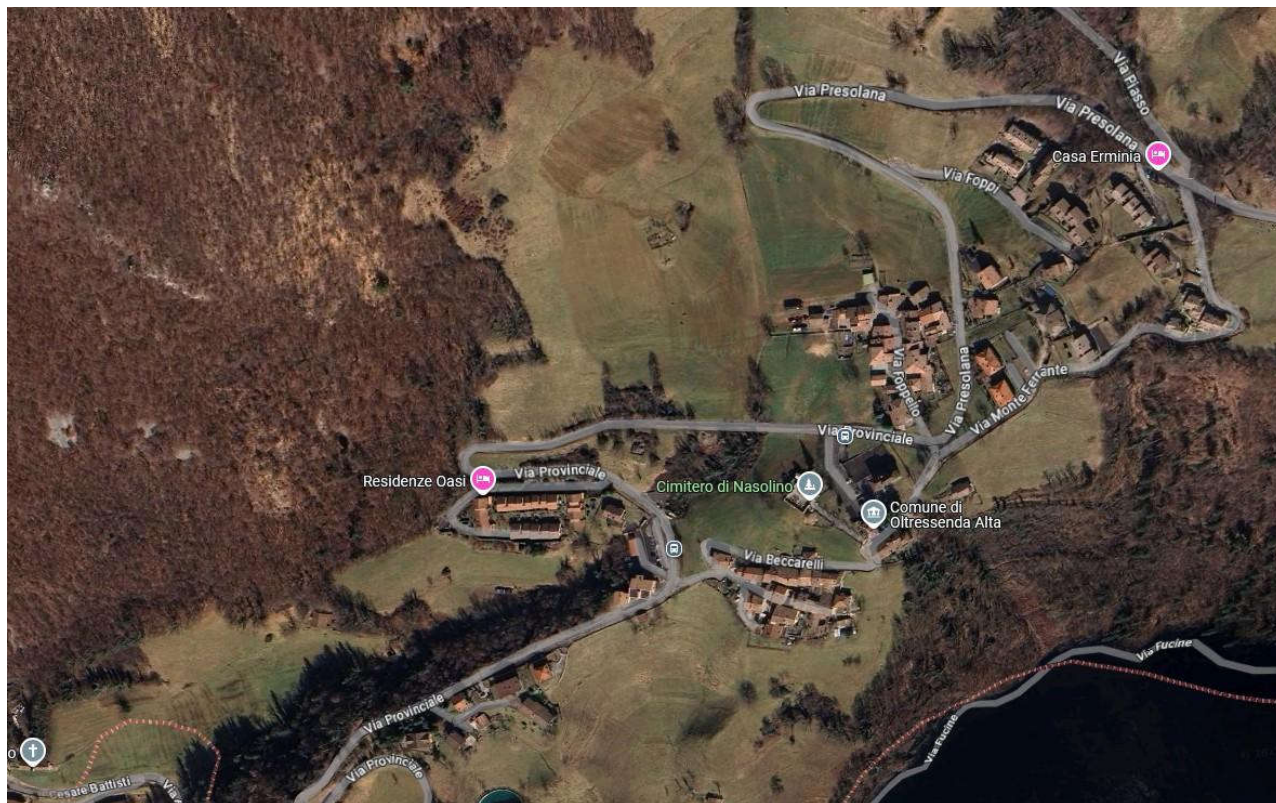




Rapporto di Valutazione

oggetto

terreni agricoli sparsi, alcuni interessati da sedime stradale, posti in Comune di Oltressenda Alta (Bg)

redatta da

geometra Nadia Lorenzi

studio in Comune di Torre Boldone (Bg) – Via Alcide de Gasperi n. 4
iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3292
iscritta nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 204
valutatore immobiliare UNI 11558:2014 certificato n. IMQ-VI-1609008
telefono + 39 035 4175105
geom.nadialorenzi@gmail.com

Il presente Rapporto di Valutazione è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con il soggetto committente, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione

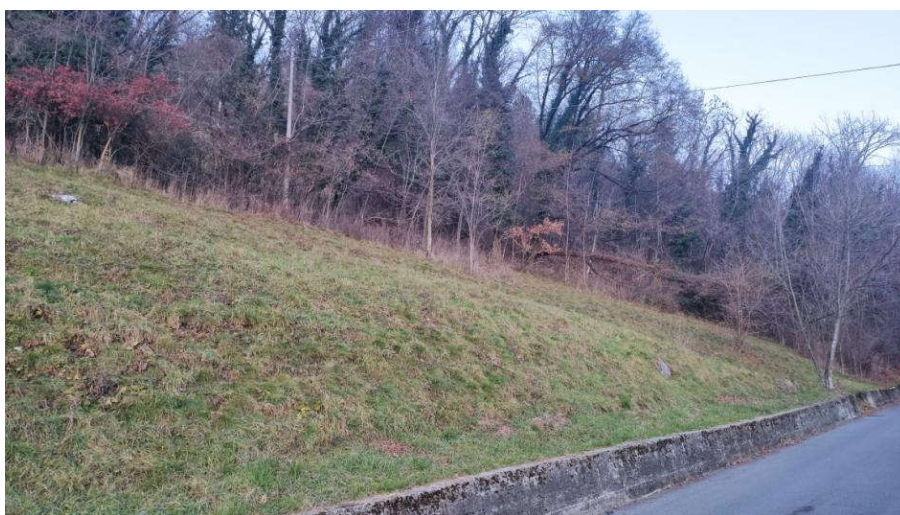
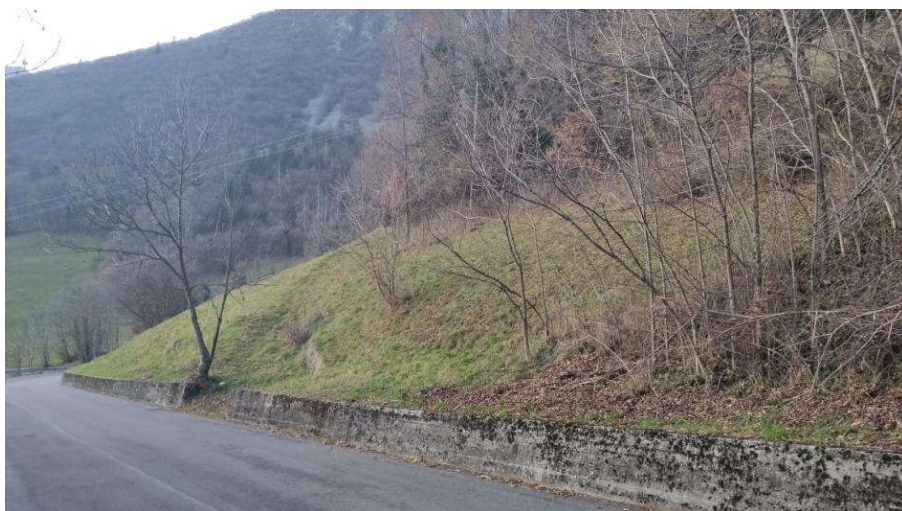
Indice del Rapporto di Valutazione

estremi del rapporto di valutazione	pagina 04
estremi della procedura	pagina 04
estremi della società	pagina 04
localizzazione dei beni	pagina 04
oggetto dell'incarico	pagina 05
accertamenti effettuati	pagina 05
riserve	pagina 06
caratteristiche di zona e collegamenti	pagina 06
descrizione	pagina 06
identificazione Catasto Terreni	pagina 07
cronistoria della titolarità	pagina 08
decreto di liquidazione	pagina 09
formalità pregiudizievoli	pagina 09
servitù	pagina 09
inquadramento urbanistico	pagina 10
ortofoto – sovrapposizione mappa catastale e vista satellitare	pagina 11
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 12
caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 12
giudizio di commerciabilità	pagina 12
indagine di mercato	pagina 13
concetti di stima	pagina 13

Segue ...

... continua

metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario	pagina 14
valore di mercato	pagina 14
valore di liquidazione a stock	pagina 14
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 15



Estremi del rapporto di valutazione

data incarico	17 Dicembre 2024
data sopralluogo	11 Dicembre 2024
data valutazione	25 Gennaio 2025

Estremi della procedura

procedura	Liquidazione giudiziale n. 155/2024 Sentenza n. 257/2024, repertorio n. 279/2024, in data 27 Novembre 2024
giudice delegato	dr. Luca Fuzio
curatore	dr. Nicola Ascari

Estremi della società

denominazione	E.D. Costruzioni di Bellini Elisa
sede legale	Oltressenda Alta (Bg) – cap 24020, Via Monte Ferrante n. 23
indirizzo PEC	lg155.2024bergamo@pecliquidazionigiudiziali.it
codice fiscale	BLLGGS73P41C800E
partita I.V.A.	03665870162
numero REA	BG – 397779
rappresentante dell'impresa	Bellini Elisa Giuseppina – titolare impresa individuale

Localizzazione dei beni

provincia	Bergamo
indirizzo	Comune di Oltressenda Alta, Via Provinciale s.n.

Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo a terreni agricoli sparsi, alcuni interessati da sedime stradale, posti in Comune di Oltressenda Alta (Bg), di proprietà della signora Bellini Elisa Giuseppina.

Nell'analisi ho contemplato gli accertamenti che seguono, con espresso riferimento ai colloqui sostenuti con la committenza e alla documentazione reperita a mia cura:

- identificazione catastale
- descrizione del bene immobile
- analisi della titolarità e dei gravami
- verifica della regolarità urbanistica
- determinazione del valore venale di mercato
- determinazione del valore di liquidazione fallimentare a stock

La presente relazione è stata sviluppata nel rispetto degli IVS – International Valuation Standards e delle linee guida ABI.

La documentazione richiamata nello sviluppo dei paragrafi d'accertamento è allegata al presente Rapporto di Valutazione, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalato.

Accertamenti effettuati

Per la predisposizione del Rapporto di Valutazione sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali per il reperimento degli estratti di mappa, delle ortofoto e della visura per soggetto
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Bellini Elisa e al codice fiscale BLLLGS73P41C800E, con data di statuizione al 05 Dicembre 2024
- accertamento di carattere urbanistico in modalità telematica presso il sito istituzione del Comune di Oltressenda Alta (Bg) e sul portale PgtWeb della Regione Lombardia, mirato al reperimento dei dati del vigente Piano di Governo del Territorio
- indagine di mercato utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del **metodo di stima monoparametrica**
- determinazione del valore di liquidazione a stock

Riserve

Preciso di aver effettuato il sopralluogo solo ai terreni accessibili dalla strada comunale, mentre per gli altri non ho eseguito la visita perché non sono ben identificabili in loco e accessibili da sentieri.

Di conseguenza, come espressamente previsto dall'incarico conferito non è stato effettuato il rilievo topografico di tali terreni.

Caratteristiche di zona e collegamenti

centrale	periferica
caratteristiche di zona	montana e prevalentemente boschiva
distanza	38 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo
collegamenti	strada comunale per alcuni mappali, sentieri per altri mappali

Descrizione

Trattasi di terreni agricoli sparsi, alcuni interessati da sedime stradale, della superficie catastale complessiva pari a mq. 22.460.

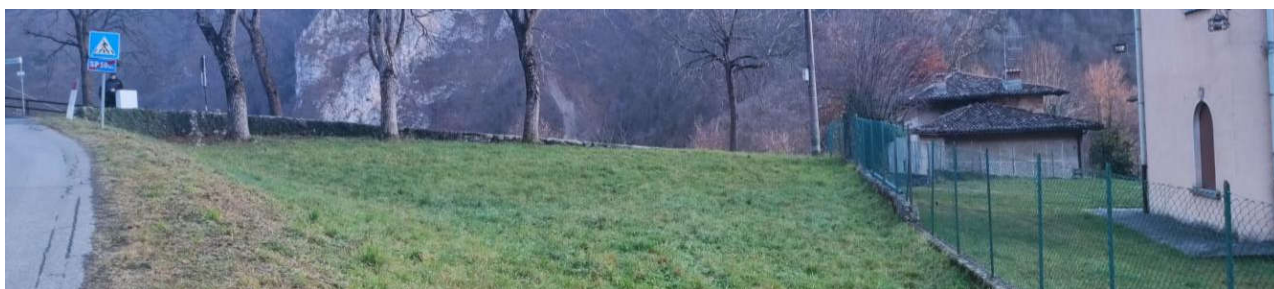
Alcuni terreni sono posti in prossimità dell'abitato del paese, sono per lo più pianeggianti e mantenuti a prato.

Altri terreni, in particolare i mappali nn. 1213 e 1220, si trovano invece nella zona più montana e boschiva, in declivio e non ben identificabili in loco, raggiungibili tramite sentieri e mulattiere non sempre ben segnalati.

È per tale motivo che non mi è stato possibile effettuare il sopralluogo a tutti i terreni, ma mi sono basata sulle ortofoto che riproducono la sovrapposizione tra mappa catastale e vista satellitare.

I mappali nn. 2145, 2247, 2266, 2273, 2275 e 2277 sono sostanzialmente dei tratti stradali di Via Provinciale e Via Presolana.

Il mappale n. 2276, benché sia inserito in ambito residenziale di completamento, non genera in effetti alcuna potenzialità volumetrica per la sua conformazione morfologica e per la presenza di strade ed altri edifici dai quali dover tenere le distanze in caso di edificazione. Pertanto ai fini valutativi lo considero agricolo con la destinazione catastale riportata in visura: prato.



Identificazione Catasto Terreni

numero		dati anagrafici				diritti e oneri reali			quota	
01		Bellini Elisa Giuseppina				proprietà			1/1	
comune:		Oltressenda Alta (Bg)				data visura:			06 Dicembre 2024	
n.	dati identificativi			dati di classamento						
	foglio	particella	sub.	qualità	classe	superficie			reddito	
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €
01	9	103	---	bosco ceduo	1	00	11	00	1,14	0,34
02	9	286	---	prato	2	00	04	50	0,81	1,05
03	9	287	---	prato	2	00	00	70	0,13	0,16
04	9	288	---	bosco ceduo	1	00	35	90	3,71	1,11
05	9	1213	---	bosco alto	2	01	18	40	21,40	1,83
06	9	1220	---	bosco alto	1	00	08	00	2,48	0,25
07	9	1862	---	prato	1	00	03	20	0,83	0,83
08	9	2099	---	prato	2	00	03	20	0,58	0,74
09	9	2145	---	prato	2	00	04	70	0,85	1,09
10	9	2146	---	prato	2	00	11	00	1,99	2,56
11	9	2147	---	bosco ceduo	1	00	00	10	0,01	0,01
12	9	2247	---	bosco ceduo	1	00	00	90	0,09	0,03
13	9	2266	---	prato	2	00	01	50	0,27	0,35
14	9	2275	---	prato	1	00	02	70	0,70	0,70
15	9	2276	---	prato	1	00	05	80	1,50	1,50
16	9	2277	---	prato	1	00	03	20	0,83	0,83
17	9	2278	---	prato	1	00	01	70	0,44	0,44
18	9	2273	---	prato	2	00	00	90	0,16	0,21
19	9	1931	---	prato	1	00	05	60	1,45	1,45
20	9	2291	---	prato	1	00	01	60	0,41	0,41

I lotti di terreno sono correttamente rappresentati nella mappa di Catasto Terreni.

Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Bellini Elisa e al codice fiscale, con data di statuizione al 05 Dicembre 2024, ho accertato che i terreni oggetto della presente valutazione sono di piena proprietà della signora Bellini Elisa Giuseppina in forza dei seguenti titoli:

primo titolo

a favore	[REDACTED] Bellini Elisa Giuseppina [REDACTED] [REDACTED]
contro	[REDACTED]
titolo	dichiarazione di successione apertasi in data 13 Novembre 2023
registrazione	Bergamo, il 05 Agosto 2024 al n. 345345
trascrizione	Bergamo, in data 10 Settembre 2024 ai nn. 47487/34458

secondo titolo

a favore / contro	[REDACTED] Bellini Elisa Giuseppina, [REDACTED] [REDACTED]
titolo	divisione ereditaria in data 28 Settembre 2024, repertorio e raccolta nn. 18731/10853, a rogito del notaio Angelo Bigoni di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 01 Ottobre 2024 ai nn. 51114/36989 e ai nn. 51115/36990

terzo titolo

a favore / contro	Bellini Elisa Giuseppina
contro	[REDACTED]
titolo	donazioni in data 09 Novembre 2024, repertorio e raccolta nn. 19001/11021, a rogito del notaio Angelo Bigoni di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 21 Novembre 2024 ai nn. 61657/44592

Sentenza di liquidazione

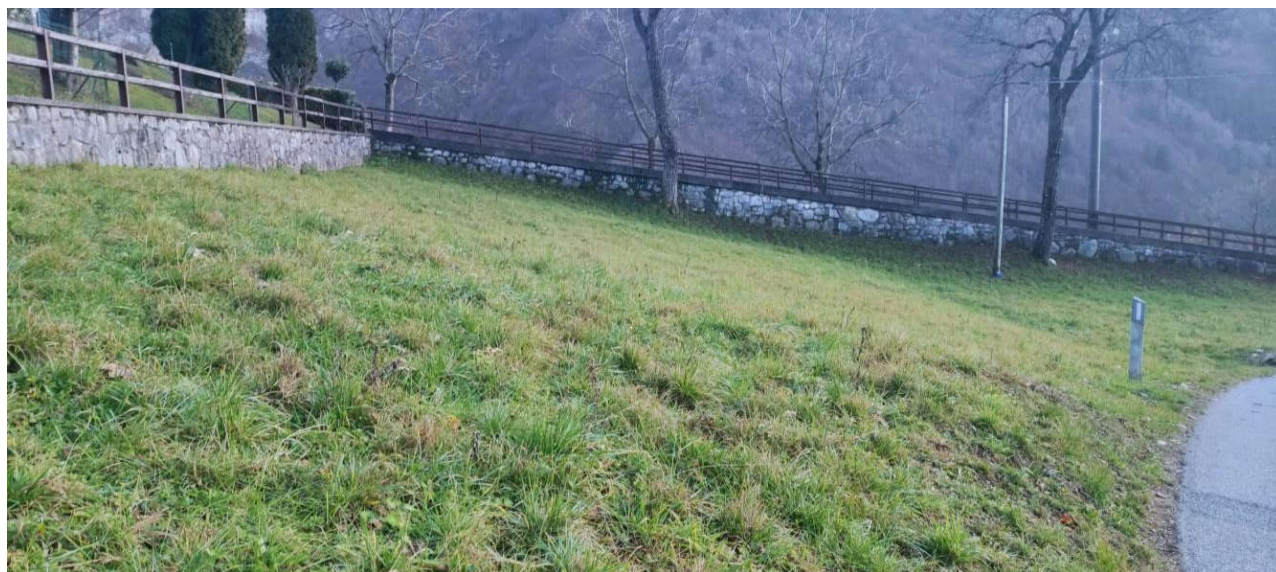
a favore	massa dei creditori della procedura di liquidazione giudiziale della ditta individuale E.D. Costruzioni di Bellini Elisa
contro	ditta individuale E.D. Costruzioni di Bellini Elisa
titolo	decreto di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, emesso dal Tribunale di Bergamo, in data 27 Novembre 2024, repertorio n. 279/2024
trascrizione	Bergamo, in data 21 Gennaio 2025 ai nn. 2470/1812

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, effettuate presso l'Agenzia Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Bellini Elisa e al codice fiscale, con data di statuizione al 05 Dicembre 2024, emerge che sui terreni oggetto della presente valutazione non insistono formalità pregiudizievoli, fatta eccezione per quella relativa alla sentenza che ha aperto la liquidazione giudiziale.

Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, dalla data di acquisto, effettuate presso l'Agenzia Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Bellini Elisa e al codice fiscale, con data di statuizione al 05 Dicembre 2024, emerge che sui terreni oggetto della presente valutazione non insistono servitù trascritte.



Inquadramento urbanistico

strumento urbanistico vigente

- Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 in data 18 Dicembre 2009, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 11 Serie Avvisi e Concorsi del 16 Marzo 2011
- Variante n. 1 Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 in data 26 Maggio 2020, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 46 Serie Avvisi e Concorsi del 11 Novembre 2020

ambito

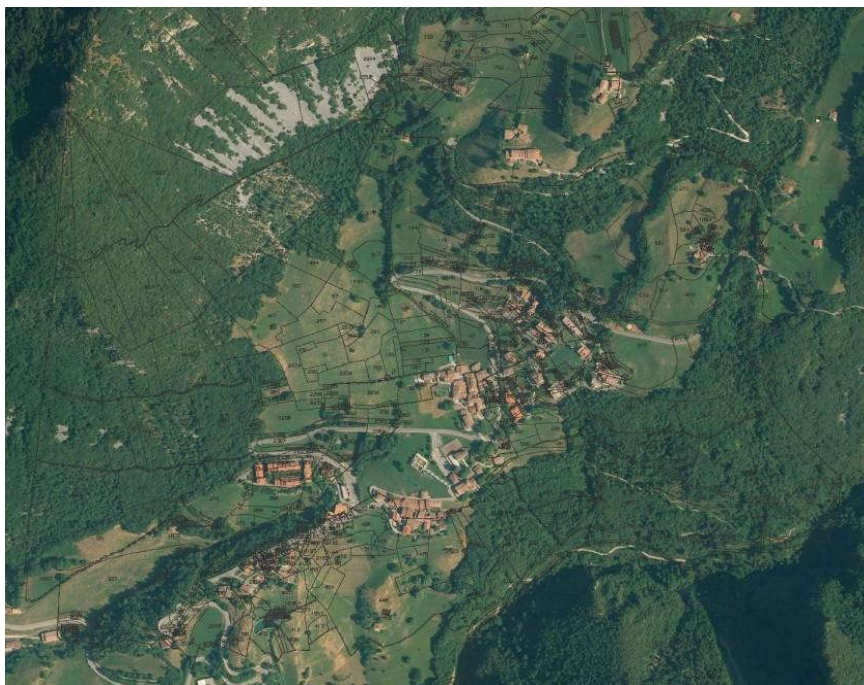
- mappali nn. 286 e 288: parte in Sistema Ambientale Agricolo (rurale) e parte in Sistema Ambientale Agricolo, versanti boscati PTCP articolo 57, soggetta a vincolo paesaggistico
- mappali nn. 287, 1213 e 1220: zona Sistema Ambientale Agricolo (rurale), versanti boscati PTCP articolo 57, soggetta a vincolo paesaggistico
- mappali nn. 103, 1913, 2146, 2147, 2278 e 2291: zona Sistema Ambientale Agricolo (rurale)
- mappali nn. 1862 e 2099: nuclei di antica formazione
- mappale n. 2276: residenziale di completamento
- mappali nn. 2145, 2247, 2266, 2273, 2275 e 2277: strada comunale

vincolo

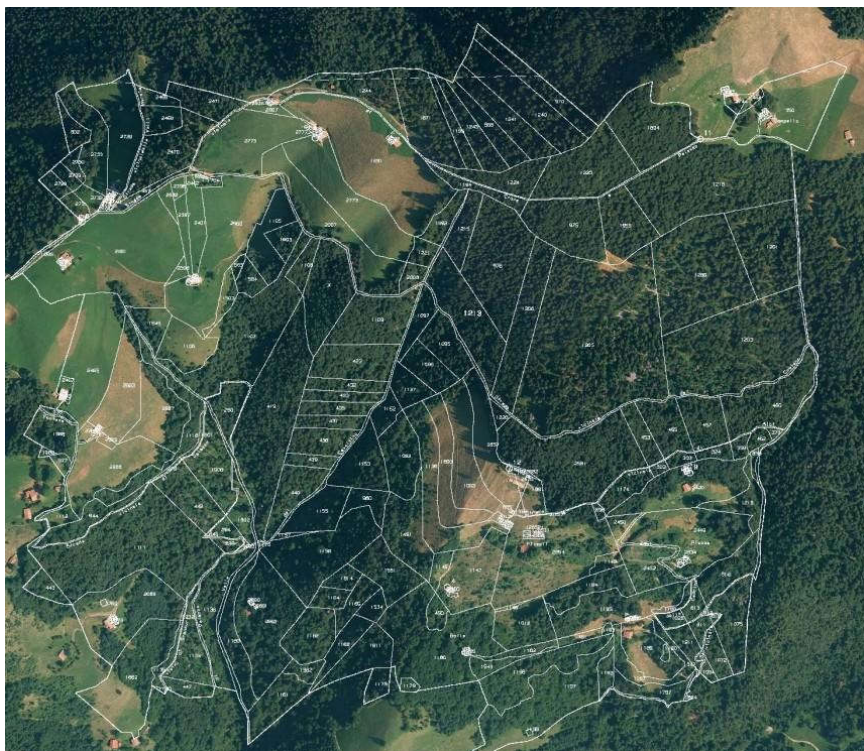
- mappali nn. 288, 1213 e 1220: vincolo idrogeologico
- mappali nn. 286, 287, 288, 1213 e 1220: classe di fattibilità 4 – fattibilità con gravi limitazioni della componente geologica, idrogeologica e sismica

Ortofoto – sovrapposizione mappa catastale e vista satellitare

zona centrale



zona periferica
mappali nn. 213 e 1220



Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	agricola
tipologia immobiliare:	terreno
dimensioni:	grandi
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 2,00 per la destinazione bosco €/mq. 8,00 per la destinazione prato
fase del mercato immobiliare:	contrazione

Caratteri della domanda e dell'offerta

parametri	segmento di mercato
tipologia acquirenti	persone fisiche
tipologia venditori	persone fisiche
motivo dell'operazione	utilizzo diretto

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi	---
fattori negativi	- terreni sparsi e alcuni interessati da sedime stradale - alcuni terreni sono boschivi e non individuabili in loco - accesso tramite sentieri e mulattiere - lontananza dal centro abitato - scarsa richiesta di terreni agricoli in zona

Sulla base di quanto sopra esposto ritengo che la commerciabilità del bene sia scarsa con tempi lunghissimi di vendita.

Indagine di mercato

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto ad effettuare le necessarie analisi utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico valutando la posizione, i servizi, le distanze e i collegamenti.

Oltressenda Alta è un paese che conta poco meno di 150 abitanti, composto da due frazioni situate nella valle del torrente Ogna, laterale della Valle Seriana, dista circa 38 km. a nord – est dal capoluogo orobico.

La sede comunale è posta nel nucleo di Nasolino, mentre l'altro borgo è Valzurio.

Il territorio comunale si presenta come una lunga striscia che si sviluppa perpendicolarmente alla Valle Seriana, sul versante orografico sinistro della stessa, e che segue l'andamento orografico della Valzurio, solcata dal torrente Ogna.

Negli anni '50 del Novecento, si è verificata una progressiva diminuzione degli abitanti, situazione comune ad altri borghi montani, tanto che il numero è sceso al di sotto delle 200 unità.

Soltanto sul finire del XX secolo vi è stata un'inversione di tendenza, anche grazie a nuovi piccoli insediamenti presso Nasolino, che ha acquistato una sempre maggiore predominanza nei confronti di Valzurio, in particolare nel mercato delle seconde case.

Concetti di stima

Riassumo le mie analisi richiamando gli aspetti principali dell'indagine di mercato:

➤ Considerazioni generali:

- ◇ elementi generali monetari, quali indici del valore o potere d'acquisto della moneta e indici dei costi di costruzione
- ◇ elementi specifici di stima, quali la posizione e la consistenza di fatto della proprietà, nonché le relative caratteristiche, legate alla tipologia agricola – boschiva della zona nella quale è inserita

➤ Fattori tecnici:

- ◇ potenzialità commerciale
- ◇ orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria
- ◇ accessi carrai, arterie stradali di collegamento, distanza dal capoluogo di provincia, Bergamo, nonché dai maggiori centri d'interesse e dalle città limitrofe di maggior importanza
- ◇ caratteristiche di sviluppo di mercato della zona

Fermo restando quanto sopra esposto ricordo che in ogni situazione, sia il momento favorevole o sfavorevole, il valore di mercato è definito come la stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.

Metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario

Al fine di determinare il valore attuale del terreno oggetto della presente valutazione applico il metodo di stima monoparametrica utilizzando quale valore unitario quello riportato nell'Annuario Statistico Regionale della Lombardia che inserisce il territorio comunale di Oltressenda Alta (Bg) nella regione agraria 2, con il seguente dato:

- bosco ceduo e bosco alto: €/ha 17.500,00 corrispondente a €/mq. 1,75
- prato: €/ha 84.000,00 corrispondente a €/mq. 8,40

Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
terreno – bosco ceduo e bosco alto mappali nn. 103, 2147 e 2247	17.340,00	1,75	30.345,00
terreno – prato mappali nn. 1862, 2099, 2145, 2146, 2266, 2275, 2276, 2277, 2278, 2273, 1931 e 2291	3.730,00	8,40	31.332,00
terreno/sedime stradale mappali nn. 286, 287, 288, 1213 e 1220	1.390,00	---	---
valore venale di mercato arrotondato			62.000,00

Valore di liquidazione a stock

Il valore sopra determinato è da intendersi quale stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.

In considerazione della necessità da parte della procedura di alienare in tempi brevi la proprietà, considerato che si tratta di terreni sparsi e non formanti un unico lotto, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione a stock.

destinazione	valore venale di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di liquidazione fallimentare €
terreni agricoli sparsi, alcuni interessati da sedime stradale	62.000,00	– 30%	43.400,00
valore di liquidazione arrotondato			43.000,00

Standard e assunzioni del rapporto di valutazione

➤ Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

- ho proceduto alla verifica delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione in base alla documentazione reperita nel corso degli accertamenti effettuati presso i Pubblici Uffici e a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato;
- tutte le indicazioni riguardanti le caratteristiche del bene stimato sono da me fornite al solo scopo di consentire l'identificazione del bene in esame;
- non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione del bene;
- i valori espressi non comprendono l'IVA;
- non esprimo opinioni, né mi rendo responsabile, circa il funzionamento degli impianti, inclusa la loro conformità alle norme di Legge.

➤ Utilizzo delle risultanze da parte della committenza

Soltanto il committente può utilizzare i risultati dell'incarico svolto dalla sottoscritta, non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro da me svolto come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

➤ Riservatezza

- mi obbligo a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico e al suo svolgimento e mi obbligo a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità;
- in tal caso, la sottoscritta avvertirà prontamente il committente con comunicazione scritta, così che essa possa tutelarsi in maniera adeguata;
- mi obbligo a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali di cui al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196;
- le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:
 1. siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
 2. siano, nel momento in cui mi vengono fornite, già pubbliche;
 3. siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso la società committente.
- ho inoltre facoltà di includere il nominativo del cliente nel mio elenco di referenze;
- il possesso del Rapporto di Valutazione, in originale o in copia, non dà il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del Rapporto di Valutazione può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il mio consenso scritto.

Segue ...

... continua

➤ **Legge applicabile e foro competente**

L'incarico assolto è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Bergamo.

➤ **Indipendenza delle parti**

La sottoscritta e il committente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro; nello svolgimento delle attività effettuata mi sono riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni.

➤ **Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente**

Tutte le informazioni e i dati forniti dal committente o dai suoi consulenti, sui quali ho basato le mie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ho citato nel Rapporto di Valutazione, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica.

Non ho assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili.

➤ **Assegnazione della proprietà dei documenti**

Tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro da me redatte rimarranno di mia proprietà e saranno da me conservate per un periodo di almeno cinque anni.

Durante questo periodo e sulla base di una semplice richiesta, il committente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato dell'incarico o per usi ad esso collegati.

➤ **Standard professionali**

La sottoscritta ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili.

In ogni caso i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Torre Boldone (Bg)

25 Gennaio 2025

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

