
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 Palazzago e Villa D'Almè (BG)

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 Palazzago (BG) sono costituiti da un complesso di aree incolte o verdi.

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 Beni: Palazzago e Villa D'Almè (BG) Terreni non edificabili verdi e incolti

Corpo A

Categoria: Terreni Incolti/Pascoli

Identificato al Catasto Terreni (Cfr. Stralci Foglio 9 con Estratti di Mappa e Visure Storiche CT Palazzago, Stralcio Foglio 9 con Estratto di Mappa e Visura Storica CT Villa d'Almè, All.1 e 1 bis, 1 ter e 1 quater).

Intestazione: precisata nel seguito

Proprietà 1/1 (1000/1000)

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

PALAZZAGO

Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Rd €	Ra €	Foglio
225	Incolto Produttivo	2	15.600,00	4,03	2,42	9
227	Incolto Produttivo	2	13.510,00	3,49	2,09	9
250	Pascolo	U	12.440,00	16,06	6,42	9
262	Pascolo	U	5.440,00	7,02	2,81	9
487	Prato	2	6.080,00	28,26	28,26	9
1039	Incolto Produttivo	2	16.320,00	4,21	2,53	9
1056	Incolto Produttivo	2	16.760,00	4,33	2,60	9
1061	Pascolo	U	16.740,00	21,61	8,65	9
1063	Pascolo	U	8.000,00	10,33	4,13	9
1069	Pascolo	U	14.520,00	18,75	7,50	9
1083	Pascolo	U	16.800,00	21,69	8,68	9
1095	Pascolo	U	6.600,00	8,52	3,41	9
1442	Prato	2	3.410,00	15,85	15,85	9
3371	Pascolo	U	7.110,00	9,18	3,67	9
3456	Pascolo	U	7.200,00	9,30	3,72	9
4198	Incolto Produttivo	2	4.570,00	1,18	0,71	9
Superficie Totale			171.100,00			

VILLA D'ALME'

Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Rd €	Ra €	Foglio
2789	Semin. Arbor.	2	25	0,12	0,14	9
Superficie Totale PALAZZAGO e VILLA D'ALME'			171.125,00			

-Dei beni non fa parte il mapp. 2789 del Fo.9 di Palazzago, la cui intestazione catastale "COGEFIN IMMOBILIARE S.R.L. A CAPITALE RIDOTTO" – secondo quanto attestato dal Notaio G. Vellani di Modena in data 22.6.2026 ai sensi dell'art. 567, comma 2°, c.p.c. - risulta essere effetto di un probabile errore materiale nella compilazione di nota di trascrizione in rettifica in data 8 luglio 2016 al n. 20.131 part. della Sentenza traslativa di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. del Tribunale di Brescia, sezione distaccata di Breno (BS) in data 19 settembre 2012, repertorio n. 1.197/2012, trascritta a Bergamo in data 17 dicembre 2012 al n. 36.622 part..

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

2 Stato di possesso

LOTTO UNICO

Beni in Palazzago e Villa D'Almè (BG) Terreni verdi e incolti

Possesso: libero

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO UNICO

Beni in Palazzago e Villa D'Almè (BG) Terreni verdi e incolti

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 Palazzago e Villa D'Almè (BG) Terreni verdi e incolti

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori

5 Comproprietari

LOTTO UNICO

Beni in Palazzago e Villa D'Almè (BG) Terreni verdi e incolti

Comproprietari: Nessuno

6 Misure Penali

LOTTO UNICO

Beni in Palazzago e Villa D'Almè (BG) Terreni verdi e incolti

Misure Penali: No

7 Prezzo

LOTTO UNICO

Beni in Palazzago e Villa D'Almè (BG) Terreni verdi e incolti

Prezzo da libero: nello stato in cui si trova, *as is*, € 239.600,00 (duecentotrentanovemilaseicento/00).

Beni in Palazzago e Villa D'Almè (BG) Terreni verdi e incolti

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)

PALAZZAGO

Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Rd €	Ra €	Foglio
225	Incolto Produttivo	2	15.600,00	4,03	2,42	9
227	Incolto Produttivo	2	13.510,00	3,49	2,09	9
250	Pascolo	U	12.440,00	16,06	6,42	9
262	Pascolo	U	5.440,00	7,02	2,81	9
487	Prato	2	6.080,00	28,26	28,26	9
1039	Incolto Produttivo	2	16.320,00	4,21	2,53	9
1056	Incolto Produttivo	2	16.760,00	4,33	2,60	9
1061	Pascolo	U	16.740,00	21,61	8,65	9
1063	Pascolo	U	8.000,00	10,33	4,13	9
1069	Pascolo	U	14.520,00	18,75	7,50	9
1083	Pascolo	U	16.800,00	21,69	8,68	9
1095	Pascolo	U	6.600,00	8,52	3,41	9
1442	Prato	2	3.410,00	15,85	15,85	9
3371	Pascolo	U	7.110,00	9,18	3,67	9
3456	Pascolo	U	7.200,00	9,30	3,72	9
4198	Incolto Produttivo	2	4.570,00	1,18	0,71	9
Superficie Totale			171.100,00			

VILLA D'ALME'

Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Rd €	Ra €	Foglio
2789	Semin. Arbor.	2	25	0,12	0,14	9
Superficie Totale PALAZZAGO e VILLA D'ALME'			171.125,00			

2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Palazzago è uno dei paesi più grandi della Bergamasca per estensione di territorio.

La sua superficie territoriale è di km² 13,98.

La sua popolazione conta circa 4200 abitanti, di cui 500 nella zona di Burligo.

L'altitudine passa da una minima di 270 m (frazione S. Sosimo) alla massima di 1392 m (Monte Linzone).

Il nucleo urbano è al centro di una piccola valle denominata "valle di Palazzago"; questa, a sua volta, fa parte della Valle S. Martino, mentre posteriormente (dietro il Monte Linzone) si estende la Valle Imagna.

La parte più alta del comune di Palazzago è costituita da Burligo e Collepedrino.

Le colline che lo circondano fanno da splendida corona verde, delineando un suggestivo paesaggio.

La vallata principale, che scende dal Monte Linzone, si chiama Valle della Malanotte e da qui nasce il torrente Bregogna, detto anche Borgogna, che attraversa tutto il territorio di Palazzago.

Altre valli minori si chiamano: Valle della Sera, che scende dalla Forcella, Valle della Mais ad ovest, Valle della Gaggia a sud, Valtassera sotto il monte Spino.

La vegetazione a Burligo è molto florida: il verde intenso dei boschi avvolge in un manto tutto il paese e rende il clima assai gradevole in ogni stagione.

Le piante tipiche del luogo sono: castagni, ciliegi, noci, noccioli, roveri (o querce), robinie, betulle, carpini, aceri, faggi, frassini nella zona più alta.

Nella zona più bassa vengono coltivati la vite, un tempo anche frumento e granturco, diversi ortaggi, frutta di vario tipo.

A monte di Burligo, sopra la Valle della Malanotte, si scorgono, anche da lontano, delle chiazze bianche e rossastre tra il verde della montagna: sono le rocce bianche del sasso calcareo con cui si produce il cemento, le rocce delle pietre coti, le rocce del quarzo e del diaspro.

Di tutte queste attività estrattive avviate a partire dall'anno 1927 rimane ora operativa solamente una cava di estrazione del materiale per il cemento.

La cava di quarzo e diaspro localizzata sul Monte Albenza, dell'estensione di 31,3 ha, a cavallo tra i comuni di Almenno San Bartolomeo e Palazzago (ATE c14) non è più attiva e nella proposta di nuovo piano cave è stata stralciata in quanto la porzione interessata da precedente attività estrattiva risulta rinaturalizzata spontaneamente e pertanto sono inopportuni ulteriori interventi di asportazione, anche finalizzati al recupero. Inoltre, considerando che la zona è localizzata a mezza costa, risulta molto visibile e di rilevante interesse paesaggistico.

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

Come specificato dal CDU (Certificato di destinazione urbanistica), protocollo 9866 rilasciato dal Comune di Palazzago in data 2/12/2025 (Cfr. All. 2), nel PGT approvato con Del. C.C. n. 4 del 18/01/2012 pubblicato sul

BURL n. 35 del 29.8.2012 le particelle di proprietà Cogefin ricadevano prevalentemente in "Ambito di tutela delle fasce boschive" (art. 53 allegato 1 normativa) e "Ambito per coltivazioni specialistiche e di rilevanza paesaggistica e ambientale" (art. 54 allegato 1 normativa), destinazione quest'ultima che nella Variante Generale - approvata in data 27.10.2025 In forza della delibera C.C. n. 35 - è stata sostituita dalla destinazione "Ambito Agricolo" (art. 52 allegato 1 normativa). Resta acclarato che trattasi complessivamente di Ambiti di rilevanza paesaggistica e ambientale e/o orientati alla salvaguardia naturalistico, corrispondendo a parte di territorio non urbanizzato di maggior quota altimetrica.

In tali ambiti la regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione risponde in via prioritaria all'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 non compatibili.

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:

Il Comune di Palazzago è dotato di aree collinari verdi, caratterizzate da una ricca vegetazione di boschi (castagni, roveri, faggi, etc.), prati e valli suggestive come la Valle della Malanotte e la Valle della Sera, che offrono percorsi escursionistici per trekking e mountain bike, ideali per chi cerca la natura tra il Monte Linzone e il Monte Spino, con un paesaggio agricolo e boschivo ben conservato e tutelato anche a livello urbanistico dal PGT (Piano di Governo del Territorio). Le aree più alte come Burligo e Collepedrino sono circondate da splendide colline. 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:

Nel contesto boschivo vegeta una flora ricca e variegata, tipica delle Prealpi, che include castagni, querce, faggi, aceri, betulle, carpini, noccioli, oltre a coltivazioni di vite e frutta.

La Valle della Malanotte (da cui nasce il torrente Bregogna) e altre valli minori offrono scenari naturali. Numerosi sentieri attraversano le colline, adatti a passeggiate e mountain bike, come il "Giro dei Colli di Palazzago - Val San Martino". Si conservano prati stabili e un mosaico agricolo che contribuisce alla biodiversità. Sussiste attenzione da parte dell'amministrazione comunale per la conservazione delle fasce boschive e delle aree di interesse paesaggistico e naturalistico che apportano 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:

Nessuna

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:

Nessuno

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 in Palazzago risulta essere stato di proprietà dell' [REDACTED] 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 Finsider, 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 [REDACTED] (CF [REDACTED]) 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 [REDACTED] (CF [REDACTED]) 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 in **Palazzago (BG)** risulta

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio di Palazzago PGT a cura dello Studio Ing. Piazzini Albani approvato con Del. C.C. n. 4 del 18/01/2012 pubblicato sul BURL n. 35 del 29.8.2012 - Variante generale al P.G.T. vigente redatta dall'Arch. Alessandro Nisoli con studio a Brignano Gera d'Adda in via A. Locatelli n. 28, adottata in data 31.03.2025, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5, approvata in data 27.10.2025 In forza della delibera C.C. n. 35 ai sensi della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12.
----------------------------------	--

LOTTO UNICO

Nel Certificato di destinazione urbanistica protocollo 9866 rilasciato dal Comune di Palazzago – a firma del Responsabile Dott. V. de Filippis in data 2/12/2025, a fronte di richiesta protocollata al n° 8742 in data 24/10/2025, viene attestato che dell'**Area contraddistinta nel nuovo Catasto Terreni al foglio 9 i mappali n°**

711, 1558, 1563, 1566, 1724, 3070, 3077, 3116, 3154, 3173, 3218, 3415 nel Piano di Governo del Territorio approvato e vigente sono compresi nelle seguenti zone (Cfr. Stralci NTA PGT e Variante, All. 3 e 3 bis):

- alcuni classificati in “Ambito di tutela delle fasce boschive” (art. 53 allegato 1 normativa): mappali 225 (con sovrapposto Reticolo Idrico Minore), 250, 262, 1039, 1069, 1095, 3371, 3456, 4198;
- alcuni classificati parte “Ambito di tutela delle fasce boschive” (art. 53 allegato 1 normativa) e parte “Ambito Agricolo” (art. 52 allegato 1 normativa): mappali 487, 1056, 1061, 1063 (con sovrapposto Reticolo Idrico Minore), 1083 (con sovrapposto Reticolo Idrico Minore), 1442;
- uno classificato in “Ambito Agricolo” (art. 52 allegato 1 normativa): mappale 227.

Si annota che in sede di approvazione della Variante Generale del PGT con Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 27/10/2025 per le citate particelle la destinazione “Ambito Agricolo” (art. 52 allegato 1 normativa) ha sostituito nei mappali come sopra individuati quella in “Ambito per coltivazioni specialistiche e di rilevanza paesaggistica e ambientale” (art. 54 allegato 1 normativa) eventualmente con, laddove evidenziato, “sovrapposto Reticolo Idrico Minore”.

Ai fini della presente valutazione le aree possono pertanto essere qualificate “non edificabili” ed assimilate sotto il profilo strettamente estimativo ad “Agricole”.

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 Palazzago (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..

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 simili, 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 ricadono i Comuni di Palazzago e Villa d’Almè in funzione dei “Tipi di coltura” risultano (Cfr. All. 4):

	2025
--per l’Incolto produttivo	0,85 €/m ² (identico nelle altre Zone)
- per il Pascolo	1,25 €/m ² (identico nelle altre Zone)
- per il Prato	9,30 €/m ² (in altre Zone da 8,50 a 9,80 €/m ²)
- per il Semin. Arbor.	9,30 €/m ² (in altre Zone da 8,50 a 9,80 €/m ²)
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 €/m ²
- per il Bosco Ceduo	2,15 €/m ² (in altre Zone da 1,80 a 2,15 €/m ²)

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 Palazzago 2024, All. 4 bis).

Rilevazione 2024

- per i Comuni di Palazzago e Villa d'Almè 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 = 4.500-7.800 €/ha (0,45 -0,78 €/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)
 - per il Semin. Arbor. Nella misura in cui assimilabile al Prato 40.000-60.000 €/ha (4,00 -6,00 €/m²)
- Per le qualità *presenti nel compendio oggetto di stima si assumono cautelativamente i valori unitari medi rilevati* per l'Incolto produttivo 0,61, per il Pascolo 0,80, per il Prato 5,00.

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 Palazzago in ambiti comparabili con il lotto di proprietà Cogefin (Cfr. Stralci offerte di mercato, All. 4 ter)

- Terreno non edificabile in vendita in frazione Burligo. 2 lotti a distanza di 200 m. l'uno dall'altro mq. 6.800+2.570, Boschivo mq. 9.370

-Prezzo richiesto € 9.370, pari a €/mq 1,00

- Terreno agricolo pianeggiante con accesso diretto da strada provinciale (Cfr. Stralci All. 4), in comprensorio agricolo-boschivo, non edificabile in vendita localizzazione 45°45'06.1"N 9°32'12.8"E seminativo, bosco, vigneti, prato consistenza elevata 50.000 mq. Prezzo richiesto € 249.000, pari a €/mq. 4,98

-Per ulteriore completezza informativa si richiama che terreni agricoli-non edificabili sono stati a suo tempo posti in vendita all'asta in Comune di Palazzago

-Terreno agricolo non edificabile Fo.9 mapp. 2935 mq. 6.980 (Cfr. Avviso asta con Estratto Mappa e con Visura storica CT, All. 4 quater) – corrispettivo base d'asta € 17.799,50, pari ad €/mq. 2,55.

Detta quotazione espressa dal mercato per l'appezzamento mapp. 2935 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

$$\frac{1,00 + 4,98 + 2,55}{3} = \text{€/mq. } 2,75.$$

- 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: Incolto produttivo mq. 66.760, Pascolo mq. 94.850, Prato mq. 9.490 + 25 = 9.515

VAM

$$\begin{array}{r} 0,85 \times 66.760 + 1,25 \times 94.850 + 9,30 \times 9.515 \quad 56.746,00 + 118.562,50 + 88.489,50 \quad 263.519,00 \\ \hline 171.125 \qquad \qquad \qquad 171.125 \qquad \qquad \qquad 171.125 \end{array} = \text{€/mq. } 1,54$$

OVA

$$\begin{array}{r} 0,61 \times 66.760 + 0,80 \times 94.850 + 5,00 \times 9.515 \quad 40.723,60 + 75.880,00 + 47.575,00 \quad 164.178,60 \\ \hline 171.125 \qquad \qquad \qquad 171.125 \qquad \qquad \qquad 171.125 \end{array} = \text{€/mq. } 0,959,$$

arr. €/mq. 0,96.

Si opera infine la media delle medie ponderate, ottenendosi:

$$\begin{array}{r} 2,75 + 1,54 + 0,96 \quad 5,25 \\ \hline 3 \qquad \qquad \qquad 3 \end{array} = \text{€/mq. } 1,75.$$

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. 1,75

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. 1,75 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.

PALAZZAGO

Particella Fo. 9	Qualità	Classe	Superficie mq	Valore unitario €/mq.	Valore complessivo €
225	Incolto Produttivo	2	15.600,00	1,75	27.300,00
227	Incolto Produttivo	2	13.510,00	1,75	23.642,50
250	Pascolo	U	12.440,00	1,75	21.770,00
262	Pascolo	U	5.440,00	1,75	9.520,00
487	Prato	2	6.080,00	1,75	10.640,00
1039	Incolto Produttivo	2	16.320,00	1,75	28.560,00
1056	Incolto Produttivo	2	16.760,00	1,75	29.330,00

1061	Pascolo	U	16.740,00	1,75	29.295,00
1063	Pascolo	U	8.000,00	1,75	14.000,00
1069	Pascolo	U	14.520,00	1,75	25.410,00
1083	Pascolo	U	16.800,00	1,75	29.400,00
1095	Pascolo	U	6.600,00	1,75	11.550,00
1442	Prato	2	3.410,00	1,75	5.967,50
3371	Pascolo	U	7.110,00	1,75	12.442,50
3456	Pascolo	U	7.200,00	1,75	12.600,00
4198	Incolto Produttivo	2	4.570,00	1,75	7.997,50
Superficie Totale			171.100,00		299.425,00

VILLA D'ALME'

Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Valore unitario €/mq.	Valore complessivo €
2789	Semin. Arbor.	2	25	1,75	43,75
Superficie Totale PALAZZAGO e VILLA D'ALME'			171.125,00		299.468,75

Per la Superficie catastale delle particelle desumibile dagli atti del CT, al valore unitario indifferenziato di €/mq. 1,75, corrisponde un Valore ordinario di mercato risultante del complesso di aree di proprietà Cogefin in Palazzago (BG) a dicembre 2025 di € (1,75 x 171.125,00) = € 299.468,75, arr. € 299.500,00.

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.

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 Palazzago (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 **€ 299.500,00 (duecentonovantanovemilacinquecento/00).**

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20% 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. 1,75 x (1-0,20) = €/mq. 1,40

Riduzione complessiva € 0,20 x 299.500,00 =

€ 59.900,00

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: € 239.600,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 239.600,00

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 03 luglio 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 e 1 quater) Stralci Foglio 9 con Estratti di Mappa e Visure Storiche CT Palazzago, Stralcio Foglio 9 con Estratto di Mappa e Visura Storica CT Villa d'Almè;
2) CDU – Certificato di destinazione urbanistica;
3 e 3 bis) Stralci NTA Piano delle Regole e Variante 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 Palazzago 2024; Stralci offerte di mercato; Avviso asta con Estratto Mappa e Visura CT.