



Geom. Luca Mutti
 Milano Via Carlo De Angeli, n.3
lmulti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it



Tribunale ORDINARIO - Milano

**NUOVO RITO
 FALLIMENTARE**

R.G. N. 322/2025

Liquidazione Giudiziale: Valtellina srl

Giudice Delegato Dott. Luca Giani

Liquidatore Giudiziale: Dr.sa Paola Maria Grossini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Appartamento nel Comune di Trescore Balneario (BG) – Via Fornaci n. 7

Tecnico incaricato:

GEOM. LUCA MUTTI

CF:MTTLCU66H10F205U

con studio in Milano - (MI) VIA C. DE ANGELI, n. 3 - telefono: 0258302717

email: lmulti@studiomutti.com - PEC: luca.mutti@geopec.it





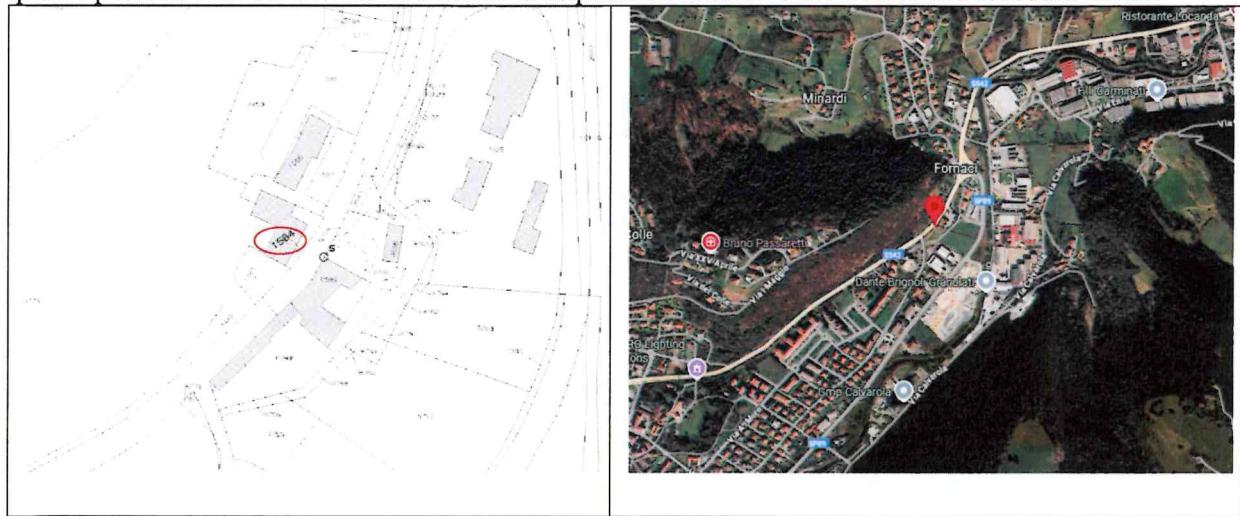
Geom. Luca Mutti
Milano Via Carlo De Angeli, n.3
lmitti@studiomutti.com Luca.mutti@geopec.it

Premesse

Il sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo de Angeli, n. 3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8242 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico dal Giudice Delegato Dott. Luca Giani su indicazione del Liquidatore Giudiziale Dr.ssa Paola Maria Grossini, di procedere alla valutazione della quota dell'intero di un appartamento nel Comune di **Trescore Balneario (BG)**, Via Fornaci, n. 7, di proprietà della Società Valtellina srl.



Lo stesso ha effettuato le opportune indagini accertamenti dovendo redigere la relazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173 bis in materia di disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile.





Geom. Luca Mutti
 Milano Via Carlo De Angeli, n.3
 lmutti@studiomutti.com Luca.mutti@geopec.it

Situazione catastale

- Foglio 10, mapp. 1551, sub. 3, cat. A/3, cl. 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq 123, Via Fornaci, n. 7, piano 2°, R.C. € 503,55;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 5775, 1586, Via Fornaci, ragione al mapp. 1585 ed ancora ragione al mapp. 5775.

Ai sensi dell'art. 122/2010 si conferma che la situazione catastale dell'unità al piano sottotetto è conforme allo stato di fatto.

Provenienza

Con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Sondrio rep. 779, del 19/04/2004, la Società Valtellina srl, ha acquistato l'immobile oggetto della presente.

Situazione comunale

Dall'accesso atti effettuato in data 9 settembre 2025, sono state reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Pratica edilizia n. 118/1978 prot. 4975 concessione gratuita per opere edilizie rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 25/11/1978 per realizzazione di tettoia / box prefabbricato in struttura metallica

- Pratica edilizia n. 103/1985 prot. 786 concessione edilizia rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 27/10/1988 per modifiche interne di fabbricato esistente con realizzazione di una rampa scala esterna

- Pratica edilizia n. 604/1986 concessione in sanatoria per condono edilizio ai sensi della L. 47/85 rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 20/05/1991 per realizzazione di sopralzo e relativo rilascio del certificato di agibilità.

Ai sensi dell'art. 29 comma 1 della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 l'immobile è conforme al provvedimento di sanatoria rilasciato

Ispezione ipotecaria

A) Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Bergamo, sono emerse le seguenti formalità in carico alla Società:

1. SOCIETA' VALTELLINA S.R.L. Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 00739020147 * **



Geom. Luca Mutti
 Milano Via Carlo De Angeli, n.3
lmitti@studiomutti.com Luca.mutti@geopec.it

2. SOCIETA' VALTELLINA SRL *** Con sede in SONDRIO (SO) Codice fiscale 00739020147

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/03/1999 - Registro Particolare 7377 Registro Generale 9801

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 423 del 19/02/1999 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI siti in TREScore BALNEARIO (BG)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 25006 del 06/08/1999

2. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/1999 - Registro Particolare 25006 Registro Generale 34032 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2201 del 24/07/1999 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in TREScore BALNEARIO(BG)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 7377 del 1999

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/05/2004 - Registro Particolare 15778 Registro Generale 23219

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15317 del 19/04/2004 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in TREScore BALNEARIO(BG)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2025 - Registro Particolare 22282 Registro Generale 31178

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 404 del 30/05/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Immobili siti in TREScore BALNEARIO(BG)

B) Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Bergamo, sono emerse le seguenti formalità all'immobile:

Comune di TREScore BALNEARIO (BG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0010 Particella 01551 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 08/07/2002 - Registro Particolare 21744 Registro Generale 30020 Pubblico ufficiale GIUDICE - TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1454 del 28/08/2001 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE



Geom. Luca Mutti
Milano Via Carlo De Angeli, n.3
lmutti@studiomutti.com Luca.mutti@geopec.it

2. TRASCRIZIONE del 20/08/2002 - Registro Particolare 27724 Registro Generale 38604 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 23/123 del 23/11/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 05/05/2004 - Registro Particolare 15778 Registro Generale 23219 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15317 del 19/04/2004 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
4. ANNOTAZIONE del 25/10/2005 - Registro Particolare 10921 Registro Generale 67846 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15317 del 19/04/2004 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3654 del 1996
5. ANNOTAZIONE del 25/10/2005 - Registro Particolare 10922 Registro Generale 67847 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15317 del 19/04/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1207 del 1995
6. ANNOTAZIONE del 25/10/2005 - Registro Particolare 10923 Registro Generale 67848 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15317 del 19/04/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1232 del 1995
7. ANNOTAZIONE del 25/10/2005 - Registro Particolare 10924 Registro Generale 67849 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15317 del 19/04/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1233 del 1995
8. ANNOTAZIONE del 25/10/2005 - Registro Particolare 10925 Registro Generale 67850 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15317 del 19/04/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1861 del 1995
9. ANNOTAZIONE del 25/10/2005 - Registro Particolare 10926 Registro Generale 67851 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15317 del 19/04/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1862 del 1995
10. ANNOTAZIONE del 25/10/2005 - Registro Particolare 10927 Registro Generale 67852 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15317 del 19/04/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1863 del 1995



Geom. Luca Mutti
Milano Via Carlo De Angeli, n.3
lmutti@studiomutti.com Luca.mutti@geopec.it

11. TRASCRIZIONE del 12/06/2025 - Registro Particolare 22282 Registro Generale 31178 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 404 del 30/05/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Descrizione tecnica degli immobili

Consistenza	Appartamento P.2°	mq	124
-------------	-------------------	----	-----

Ubicazione: Trescore Balneario (BG) Via Fornaci n. 7, in zona periferica ad est del paese, lungo la S.S. 42, ove gli insediamenti sono in parte residenziali ed in parte industriali / artigianali.

L'appartamento si trova al secondo piano sottotetto di una palazzina di due piani e presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti in legno tipo velux con doppi vetri. Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica e apparecchi in vetrochina smaltata con rubinetteria di tipo leggero completa di accessori.

Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile.

Impianto di riscaldamento autonomo con diffusione di calore tramite termosifoni in ghisa.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Si precisa che il sottotetto fa parte di un immobile ad uso commerciale e residenziale di tre piani fuori terra con relativo giardino, non risulta essere presente un regolamento di condominio ne sono state identificate le parti comuni.

Trattandosi di un'abitazione nel locale sottotetto, la stessa è di fatto interclusa ed accessibile dal corpo scale e dal cortile ad oggi non sono da considerare parti comuni e/o porzioni in quota parte.

Dovrà essere meglio regolamentato l'accesso all'unità immobiliare, con la costituzione di un condominio con cui vengono normati gli accessi e l'utilizzo dell'impianto citofonico.

Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data odierna, è relativa alla stima di un appartamento sito in **Trescore Balneario (BG)**. Stante la tipologia, il criterio che si addice è riferito al valore di mercato attraverso metodi comparativi.





Geom. Luca Mutti
Milano Via Carlo De Angeli, n.3
lmutti@studiomutti.com Luca.mutti@geopec.it

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d’esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo in ipotesi fallimentare* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d’esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il valore di riferimento ai fini fallimentari è il “**valore di mercato**”, ovvero il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo dell’immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Tale valore può essere determinato sia nell’ipotesi che il bene immobile in esame venga immesso sul mercato, libero e disponibile, per il suo migliore possibile utilizzo, sia nell’ipotesi che lo stesso venga compravenduto nella situazione occupazionale in cui si trova al momento della stima (messo a reddito); inoltre, occorre definire se trattasi di vendita in blocco o di vendita frazionata.

Il metodo utilizzato è in funzione dei valori di mercato adeguato alle procedure competitive in ambito fallimentare.

Nel caso di specie si sono integrati attraverso una particolare e peculiare ricerca i valori di mercato nelle varie zone in questione, partendo dai riferimenti OMI, approfondendo la ricerca attraverso consultazione di siti ed agenzie locali, per arrivare alle contrattazioni effettivamente avvenute.

Agenzia delle Entrate – Osservatorio del mercato Immobiliare (Anno 2024 - Semestre 2°)

Comune: TRESCORE BALNEARIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max





Geom. Luca Mutti
Milano Via Carlo De Angeli, n.3
lmutti@studiomutti.com Luca.mutti@geoppec.it

Abitazioni civili	Normale	1150	1700
Abitazioni di tipo economico	Normale	860	1150

Annunci reperiti da agenzie immobiliari e siti internet

Dalle indagini presso i portali locali per la destinazione residenziale sono state reperite le seguenti proposte:

Ag. Tecnorette	Trescore B. centro	appartamento 3 locali	€ 110.000,00	Mq. 112	€/mq. 982,00
Ag. Ethicasa	Trescore B. centro	appartamento 4 locali	€ 119.000,00	Mq. 129	€/mq. 922,00
Ag. Tecnorette	Trescore B. V. Fornaci	appartamento 3 locali	€ 119.000,00	Mq. 118	€/mq. 1.008,00
Passione Casa	Trescore B. centro	appartamento 3 locali	€ 150.000,00	M+q. 95	€/mq. 1.578,00
Valore medio					€/mq. 1.122,00

Si è ritenuto procedere con una media tra il valore minimo indicato dal prezziario OMI e quanto rinvenuto dalle verifiche delle agenzie locali, per un importo medio di €/mq. 980,00.

Da tale importo si è ritenuto procedere con una riduzione nella misura del 40% (circa), stante gli ambienti nel sottotetto solo in parte fruibili, avendo il tetto spiovente e la mancata regolamentazione delle parti comuni e dell'accesso all'unità oggetto di stima per un importo arrotondato di €/mq. 580,00

Stima alla data attuale

Consistenza	Appartamento P.2°	mq	124	€/mq.	580,00	€ 71.920,00
-------------	-------------------	----	-----	-------	--------	-------------

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 24 settembre 2025

