
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
COGEFIN IMMOBILIARE S.r.l.
R.G. 260/25 G.D. DOTT.SSA Vincenza AGNESE

Liquidatore Giudiziale: **Dott. Andrea Acampora**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- **Lotto UNICO** Terreni in Comune di Almenno San
Bartolomeo in ambiti montani

Esperto alla stima: Geom. Michele Bonanzinga
Codice fiscale: BNNMHL60P23F158Z
Partita IVA: 13128080150
Studio in: Via Bernini 24 - 20090 Assago
Telefono: 0248842781
Email: m.bonanzinga@virgilio.it
Pec: michele.bonanzinga@geopec.it

Premessa

I cespiti della Liquidazione Cogefin Immobiliare S.r.l. in Comune di Almenno San Bartolomeo (BG) sono costituiti da un complesso di aree incolte o verdi in zona montana.

Il Curatore Dott. Andrea Acampora il 5 Giugno 2025 ha fatto istanza di nomina, autorizzata dal G.D. Dott.ssa Vincenza Agnese in data 9 Giugno 2025, dello scrivente Geom. Michele Bonanzinga iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 7857 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 7590 perché in qualità di esperto proceda alla redazione della perizia di stima delle proprietà della Cogefin Immobiliare Srl. (Cfr. Provvedimento del G.D. su Istanza del Curatore di autorizzazione dell'incarico al Perito, All. A).

In adempimento dell'incarico nel presente Rapporto di Valutazione viene effettuata dal sottoscritto una approfondita analisi di mercato ed espresso un articolato giudizio peritale su quale sia il valore da ritenersi congruo di detto compendio.

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****LOTTO UNICO Bene: Almenno San Bartolomeo (BG) Terreni in ambiti montani**

Categoria: Terreni Incolti/Pascoli

Identificato al Catasto Terreni (Cfr. Stralcio Corografico Fo. 9 e Estratto di mappa (EM) con evidenziate le particelle, Visure storiche CT, All. 1 e 1 bis, 1 ter).

Intestazione: precisata nel seguito

Proprietà 1/1 (1000/1000)

Intestazione **COGEFIN IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Milano Via Vittor Pisani 19**

Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Rd €	Ra €	Foglio
711	Incolto Produttivo	2	570,00	0,15	0,09	9
1558	Incolto Produttivo	2	8.520,00	2,20	1,32	9
1563	Incolto Produttivo	2	3.640,00	0,94	0,56	9
1566	Incolto Produttivo	2	6.940,00	1,79	1,08	9
1724	Incolto Produttivo	2	5.360,00	1,38	0,83	9
3070	Incolto Produttivo	2	52.863,00	13,65	8,19	9
3077	Incolto Produttivo	2	3.170,00	0,82	0,49	9
3116	Incolto Produttivo	2	4.700,00	1,21	0,73	9
3154	Prato	2	970,00	4,51	4,51	9
3173	Pascolo	U	2.110,00	2,72	1,09	9
3218	Incolto Produttivo	2	5.630,00	1,45	0,87	9
3415	Incolto Produttivo	2	4.640,00	1,20	0,72	9
Superficie Totale			99.113,00			

Intestazione: **COGEFIN IMMOBILIARE S.r.l. (C.F. 08037110965)**

2 Stato di possesso

LOTTO UNICO

Beni in Almenno San Bartolomeo (BG) Terreni in ambiti montani

Possesso: libero

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO UNICO

Beni in Almenno San Bartolomeo (BG) Terreni in ambiti montani

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: sì, con limitazioni in relazione alla natura e stato dei luoghi

4. Creditori Iscritti

LOTTO UNICO

Beni in Almenno San Bartolomeo (BG) Terreni in ambiti montani

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori

5 Comproprietari

LOTTO UNICO

Beni in Almenno San Bartolomeo (BG) Terreni in ambiti montani

Comproprietari: Nessuno

6 Misure Penali

LOTTO UNICO

Beni in Almenno San Bartolomeo (BG) Terreni in ambiti montani

Misure Penali: No

7 Prezzo

LOTTO UNICO

Beni in Almenno San Bartolomeo (BG) Terreni in ambiti montani

Prezzo da libero: nello stato in cui si trova, *as is*, € 174.000,00 (centosettantaquattromila/00).

Il valore del bene come sopra definito può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, in dipendenza delle condizioni oggettive di mercato, idonee o meno al dispiegarsi di una libera trattativa di compravendita tra due Parti, acquirente e venditrice, munite dello stesso potere contrattuale e che non abbiano alcun motivo specifico l’uno per comprare e l’altro per vendere.

Beni in Almenno San Bartolomeo (BG)

Lotto: UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Quota e tipologia del diritto**

- **COGEFIN IMMOBILIARE S.r.l.** codice fiscale **08037110965**, Proprietà 1/1 (1000/1000).

Eventuali ulteriori comproprietari:

- Nessuno

Identificativi

Particelle identificate come segue al Catasto Terreni dall' "Impianto meccanografico del 1.6.1988:

Intestazione: **COGEFIN IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Milano Via Vittor Pisani 19**

Proprietà 1/1 (1000/1000)

Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Rd €	Ra €	Foglio
711	Incolto Produttivo	2	570,00	0,15	0,09	9
1558	Incolto Produttivo	2	8.520,00	2,20	1,32	9
1563	Incolto Produttivo	2	3.640,00	0,94	0,56	9
1566	Incolto Produttivo	2	6.940,00	1,79	1,08	9
1724	Incolto Produttivo	2	5.360,00	1,38	0,83	9
3070	Incolto Produttivo	2	52.863,00	13,65	8,19	9
3077	Incolto Produttivo	2	3.170,00	0,82	0,49	9
3116	Incolto Produttivo	2	4.700,00	1,21	0,73	9
3154	Prato	2	970,00	4,51	4,51	9
3173	Pascolo	U	2.110,00	2,72	1,09	9
3218	Incolto Produttivo	2	5.630,00	1,45	0,87	9
3415	Incolto Produttivo	2	4.640,00	1,20	0,72	9
Superficie Totale			99.113,00			

2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il territorio di Almenno San Bartolomeo è localizzato nella provincia di Bergamo ed è compreso tra l'inizio della Valle Imagna, la Val San Martino, la pianura ed il Fiume Brembo. Almenno San Bartolomeo è situato a Nord-Ovest di Bergamo e dista circa 15 km dal capoluogo, con il quale è collegato da diverse infrastrutture viarie fra le quali la Strada Provinciale 173 e le Strade Statali 342 e 470; confina a nord con Strozza e Roncola, a sud con Brembate Sopra, ad est con Almenno San Salvatore e Paladina e ad ovest con Barzana e Palazzago.

Caratteristiche delle "zone" di appartenenza del complesso di aree - Area urbanistica

Il PGT è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 20/04/2009. Successivamente è stata approvata la variante al PGT con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 15/09/2011.

Come specificato nel CDU N. 0012417/2025 del 15/9/2025 (Cfr. CDU, All. 2) le particelle di proprietà Cogefin – con eccezione delle porzioni destinate a strade e viabilità - ricadono in “AMBITI MONTANI DI GOVERNO ORIENTATO ALLA SALVAGUARDIA NATURALISTICO – AMBIENTALE” di cui all’Articolo 37 del Piano delle Regole. Questi “ambiti corrispondono alla parte di territorio non urbanizzato di maggior quota altimetrica. In tali ambiti la regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione persegue in via prioritaria l'esigenza di: • favorire le attività di fruizione del territorio che sono compatibili o funzionali al maggior livello possibile di salvaguardia della naturalità, con riferimento sia alle attività economiche di presidio, sia alla frequentazione di carattere ricreativo; • impedire l'insediamento delle attività incompatibili. I nuovi edifici a destinazione abitativa non potranno avere complessivamente più di due piani fuori terra, e non potranno superare in altezza i 6 m. Altezze maggiori per gli edifici produttivi potranno essere ammesse soltanto se tecnicamente motivate all'interno del programma aziendale di cui all'art. 11, e non potranno comunque superare i 7 m. Le nuove costruzioni a destinazione abitativa non potranno superare il volume di 500 mc.

Si applicano le “DISPOSIZIONI GENERALI” di cui all’Articolo 36 - SISTEMA DEGLI AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO E PAESISTICO – AMBIENTALE nel quale Il piano delle regole classifica le parti di territorio di interesse agricolo e paesistico – ambientale (Cfr. Stralcio NTA Piano delle Regole P.G.T., All. 3).

Nel territorio non urbanizzato sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione agro silvo pastorale del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli. La costruzione di nuovi edifici residenziali é ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) **0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;**
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie.

Le eventuali nuove costruzioni dovranno rendere minimo l'impatto visivo ed assicurare il migliore

inserimento nell'estetica complessiva del paesaggio mediante ogni opportuno accorgimento, sia nella scelta delle modalità costruttive, sia nella progettazione di spazi o barriere verdi. E' ammessa la realizzazione, anche a non imprenditori agricoli, di piccoli fabbricati accessori, al servizio delle attività agricola o del mantenimento dei luoghi, su fondi di superficie non inferiore a mq. 3.500. L'edificazione è subordinata ad atto di vincolo pertinenziale e di destinazione d'uso, e potrà essere rilasciata una sola volta per tutti i mappali contigui dello stesso proprietario, così come risultanti alla data di adozione del PGT. L'edificazione dovrà essere effettuata nel rispetto dei luoghi e con parere favorevole della commissione per il paesaggio, di volumetria non superiore a 60 mc e con una superficie massima di 20 mq. ed un'altezza al colmo di mt. 3,00. La copertura dovrà essere a due falde.

La costruzione di piscine è ammessa soltanto come pertinenza di immobile a destinazione abitativa ed a condizione che l'edificio insista nello stesso ambito urbanistico, con l'esclusione di zone di rispetto stradale, cimiteriale, zona boscata e zone di recupero ambientale. La piscina dovrà essere localizzata su area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile ed in nessun caso a distanza maggiore di 50 m. La piscina potrà avere la dimensione massima di mq. 100.

Il requisito della indispensabilità dell'intervento edilizio alla conduzione del fondo deve risultare da un documento tecnico redatto nelle forme oltre descritte e firmato sotto responsabilità da un tecnico di idonea competenza ed in possesso dei requisiti di legge. Il documento tecnico dovrà conseguire l'approvazione da parte del comune, che si avvarrà del giudizio, debitamente sottoscritto, di un tecnico di propria fiducia. Qualora si tratti del primo intervento edilizio eseguito in azienda ai sensi delle presenti norme si rende necessario un Programma aziendale (piano di gestione o piano di ristrutturazione). Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari a cura del richiedente. Per le opere destinate ad attività agrituristiche i richiedenti dovranno aver presentato la dichiarazione di avvio attività di cui all'art. 5 della L.R. 08/06/2007 n. 10, oppure risultare iscritti nell'elenco provinciale degli operatori agrituristici previsto dall'art. 4 della stessa legge".

E' altresì affermato che "L'Amministrazione Comunale fornirà su richiesta, anche mediante sopralluoghi in azienda, pareri ed orientamenti previsti circa l'accoglibilità del permesso di costruire nel territorio non urbanizzato. Potranno usufruire di assistenza nella predisposizione del programma aziendale, i soggetti che a) dispongano di superfici aziendali di almeno 4 ettari godute a qualunque titolo, purché verificabile e con durata e natura compatibili con le esigenze di stabilità dell'azienda agricola.

b) siano intenzionati a svolgere una o più delle seguenti azioni: recupero produttivo e miglioramento di terreni in stato di abbandono; recupero produttivo, miglioramento o rinnovo di vigneti abbandonati o degradati; recupero produttivo o miglioramento di castagneti da frutto degradati; coltivazioni a carattere innovativo, valide per una previsione di diffusione in ambito locale.

A chiarimento ulteriore delle caratteristiche dell'area sotto il profilo urbanistico, si riprende dalla Relazione

sul Piano delle Regole - coordinata alla Variante n. 17 del 2019, ex art. 13 comma 13 della L.R. 12/2005, come confermata da quella n. 21 inviata in Regione il 12.8.2024 n. prot. Z1.2024.0030907 - l'illustrazione (Cfr. Stralcio **Relazione Piano delle Regole PGT**, All. 3 bis) del quadro delle finalità della normazione attinente il "Sistema", di cui all'**Art. 2.2.1**, degli **"Ambiti montani di governo orientato alla salvaguardia naturalistico ambientale"**

In tali ambiti la regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione persegue in via prioritaria l'esigenza di:

- favorire le attività di fruizione del territorio che sono compatibili o funzionali al maggior livello possibile di salvaguardia della naturalità, con riferimento sia alle attività economiche di presidio, sia alla frequentazione di carattere ricreativo;
- impedire l'insediamento delle attività incompatibili.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 1.869.844 mq". Di specifico rilievo sotto il profilo estimativo la conclusione **"Irrilevante risulta la nuova capacità insediativa teorica prevista in considerazione dei modesti interventi ammessi sul patrimonio edilizio presente"**.

Ai fini della presente valutazione le aree possono pertanto essere qualificate "non edificabili" ed assimilate ad "Agricole".

Caratteristiche zone limitrofe: miste, prevalentemente a verde o boschive.

Principali collegamenti pubblici: servizi di mobilità pubblica territoriale parzialmente disponibili per alcuni degli ambiti di appartenenza delle particelle

Aspetti socio-ambientali dell'Area:

Compendio interessato da potenzialità di nuovi insediamenti agricoli anche con connotazione agroturistica, compatibili con la finalità di salvaguardia paesistico-ambientale perseguita dagli strumenti urbanistici.

Attrazioni paesaggistiche del contesto: Allo stato attuale è rilevabile la presenza delle specie arboree tipiche degli ambiti forestali della Lombardia ed in particolare delle Valli orobiche: Faggi e Abeti a quote più elevate, Aceri e Castagneto in boschi pedemontani. In ambito comunale il Parco San Carlo con dotazioni arboree quali Faggio e Carpino ma anche specie non autoctone, unitamente alla presenza di alberi di grandi dimensioni in zone periurbane, apporta al territorio valori paesaggistici e culturali.

Attrazioni storiche: Non specificato

3 STATO DI POSSESSO:
Libero.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4a **Vincoli ed oneri giuridici che, ove non cancellate, resterebbero a carico dell'acquirente:**
Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
vedi relazione notarile

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:
nessuna

4b Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:
vedi relazione notarile

Pignoramenti:
Nessuno

Altre trascrizioni

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuno

Misure Penali:
Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: no
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6 ATTUALI e PRECEDENTI PROPRIETARI

L'intero compendio risulta essere stato di proprietà dell'██████████ (CF ██████████) con sede in Genova in epoca antecedente il c.d. "impianto meccanografico" degli Atti Catastali del 1.6.1988; ne sono state poi rese intestatarie altre Società del Gruppo, in allora ██████████, attraverso successivi atti di trasferimento.

Con Atto del 19/09/1981 a rogito Notaio Giacomo Seiello di Genova Repertorio n. 68594 - registrato a Genova al n. 18370 in data 24/09/1981 – (Voltura n. 168881 in atti dal 03/10/1990) è divenuto di proprietà della ██████████ (CF ██████████) sede in Genova fino al 01/07/1982.

Con ulteriore Atto del 01/07/1982 a rogito Notaio Castellini Paolo di Roma Repertorio n. 7653 registrato a Roma al Volume 1A n. 31526 in data 16/07/1982 – (Voltura n. 507583 in atti dal 03/10/1990) è passato in proprietà della ██████████ (CF ██████████) sede in Roma fino al 07/07/1989.

Con Atto del 07/07/1989 a rogito Notaio Todeschini di Padova Repertorio n. 37747 registrato a Padova n.

6128 in data 26/07/1989 – (Voltura n. 724089 in atti dal 03/10/1990) è stato trasferito alla [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in Darfo Boario Terme (BS) che ne è rimasta intestataria fino al 26/09/1996, quando si è trasformata in [REDACTED] (CF [REDACTED]) con Verbale Assemblea del 26/09/1996 a rogito Notaio Todeschini di Padova Repertorio n. 32140 - registrato a Padova in data 07/10/1996 al n. 6778 – (Voltura n. 3813.1/1997 - Pratica n. 281096 in atti dal 05/09/2002).

Nel ventennio la [REDACTED] (CF [REDACTED]) ne è rimasta proprietaria fino al 04/06/2007 quando si è trasformata in [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in Darfo Boario Terme (BS) in forza di Atto a rogito Notaio Todeschini di Padova Repertorio n. 97751 registrato a Padova in data 19/06/2007 al n. 9808 – (Voltura n. 23834.1/2008 - Pratica n. BG0274902 in atti dal 20/08/2008).

In forza di Atto di Rinuncia a Condizione del 01/06/2016 a rogito Notaio Benazzato di Padova Repertorio n. 31835 - registrato in data 08/06/2016 a Padova al n. 9120 - (Voltura n. 17948.1/2016 - Pratica n. BG0110326 in atti dal 13/09/2016) il compendio è divenuto di Proprietà per 1/1 della **Cogefin Immobiliare S.R.L.** a Capitale ridotto (CF 08037110965) sede in Milano, attuale proprietaria.

7 URBANISTICA

In Comune di **Almenno San Bartolomeo (BG)** risulta

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio
	redatto dall'Arch. Lucio Fiorina e dall'Ing. Marcello Fiorina con studio a Bergamo in via Pignolo n. 5, adottato in data 23.01.2009, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6, approvato in data 20.04.2009 In forza della delibera C.C. n. 18 ai sensi della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12. Variante generale al P.G.T. vigente – adottato con Del. C.C. n. 16 del 16.6.2011 - approvato con Del. C.C. n. 26 del 15/09/2011.

LOTTO UNICO

Nel Certificato di destinazione urbanistica URB/2025/039/CDU rilasciato dal Comune di Almenno San Bartolomeo – Ufficio Tecnico - Area 1 in data 15/9/2025 Prot. n. 12417/2025, a fronte di richiesta protocollata al n° 0012326 in data 11/09/2025, viene attestato che **l'Area contraddistinta nel nuovo Catasto Terreni al foglio 9 con i mappali n° 711, 1558, 1563, 1566, 1724, 3070, 3077, 3116, 3154, 3173, 3218, 3415** nel Piano di Governo del Territorio Vigente, è compresa nelle seguenti zone:

- "in parte classificati in aree destinate a strade e viabilità;
 - in parte classificati in Ambiti Montani di Governo orientato alla salvaguardia naturalistico – ambientale.
- Questi ambiti corrispondono alla parte di territorio non urbanizzato di maggior quota altimetrica.

In tali ambiti la regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione persegue in via prioritaria l'esigenza di:

- favorire le attività di fruizione del territorio che sono compatibili o funzionali al maggior livello possibile di salvaguardia della naturalità, con riferimento sia alle attività economiche di presidio, sia alla frequentazione di carattere ricreativo;
- impedire l'insediamento delle attività in compatibili. I nuovi edifici a destinazione abitativa non potranno avere complessivamente più di due piani fuori terra, e non potranno superare in altezza i 6 m.

Altezze maggiori per gli edifici produttivi potranno essere ammesse soltanto se tecnicamente motivate all'interno del programma aziendale di cui all'art. 11, e non potranno comunque superare i 7 m. Le nuove costruzioni a destinazione abitativa non potranno superare il volume di 500 mc.

I volumi seminterrati che siano per più del 30% fuori terra verranno computati integralmente.

Le nuove costruzioni dovranno rendere minimo l'impatto visivo ed assicurare il migliore inserimento nell'estetica complessiva del paesaggio mediante ogni opportuno accorgimento, sia nella scelta delle modalità costruttive, sia nella progettazione di spazi o barriere verdi.

Il nuovo insediamento di allevamenti zootecnici non potrà superare il carico zootecnico di 10 q/ettaro.

E' ammessa la realizzazione, anche a non imprenditori agricoli, di piccoli fabbricati accessori, al servizio delle attività agricole o del mantenimento dei luoghi, su fondi di superficie non inferiore a mq. 3.500. L'edificazione è subordinata ad atto di vincolo pertinenziale e di destinazione d'uso, e potrà essere rilasciata una sola volta per tutti i mappali contigui dello stesso proprietario, così come risultanti alla data di adozione del PGT. L'edificazione dovrà essere effettuata nel rispetto dei luoghi e con parere favorevole della commissione per il paesaggio, di volumetria non superiore a 60 mc e con una superficie massima di 20 mq. ed un'altezza al colmo di mt. 3,00. La copertura dovrà essere a due falde".

8 Note sulle conformità

Catastale: sì, per quanto tale concetto risulti applicabile a terreni ineditati

Urbanistico-Edilizia: sì, per quanto tale concetto risulti applicabile a terreni ineditati

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stante l'assoluta invarianza dei dati censuari di classamento di tutte le aree costituenti il compendio a partire dall'impianto, nonché dall'impianto meccanografico del 1.6.1988, si assume motivatamente la superficie riportate nella visura storica di ciascuna particella ed il relativo totale risultante.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico

da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- L'esistenza di beni simili al bene da stimare
- La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
- La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In considerazione delle caratteristiche e dello stato di fatto delle particelle costituenti il lotto ed alla luce delle prescrizioni normative urbanistiche del vigente PGT, il sottoscritto ritiene che ai fini della stima del bene da collocare sul mercato anche attraverso una procedura di evidenza pubblica il criterio più appropriato sia quello del valore di mercato, metodo sintetico-comparativo.

Criterio di stima:

In considerazione della natura dei terreni oggetto di stima e della rispettiva destinazione urbanistica desumibile dal CDU rilasciato dal Comune di Almenno San Bartolomeo (BG) per la pluralità di particelle dislocate a definire un esteso compendio, in linea teorica non si può non fare riferimento alla normativa in materia di Espropri per pubblica utilità, *in primis* il D.P.R. n. 327/2001 e succ. modif. ed integ..

In particolare sarebbe invocabile per alcuni reliquati che - a termini di normativa urbanistica comunale - risultano eventualmente utilizzati per la realizzazione di "strade e viabilità" l'art. "42 bis Utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico", inserito nel testo del D.P.R., in sostituzione dell'Art. 43 previgente dichiarato incostituzionale, con l'Art. 34 D.L. 6.7.2011, n. 98 convertito nella Legge 15.7.2011, n. 111 che ha dato il suggello legislativo ad un riassetto configurato da interpretazioni della normativa ed insegnamenti sul tema impartiti attraverso svariate pronunce giurisprudenziali.

E' l'art. 40 D.P.R. n. 327/2001 a fissare i criteri da applicarsi in generale ai fini della "determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area non edificabile": si deve ricorrere al "Valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo" e, laddove esistenti "del Valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola".

Sono applicabili quindi i criteri generali per la determinazione del valore dei beni espropriati o asserviti dopo l'abrogazione dei commi 2 e 3, dell'art. 40 del T.U.E. con sentenza C.C. n. 181/2011 e le altre sentenze della

Corte Costituzionale in materia: per quelli non edificabili ma effettivamente agricoli (indennizzabili ai sensi dell'art. 42, comma 1, del T.U.E.) e i terreni edificabili (indennizzabili ai sensi dell'art. 37 dello stesso T.U.E.). In forza del quadro normativo applicabile per i terreni non edificabili, a destinazione agricola o diversa da quella agricola e per quelli edificabili della giurisprudenza costituzionale ed alla luce delle pronunce che con riferimento a detti principi costituzionali sono state emanate dalla Corte di Cassazione può dirsi che anche per i suoli inedificabili il metodo che meglio di ogni altro corrisponde alla perseguita finalità di accertamento del "giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita" è basato sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche identiche o similari, venendone il valore desunto da dati economici concreti (per tutti Cassazione Civile Sez. 1^a n. 11196 del 9 maggio 2018).

L'adozione dei corretti riferimenti per la determinazione del Valore di mercato per aree non edificabili

– Come noto, la sentenza n.181 della Corte Costituzionale depositata il 10/06/2011 ha statuito che il valore di esproprio dei terreni agricoli deve corrispondere al "valore di mercato" del bene dichiarando l'incostituzionalità dell'articolo 40, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 327/2001, norma facente riferimento ai cosiddetti V.A.M., valori agricoli medi, utilizzati per determinare l'indennità da offrire a titolo provvisorio per l'esproprio di aree non edificabili e per la stipula della cessione volontaria, con le maggiorazioni previste dall'art. 45 dello stesso TU.

– La stessa sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 ha di fatto stabilito che, nella stima del valore da attribuire al fondo, occorre tenere in considerazione *"i requisiti specifici del bene"* e, in particolare, *"le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso"*.

– La dottrina estimativa in piena consonanza con l'orientamento giuridico declina l'obiettivo di individuare il più probabile valore di mercato da attribuire al fondo oggetto di procedimento ablativo, secondo il principio del *"serio ristoro"* (sentenza n. 348 del 2007 citata nella stessa Sentenza 181/2011), che va *"valutato non secondo parametri astratti e applicati "sic et simpliciter" bensì caso per caso tenendo conto delle caratteristiche peculiari del bene e della sua potenziale utilizzazione economica"*.

– Il criterio comparativo di mercato utilizza i dati di immobili comparabili che siano stati oggetto di transazioni recenti o per cui sia noto il prezzo richiesto, mediante adeguamenti che tengano conto delle specificità di ciascun bene.

– Nel caso sia difficoltoso reperire compravendite di singoli immobili effettivamente comparabili nelle date oggetto di analisi si opera utilizzando banche dati in grado di fornire valori medi delle transazioni.

Il Valore Agricolo Medio (V.A.M.)

Per valori agricoli medi, V.A.M., si intendono le medie ponderate dei valori agricoli, con riferimento all'intera estensione del territorio della regione agraria, ovvero della zona di omogenea vocazione agraria (seminativi, frutteti, ecc.).

I V.A.M. vengono determinati annualmente, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri secondo i tipi di coltura per regioni agrarie, delimitate dall'ISTAT con riferimento alla condizione di terreni liberi da vincoli di contratti agrari. I Valori sono espressi in euro per ettaro e si possono reperire su vari siti, della Provincia, della Regione o dell'Agenzia delle Entrate.

I Valori Agricoli Medi (VAM) stabiliti dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bergamo per l'anno 2025 per la Regione Agraria 6-Sub 1 in cui ricade il Comune di Almenno San Bartolomeo in funzione dei "Tipi di coltura" (Cfr. Tabella VAM Provincia di Bergamo anno 2025, All. 4) risultano:

2025

- per l'Incolto produttivo 0,85 €/m² (identico nelle altre Zone)
- per il Pascolo 1,25 €/m² (identico nelle altre Zone)
- per il Prato 9,30 €/m² (in altre Zone da 8,50 a 9,80 €/m²)
- A titolo di completezza di analisi si riportano anche le quotazioni per qualità di colture affini:
- per l'Incolto Sterile, non rilevato in alcuna Zona, applicabile quotazione 2/3 Incolto produttivo 0,60 €/m²
- per il Bosco Ceduo 2,15 €/m² (in altre Zone da 1,80 a 2,15 €/m²)

Metodologia operativa – Banca Dati OVA

Laddove la comparazione sia riferita a terreni a destinazione agricola, opportunamente una banca dati da utilizzarsi è OVA (Osservatorio dei Valori Agricoli) pubblicato dalla casa editrice Exeo, in quanto considerato un autorevole riferimento per gli estimatori ed accreditata in sede giudicante (in tal senso ad es. pronunce emesse al 2020 Corte d'Appello di Napoli, sez. civ. I-bis n. 3833 del 29/9/2014. Trib. Reg. Acque Pubbliche Napoli n. 4271 del 27.10.2014. Corte d'Appello di Bari, Sezione I civile, ordinanza n.3627 del 18/09/2018).

L'Osservatorio dei valori agricoli (OVA) tiene monitorati i valori agricoli dell'intero territorio nazionale suddivisi per ambiti comunali. Tale banca dati permette di mirare la ricerca dei valori medi inserendo oltre all'indicazione dell'ambito comunale anche alcune indicazioni di caratteristiche qualitative (qualità, fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione).

Il valutatore, a seguito di ispezione del fondo e del contesto, corregge tali valori medi applicando dei coefficienti correttivi basati sulle considerazioni emerse dalla fase ricognitiva del luogo specifico.

I valori sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, con minimi e massimi "ordinari", significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori agricoli sono considerati al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti.

– L'ambito territoriale dei valori dell'Osservatorio O.V.A. - invece che a spettro zonale allargato come il VAM - è quello comunale, quindi su scala più di dettaglio (Cfr. Tabella OVA Comune di Almenno San Bartolomeo 2024, All. 4 bis).

Rilevazione 2024 (più recente disponibile)

- per il Comune di Almenno San Bartolomeo in funzione dei "Tipi di coltura" risultano:

- per l'Incolto produttivo (non rilevato) si assume la quotazione per l'Incolto Sterile
3.500-6.000 €/ha (0,35-0,60 €/m²) con la maggiorazione del + 30% ottenendosi =

5.000-8.000 €/ha (0,50 -0,80 €/m²)

- per il Pascolo 6.000-10.000 €/ha (0,60 -1,00 €/m²)

- per il Prato 40.000-60.000 €/ha (4,00 -6,00 €/m²)

A fini di comparazione con i VAM si riporta anche la quotazione per qualità di colture affini

- per il Bosco Ceduo 2.300-8.000 €/ha (0,23 - 0,80 €/m²)

Comparables disponibili – prezzi richiesti per terreni di caratteristiche ed ubicazione comparabili nell'ambito territoriale.

Posto che il prezzo è un dato storico riscontrabile, mentre il valore è un dato ipotetico che si prospetta al verificarsi di certe condizioni, sembra appropriato assumere a riferimento le risultanze emergenti da una analisi di mercato svolta al riguardo.

Nel presupposto metodologico, attestato dalla dottrina e confermato dalla *best practice* professionale, della connotazione previsionale immanente nell'attività estimativa, alla luce del principio della permanenza delle condizioni sussiste la giustificazione motivazionale della ricerca di adeguati *comparables*.

-A titolo di riscontro si prende atto di offerte relative a terreni agricoli/inedificabili ubicati In Comune di Almenno San Bartolomeo in ambiti comparabili con il lotto di proprietà Cogefin (Cfr. Stralci offerte di mercato, All. 4 ter)

- Terreno non edificabile in vendita in via Foppa 6.200 mq. Agricolo-Boschivo semi-pianeggiante/in declivio.

-Prezzo richiesto € 35.000, pari a €/mq 5,65 (Agenzia D. Rota in Bonate Sotto).

- Terreno agricolo pianeggiante con accesso diretto da strada provinciale, in comprensorio agricolo-boschivo, non edificabile in vendita in via Ponte Barlino 3.215 mq. Prezzo richiesto € 35.000, pari a €/mq 10,90 (Vanoni Immobiliare V. E. Zambianchi, Bergamo).

-Per ulteriore completezza informativa si richiama che terreni comparabili sono stati a suo tempo posti in vendita all'asta in Comune di Almenno San Bartolomeo

+Terreno Fo.9 mapp. 9874, Bosco ceduo Cl. 3, Sup. mq. 1.025 (Cfr. Esito asta con Estratto Mappa e Visura storica CT, All. 4 quater) V. D. Alighieri - Decreto di Trasferimento Tribunale di Bergamo 17.7.2020 (Proc. AD5304614) – corrispettivo € 1.054,50, pari ad €/mq. 1,03.

Detta quotazione espressa dal mercato per il piccolo appezzamento mapp. 9874 può assumersi quale parametro cautelativamente utilizzabile ai fini di una determinazione di valore anche all'attualità. Ciò, in

considerazione della entità della consistenza superficiale del compendio Cogefin di svariati ordini di grandezza superiore, fattore che notoriamente incide in termini inversamente proporzionali sul valore unitario, con l'effetto di bilanciare ampiamente l'eventuale incremento in ipotesi apportabile per l'adeguamento del prezzo reale alla svalutazione monetaria intercorsa nel quinquennio.

Valutazione corpi:

Può quindi procedersi ai conteggi estimativi

- a) preliminarmente sulla base di Esito asta + Offerte di mercato

$$\frac{1,03 + 10,90 + 5,65}{3} = \text{€/mq. } 5,86.$$

- b) si opera poi una media ponderata delle rilevazioni ufficiali medie degli Osservatori VAM e OVA in funzione dell'incidenza relativa delle consistenze delle varie qualità colturali risultanti in Atti catastali, assunte quale riferimento in assenza di istanze di variazione di classamento:

VAM

$$\frac{9,30 \times 970 + 1,25 \times 2.110 + 0,85 \times 96.033}{99.113} = \frac{9.021,00 + 2.637,50 + 81.628,05}{99.113} = \frac{93.286,55}{99.113} = \text{€/mq. } 0,94$$

OVA

$$\frac{5,00 \times 970 + 0,80 \times 2.110 + 0,65 \times 96.033}{99.113} = \frac{4.850,00 + 1.688,00 + 62.421,45}{99.113} = \frac{68.959,45}{99.113} = \text{€/mq. } 0,70$$

Si opera infine la media delle medie ponderate, ottenendosi:

$$\frac{5,86 + 0,94 + 0,70}{3} = \frac{7,50}{3} = \text{€/mq. } 2,50$$

Il valore unitario medio dei mappali di area inedificabile di proprietà Cogefin nello stato in cui si trovano, inclusivo di quello degli eventuali reliquati di manufatti rurali preesistenti, per mq. di superficie, risultante dall'applicazione alle consistenze con il procedimento sintetico comparativo dei parametri determinati sulla base di dati di mercato e Indicatori ufficiali, ammonta a €/mq. 2,50

10. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o siti commerciali del mercato immobiliare;

-Osservatori VAM e OVA.

11. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Alla luce del riferimento oggettivo costituito dalle risultanze dell'analisi di mercato e dei più autorevoli indicatori di settore, si assume motivatamente quale parametro base il valore unitario indifferenziato di €/mq. 2,50 che viene attribuito alla generalità delle Particelle senza distinzione per le due – mapp. 3154 e

3173 - oggetto di classamento diversificato, nel presupposto che le effettive condizioni di (mancato) uso sono da decenni le stesse per tutte le aree, con l'effetto di conferire all'intero compendio caratteristiche omogenee i cui riflessi sotto il profilo economico sono sostanzialmente quantificabili con la medesima commisurazione parametrica.

Particella Fo. 9	Qualità	Classe	Superficie mq	Valore unitario €/mq.	Valore complessivo €
711	Incolto Produttivo	2	570,00	2,50	1.425,00
1558	Incolto Produttivo	2	8.520,00	2,50	21.300,00
1563	Incolto Produttivo	2	3.640,00	2,50	9.100,00
1566	Incolto Produttivo	2	6.940,00	2,50	17.350,00
1724	Incolto Produttivo	2	5.360,00	2,50	13.400,00
3070	Incolto Produttivo	2	52.863,00	2,50	132.157,50
3077	Incolto Produttivo	2	3.170,00	2,50	7.925,00
3116	Incolto Produttivo	2	4.700,00	2,50	11.750,00
3154	Prato	2	970,00	2,50	2.425,00
3173	Pascolo	U	2.110,00	2,50	5.275,00
3218	Incolto Produttivo	2	5.630,00	2,50	14.075,00
3415	Incolto Produttivo	2	4.640,00	2,50	11.600,00
Totale			99.113,00		247.782,50, arr. 248.000,00

Sommatoria dei valori di mercato attribuiti alle particelle stimate separatamente	247.782,50, arr. 248.000,00
---	---------------------------------------

Per la Superficie catastale delle particelle desumibile dagli atti del CT, al valore unitario indifferenziato di €/mq. 2,50, corrisponde un Valore ordinario di mercato risultante del complesso di aree di proprietà Cogefin in Almenno San Bartolomeo (BG) ad ottobre 2025 di € (2,50 x 99.113) = € 247.782,50, arr. € 248.000,00.

IL GIUDIZIO PERITALE

Tutto ciò premesso e considerato, in adempimento dell'incarico conferito allo scrivente Consulente - tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle Particelle oggetto di stima in Almenno San Bartolomeo (BG), della relativa ubicazione, consistenza, giacitura, effettive condizioni d'uso, potenzialità di utilizzo agricolo, nonché dei risultati dei conteggi istituiti - si stima il **"valore di mercato" ordinario attribuibile all'attualità** nel presupposto che siano commercializzati separatamente ovvero – in funzione di un'eventuale appetibilità preferenziale quale in ipotesi espressa dagli acquirenti potenziali – congiuntamente, nello stato di fatto e di diritto **€ 248.000,00 (duecentoquarantottomila/00)**.

Adegamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% in funzione di un'alea da commisurarsi in tale percentuale, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria ed alla entità della consistenza complessiva, nel presupposto che - stanti la situazione di fatto e le caratteristiche omogenee dei mappali costituenti il compendio - è da ritenersi appropriata la vendita in un unico Lotto.

Valore unitario €/mq. 2,50 x (1-0,30) = €/mq. 1,75

Riduzione complessiva € 0,30 x 248.000,00 =

€ 74.400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

11 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore compendio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 173.600,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 174.000,00

Ritenendo di aver evaso l'incarico affidato dall'Ill.mo Signor Giudice e ringraziando per la fiducia accordata resta a disposizione per ogni chiarimento in merito

Milano, li 10 maggio 2026

L'Esperto alla stima
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- A) Provvedimento del G.D. in data 9.6.2025, su Istanza del Curatore, di incarico al Perito.
- 1 e 1 bis, 1 ter) Stralcio corografico Fo. 9 e Estratto di Mappa, Visure Storiche CT;
 - 2) CDU – Certificato di destinazione urbanistica;
 - 3 e 3 bis) Stralci NTA e Relazione Piano delle Regole P.G.T.;
 - 4 e 4 bis; 4 ter; 4 quater) Tabelle VAM Provincia di Bergamo anno 2025 e OVA-Osservatorio dei Valori Agricoli in Comune di Almenno San Bartolomeo 2024; Stralci offerte di mercato; Esito asta con Estratto Mappa e Visura CT.