2. 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, 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 pervenuta, 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.

2. COMUNE DI BRIGNANO GERA D'ADDA

Quota 1/1 di piena proprietà

Catasto Fabbricati:

foglio 12, via Pagazzano s.n.:

- **mappale 2943 sub. 702**, piano T, categoria F/1, consistenza area urbana di mq. 3.630.

L'unità immobiliare è censita a catasto terreni al foglio logico 9 mappale 3845 (identificativo in mappa), ente urbano di are 36.30, dovrà essere predisposta idonea pratica di variazione dell'identificativo. Il mappale 3845 è stato stralciato dal mappale 2943 con tipo di frazionamento 341970 del 13/06/1994. Il tipo di aggiornamento ha dunque modificato la superficie del mappale 2943 (ancora in banca dati con qualità E.U.) costituendo i mappali 3845 e 3846.

Vista Aerea



2.1 Provenienza:

Atto di compravendita del 26.02.2010 nr. 60438 Repertorio Notaio Andrea Ciniglia di Dalmine, trascritto, a Bergamo, in data 3.03.2010 ai n.ri 11281/6592.

2.2 Gravami indicati in atto di provenienza:

Si evidenzia che tutte i gravami e le formalità sono a carico dell'unità immobiliare di catasto fabbricati

- **Convenzione edilizia** nn. 11280/6591 del 3.03.2010.

La convenzione edilizia è da ritenersi scaduta, in quanto aveva validità di [REDACTED] dalla data di stipula. Ai fini della presente lo scrivente utilizzerà gli indici edilizi delle zone di Piano Governo del Territorio indicati sul certificato di destinazione urbanistica.

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** nn. 48641/7636 del 18.09.2024 (atto del 28.08.2023 n. 27 emesso da [REDACTED]);

a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

contro:

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** nn. 2299/1682 del 20.01.2025 (atto giudiziario del 7.01.2025 n. 4 emesso dal Tribunale di Bergamo;

a favore:

contro:

2.3 Confini

Si descrivono i confini delle unità immobiliari: lato nord mappali 4572 e 4573, lato est via Pagazzano, lato sud mappale 273, lato ovest mappale 2943 (attuale numero di mappa ai fabbricati).

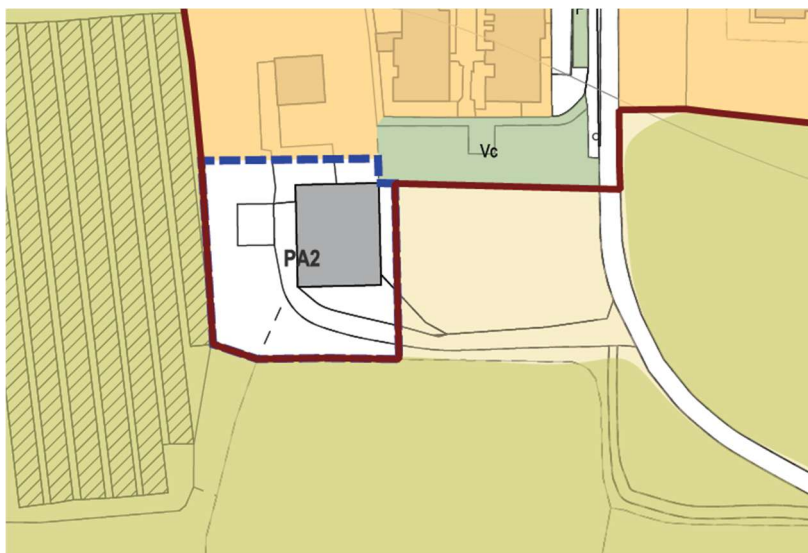
2.4 Stato di possesso

L'area è libera.

2.5 Piano di Governo del Territorio

La variante al Piano Governo del Territorio approvata con DCC n. 41 del 28/10/2025 definisce la maggior consistenza dell'area oggetto del presente elaborato peritale come zona UP2.1 Area Agricola ex art. 62 LR 12/2025. Dette zone sono regolamentate dalle norme Tecniche attuative del piano al titolo 5.1, sottocapitoli dall'1 al 14. Sostanzialmente la zona è diventata agricola o comunque funzionale all'attività agricola, ovvero, è ammessa un'edificabilità purchè sia relativa a

costruzioni realizzate in funzione del fondo, si riportano: l'estratto di P.G.T., la legenda relativa e le norme tecniche attuative con la descrizione di dettaglio della zona di specie, la restante parte (circa il 18%) è regolamentata da quanto previsto nel PA2 del Piano di Governo del Territorio vigente, definito nello strumento urbanistico come Piano attuativo non attuato e da attuare:



2 - Sistema agricolo

UP2.1 - Aree Agricole ex art. 62 LR 12/2005

UP2.2 - Aree agricole strategiche

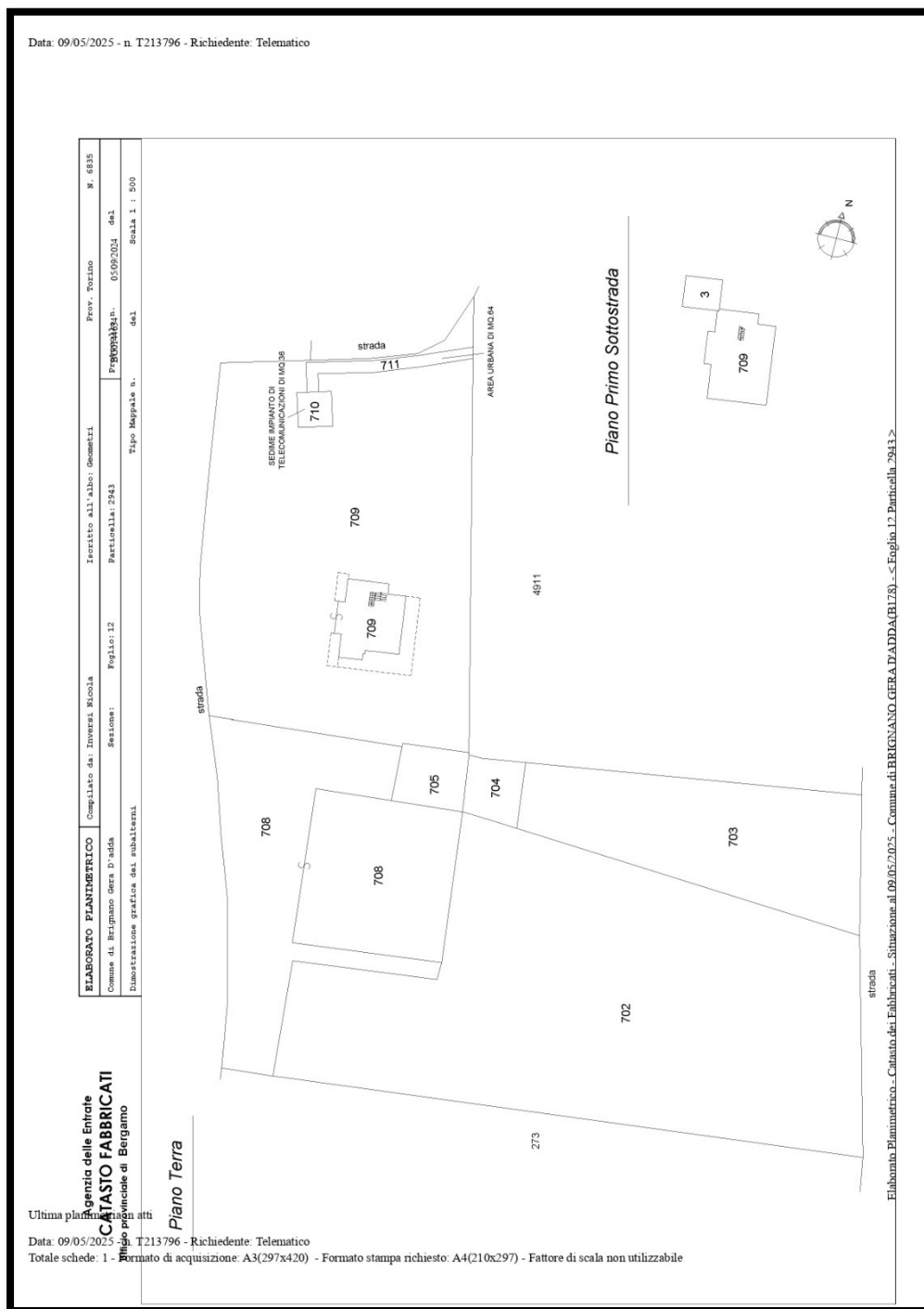
Strumenti di attuazione

 Piani Attuativi in itinere

 Piani Attuativi non attuati e da attuare



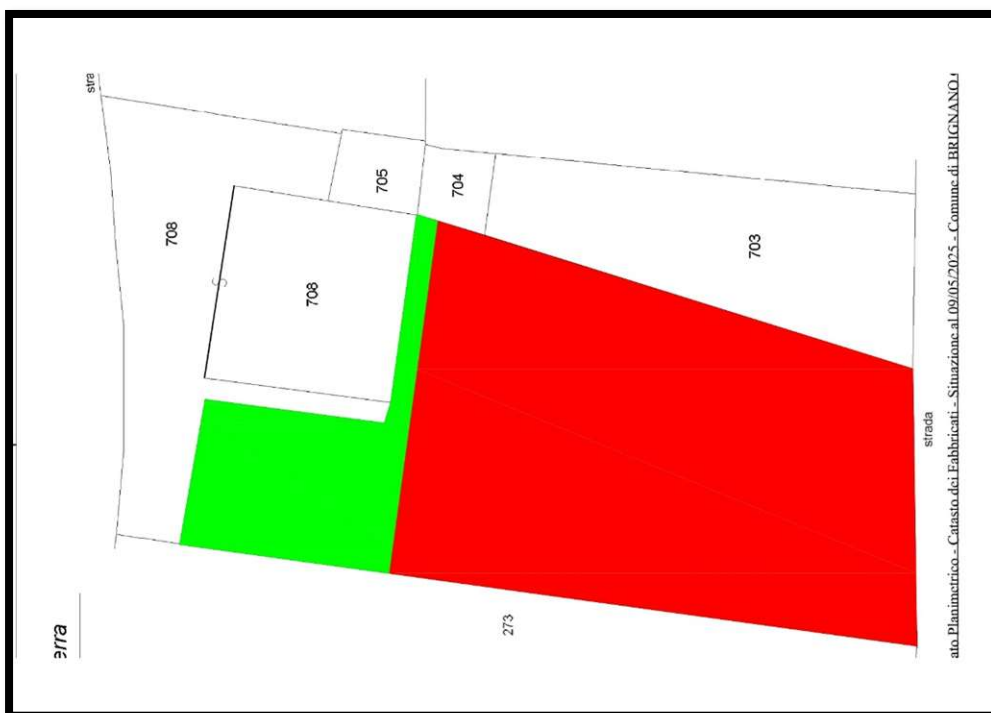
Elaborato Planimetrico



2.6 La descrizione e la consistenza

Trattasi di area parzialmente edificabile, circa il 18% e parzialmente agricola, circa l'82%, ai limiti della zona residenziale e di quella agricola. L'area è in parte piantumata, in particolare su lato ovest, quello prospiciente la Strada Provinciale 127, da cui ha accesso diretto. Di seguito si riporta un estratto dell'elaborato

planimetrico con l'indicazione della porzione edificabile in verde e di quella modificata in agricolo in rosso.



2.7 La ricerca del più probabile valore di mercato

La presente relazione è stata redatta con l'obiettivo di fornire un quadro chiaro e dettagliato del mercato dei terreni agricoli nel Comune di Brignano Gera d'Adda, nella provincia di Bergamo. L'analisi intende far luce sulle attuali dinamiche di valore della zona, incrociando i dati teorici ufficiali con la realtà degli annunci immobiliari attualmente presenti sul mercato. La finalità ultima di questa valutazione è determinare una base economica solida e coerente che tenga conto di una peculiarità fondamentale del cespite in esame: la presenza di una porzione residua, pari al 18% della consistenza totale, che ha mantenuto la sua vocazione edificabile all'interno di un contesto prevalentemente agricolo. Per comprendere l'andamento dei valori nell'area di Brignano Gera d'Adda, è essenziale partire dalle rilevazioni ufficiali fornite dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Bergamo riferite ai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) provinciali per l'anno 2022, ultimo disponibile. Trattandosi di immobile con corrispondenza a catasto fabbricati e nomenclatura diversa a catasto terreni con qualità ente urbano, lo scrivente ritiene opportuno consultare la tabella V.A.M. riferita alla regione agraria n° 11 (valori che

coincidono con quelli della Regione agraria 9), per le “colture” dei terreni limitrofi, ovvero per la qualità di catasto terreni più usuale nella zona limitrofa. Consultata la banca dati catastale, si considereranno i valori relativi alla coltura Seminativo Irriguo Arborato, 102.500 €/ha, ovvero 10,25 €/mq.

Se spostiamo lo sguardo sul mercato reale e dinamico degli annunci online, la forchetta tende ad allargarsi a causa dell'aspettativa dei venditori e della scarsità di piccoli appezzamenti frammentati. Le piattaforme di settore mostrano che le richieste per i terreni agricoli nella zona oscillano mediamente tra i 3,00 €/mq e i 6,50 €/mq. Ad esempio, è possibile verificare le attuali proposte attive sul territorio consultando direttamente le inserzioni dedicate sui principali portali nazionali, come i terreni in vendita a Brignano Gera d'Adda su Immobiliare.it e le corrispettive offerte campionate tramite i terreni agricoli su Idealista.it. Da questi riscontri emerge chiaramente come i valori richiesti dai privati tendano a posizionarsi stabilmente sulla fascia più alta delle stime teoriche.

In sintesi, l'indagine svolta evidenzia una convergenza in cui il valore massimo riscontrato nel mercato agricolo ordinario tocca i 6,50 €/mq per i terreni d'eccellenza, mentre i valori d'area edificabile (anche solo potenziale o residua) viaggiano su scale parametriche decisamente superiori. Al fine di equilibrare la valutazione complessiva dell'immobile, si specifica che in questa sede verrà deliberatamente adottato il valore massimo riscontrato ovvero il Valore Agricolo Medio di Agenzia delle Entrate. Questa scelta metodologica è finalizzata a compensare in modo equo e prudentiale quella specifica porzione, pari circa al 18% della consistenza totale del terreno, che è rimasta a destinazione edificabile, garantendo così una stima che ne valorizzi la potenzialità intrinseca senza stravolgere la natura prevalentemente agricola del fondo. Per quanto detto:

$$\text{Superficie Fondo } 3.630,00 \text{ mq} \times 10,25 \text{ €/mq} = 37.207,50 \text{ €}$$

Per quanto detto il **valore del mappale 2943 sub 702 (mappale 3845 di catasto terreni)** arrotondato è di **€ 37.207,50**.

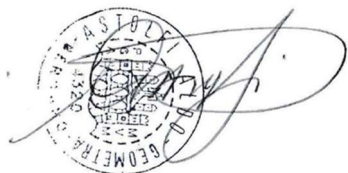
3. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Astolfi Geom. Aldo, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha

redatto la presente perizia di stima dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Albino, 17/06/2026

Astolfi Geom. Aldo



Avacos s.r.l.

A handwritten signature, likely belonging to a representative of Avacos s.r.l., written in black ink.