

Tribunale di Bergamo
PROCEDURA FALLIMENTARE

ZAMBONI ANGELO impresa individuale
Piazza Giacomo Matteotti 2/D – 24067 Sarnico (BG)

n. 78/2014 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Laura Giraldi

Curatore fallimentare: Dott. Marzio Salvi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Terreni siti in COLZATE (BG)

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli**
Codice Fiscale: MCHRR75P64H910V
Partita IVA: 03156370169
Studio in: Via Molino di Sopra n. 3 – 24030 Paladina (BG)
Telefono: 035-636217 – 3472447206
Email: micheli_roberta@alice.it
Pec: roberta.micheli@geopec.it

Geom. Roberta Micheli

ZAMBONI ANGELO impresa individuale

Piazza Giacomo Matteotti 2/D – 24067 Sarnico (BG)

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.....	5
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
1.4	I criteri e la metodologia di valutazione applicata.....	5
2	TERRENI SITI IN COMUNE DI COLZATE (BG).....	6
2.1	L'identificazione e la regolarità catastale.....	6
2.2	Confini.....	6
2.3	Stato di possesso.....	6
2.4	La situazione urbanistica.....	6
2.5	La provenienza.....	6
2.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	11
2.7	La descrizione e la consistenza.....	11
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	13
3	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	13

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo, che la normativa pone in capo al Curatore Fallimentare, il Dott. Marzio Salvi ha ritenuto di far affidare alla sottoscritta, l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione dei terreni siti in Comune di Colzate (BG) in capo all'Impresa individuale **ZAMBONI ANGELO** con sede in Piazza Giacomo Matteotti n. 2/D a Sarnico (BG). I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuta, 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 Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del Curatore nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

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.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa);
- lo strumento urbanistico vigente;
- la documentazione tecnica al Piano di Lottizzazione denominato "Bondo PL5/1" ormai decaduto, compresa la Convenzione urbanistica.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione. E' stata eseguita la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, 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. E' stata personalmente effettuata la verifica di rispondenza tra lo stato dei luoghi e la cartografia in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio.

1.4 I criteri e la metodologia di valutazione applicata

Per la determinazione del valore dei terreni di proprietà oggetto della presente valutazione, ho ritenuto opportuno adottare il criterio valutativo, 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, detti comparabili, caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

2 TERRENI SITI IN COMUNE DI COLZATE (BG)

2.1 L'identificazione e la regolarità catastale

In Comune di Colzate (BG) – Sezione Bondo di Colzate, l'intera quota di piena proprietà e possesso dei seguenti terreni, censiti al foglio 2 del CT come segue:

- **mappale 146** di are 0.80;
- **mappale 428** di are 15.30;
- **mappale 452** di are 21.30;
- **mappale 678** di are 18.35 (già mappale 73);
- **mappale 679** di are 0.05 (già mappale 73);
- **mappale 680** di are 0.60 (già mappale 529);
- **mappale 681** di are 1.00 (già mappale 529);
- **mappale 682** di are 0.30 (già mappale 529);
- **mappale 686** di are 5.65 (già mappale 611 già mappale 145);
- **mappale 687** di are 1.94 (già mappale 611 già mappale 145).

Attualmente in ditta a:

- **ZAMBONI ANGELO** XXXXXXXXXX

2.2 Confini

In unico corpo particelle: 163,148,147,612,688,683 e 577.

2.3 Stato di possesso

I terreni risultano liberi.

2.4 La situazione urbanistica

Il Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio attualmente ancora in vigore, i terreni, come sopra identificati ed aventi una superficie territoriale fondiaria di mq. 6.200, riporta ancora una destinazione urbanistica complessiva prevista in zona B5 “**residenziale con PL in corso**” per 5.241,43 e per mq. 958,47 in zona agricola, con una S.L.P. realizzabile, in forza della Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato “Bondo P-L- 5/1”, con opere di urbanizzazione primaria e secondaria e estranee al regime convenzionale, totalmente a carico dei lottizzanti.

L'intera proprietà, in base alla Tavola dei Vincoli a corredo del Documento di Piano del PGT, è gravata dal vincolo definito “Ambiti di elevata naturalità” (Art. 17 del PTPR).

La convenzione è scaduta nel 2017. Da informazioni assunte è emersa la disponibilità precisa dell'Amministrazione Comunale, alla rinegoziazione dei termini della Convenzione garantendo quanto previsto dalla convenzione ormai scaduta.

2.5 La provenienza

Al ventennio i **mappali 146** di are 0.80, **428** di are 15.30, **452** di are 21.30, gli originari

mappali 73 di are 18.40, **529** di are 6.60 e **611** di are 26.71 del **foglio 2** del CT di COLZATE – Sezione di Bondo di Colzate erano di proprietà delle signore:

- [REDACTED] per quota 1/3 di piena proprietà;
- [REDACTED] per quota 1/3 di piena proprietà;
- [REDACTED] per quota 1/3 di piena proprietà;

in forza di:

- successione legittima in morte del signor [REDACTED] apertasi in data [REDACTED] registrata presso l'Ufficio del Registro di Clusone il [REDACTED] al n. [REDACTED] Vol. [REDACTED] e trascritta, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] con la quale le predette ricevevano i **mappali 146** di are 0.80, **428** di are 15.30, **452** di are 21.30, gli originari **mappali 73** di are 18.40, **529** di are 6.60 e **145** di are 38.70 del **foglio 2** del CT di COLZATE – Sezione di Bondo di Colzate;
- con Tipo di Frazionamento del 3.03.1995 n. 516266 il mappale 145 di are 38.70 del foglio 2 del CT di COLZATE – Sezione di Bondo di Colzate viene frazionato in:
 - *mappale 611 di are 26.71;**
 - *mappale 612 di are 9.07;
 - *mappale 613 di are 2.10;
 - *mappale 614 di are 0.70;
 - *mappale 615 di are 0.12.
- Con Tipo di Frazionamento del 12.09.2005 n. 193881 i mappali 73 di are 18.40, 529 di are 6.60 e 611 di are 26.71 del foglio 2 del CT di COLZATE – Sezione di Bondo di Colzate vengono frazionati come segue:
 - il mappale 73 di are 18.40 in:
 - *mappale 678 di are 18.35;**
 - *mappale 679 di are 0.05;**
 - il mappale 529 di are 6.60 in:
 - *mappale 680 di are 0.60;**
 - *mappale 681 di are 1.00;**
 - *mappale 682 di are 0.30;**
 - *mappale 683 di are 0.04;
 - *mappale 684 di are 3.41;
 - *mappale 6805 di are 1.25;
 - il mappale 611 di are 26.71 in:
 - *mappale 686 di are 5.65;**
 - *mappale 687 di are 1.94;**

*mappale 688 di are 0.24;

*mappale 689 di are 13.98;

*mappale 690 di are 4.90.

- Con atto di compravendita del [REDACTED] n. [REDACTED] Repertorio Notaio [REDACTED] di Bergamo, registrato a Bergamo 2 il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] le signore [REDACTED] [REDACTED] suddette vendono la quota intera di piena proprietà dei **mappali 146** di are 0.80, **428** di are 15.30, **452** di are 21.30, **678** di are 18.35, **679** di are 0.05, **680** di are 0.60, **681** di are 1.00, **682** di are 0.30, **686** di are 5.65 e **687** di are 1.94 del **foglio 2** del CT di COLZATE – Sezione di Bondo di Colzate al signor:

****ZAMBONI ANGELO** [REDACTED] come bene personale, nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale con sede in Gazzaniga, p.iva n. 01583460165. Prezzo pagato; Dichiarati liberi da gravami.

N.B.:

*La parte venditrice dichiara che il terreno di cui ai mappali 680, 686, 678, 679, 146, 428 e 452 costituisce il Piano di Lottizzazione denominato "Bondo PL5/1" per l'attuazione del quale è stata stipulata apposita convenzione con il Comune di Colzate con atto in data [REDACTED] n. [REDACTED] Repertorio Notaio [REDACTED] registrato a Bergamo il [REDACTED] n. [REDACTED] Serie [REDACTED] e trascritto, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] la parte acquirente dichiara di conoscere detta convenzione e di subentrare, ai sensi dell'art. 2 della stessa, in tutti gli obblighi ed oneri assunti dalla parte venditrice nei confronti del Comune di Colzate e in particolare nell'obbligo alla cessione gratuita delle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici nonché a strada quali individuate nella tavola n. 6 di progetto del piano di Lottizzazione.

*La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza delle servitù costituite con l'atto in data [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] in autentica Notaio [REDACTED] di Bergamo, registrato a Bergamo il [REDACTED] al n. [REDACTED] ed in particolare:

- ✓ delle servitù a vantaggio del terreno in oggetto di cui ai mappali 680, 686, 678, 146, 428 e 452, di posa e passaggio delle tubazioni della fognatura per acque bianche e nere a carico del terreno iscritto nel CT con i mappali 688, 689, 137, 131 e 613, trascritte, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
- ✓ delle servitù di posa e passaggio delle tubazioni della fognatura per acque bianche e nere a carico dei mappali 686 e 687 in oggetto, a vantaggio dei mappali 683, 684, 688 e 689, trascritta, a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- ✓ della servitù di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicolo a carico, tra l'altro, del terreno iscritto nel CT con i mappali 681, 682 e 687 in oggetto, a vantaggio dei mappali 683, 684, 688 e 689, trascritta, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].
Le servitù di posa e passaggio delle tubazioni della fognatura per acque bianche e nere dipartirà dalla strada privata per Bornione per confluire nella esistente condotta principale sulla via comunale per Bondo.
- Con atto di prestazione in luogo dell'adempimento del [REDACTED] Repertorio Notaio [REDACTED], registrato a Clusone il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto, a Bergamo, [REDACTED] ai nn. [REDACTED] il signor [REDACTED] [REDACTED] suddetto, nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale con p.iva n. [REDACTED], trasferisce, senza alcun corrispettivo in quanto trova la propria causa nell'estinzione dell'obbligazione di un debito per l'importo complessivo di Euro 292.606,29, la quota intera di piena proprietà dei **mappali 146** di are 0.80, **428** di are 15.30, **452** di are 21.30, **678** di are 18.35, **679** di are 0.05, **680** di are 0.60, **681** di are 1.00, **682** di are 0.30, **686** di are 5.65 e **687** di are 1.94 del **foglio 2** del CT di COLZATE – Sezione di Bondo di Colzate alla società:

- “[REDACTED] codice fiscale n. [REDACTED]

Dichiarati liberi da gravami.

N.B.:

*La parte venditrice dichiara che il terreno di cui ai mappali 680, 686, 678, 679, 146, 428 e 452 costituisce il Piano di Lottizzazione denominato “Bondo PL5/1” per l'attuazione del quale è stata stipulata apposita convenzione con il Comune di Colzate con atto in data [REDACTED] n. [REDACTED] Repertorio Notaio [REDACTED] registrato a Bergamo [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; la parte acquirente dichiara di conoscere detta convenzione e di subentrare, ai sensi dell'art. 2 della stessa, in tutti gli obblighi ed oneri assunti dalla parte venditrice nei confronti del Comune di Colzate e in particolare nell'obbligo alla cessione gratuita delle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici nonché a strada quali individuate nella tavola n. 6 di progetto del piano di Lottizzazione.

*La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza delle servitù costituite con l'atto in data [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] in autentica Notaio [REDACTED] di Bergamo, registrato a Bergamo il [REDACTED] al n. [REDACTED] Serie [REDACTED] ed in particolare:

- ✓ delle servitù a vantaggio del terreno in oggetto di cui ai mappali 680, 686, 678, 146, 428 e 452, di posa e passaggio delle tubazioni della fognatura per acque bianche e

- nere a carico del terreno iscritto nel CT con i mappali 688, 689, 137, 131 e 613, trascritte, a Bergamo, in data 1 [REDACTED] ai nn. [REDACTED];
- ✓ delle servitù di posa e passaggio delle tubazioni della fognatura per acque bianche e nere a carico dei mappali 686 e 687 in oggetto, a vantaggio dei mappali 683, 684, 688 e 689, trascritta, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];
 - ✓ della servitù di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicolo a carico, tra l'altro, del terreno iscritto nel CT con i mappali 681, 682 e 687 in oggetto, a vantaggio dei mappali 683, 684, 688 e 689, trascritta, a Bergamo, in data 14.02.2006 ai nn. [REDACTED].

Le servitù di posa e passaggio delle tubazioni della fognatura per acque bianche e nere dipartirà dalla strada privata per Bornione per confluire nella esistente condotta principale sulla via comunale per Bondo.

- Con atto di risoluzione senza corrispettivo di contratto di prestazione in luogo dell'adempimento ai sensi dell'art. 1372 Cod. Civ. Del [REDACTED] n. [REDACTED] Repertorio [REDACTED] registrato a Bergamo [REDACTED] al n. [REDACTED] e annotato, a Bergamo, in data 1 [REDACTED] ai nn. [REDACTED] signor ZAMBONI ANGELO suddetto, quale unico titolare della ditta individuale ZAMBONI ANGELO in fallimento con sede in Sarnico con p.iva n. 01583460165 e la società [REDACTED]” suddetti, convengono, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1372 comma 1 c.c., di sciogliere per mutuo consenso senza alcun corrispettivo, il contratto di prestazione in luogo dell'adempimento ai sensi dell'art. 1197 c.c. Del 2 [REDACTED] Repertorio [REDACTED] registrato a Clusone il [REDACTED] e trascritto, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Per effetto di quanto pattuito tra le parti con il presente atto, il contratto di prestazione in luogo dell'adempimento intercorso tra i medesimi si risolve senza alcun corrispettivo, intendendosi la ditta individuale “ZAMBONI ANGELO” ripristinata nella proprietà e nel possesso degli immobili distinti con i **mappali 146** di are 0.80, **428** di are 15.30, **452** di are 21.30, **678** di are 18.35, **679** di are 0.05, **680** di are 0.60, **681** di are 1.00, **682** di are 0.30, **686** di are 5.65 e **687** di are 1.94 del **foglio 2** del CT di COLZATE – Sezione di Bondo di Colzate.

Dichiarati liberi da gravami.

Alla data del 1.06.2018 i beni di cui all'oggetto sono ancora di proprietà del signor **ZAMBONI ANGELO** nella qualità di unico titolare dell'omonima impresa individuale in fallimento suddetto per quota intera di piena proprietà.

2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Dal ventennio sino alla data del 1.06.2018 a carico dei beni di cui all'oggetto non si rileva alcuna iscrizione mentre si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- **servitù** trascritta, a Bergamo, in data 14.02.2006 ai nn. 8338/4940 (scrittura privata autenticata del 24.01.2006 n. 13084/8100 Repertorio Notaio Francesco Figlioli di Bergamo, registrata a Bergamo il 13.02.2006 al n. 1526 Serie 1T)
a favore: [redacted] on sede in Parre;
contro: [redacted] suddette;
*servitù di passaggio pedonale e carraio a carico, tra l'altro, dei mappali 681, 682 e 687 del foglio 2 del CT di Colzate – Sezione di Bondo di Colzate;
*servitù di posa e passaggio fognatura a carico, tra l'altro, dei mappali 686 e 687 del foglio 2 del CT di Colzate – Sezione di Bondo di Colzate;
- **convenzione edilizia** trascritta, a Bergamo, in data 10.12.2007 ai nn. 75835/43358 (atto del 28.11.2007 n. 16511/10873 Repertorio Notaio Francesco Figlioli di Bergamo, registrato a Bergamo il 6.12.2007 al n. 20105 Serie 1T)
a favore: [redacted];
contro: [redacted] suddette;
grava in capo ai **mappali 146** di are 0.80, **428** di are 15.30, **452** di are 21.30, **678** di are 18.35, **679** di are 0.05, **680** di are 0.60 e **686** di are 5.65 del **foglio 2** del CT di COLZATE – Sezione di Bondo di Colzate.

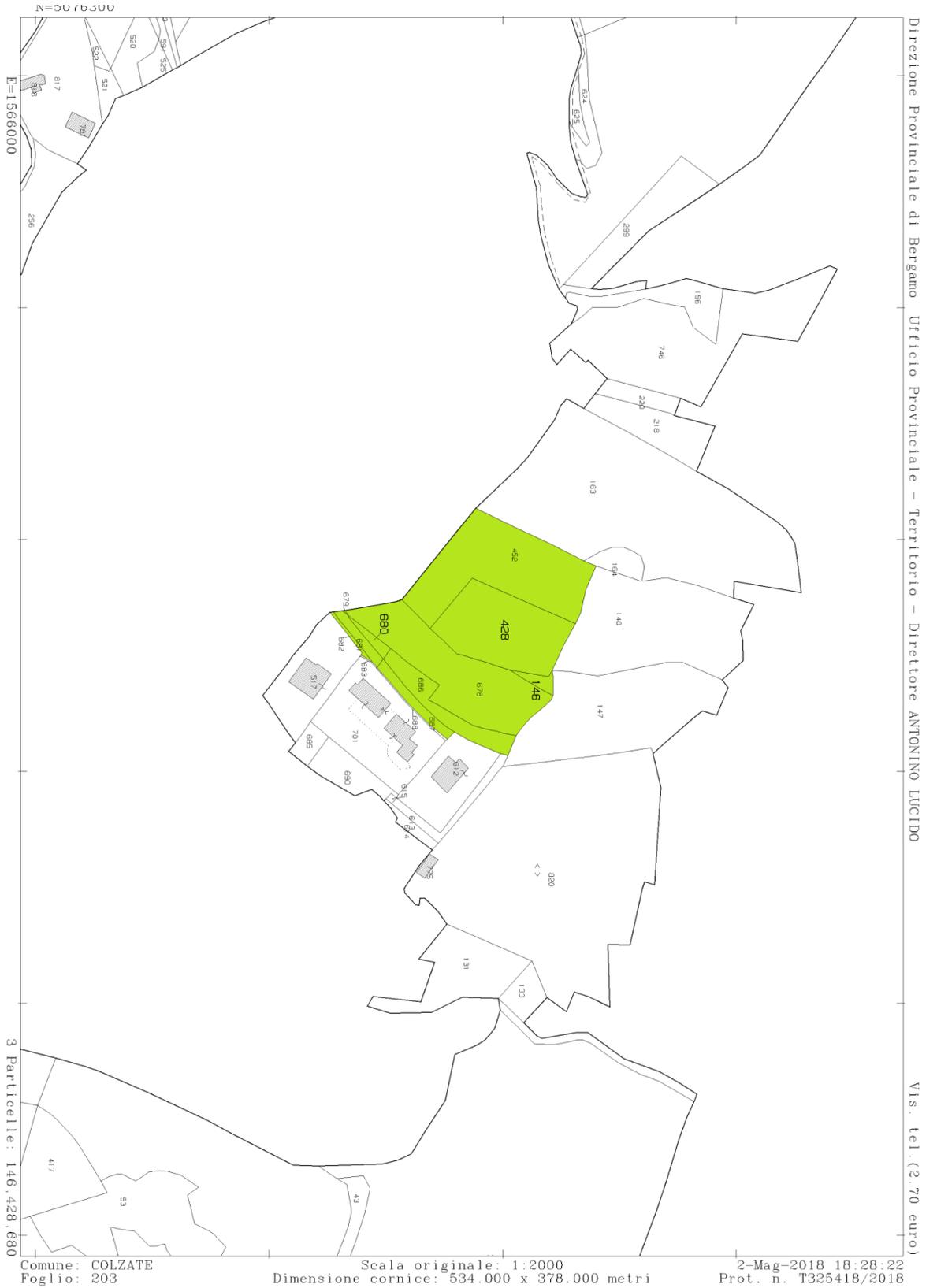
2.7 La descrizione e la consistenza

Si tratta di terreni posti al limitare urbano del comune di Colzate in località Bondo, della superficie fondiaria complessiva di catastale di mq. 6.205, in posizione dominante, con corografia regolare e sostanzialmente caratterizzata da leggero declivio, attualmente a prato con presenza di vegetazione spontanea. Il terreno è raggiungibile da strada denominata via San Bernardino e non è urbanizzato.



A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

Si tratta di un appezzamento di terreno potenzialmente edificabile, posto in Colzate, località Bondo, con accesso dalla via San Bernardino, in quanto subordinato a nuova stipula di Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione.

Le quotazioni medie in zona per lotti di terreno simili, ma urbanizzato e con certezza di potenzialità edificatoria, si attestano mediamente a 120 €/m² di SLP edificabile.

Nel nostro caso i terreni non sono urbanizzati e la potenzialità edificatoria, come sappiamo, non è né certa né definita.

Con queste premesse, la valutazione è stata espressa in base alla sola possibile, ma anche probabile, potenzialità edificatoria come prevista dalla Convenzione scaduta, che prevedeva lo sfruttamento residenziale con una capacità edificatoria di 1.151,87 m² di S.L.P. pari a 3.455 m³ edificabili, tenendo altresì in considerazione gli oneri legati alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed extra convenzionali.

Con queste premesse ritengo coerente una valutazione di € 90,00/m² di SLP, in modo da calcolare in **€ 103.668,00** la possibile valutazione del terreno, ma solamente in funzione della probabile conferma della capacità edificatoria prevista dalla Convenzione citata.

3 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Alla luce dei controlli effettuati e delle su esposte motivazioni, in merito ai criteri e alle logiche di valutazione, la scrivente è in grado di attestare in **€ 103.668,00** il più probabile e possibile valore di mercato dei terreni siti in Colzate, in funzione delle capacità edificatorie, così come previste dalla "Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "Bondo P-L- 5/1", scaduta nel 2017, avendo valutato la concreta possibilità di rinnovo.

Paladina, 29 giugno 2018

Il Tecnico incaricato
(Geom. Roberta Micheli)

