TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale

R.G. 27/2025

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Bit Immobiliare S.r.l.

In Liquidazione Giudiziale

Via per Orio n. 18

24126 Bergamo

PARERE SUL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ "BIT IMMOBILIARE S.R.L." IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Giudice

Dott. Luca Fuzio

Curatore della Liquidazione Giudiziale

Dott. Marzio Salvi

Bergamo, 5 settembre 2025

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

SOMMARIO

1 GENERALITÀ E PREMESSE 3
1.1 LA NATURA E I LIMITI DELL'INCARICO 3
1.2 I DOCUMENTI, I DATI E LE FONTI UTILIZZATE 4
1.3 CONTESTO GIURIDICO: PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 4
2 GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE 5
2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE 5
2.2 CENSIMENTO E DESCRIZIONE DELLE PROPRIETÀ 5
2.2.1 STATO GIURIDICO E GRAVAMI 7
2.2.2 CONFORMITÀ CATASTALE E URBANISTICA 8
2.3 DISCIPLINA URBANISTICA E POTENZIALE DI SVILUPPO 8
2.4 ANALISI DEL CONTESTO DI MERCATO 9
2.5 PROCESSO VALUTATIVO E CALCOLO DEL VALORE 9
2.5.1 STIMA IMMOBILE A OSIO SOPRA (BG) 9
2.5.2 STIMA IMMOBILI DI ARCENE (BG) 10
2.5.3 STIMA COMPLESSO IMMOBILIARE A ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) 11
2.5.4 ESCLUSIONE DALLA STIMA DEI TERRENI A PONTECAGNANO FAIANO (SA) 11
3 RIEPILOGO DEI RISULTATI E DICHIARAZIONE DI VALORE 12
3.1 RIEPILOGO DEI RISULTATI 12
3.2 CONSIDERAZIONI FINALI 12
4 LISTA FONTI ANALIZZATE 13

Questo Rapporto di Valutazione è stato scritto in Bergamo in data 05/09/2025 dal Geom. Enrico Ambrosini, su incarico del Dott. Marzio Salvi, Curatore della Società BIT IMMOBILIARE S.R.L. in liquidazione, con sede in Via per Orio n.18, 24126 Bergamo ed è sottoposto a diritti di copyright a favore dello Studio Tecnico Geom. Enrico Ambrosini e di riservatezza nei confronti della Liquidazione Giudiziale. La riproduzione, anche parziale, per una utilizzazione da parte di terzi, o diversa rispetto agli obbiettivi per cui è stato scritto è vietata.

1 GENERALITÀ E PREMESSE

1.1 LA NATURA E I LIMITI DELL'INCARICO

Il presente elaborato peritale è stato redatto dal sottoscritto Geom. Enrico Ambrosini, a seguito di nomina da parte del Curatore della procedura, Dott. Marzio Salvi, giusta autorizzazione del Giudice Delegato in data 12/05/2025 (Salvi). L'incarico ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato del portafoglio immobiliare di proprietà della società BIT IMMOBILIARE S.R.L.

N.B. L'analisi documentale ha evidenziato che alcuni asset di proprietà di BIT IMMOBILIARE S.R.L. (Osio Sopra e Isola di Capo Rizzuto) risultano censiti a catasto con la p.iva [redacted] anziché con il codice fiscale 07362000155. Per tali proprietà immobiliari si è pertanto provveduto a richiedere opportuna correzione.

La valutazione è condotta alla luce della procedura di liquidazione giudiziale aperta a carico della società BIT IMMOBILIARE S.R.L. con C.F. [redacted] come dettagliato nel successivo paragrafo 1.3.

Per valore di mercato si intende, in accordo con gli standard di valutazione internazionali, l'importo stimato al quale un immobile verrebbe compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna coercizione.

La presente valutazione è soggetta alle seguenti condizioni limitanti:

- La valutazione si basa unicamente sui dati desumibili dalla documentazione catastale, ipotecaria, giudiziaria e dalle informazioni di mercato pubblicamente accessibili. La stima tiene conto dello stato di fatto degli immobili, come desunto dai sopralluoghi effettuati, che hanno evidenziato condizioni di conservazione eterogenee, in particolare per gli immobili siti a Isola di Capo Rizzuto.
- Si presume che gli immobili siano liberi da vizi occulti e che la loro condizione di fatto corrisponda a quella risultante dai documenti, fatta eccezione per quanto emerso dai sopralluoghi e dalle difformità catastali rilevate.
- Si assume la piena conformità degli immobili alla normativa urbanistico-edilizia e l'assenza di oneri o vincoli non emergenti dalla documentazione fornita, che possano pregiudicarne il valore.

Ai fini della valutazione obbligatoria dei requisiti di professionalità e d'indipendenza, si attesta che lo scrivente, Geom. Enrico Ambrosini, con studio in Bergamo, Via Drago n. s.n.c., regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo con il numero d'ordine 3138, e che appare nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Bergamo al numero d'ordine 1269, agisce in qualità di ausiliario del Curatore della Liquidazione Giudiziale e non ha prestato negli ultimi cinque anni attività di lavoro dipendente o autonomo in favore delle parti in causa, né ha mai partecipato ai loro organi di amministrazione e controllo, garantendo così la massima terzietà e oggettività del giudizio.

1.2 I DOCUMENTI, I DATI E LE FONTI UTILIZZATE

Per l'espletamento dell'incarico è stata visionata e analizzata criticamente una pluralità di fonti, la cui integrazione è fondamentale per la formulazione di una stima attendibile e fondata. La documentazione esaminata include:

- **Documentazione Giudiziaria:** Sentenza N. 40/2025 del Tribunale Ordinario di Bergamo, pubblicata in data 25/02/2025, con la quale viene dichiarata l'apertura della liquidazione giudiziale di BIT IMMOBILIARE s.r.l. (C.F. [redacted]; Atti relativi alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 297/2021 R.G.E. presso il Tribunale di Salerno; Decreti di Trasferimento emessi dal Tribunale di Bergamo (N. 957/2012 R.ES.) e dal Tribunale di Crotone (N. 181/2012+13/2013).
- **Documentazione Ufficiale:** Visure Catastali per soggetto aggiornate alla data del 8 Luglio 2025 per le province di Bergamo, Crotone e Salerno.
- **Documentazione Ipotecaria:** Visure Ipotecarie aggiornate al 4 Luglio 2025, rilasciate dalle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Bergamo, Crotone e Salerno.
- **Verifica Diretta:** Sopralluoghi effettuati presso gli immobili siti nei comuni di Osio Sopra (BG), Arcene (BG) e Isola di Capo Rizzuto (KR), che hanno permesso di constatare lo stato di fatto dei luoghi e le reali condizioni di conservazione.
- **Indagini di Mercato:** È stata condotta un'analisi comparativa sistematica degli annunci di vendita recenti e dei dati aggregati, reperiti sui principali portali immobiliari specializzati (quali Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Wikicasa.it, Requot.com, Realadvisor.it).
- **Dati Territoriali e Statistici:** I dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate sono stati utilizzati come "cartine di tornasole" per inquadrare le stime puntuali all'interno di un contesto statistico di riferimento.

1.3 CONTESTO GIURIDICO: PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Con Sentenza N. 40/2025, pubblicata in data 25/02/2025, il Tribunale Ordinario di Bergamo ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale della società **BIT IMMOBILIARE s.r.l. (C.F.** [redacted] (Tribunale Ordinario di Bergamo).

La procedura è stata avviata su istanza della stessa impresa debitrice, a fronte di uno "stato di insolvenza non reversibile", comprovato da un'esposizione debitoria scaduta che, al 31.12.2023, ammontava a 3.176.626,00 €. Nel contesto della procedura, il Tribunale ha nominato Giudice Delegato il dott. Luca Fuzio e Curatore il dott. Marzio Salvi.

Si rileva inoltre che, come emerso dalla documentazione agli atti, i beni immobili di proprietà della società liquidata siti in provincia di Salerno sono oggetto di una preesistente procedura esecutiva immobiliare (R.G.E. n. 297/2021 presso il Tribunale di Salerno), nella quale la curatela della liquidazione giudiziale si è insinuata ai sensi dell'art. 216 CCII. Per tale

motivo, detti beni sono stati esclusi dalla presente stima, come meglio specificato nel prosieguo del rapporto.

La presente valutazione si inserisce pertanto nel quadro della procedura concorsuale, con lo scopo di fornire al Curatore e agli organi della procedura una stima del più probabile valore di mercato degli asset immobiliari, finalizzata alla loro successiva liquidazione. Si precisa che, sulla base della documentazione fornita, la procedura di liquidazione giudiziale riguarda esclusivamente la società con Codice Fiscale [redacted] e partita iva [redacted]

2 GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nei territori comunali di **Osio Sopra** e **Arcene** (Provincia di Bergamo), **Isola di Capo Rizzuto** (Provincia di Crotone) e **Pontecagnano Faiano** (Provincia di Salerno). Il portafoglio presenta un carattere marcatamente eterogeneo, distribuito su contesti geografici e di mercato profondamente diversi.

- **Provincia di Bergamo (Osio Sopra e Arcene):** I comuni si collocano nella pianura bergamasca, in un contesto residenziale e produttivo consolidato. Il mercato immobiliare è caratterizzato da una domanda stabile, con dinamiche di prezzo che variano in base alla tipologia di immobile, dal residenziale popolare agli immobili accessori come magazzini e depositi.
- **Provincia di Crotone (Isola di Capo Rizzuto):** Il comune si colloca in un'area di pregio paesaggistico e naturalistico, la cui economia e il cui mercato immobiliare sono fortemente influenzati dalla vocazione turistica. La domanda è trainata da acquirenti in cerca di seconde case e investimenti a reddito da locazione stagionale, sebbene il mercato abbia mostrato recenti tendenze al ribasso.
- **Provincia di Salerno (Pontecagnano Faiano):** Il comune è situato nella Piana del Sele, una delle aree agricole più produttive della Campania. La valorizzazione dei terreni è influenzata positivamente dalla fertilità dei suoli e dalla posizione strategica, vicina a importanti infrastrutture come l'aeroporto e le principali arterie stradali.

2.2 CENSIMENTO E DESCRIZIONE DELLE PROPRIETÀ

Dall'analisi delle visure catastali e dei sopralluoghi dei cespiti immobiliari effettuati, si è proceduto alla redazione di un inventario completo e alla descrizione dei cespiti immobiliari.

- **Immobili in Provincia di Bergamo:**
  - **Osio Sopra:** L'immobile è un locale di deposito (C/2) al piano terra, configurato come una tettoia aperta su un lato con copertura in legno a vista e pareti rustiche non rifinite. L'area, pavimentata in cemento, è attualmente utilizzata come magazzino informale e risulta ingombra di masserizie varie.

- **Arcene:** I due immobili sono appartamenti di tipo popolare (A/4) situati ai piani primo e secondo di un più ampio complesso rurale storico (cascina). L'edificio presenta facciate esterne vetuste con segni di ammaloramento. L'accesso alle unità avviene tramite scale e ballatoi esterni comuni. Gli interni, come constatato in sede di sopralluogo, si presentano in stato di abbandono, ingombri di arredi fatiscenti e detriti che ne impediscono il normale utilizzo, necessitando di una ristrutturazione integrale.

- **Immobili in Provincia di Crotone:**
  - **Isola di Capo Rizzuto:** Il compendio è costituito da un blocco di undici appartamenti di tipo economico (A/3) inseriti in un villaggio turistico in località Capo Piccolo, a breve distanza dal mare. Le unità, di piccola metratura (mediamente 41 m²), presentano uno stato di conservazione marcatamente eterogeneo. Il sopralluogo ha rivelato che la maggior parte delle unità versa in stato di grave degrado, con evidenti segni di abbandono e vandalismo (sanitari distrutti, impianti divelti, detriti), mentre una minoranza si presenta in condizioni mediocri. Entrambe le tipologie hanno bisogno di ristrutturazione e/o ripristino per essere abitabili.

La tabella seguente fornisce un quadro sinottico del portafoglio.

ID	Comune (Prov.)	Dati Catastali (Fg/Part/Sub)	Categoria / Qualità	Consistenza / Superficie	Titolare (CF e PIVA)	Diritto Reale
BG-1	Osio Sopra (BG)	5/429/19	C/2 - Magazzino	28 m²	01961990163	Nuda Proprietà (14/18)
					07362000155	Proprietà (222/1000)
					07362000155	Usufrutto (778/1000)
BG-2	Arcene (BG)	3/2268/702	A/4 - Abitazione Popolare	2,0 vani	07362000155	Proprietà (1/1)
BG-3	Arcene (BG)	3/2268/703	A/4 - Abitazione Popolare	2,5 vani	07362000155	Proprietà (1/1)
KR-1	Isola di Capo Rizzuto (KR)	35/959/11	A/3 - Abitazione Economica	2,5 vani / 42 m²	01961990163	Proprietà (1/1)
KR-2	Isola di Capo Rizzuto (KR)	35/959/15	A/3 - Abitazione Economica	2,5 vani / 42 m²	01961990163	Proprietà (1/1)
KR-3	Isola di Capo Rizzuto (KR)	35/959/16	A/3 - Abitazione Economica	2,5 vani / 42 m²	01961990163	Proprietà (1/1)
KR-4	Isola di Capo Rizzuto (KR)	35/959/17	A/3 - Abitazione Economica	2,5 vani / 42 m²	01961990163	Proprietà (1/1)
KR-5	Isola di Capo Rizzuto (KR)	35/959/1	A/3 - Abitazione Economica	2,5 vani / 41 m²	01961990163	Proprietà (1/1)
KR-6	Isola di Capo Rizzuto (KR)	35/959/6	A/3 - Abitazione Economica	2,5 vani / 41 m²	01961990163	Proprietà (1/1)

ID	Comune (Prov.)	Dati Catastali (Fg/Part/Sub)	Categoria / Qualità	Consistenza / Superficie	Titolare (CF e PIVA)	Diritto Reale
KR-7	Isola di Capo Rizzuto (KR)	35/959/7	A/3 - Abitazione Economica	2,5 vani / 41 m²	01961990163	Proprietà (1/1)
KR-8	Isola di Capo Rizzuto (KR)	35/959/12	A/3 - Abitazione Economica	2,5 vani / 41 m²	01961990163	Proprietà (1/1)
KR-9	Isola di Capo Rizzuto (KR)	35/959/13	A/3 - Abitazione Economica	2,5 vani / 41 m²	01961990163	Proprietà (1/1)
KR-10	Isola di Capo Rizzuto (KR)	35/959/14	A/3 - Abitazione Economica	2,5 vani / 42 m²	01961990163	Proprietà (1/1)
KR-11	Isola di Capo Rizzuto (KR)	35/959/18	A/3 - Abitazione Economica	2,5 vani / 41 m²	01961990163	Proprietà (1/1)
SA-1	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2644	Frutteto	1.350 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-2	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2645	Frutteto	1.713 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-3	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2646	Frutteto	722 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-4	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2647	Frutteto	1.504 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-5	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2648	Frutteto	2.284 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-6	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2663	Seminativo Irriguo	1.652 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-7	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2664	Seminativo Irriguo	9.776 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-8	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2282	Frutteto	2.872 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-9	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2284	Frutteto	8 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-10	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2285	Frutteto	52 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-11	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2290	Seminativo Irriguo	4.519 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-12	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2631	Seminativo Irriguo	345 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-13	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2632	Seminativo Irriguo	965 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-14	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2633	Seminativo Irriguo	3.587 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-15	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2634	Seminativo Irriguo	965 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-16	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2635	Seminativo Irriguo	402 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-17	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2637	Seminativo Irriguo	1.140 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-18	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2638	Seminativo Irriguo	1.920 m²	07362000155	Proprietà (1/1)
SA-19	Pontecagnano Faiano (SA)	7/2639	Seminativo Irriguo	2.660 m²	07362000155	Proprietà (1/1)

2.2.1 STATO GIURIDICO E GRAVAMI

Dall'analisi delle visure ipotecarie aggiornate al 4 Luglio 2025 e della documentazione giudiziaria, è emerso un quadro differenziato in merito alla presenza di gravami e formalità pregiudizievoli sui beni oggetto di stima.

- **Immobili siti nelle Province di Bergamo e Crotone:** Le ispezioni ipotecarie effettuate presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Bergamo e Crotone hanno dato esito negativo per quanto riguarda la presenza di trascrizioni a sfavore, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti o altre formalità pregiudizievoli a carico degli immobili oggetto di valutazione ("Visura Ipotecaria - Provincia di Bergamo"; "Visura Ipotecaria - Provincia di Crotone"). Tali beni risultano, pertanto, liberi da gravami.
- **Immobili siti nella Provincia di Salerno:** I terreni di proprietà di BIT IMMOBILIARE S.R.L. (C.F. [redacted]) sono oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 297/2021 R.G.E. presso il Tribunale di Salerno, promossa da BANCO BPM S.P.A. (Tribunale di Salerno, *Atto di Pignoramento Immobiliare*). La documentazione analizzata, che include l'atto di pignoramento, la certificazione notarile, la relazione tecnica d'ufficio e gli avvisi di vendita telematica, attesta che tali beni sono inseriti in un procedimento di esecuzione forzata (Marra, *Relazione Tecnica di Ufficio*; Grasso, *Avviso Vendita Telematica Asincrona*). Inoltre, la Liquidazione Giudiziale della società debitrice è subentrata nella procedura esecutiva, come da dichiarazione ex art. 216 CCII (Tribunale di Salerno, *Dichiarazione di Subentro*). In considerazione di tale status giuridico, i beni siti nel comune di Pontecagnano Faiano sono stati esclusi dalla presente stima del valore di mercato.

2.2.2 CONFORMITÀ CATASTALE E URBANISTICA

Dall'analisi della documentazione e dai sopralluoghi effettuati, sono emerse alcune difformità catastali relative a quattro unità immobiliari site nel Comune di Isola di Capo Rizzuto:

- **Immobili sub. 11 e 17 (Fg. 35, Part. 959):** Presentano un'inversione, rispetto alla planimetria catastale depositata, della posizione della porta d'ingresso e della finestra.
- **Immobili sub. 15 e 16 (Fg. 35, Part. 959):** Presentano una distribuzione interna speculare rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale lasciando invariata la consistenza delle singole unità immobiliari.

Tali difformità sono qualificabili come lievi, in quanto non comportano una variazione della consistenza (numero di vani) né della superficie calpestabile e, di conseguenza, non incidono sulla rendita catastale attribuita ("Planimetria catastale difforme: quando si può non aggiornarla"). Tuttavia, la normativa vigente impone la piena conformità tra lo stato di fatto e i dati catastali al momento del rogito notarile. La necessità di una regolarizzazione, seppur per variazioni di modesta entità, costituisce un onere per l'acquirente e un elemento di non conformità che incide sul più probabile valore di mercato. Pertanto, nella stima dei cespiti interessati, si è tenuto conto di tale fattore applicando un congruo deprezzamento, come dettagliato nel successivo paragrafo 2.5.3. I costi per la sanatoria, che includono i tributi catastali (50 € per planimetria) e l'onorario del tecnico (mediamente tra 300 € e 500 € per unità), sono stati considerati nella determinazione di tale deprezzamento ("Variazione catastale: cosa comporta, costo e quando è obbligatoria")

2.3 DISCIPLINA URBANISTICA E POTENZIALE DI SVILUPPO

L'analisi della disciplina urbanistica, basata sulle categorie catastali, è essenziale per determinare il "Massimo e Miglior Utilizzo" di ciascun cespite, concetto che ne definisce il valore economico. Il portafoglio si articola in tre macrocategorie:

- **Abitazioni (A/3 e A/4):** Le unità abitative a Isola di Capo Rizzuto (A/3 - Economica) e Arcene (A/4 - Popolare) hanno un potenziale esclusivamente residenziale. Il loro valore è legato alla domanda abitativa locale, che nel caso di Isola di Capo Rizzuto è fortemente influenzata dal mercato turistico delle seconde case, mentre ad Arcene risponde a esigenze abitative primarie in un contesto di corte storica ("cascina").
- **Immobili Accessori (C/2):** L'unità a Osio Sopra è un magazzino/locale di deposito. Il suo valore è legato alla domanda locale per spazi di stoccaggio o per attività artigianali che non richiedono un contatto diretto con il pubblico.
- **Terreni Agricoli:** I terreni a Pontecagnano Faiano, esclusi dalla presente valutazione, ricadono in un'area agricola di pregio.

2.4 ANALISI DEL CONTESTO DI MERCATO

- **Osio Sopra:** I dati OMI per magazzini (C/2) indicano valori tra 355 €/mq e 520 €/mq ("Quotazioni Immobiliari Osio Sopra"). Tuttavia, gli annunci di mercato mostrano prezzi richiesti superiori, tra 760 €/mq e 978 €/mq ("Vendita Negozi Osio Sopra"), suggerendo una discrepanza tra dati ufficiali e aspettative dei venditori.
- **Arcene:** Le quotazioni OMI per abitazioni popolari (A/4) si attestano su una media di 770 €/mq ("Quotazioni Immobiliari Arcene"). Il mercato residenziale più ampio del comune mostra valori medi tra 1.264 €/mq e 1.570 €/mq ("Mercato Immobiliare Arcene"; "Mercato Immobiliare Arcene").
- **Isola di Capo Rizzuto:** Per le abitazioni economiche (A/3), le quotazioni di riferimento variano tra 507 €/mq e 673 €/mq ("Quotazioni Immobiliari Isola Di Capo Rizzuto"; "Mercato Immobiliare Isola di Capo Rizzuto"). Il mercato locale ha registrato una contrazione dei prezzi del 5,8% negli ultimi tre anni ("Mercato Immobiliare Isola di Capo Rizzuto").

2.5 PROCESSO VALUTATIVO E CALCOLO DEL VALORE

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso l'applicazione del procedimento comparativo di mercato, che si basa sul confronto diretto del bene oggetto di stima con altri beni simili, di cui sono noti i prezzi di mercato recenti. Per la valutazione dei diritti reali parziari (usufrutto e nuda proprietà) è stato utilizzato l'approccio finanziario.

2.5.1 STIMA IMMOBILE A OSIO SOPRA (BG)

- **Identificazione e Stato di Fatto:** Magazzino (C/2) di 28 m² ("Visure Catastali"). Il sopralluogo ha rivelato un locale al piano terra configurato come una tettoia aperta su un lato, con copertura in legno a vista, pareti rustiche non rifinite e pavimento in cemento. L'ambiente è attualmente utilizzato come deposito informale e risulta ingombro di masserizie varie, denotando uno stato di conservazione che, sebbene strutturalmente integro, richiede interventi di sgombero e finitura.
- **Stima del Valore della Piena Proprietà (VP):** Considerato lo stato di conservazione, si adotta un valore unitario prudenziale di 400 €/mq. Si assume un **Valore di Piena Proprietà pari a 11.000 €.**

- **Calcolo dei Diritti Reali:**
  - Valore Quota di Piena Proprietà (CF [redacted]):

$$11.000€ \times \frac{22}{1000} = 2.442€$$

  - Valutazione Usufrutto e Nuda Proprietà sulla quota di 778/1000:
    - Valore quota soggetta a usufrutto:

$$11.000€ \times \frac{778}{1000} = 8.558€.$$

    - Valore Usufrutto (VU) con durata 30 anni e tasso 2,5% ("La formula per il calcolo dell'usufrutto"; "Calcolo dell'usufrutto ai fini fiscali 2025"):

$$VU = 8.558€ \times (1 - (1 + 0{,}025)) \approx 4.479€.$$

    - *Valore Nuda Proprietà* (VNP): $8.558€ - 4.479€ = 4.079€$.

- **Riepilogo Valore:**
  - Valore attribuibile a BIT IMMOBILIARE S.R.L. (P.IVA [redacted]: **4.079 €** (Nuda Proprietà)
  - Valore attribuibile a BIT IMMOBILIARE S.R.L. (CF [redacted]):

$$2.442\,€ + 4.479\,€ = \mathbf{6.921}\,€$$

2.5.2 STIMA IMMOBILI DI ARCENE (BG)

- **Identificazione e Stato di Fatto:** Due unità abitative (A/4) in "Cascina Ca D' Arcene" ("Visura per soggetto BG - CF [redacted]. Il sopralluogo ha rivelato un contesto di corte rurale vetusto, con facciate esterne che presentano segni di invecchiamento. Gli appartamenti, posti ai piani superiori e accessibili da ballatoi esterni, si presentano internamente in stato di abbandono, ingombri di arredi fatiscenti e detriti, con finiture e impianti obsoleti. Attualmente, per l'abitabilità, è richiesta un'integrale ristrutturazione.
- **Stima della Superficie Commerciale:** La superficie commerciale di ciascuna unità abitativa è di circa 56 m².
  - Immobile 1 (Sub. 702): 56 m²
  - Immobile 2 (Sub. 703): 56 m²
- **Stima del Valore di Mercato:** Si adotta un valore unitario di **450 €/mq**. Tale valore si posiziona significativamente al di sotto della media OMI per le abitazioni economiche (770 €/mq), riflettendo i costi e gli oneri necessari per il ripristino degli immobili.
  - Valore Immobile 1: $56m^2 \times 450€/m^2 = 25.200\,€$
  - Valore Immobile 2: $56m^2 \times 450€/m^2 = 25.200\,€$
- **Valore Totale (CF [redacted]:** $25.200€ + 25.200€ = 50.400\,€$

2.5.3 STIMA COMPLESSO IMMOBILIARE A ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR)

- **Identificazione e Stato di Fatto:** Blocco di undici unità abitative (A/3) ("Visura per soggetto KR - CF [redacted]). La provenienza degli immobili da decreti di trasferimento del Tribunale di Crotone, emessi tra il 2018 e il 2020 a seguito di esecuzione immobiliare, suggerisce un'acquisizione in un contesto di asta giudiziaria (Tribunale di Crotone, *Decreto di Trasferimento Rep. 514/2018*; Tribunale di Crotone, *Decreto di Trasferimento Rep. 143/2020*). Tale contesto è coerente con lo stato di conservazione marcatamente eterogeneo riscontrato in sede di sopralluogo. Si evidenzia una gamma di condizioni che vanno da unità in stato di totale abbandono, con segni di vandalismo quali sanitari distrutti, cucine smantellate, impianti divelti e detriti diffusi, a unità in stato mediocre con intonaci scrostati e finiture ammalorate. Sulla base di tali evidenze, si è proceduto a una classificazione prudenziale degli immobili in cluster omogenei: Cluster A (Stato di Degrado) e Cluster B (Stato Mediocre).

- **Stima del Valore di Mercato per Cluster:**
  - **Cluster A (Stato di Degrado):** 8 unità (Sub. 1, 6, 7, 11, 12, 14, 15, 18). Richiedono ristrutturazione integrale. Valore base: **350 €/mq.**
    - Unità non difformi (6): $(1\ x\ 42\ m^2\ +\ 5\ x\ 41\ m^2)\ x\ 350\ €/mq\ =\ 86.450\ €$
    - Unità difformi (2 da 42 m²): $(2\ x\ 42\ m^2\ x\ 350\ €/mq)\ x\ 0{,}90\ =\ 26.460\ €$
    - Valore totale Cluster A: **112.910 €**
  - **Cluster B (Stato Mediocre):** 3 unità (Sub. 13, 16, 17). Necessitano di lavori di ripristino. Valore base: **500 €/mq.**
    - Unità non difformi (1 da 41 m²): $1\ x\ 41\ m^2\ x\ 500\ €/mq\ =\ 20.500\ €$
    - Unità difformi (2 da 42 m²): $(2\ x\ 42\ m^2\ x\ 500\ €/mq)\ x\ 0{,}90\ =\ 37.800\ €$
    - Valore totale Cluster B: **58.300 €**
- **Valore Totale (CF [redacted]):** $112.910€ + 58.300€ = 171.210\ €$

2.5.4 ESCLUSIONE DALLA STIMA DEI TERRENI A PONTECAGNANO FAIANO (SA)

Come indicato al paragrafo 2.2.1, i diciannove appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Pontecagnano Faiano, di proprietà di BIT IMMOBILIARE S.R.L. (C.F. [redacted]), sono attualmente oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 297/2021 R.G.E. presso il Tribunale di Salerno. In virtù di tale procedura, i beni sono sottratti alla libera disponibilità della società e destinati alla vendita coattiva per il soddisfacimento dei creditori. Pertanto, tali cespiti sono esclusi dalla presente stima del più probabile valore di mercato del portafoglio.

3 RIEPILOGO DEI RISULTATI E DICHIARAZIONE DI VALORE

3.1 RIEPILOGO DEI RISULTATI

Soggetto Titolare	Provincia	Tipologia Asset	Valore di Mercato Stimato (€)
BIT IMMOBILIARE S.R.L. [redacted]	Bergamo	Nuda Proprietà Magazzino C/2	4.079,00
	Crotone	11x Appartamenti A/3	171.210,00
Subtotale P.IVA [redacted]			**175.289,00**
BIT IMMOBILIARE S.R.L. (CF [redacted]	Bergamo	P.P. e Usufrutto Magazzino C/2	6.921,00
	Bergamo	2x Appartamenti A/4	50.400,00
Subtotale CF [redacted]			**57.321,00**
VALORE TOTALE PORTAFOGLIO VALUTATO			**232.610,00**

3.2 CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce delle analisi condotte, delle metodologie applicate e delle assunzioni formulate, si stima che il più probabile valore di mercato del portafoglio immobiliare valutato, di proprietà delle società BIT IMMOBILIARE S.R.L. (P.IVA [redacted] e CF [redacted], alla data del 4 Settembre 2025, sia pari a

232.610 € (Duecentotrentaduemilaseicentodieci/00 Euro).

Il portafoglio analizzato si configura come un insieme di beni eterogeneo, acquisito verosimilmente attraverso strategie differenziate. La presenza di immobili provenienti da decreti di trasferimento suggerisce un'attività di investimento in asset in difficoltà o da procedure giudiziarie. La diversificazione geografica, che spazia dal Nord al Sud Italia, mitiga parzialmente i rischi legati alle dinamiche dei singoli mercati locali. Si precisa che il valore finale è stato determinato tenendo conto dello stato di conservazione effettivo degli immobili, come constatato in sede di sopralluogo, e non include i terreni siti in provincia di Salerno, in quanto oggetto di una procedura esecutiva immobiliare separata. La stima, inoltre, sconta un deprezzamento per le unità immobiliari a Isola di Capo Rizzuto che presentano lievi difformità catastali, al fine di riflettere i costi e gli oneri necessari per la loro regolarizzazione. Si ribadisce che la presente valutazione è soggetta alle condizioni limitanti esposte nel Capitolo II.

4 LISTA FONTI ANALIZZATE

- "Calcolo dell'usufrutto ai fini fiscali 2025." Federnotizie, www.federnotizie.it/calcolo-dellusufrutto-ai-fini-fiscali-2025/.
- "La formula per il calcolo dell'usufrutto a tempo determinato." Notaio Ricciardi, www.notaioricciardi.it/PORTALE/Tassazione/usufrutto%20a%20tempo%20determinato%20-%20formula%20del%20calcolo%20(ricciardi).pdf.
- "Mercato Immobiliare Arcene." Immobiliare.it, www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/lombardia/arcene/.
- "Mercato Immobiliare Arcene." Mercato-Immobiliare.info, www.mercato-immobiliare.info/lombardia/bergamo/arcene.html.
- "Mercato Immobiliare Arcene." Realadvisor, realadvisor.it/it/mercato-immobiliare/24040-arcene.
- "Mercato Immobiliare Isola di Capo Rizzuto." Immobiliare.it, www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/calabria/isola-di-capo-rizzuto/.
- "Mercato Immobiliare Isola di Capo Rizzuto." Mercato-Immobiliare.info, www.mercato-immobiliare.info/calabria/crotone/isola-di-capo-rizzuto.html.
- "Mercato Immobiliare Isola di Capo Rizzuto." Realadvisor, realadvisor.it/it/mercato-immobiliare/comune-isola-di-capo-rizzuto-it.
- "Mercato Immobiliare Osio Sopra." Realadvisor, realadvisor.it/it/mercato-immobiliare/24040-osio-sopra.
- "Quotazione Immobili Arcene." Wikicasa, www.wikicasa.it/quotazione-immobili/arcene/.
- "Quotazioni Immobiliari Arcene." Requot, www.requot.com/valutazione-immobili/Arcene.html.
- "Quotazioni Immobiliari Isola Di Capo Rizzuto."Requot, https://www.requot.com/quotazioni-immobiliari/Isola-Di-Capo-Rizzuto.html
- "Quotazioni Immobiliari Osio Sopra." Requot, https://www.requot.com/valutazione-immobili/Osio-Sopra.html
- Tribunale Ordinario di Bergamo. Sentenza N. 40/2025. 25 Febbraio 2025.
- "Usufrutto a termine." Officina Notarile, 30 Gen. 2023, www.officinanotarile.it/usufrutto-a-termine/.
- "Valori agricoli medi." Agenzia delle Entrate, www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/valori-agricoli-medi.
- "Valori Agricoli Medi per la Provincia di Salerno." Bollettino Ufficiale Regione Campania, burc.regione.campania.it/eBurcWeb/directServlet?DOCUMENT_ID=118736&ATTACH_ID=177693.
- "Valutazione Immobili Isola di Capo Rizzuto." Idealista, www.idealista.it/valutazione-di-immobili/isola-di-capo-rizzuto-crotone.
- "Vendita Negozi Osio Sopra." Idealista, www.idealista.it/vendita-negozi/bergamo/alta-pianura-bergamasca/area-osio/.
- "Vendita Terreni Agricoli Pontecagnano Faiano." Wikicasa, www.wikicasa.it/vendita-terreni-agricoli/pontecagnano-faiano/.
- "Vendita Terreni Pontecagnano Faiano." Casa.it, www.casa.it/vendita/terreni/pontecagnano-faiano/.
- "Vendita Terreni Pontecagnano Faiano." Immobiliare.it, www.immobiliare.it/vendita-terreni/pontecagnano-faiano/.
- Visura Ipotecaria - Provincia di Bergamo. Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio, 4 Luglio 2025.
- Visura Ipotecaria - Provincia di Crotone. Ufficio Provinciale di Crotone - Territorio, 4 Luglio 2025.
- Visura Ipotecaria - Provincia di Salerno. Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio, 4 Luglio 2025.
- Visura per soggetto BG - CF 01961990163. Agenzia delle Entrate, 8 Luglio 2025.
- Visura per soggetto BG - CF 07362000155. Agenzia delle Entrate, 8 Luglio 2025.
- Visura per soggetto KR - CF 01961990163. Agenzia delle Entrate, 8 Luglio 2025.
- Visura per soggetto SA - CF 07362000155. Agenzia delle Entrate, 8 Luglio 2025.

5 settembre 2025

L'Esperto Incaricato
(Geom. Enrico Ambrosini)

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

studio tecnico
Geom. Enrico Ambrosini

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale

R.G. 27/2025

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Bit Immobiliare S.r.l.

In Liquidazione Giudiziale

Via per Orio n. 18

24126 Bergamo

ALLEGATO 1

LA CARTOGRAFIA CATASTALE
DELLA SOCIETÀ "BIT IMMOBILIARE S.R.L." IN
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Giudice

Dott. Luca Fuzio

Curatore della Liquidazione Giudiziale

Dott. Marzio Salvi

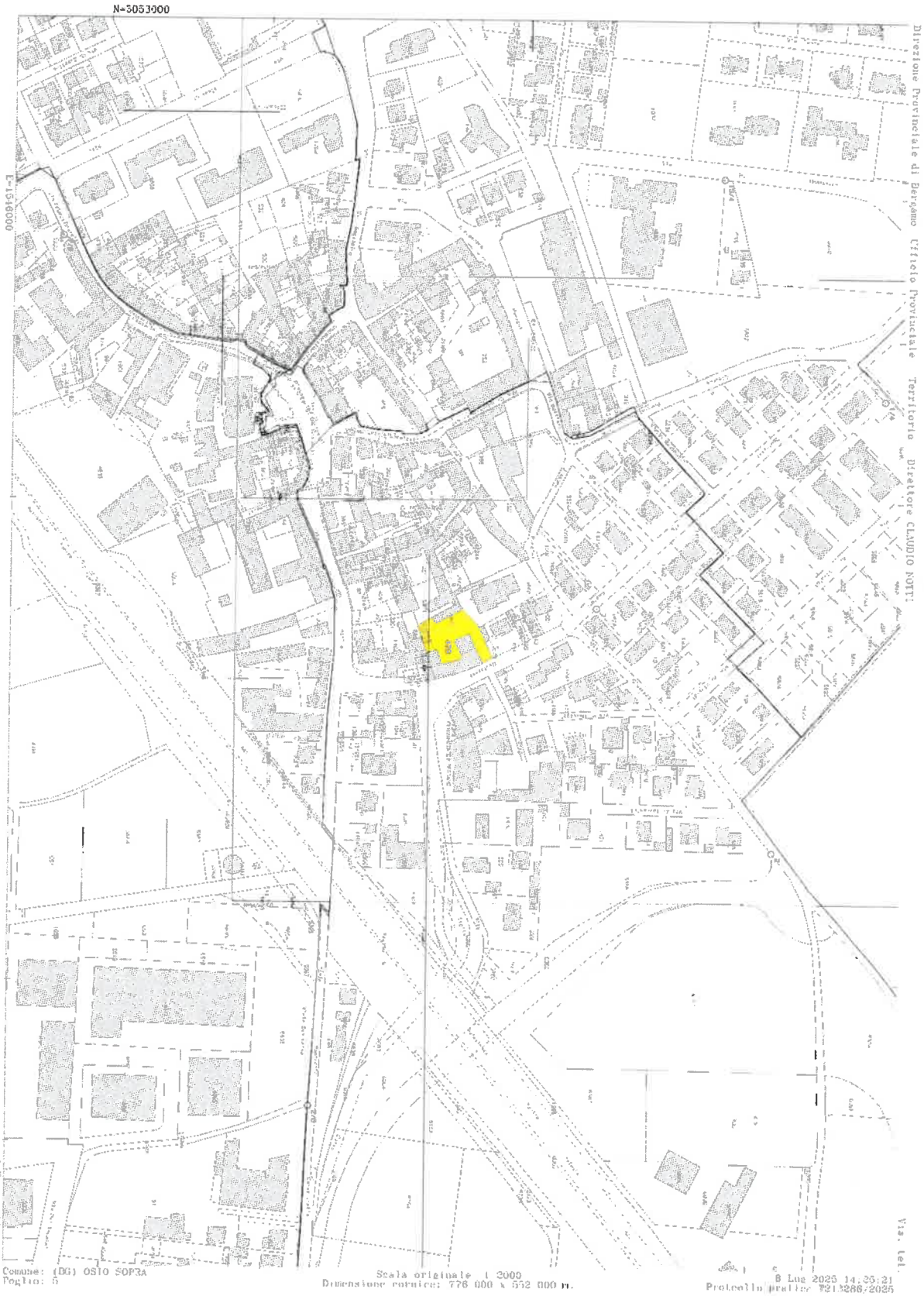
Bergamo, 5 settembre 2025

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

studio tecnico
Geom. Enrico Ambrosini

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

BG – 1 | OSIO SOPRA (BG) Fg. 5 Part. 429 | C/2 MAGAZZINO | ESTRATTO MAPPA



Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

BG – 1 | OSIO SOPRA (BG) Fg 5 Part. 429 Sub. 19 | C/2 MAGAZZINO | SCHEDA CATASTALE

MODULARIO F. rig rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE

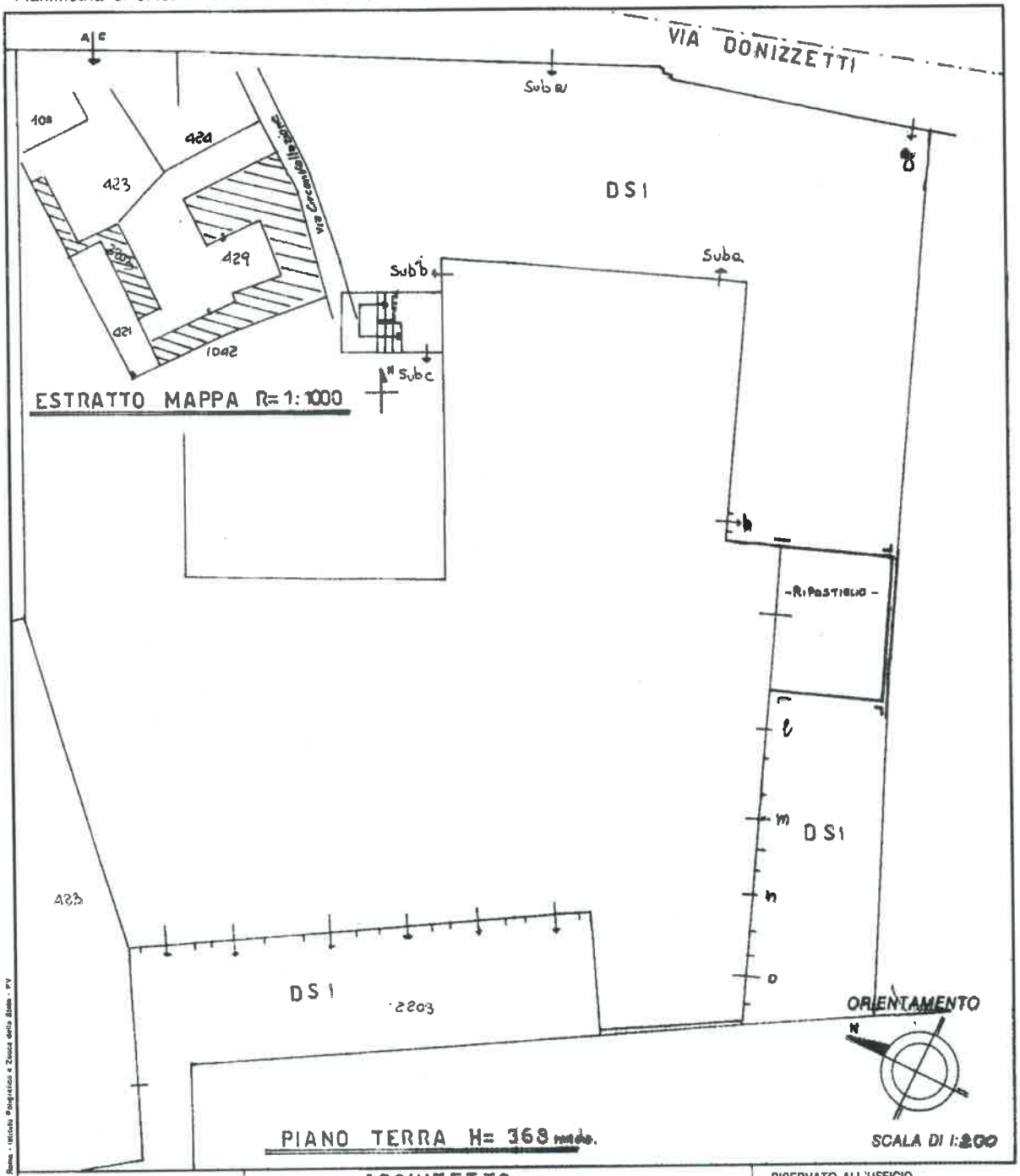
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di OSIO SOPRA via DONIZZETTI civ. 13



Dichiarazione di N.C ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 5
n. 429 sub 19

Compilata dal ARCHITETTO
(Titolo, cognome e nome)
ANTONIO GASTOLDI

Iscritto all'albo de ARCHITETTI
della provincia di BERGAMO n. 273

data 2 [illegible] 1989 firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

1657/3

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

BG – 2 | ARCENE (BG) Fg. 3 Part. 2268 | A/4 ABITAZIONE POPOLARE | ESTRATTO MAPPA

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

MODULARIO F. - Catasto 431

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

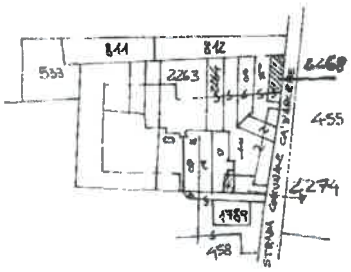
Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

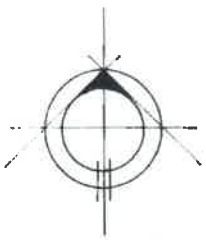
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune ARCENE	C.T. Sez. Fgl. 3 Mapp. 2268
Via/~~piazza~~ CASA D'ARCENE n. SN	C.E.U. Sez. Fgl. 3 Mapp. 2268
ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 2000	Tipo mappale n. del





Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo		21/05/1997 data
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.		firma e timbro
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.		

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

BG – 2 | ARCENE (BG) Fg. 3 Part. 2268 Sub. 702 | A/4 ABITAZIONE POPOLARE | SCHEDA CATASTALE

MODULARIO F. rig. rend 497

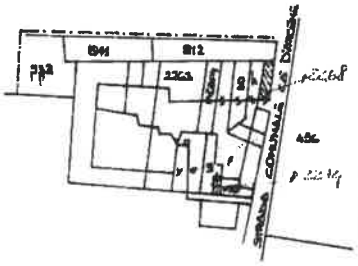
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13–4–1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

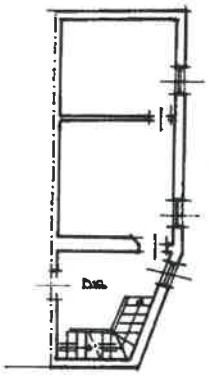
Planimetria di u.i.u. in Comune di....ARCENE..... via ..CASA...D'ARCENE..... civ...S.N.....

PER DIVISIONE DEL Fg 3 MAPP {2268 / 2276/1} ASSUME NUOVO IDENTIFICATIVO DI Fg.3

MAPP. 2268 SUB 702



ESTRATO DI MAPPA SCALA 1:2000



PIANTA PIANO PRIMO H=3.00

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. ..3..
n 2268 .. sub 702 .....

Compilata dal .....GEOMETRA.....
(Titolo, cognome e nome)
... DEL PRATO ... FABRIZIO .....
Iscritto all'albo dei....GEOMETRI.....
della provincia di BERGAMO ..... n 2530..
data 06.05.1993 *Firma* [signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

BG – 2 | ARCENE (BG) Fg. 3 Part. 2268 Sub. 703 | A/4 ABITAZIONE POPOLARE | SCHEDA CATASTALE

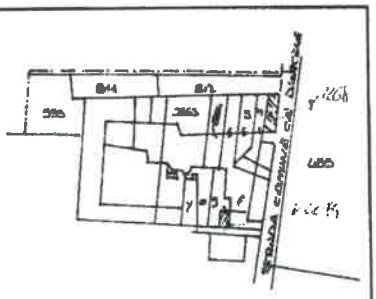
MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

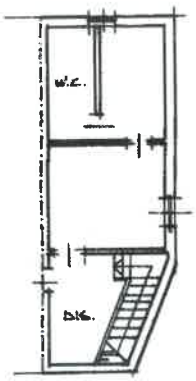
MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ARCENE via CASA D'ARCENE civ. S.N.

PER DIVISIONE DEL FG. 3 MAPP. 2268 / 2220/1 ASSUME NUOVO IDENTIFICATIVO DI FG. 3 MAPP. 2268 SUB. 703.



ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000



PIANO SECONDO H.3.00

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. [ ]
Denuncia di variazione [X]

Identificativi catastali
F. 3
n. 2268 sub. 703

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
DEL PRATO FABRIZIO
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di BERGAMO n. 2520
data 06.05.1997 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

KR – 1 – 11 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA | ESTRATTO MAPPA

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

MODULARIO F. - Catasto - 431

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di Catanzaro

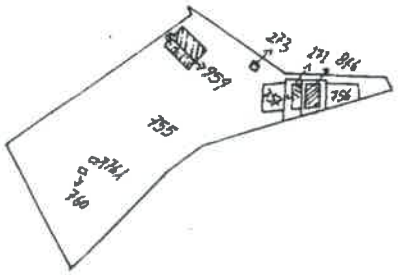
ELABORATO PLANIMETRICO

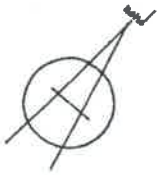
Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune Isola Capo Rizzuto
Via/piazza Loc. Capo Piccolo n. snc
ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 4000

C.T. Sez. Fgl. 35 Mapp. 959
C.E.U. Sez. Fgl. 35 Mapp. 959
Tipo mappale n. 546 del 12/02/1999





Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.

IL TECNICO

19 FEB 1999

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

KR – 1 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 11 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA | MAPPA CATASTALE

MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

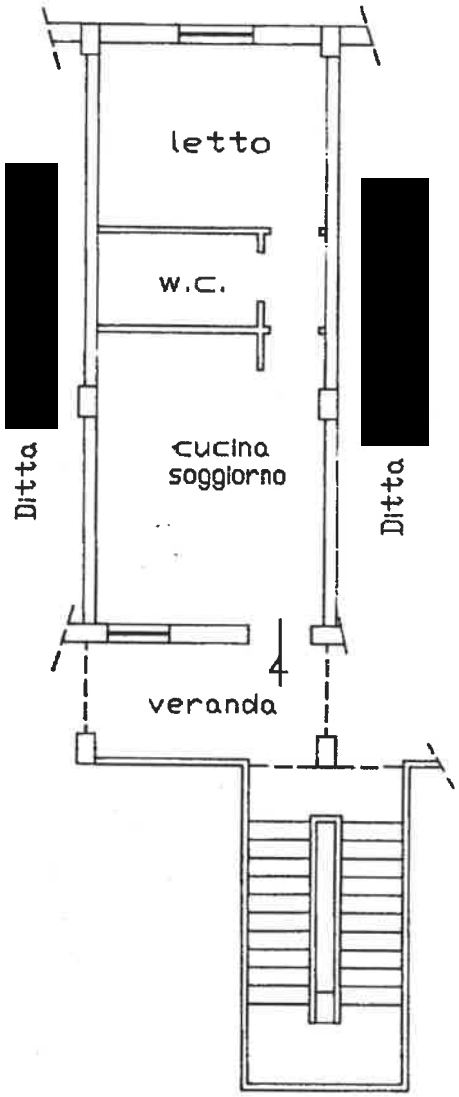
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Capo Rizzuto via Loc. Capo Piccolo civ. snc

Pianta Piano Primo



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 35 n. 959 sub. 11

Compilata dal Ing. Girasole Giuseppe
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli Ingegneri
della provincia di Crotone n. 47
dal 9 FEB. 1990

ORDINE PROVINCIALE Dott. Ing. Giuseppe Girasole

RISERVATO ALL'UFFICIO

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

KR – 2 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 15 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA | MAPPA CATASTALE

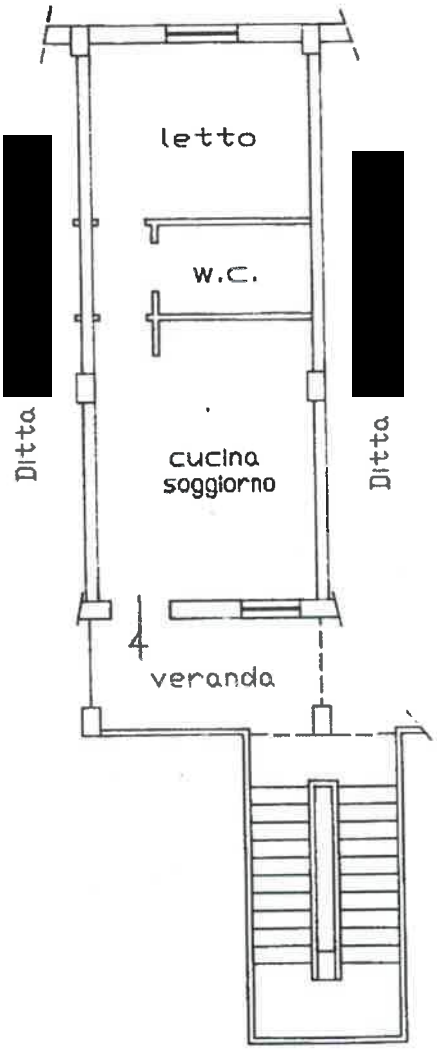
MODULARIO F. rig. rend 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Capo Rizzuto via Loc. Capo Piccolo civ. snc.

Pianta Piano Secondo



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 35 n. 959 sub. 15

Compilata dal: ING. Girasole Giuseppe
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli INGEGNERI
della provincia di Crotone n. 47

Data 18 FEB. 1998

ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI CROTONE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

KR – 3 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 16 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA | MAPPA CATASTALE

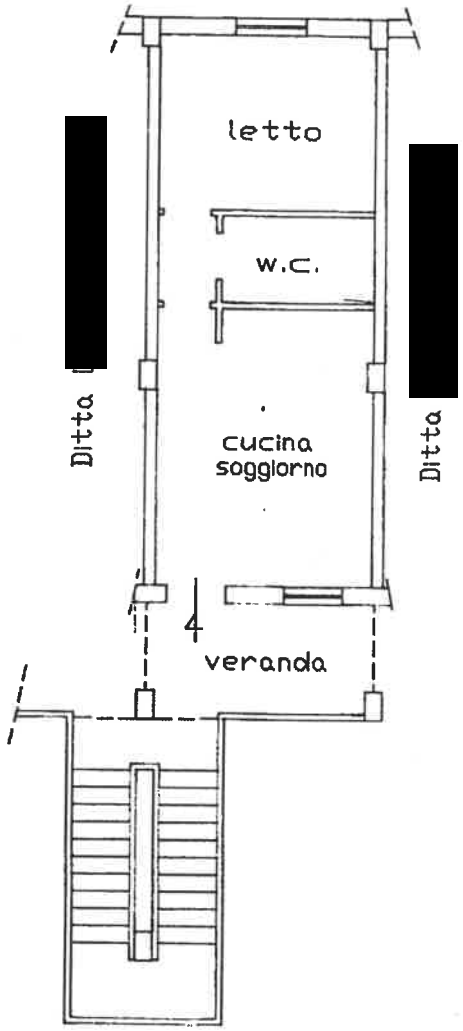
MODULARIO F rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Capo Rizzuto via Loc. Capo Piccolo civ. snc

Pianta Piano Secondo



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 35
n. 959 sub. 16

Compilata dal Ing. Girasole Giuseppe
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli Ingegneri
della provincia di Crotone n. 47
data 14 FEB. 1999

RISERVATO ALL'UFFICIO

KR – 4 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 17 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA | MAPPA CATASTALE

MODULARIO F. rig. rend. 497

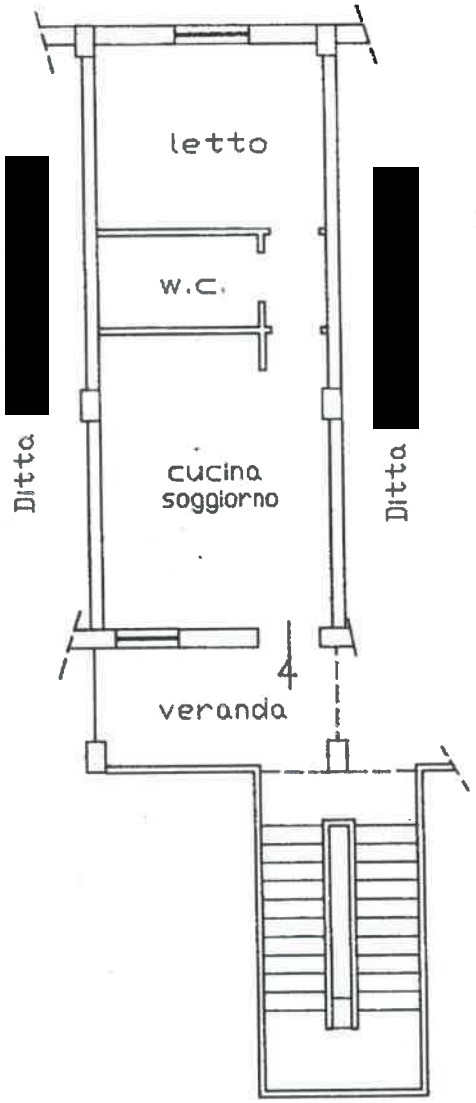
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Capo Rizzuto via Loc. Capo Piccolo civ. snc

Pianta Piano Secondo



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 35 n. 959 sub. 17

Compilata dal Ing. Giraldo Giuseppe
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli Ingegneri
della provincia di Crotone n. 47

data 8 FEB. 1994 firma

ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI CROTONE Giuseppe Giraldo

RISERVATO ALL'UFFICIO

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

KR – 5 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 1 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA | MAPPA CATASTALE

MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

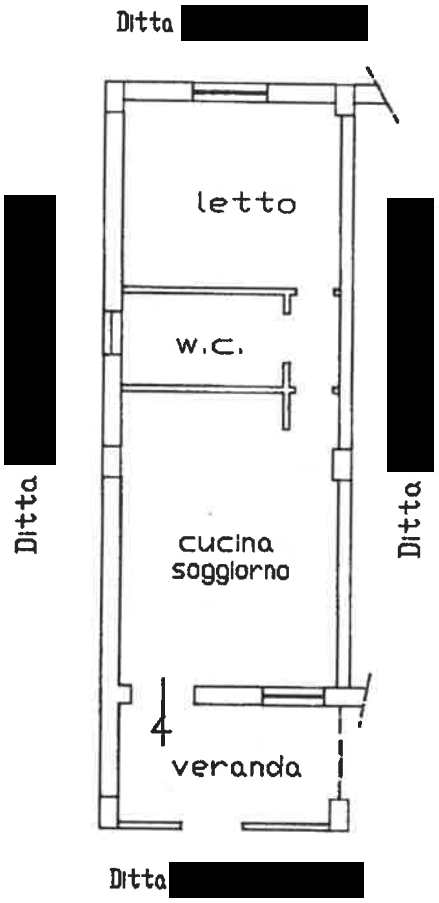
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Capo Rizzuto via Loc. Capo Piccolo civ. snc

Pianta Piano Terra



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 35
n. 959 sub. 1

Compilata dal ING. Giragole Giuseppe
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli Ingegneri
della provincia di Crotone n. 47
data 13 FEB 1999 firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

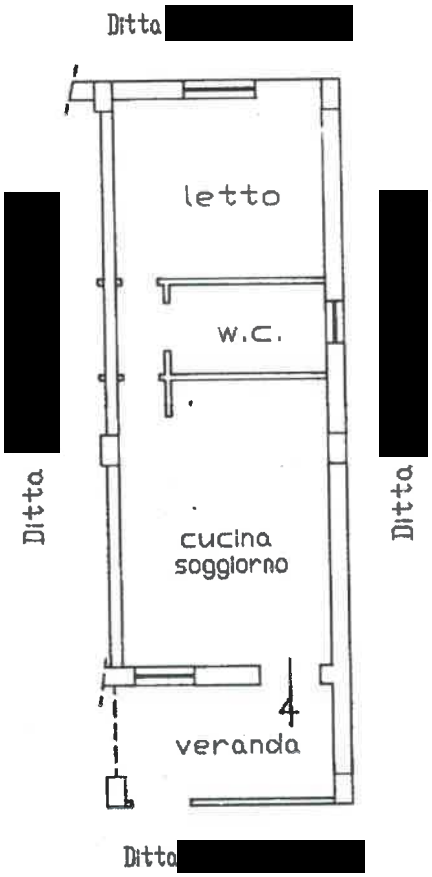
MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Capo Rizzuto via Loc. Capo Piccolo civ. SNC

Pianta Piano Terra



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 35 n. 959 sub. 6

Compilata dal (Titolo, cognome e nome) Ing. Girasole Giuseppe

Iscritto all'albo degli Ingegneri

della provincia di Crotone n. 47

data 18 FEB 1999 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

KR – 7 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 7 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA | MAPPA CATASTALE

MODULARIO F. rig. rend. 697

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Capo Rizzuto via Loc. Capo Piccolo civ. SNC

Pianta Piano Primo

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 35 n. 959 sub. 7

Compilata dal Ing. Girasole Giuseppe
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli Ingegneri
della provincia di Crotone n. 47

Data 18 FEB. 1999 Firma

ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI Ing. Giuseppe Girasole Sez. A n° 47

RISERVATO ALL'UFFICIO

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

KR – 8 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 12 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA | MAPPA CATASTALE

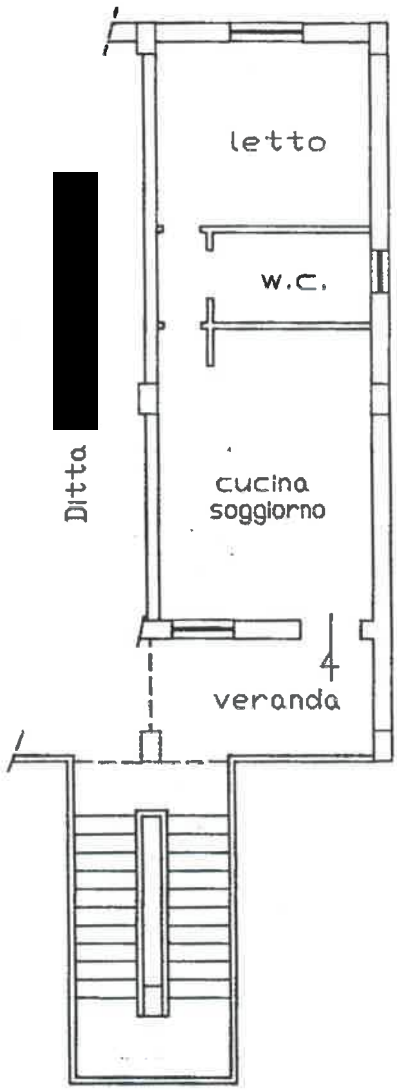
MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Capo Rizzuto via Loc. Capo Piccolo civ. snc

Pianta Piano Primo



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 35
n. 959 sub. 12

Compilata dal ING. Girasole Giuseppe
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli Ingegneri
della provincia di Crotone n. 47

Data 14 FEB. 1999 firma

ORDINE PROVINCIALE DEGLI INGEGNERI Giuseppe Girasole n° 47 CROTONE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

KR – 9 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 13 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA | MAPPA CATASTALE

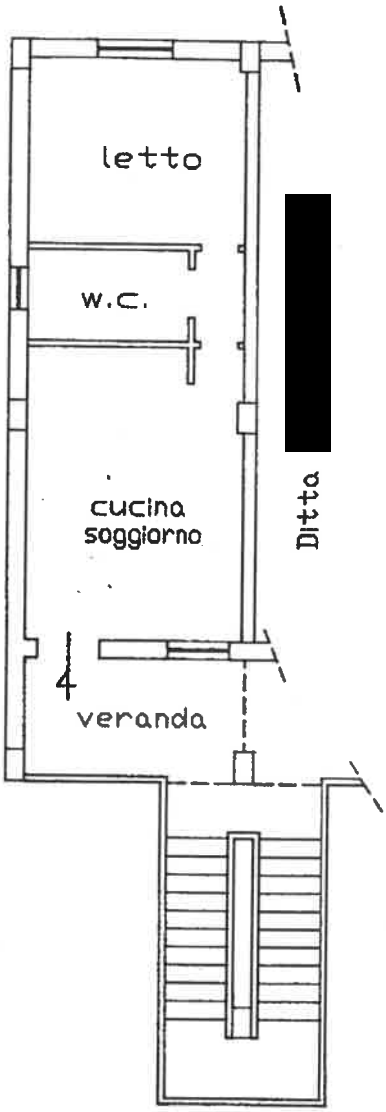
MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Capo Rizzuto via Loc. Capo Piccolo civ. snc

Pianta Piano Secondo



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 35 n. 959 sub. 13

Compilata dal ING. Girasole Giuseppe
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Crotone n. 47

data 18 FEB. 1999 Firma

ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI CROTONE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

KR – 10 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 14 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA | MAPPA CATASTALE

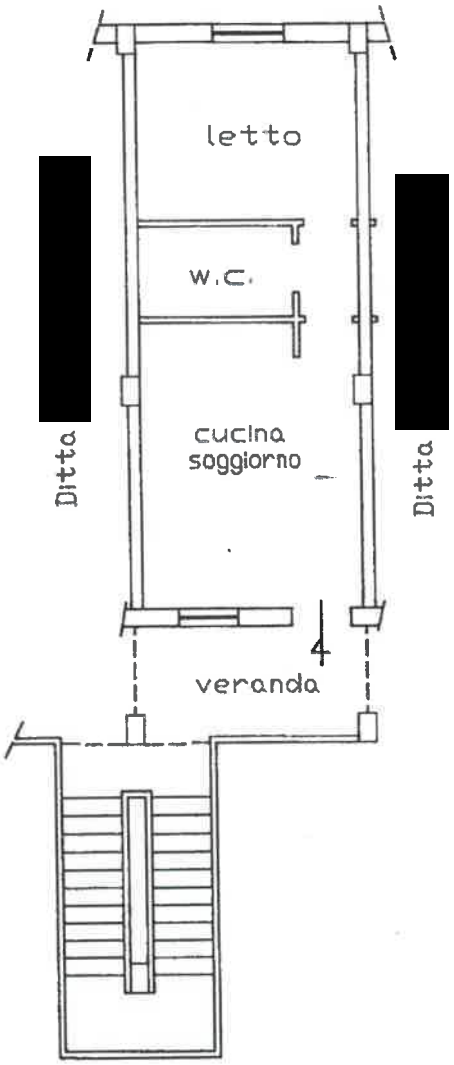
MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Capo Rizzuto via Loc. Capo Piccolo civ. snc

Pianta Piano Secondo



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 35
n. 959 sub. 14

Compilata dal Ing. Girasole Giuseppe
(Titolo cognome e nome)

Iscritto all'albo degli Ingegneri
della provincia di Crotone n. 47

data 30 FEB 1959 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

KR – 11 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 18 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA | MAPPA CATASTALE

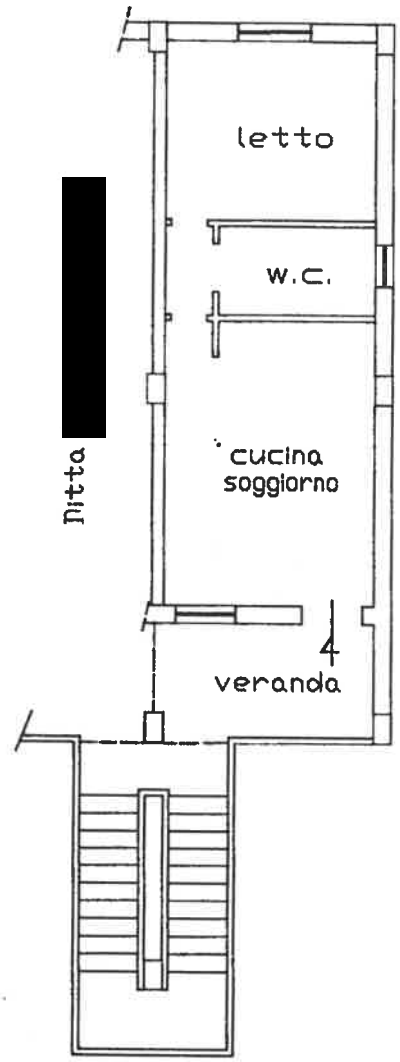
MODULARIO F rig. rend 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Capo Rizzuto via Loc. Capo Piccolo civ. SNC

Pianta Piano Secondo



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 35 n. 959 sub. 18

Compilata dal Ing. Girasole Giuseppe
(Titolo, cognome e nome)

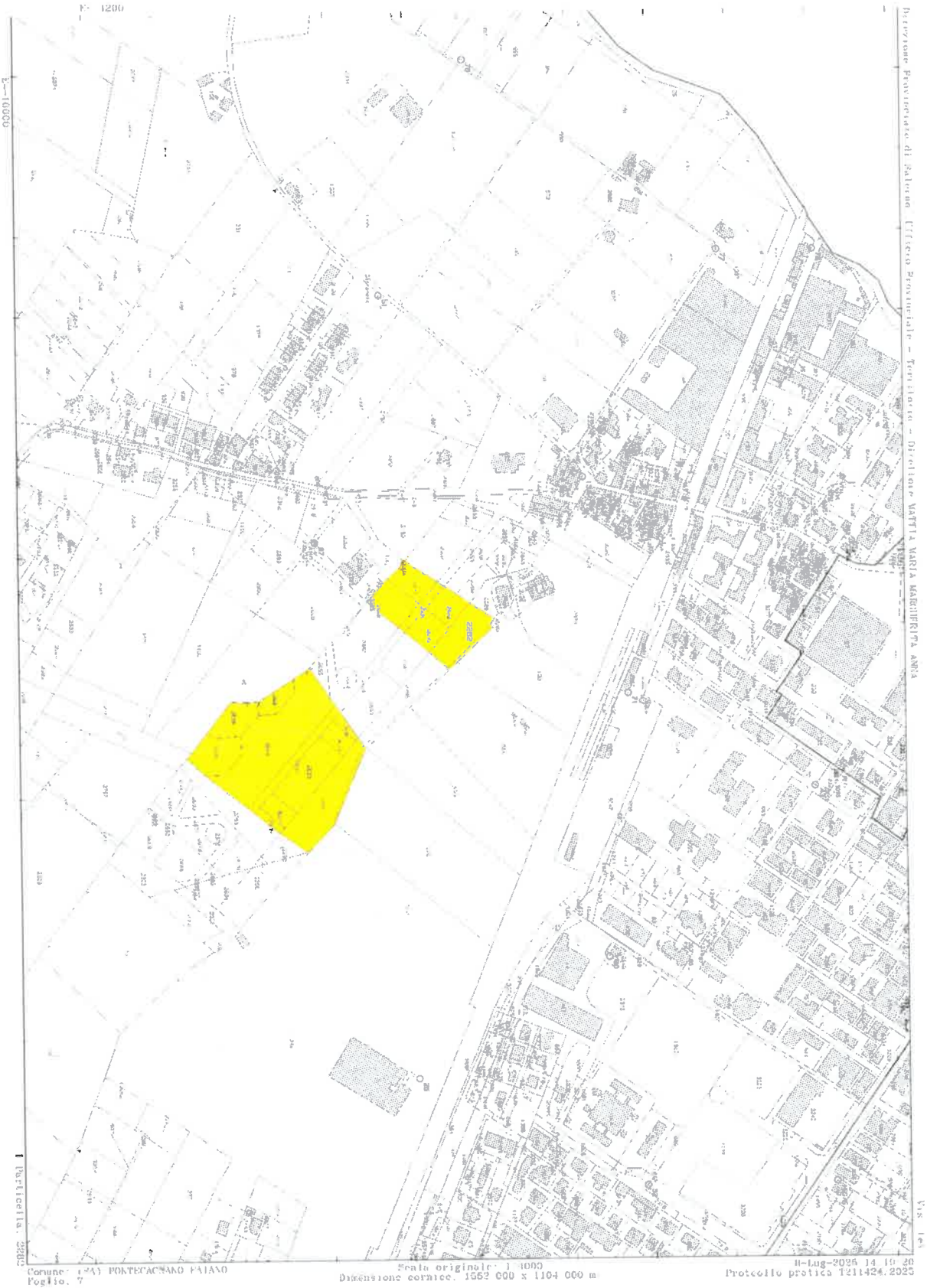
Iscritto all'albo degli Ingegneri
della provincia di Crotone n. 47

data 18 FEB. 1999 firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

SA 1 – 19 | PONTECAGNANO FAIANO (SA) Fg. 7 Part. VARIE | CATASTO TERRENI | ESTRATTO MAPPA



Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale

R.G. 27/2025

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Bit Immobiliare S.r.l.

In Liquidazione Giudiziale

Via per Orio n. 18

24126 Bergamo

ALLEGATO 2

LE FOTOGRAFIE DEGLI IMMOBILI DELLA SOCIETÀ "BIT IMMOBILIARE S.R.L." IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Giudice

Dott. Luca Fuzio

Curatore della Liquidazione Giudiziale

Dott. Marzio Salvi

Bergamo, 5 settembre 2025

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

studio tecnico
Geom. Enrico Ambrosini

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

BG – 1 | OSIO SOPRA (BG) Fg. 5 Part. 429 | C/2 MAGAZZINO

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

BG – 2 | ARCENE (BG) Fg. 3 Part. 2268 | A/4 ABITAZIONE POPOLARE

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

KR – 1 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 11 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA

KR – 2 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 15 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

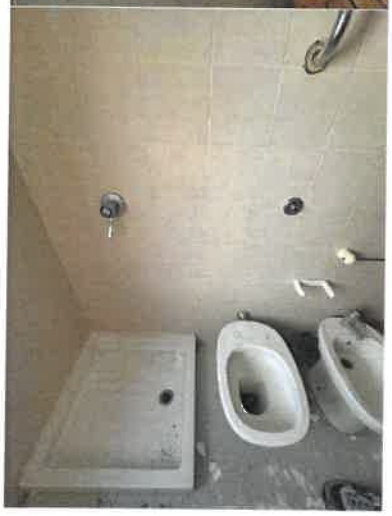
KR – 4 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 17 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

KR – 5 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 1 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA

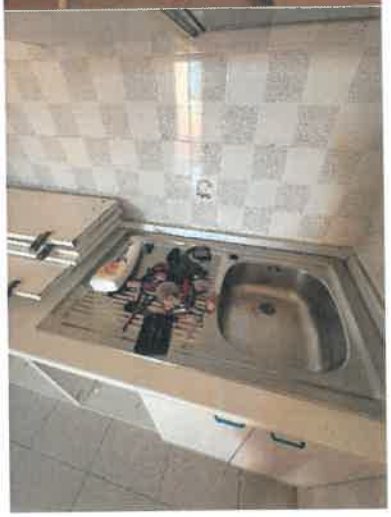
Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

KR – 6 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 6 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA



Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

KR – 7 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 7 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA



Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

KR – 8 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 12 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

KR – 9 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 13 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA

KR – 10 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 14 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160

KR – 11 | ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) Fg. 35 Part. 959 Sub. 18 | A/3 ABITAZIONE ECONOMICA

Geom. Enrico Ambrosini
Via Luigi Drago, s.n.c. 24127 BERGAMO
Tel. +393513455495 | PEC enrico.ambrosini@geopec.it | E-Mail: ambrosini.enrico53@gmail.com
C.F. MBRNRC53D05A794R | P. IVA 02637030160