

**Tribunale di Bergamo - Proc. n. 63/2015**

**RELAZIONE DI STIMA  
DEL VALORE COMMERCIALE  
DI CESPITE IMMOBILIARE**

\*\*\*\*\*

**AGGIORNAMENTO 2024**

**sito in comune di Torre Pallavicina (BG) via Sante Giulie – loc. Villanuova**

**C.T. Fg. 9 mapp. 208-209-35-36**

\*\*\*\*\*

**Curatore Fallimentare: Dott.ssa Milena Fontana**

**Perito: Arch. Paolo Belotti**



## BELOTTI & PAGANI ARCHITETTI ASSOCIATI

Via Fratelli Pagani, 5 – Castelli Calepio (BG)

### PREMESSA

Il sottoscritto arch. Paolo Belotti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1412, libero professionista in forma associata nello studio tecnico "Belotti & Pagani Architetti Associati" con sede in via Fratelli Pagani, 5 a Castelli Calepio (BG) avendo già redatto in data 05/09/2020 Perizia estimativa circa il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare consistente in n. 4 appezzamenti di terreno siti in comune di Torre Pallavicina (BG) alla via Sante Giulie – località Villanuova, giusto incarico ricevuto dalla dott.ssa Milena Fontana - studio comm. Rondini di Bergamo, in qualità di Curatore fallimentare [REDACTED] di cui alla Procedura fall. n. 63/2015 - Tribunale di Bergamo, con la presente è a aggiornare il valore di stima degli immobili di cui sopra, alla luce dei sopravvenuti tentativi di vendita mediante Asta pubblica, non concretizzatisi, nonché delle azioni compiute dal Curatore fallimentare, unitamente allo scrivente professionista, al fine di verificare l'attuale interesse commerciale dei beni in parola.

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE (confini e dati catastali)

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito n. 4 appezzamenti di terreno tra loro contigui, siti in comune di Torre Pallavicina (BG) con accessi dalla via Sante Giulie in località Villanuova e risultano identificati al Catasto Terreni del medesimo comune censuario al Foglio 9 mapp. 208, 209, 35 e 36. Il compendio in parola, considerato in unico corpo, confina procedendo in senso orario: in lato nord con mapp. 29, 32, 180; fossato demaniale; mapp. 153; fossato demaniale; mapp. 157; fossato demaniale; in lato est con mapp. 153, 157, strada consortile; in lato sud con mapp. 149, 148, 152; in lato ovest mapp. 82, 26, 180, 33, 153, 157.

I mappali di cui si compone il compendio in parola risultano censiti come segue:

- 1) foglio 9 part. 36 qualità semin irrig classe 2 are 43 ca 10 Redd. Dom. € 32,28 Agr. € 35,61
- 2) foglio 9 part. 209 qualità semin irrig classe 2 are 20 ca 00 Redd. Dom. € 14,98 Agr. € 16,53
- 3) foglio 9 part. 35 qualità semin irrig classe 2 are 83 ca 00 Redd. Dom. € 62,16 Agr. € 68,59
- 4) foglio 9 part. 208 qualità semin irrig classe 2 ha 1 are 01 ca 66 Redd. Dom. € 76,13 Agr. € 84,00

### DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobiliare oggetto di valutazione, sito in località Villanuova, frazione capoluogo del comune di Torre Pallavicina (BG), è costituito da n. 4 terreni tra loro adiacenti, di superficie catastale complessiva di **mq 24.776,00** di forma regolare e totalmente pianeggianti, accessibili da nord dalla via Sante Giulie e da strada sterrata consortile confinante con il lato est del comparto; gli appezzamenti in parola, attualmente con coltura a prato sfalcio e sgomberi da occupazioni di terzi, risultano tuttora prevalentemente edificabili a destinazione residenziale, secondo quanto confermato dal vigente P.G.T. del comune di Torre Pallavicina, approvato con Delibera di C.C. n. 1 del 03/04/2014, stante Convenzione tra il Comune di Torre Pallavicina e la [REDACTED] per

## BELOTTI & PAGANI ARCHITETTI ASSOCIATI

Via Fratelli Pagani, 5 – Castelli Calepio (BG)

l'attuazione del **Programma Integrato di Intervento “Ambito Sante Giulie”** in data 30/12/2009  
Notaio J.P. Farhat in Bergamo N. 171486 Rep. – N. 53245 Racc.

Il comune di Torre Pallavicina, posto nella Calciana, ambito della pianura meridionale del territorio bergamasco in prossimità delle provincie di Cremona e di Brescia, dista circa 38 km dal capoluogo e consta circa 1.100 abitanti prevalentemente occupati nelle attività agricole, ma con presenza di attività economiche nel settore delle costruzioni, del commercio e manifatturiero. Il territorio comunale, confinante con i centri di Pumenengo (BG), Roccafranca (BS), Orzinuovi (BS), Soncino (CR) e Fontanella (BG), si trova in prossimità dell'asse autostradale della A35-Brebemi accessibile mediante il casello di Calcio (BG), a 7 km circa.

La località Villanuova, sede dei principali servizi municipali tra cui il palazzo comunale e la scuola primaria, si trova nel quadrante meridionale del territorio comunale, in immediata prossimità con l'arteria stradale della S.P. 106 (Calcio-Soncino), questa collegata cui è direttamente collegata mediante la via Sante Giulie; si riscontrano alcuni insediamenti residenziali di recente costruzione, nelle immediate vicinanze del comparto in parola, il quale risulta adiacente ad area di futura trasformazione a destinazione produttiva.

### **ASSETTO URBANISTICO**

Il comparto immobiliare in parola risulta classificato nel PGT vigente di Torre Pallavicina (cfr. Tavole del Piano delle Regole) prevalentemente in ambito **“R3 - Tessuto residenziale interessato da lottizzazioni già approvate”** ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A.

Giusto Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), rilasciato dal Comune di Torre Pallavicina in data 04/12/2019 prot. n. 5289/UTC, i singoli appezzamenti di terreno costituenti il compendio in parola, vengono identificati dal PGT vigente come segue:

- **mapp. 208** (sup. catastale 10.166 mq) prevalentemente (circa 98% sup. cat.) in ambito “R3”; rimanente parte (circa 250 mq) come rete viaria esistente;
- **mapp. 209** (sup. catastale 2.000 mq) totalmente (100% sup. cat.) in ambito “Tessuto dei servizi consolidati del P.d.R. soggetto a Verde Pubblico F3 del vigente Piano dei Servizi”;
- **mapp. 35** (sup. catastale 8.300 mq) prevalentemente (circa 64 % sup. cat.) in ambito “R3”; parte come “R1 – Tessuto residenziale consolidato” (circa 1.575 mq) e parte come “Tessuto dei servizi consolidati del P.d.R. soggetto a Verde Pubblico F3 del vigente Piano dei Servizi” (circa 1.450 mq);
- **mapp. 36** (sup. catastale 4.310 mq) prevalentemente (circa 80% sup. cat.) in ambito “R3”; minima parte come rete viaria esistente e parte come “Tessuto dei servizi consolidati del P.d.R. soggetto a Verde Pubblico F3 del vigente Piano dei Servizi” (circa 900 mq);

Sull'area il P.I.I. approvato prevede:

- a) Superficie territoriale (S.T.): 24.679,00 mq
- b) Superficie fondiaria (S.F.): 17.393,00 mq
- c) Superficie coperta (S.C.): 6.957,20 mq (40% S.F.)

## BELOTTI & PAGANI ARCHITETTI ASSOCIATI

Via Fratelli Pagani, 5 – Castelli Calepio (BG)

- d) Altezza max 8,5 m
- e) Volumetria max edificabile (dest. Residenziale): 24.679,00 mc (It: 1mc/mq)
- f) Standard urbanistici/convenzionatori:
- mq 3.210,84 di aree destinate a servizi pubblici e di interesse generale (area a verde pubblico attrezzato con vialetti e marciapiedi pertinenziali e verde di arredo, parcheggi ad uso pubblico con pertinenziali spazi di manovra) contro la superficie minima di legge pari a mq 6.545,50; in relazione alla differenza di superficie (6.545,50 - 3.210,84 = 3.334,66 mq) la convenzione prevede la monetizzazione delle aree a standard urbanistico per un importo di 133.386,40 euro da corrispondere all'Amministrazione Comunale in due rate pari a 40.000,00 alla stipula della convenzione urbanistica e 93.386,40 euro entro e non oltre il 15 dicembre 2010 con garanzia mediante polizza fideiussoria assicurativa;
  - la cessione gratuita al Comune di aree per la realizzazione delle opere viabilistiche interne al comparto e di connessione con il sistema esistente (strada e marciapiede di piano) per una superficie di 3.544,79 mq;
  - la realizzazione a cura e spese dell'attuatore di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strada di piano con pertinenziali marciapiedi; impianti e servizi tecnologici connessi agli insediamenti di nuova previsione; parcheggi pubblici con pertinenziali spazi di manovra; verde pubblico attrezzato con vialetti e marciapiedi pertinenziali e verde di arredo) per un valore complessivo di € **520.000,00** oltre Iva e spese tecniche;
  - l'esecuzione diretta a cura e spese dell'appaltatore di opere a standard qualitativo, da concordare con l'Amministrazione Comunale, per un valore complessivo di € **250.000,00**.

Alla data della presente non risultano mai essere state iniziate le opere conseguenti alla convenzione sottoscritta del 30/12/2009 Notaio Dr. Jean-Pierre Farhat al n.171486 di rep. e n. 53245 di racc. né risultano depositati presso il comune di Torre Pallavicina progetti esecutivi inerenti le opere di urbanizzazione previste in convenzione.

Risulta agli atti che in data 27/01/2011 prot. n. 356 il comune di Torre Pallavicina ha proceduto a richiedere la riscossione della polizza fideiussoria stipulata in base alla convenzione per l'importo di euro 93.386,40.

### **PROPRIETA' - STATO DI POSSESSO**

La proprietà attuale del cespite immobiliare è in capo al [REDACTED] presso il Tribunale di Bergamo – Proc. N. 63/2015 – Curatore Fallimentare: dott.ssa Milena Fontana (Studio Rondini – BG) in virtù di “Sentenza dichiarativa di Fallimento” emessa dal Tribunale di Bergamo in data 04/03/2015 trascritta a Bergamo in data 19/09/2016 ai nn. 40906/27092.

I terreni in parola risultano liberi.

## BELOTTI & PAGANI ARCHITETTI ASSOCIATI

Via Fratelli Pagani, 5 – Castelli Calepio (BG)

### PROVENIENZA e FORMALITA'

- 1.1) Al ventennio l'originario mappale 34 di are 132,65 dal quale deriverà il mappale 179 di are 121,66 e da questi gli attuali **208** di are 101,66 e **209** di are 20,00, era di proprietà del Comune di Torre Pallavicina da Ente Comunale di assistenza (ECA) per legge 382/75;
- 1.2) Con atto del 28 dicembre 2002 repertorio n. 46.792/18.0423 Notaio E. Luosi, registrato a Treviglio in data 7 gennaio 2003 al n. 70 serie 1T, trascritto a Bergamo in data 10 gennaio 2003 al nn. 1.677/1.249 il mappale 208 viene venduto alla [REDACTED] con sede a Milano, iscritta al registro delle imprese di Milano e codice fiscale n. 12909090156;
- 1.3) Con atto in data 2 marzo 2006 repertorio n. 32.848/3.548 del Notaio Baratteri, registrato a Romano di Lombardia in data 9 marzo 2006 al n. 375 Serie 1T, trascritto a Bergamo in data 13 marzo 2006 al n. 14.578/8.231, il mappale 209 viene venduto alla predetta società [REDACTED];
- 1.4) Vedi 2.4)
- 1.5) Vedi 2.5)
- 1.6) Vedi 2.6) e 3.4)
- 1.7) Vedi 3.5)
- 2.1) Al ventennio l'attuale mappale 35 di are 83,00 era di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] forza di acquisto con scrittura privata di vendita autenticata in data 23 settembre 1977 n.6042 di rep. Notaio Luigi Luosi, registrato a Romano di Lombardia il 29 settembre 1977 al n. 1676 vol. 129 serie S.2 e trascritto a Bergamo il 5 ottobre 1977 ai nn. 19397/15865;
- 2.2) con atto in data 9 maggio 1996 repertorio n. 85.516, registrato a Romano di Lombardia il 27 maggio 1996 ai nn. 16352/12137, il predetto [REDACTED] unitamente al coniuge [REDACTED] cedono l'usufrutto predetto al signor [REDACTED];
- 2.3) Con atto in data 7 marzo 2003 repertorio n. 47.830/18579 Notaio E. Luosi, registrato a Treviglio il 10 marzo 2003 al n. 834 s. 1T e trascritto a Bergamo in data 13 marzo 2003 al nn. 13.194/8.710, il mappale 35 viene venduto alla società [REDACTED] con sede a Milano;
- 2.4) Con atto in data 21 dicembre 2004 repertorio n. 617.977 del Notaio Catri Raffaele registrato a Treviglio il 29 dicembre 2004 al n. 4.777 Serie 1T, trascritto a Bergamo in data 31 dicembre 2004 al nn. 72.878/48.332 i mappali 208 e 35 vengono ceduti dalla società [REDACTED] con sede in Bergamo;

## BELOTTI & PAGANI ARCHITETTI ASSOCIATI

Via Fratelli Pagani, 5 – Castelli Calepio (BG)

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- 2.5) Con atto in data 31 luglio 2007 repertorio n. 71151/32780 del notaio E. Luosi, registrato a Treviglio il 2 agosto 2007 al n. 4566 serie IT e trascritto a Bergamo in data 6 agosto 2007 ai nn. 52.738/30.338 i mappali sopra riportati vengono venduti alla società [REDACTED] con sede in Monza [REDACTED] al Registro delle Imprese di Milano;
- 2.6) Con atto in data 30 giugno 2008 repertorio n.166.557 del Notaio Jean-Pierre Farhat, registrato a Bergamo l in data 2 luglio 2008 al n. 11513 Serie IT, trascritto a Bergamo in data 7 luglio 2008 ai nn. 43.920/25.370 i mappali 208 di are 101,66 e 35 di are 83,00 vengono venduti dalla [REDACTED] ventennio il mappale 36 di are 43,10 era di proprietà [REDACTED]
- [REDACTED]
- 3.2) In data 27 giugno 1992 si apre la successione [REDACTED] trascritta a Bergamo in data 16 maggio 1995 repertorio n. 14.652/10.716 (con rinuncia del coniuge portata all'atto in data 19 dicembre 1992 repertorio n. 70.897 notaio L. Luosi) la proprietà del mappale 36 tra gli altri viene devoluta [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- 3.3) Con atto in data 28 luglio 2006 repertorio n. 67.011/29.589 del Notaio E. Luosi, registrato a Treviglio il 2 agosto 2006 al n. 3610 serie IT e trascritto a Bergamo in data 4 agosto 2006 ai nn. 52.331/30.921 il mappale 36 viene venduto alla predetta [REDACTED]
- [REDACTED]
- 3.4) Con atto in data 10 maggio 2007 repertorio n. 162.890 di repertorio Notaio Jean-Pierre Farhat, registrato a Bergamo l in data 18 maggio 2007 al n. 6796 serie IT ed ivi trascritto in data 24 maggio 2007 ai nn. 32.790/18.713, i mappali 209 e 36 vengono trasferiti a [REDACTED]
- [REDACTED]
- 3.5) Con atto in data 30 giugno 2008 repertorio n. 166.556/50.377, Notaio Jean-Pierre Farhat, registrato a Bergamo l in data 2 luglio 2008 al n.11512 serie IT e trascritto a Bergamo in data 7 luglio 2008 ai nn. 43.919/25.369, i mappali 209 di are 20,00 e 36 di are 43,10, [REDACTED]

### Formalità:

1. Trascrizione contro del 07/06/2012 nn. 16498/24998 – Pubblico Uff. Tribunale di BG n. rep. 2118 del 20/03/2012 - Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – immobili siti in Martinengo (BG) e Torre Pallavicina (BG).

## **BELOTTI & PAGANI ARCHITETTI ASSOCIATI**

Via Fratelli Pagani, 5 – Castelli Calepio (BG)

### **FORMAZIONE LOTTI**

Stante la destinazione urbanistica attuale del cespite immobiliare che conferma l'attuazione di Piano Integrato di Intervento convenzionato, si ritiene opportuno procedere alla vendita dei beni immobili in parola in UNICO LOTTO

### **ESISTENZA DI VINCOLI** (espropriativi, ambientali, paesaggistici)

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente (P.G.T.) e da quanto potuto verificare presso l'Ufficio Tecnico di Torre Pallavicina, non risultano vincoli di natura espropriativa per pubblica utilità o di natura ambientale e/o paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. che gravino sul cespite in parola.

### **STIMA VALORE**

Si premette che nell'anno 2020, giuste considerazioni estimative (si rimanda alla Relazione peritale del 05/09/2020 a firma dello scrivente), veniva stimato un valore unitario pari ad €/mq 45,00 per il cespite immobiliare in parola, consistente in n. 4 terreni edificabili a destinazione residenziale, aventi una superficie totale di mq 24.776,00 con conseguente valore complessivo del Lotto unico pari ad € 1.115.000,00.

Nel corso degli anni 2021-2022, il Curatore fallimentare, dott.ssa Milana B. Fontana, ha promosso n. 3 tentativi di Vendita senza incanto con modalità telematica, conclusisi senza offerte; nello specifico si fa riferimento al 1° Esperimento avente data ultima di offerta nel giorno 04/06/2021 con prezzo base d'asta di € 1.115.000,00; al 2° Esperimento avente data ultima di offerta nel giorno 30/11/2021 con prezzo base d'asta di € 892.000,00 ed al 3° e ultimo Esperimento avente data ultima di offerta nel giorno 31/03/2022 con prezzo base d'asta di € 713.600,00-

Pertanto, a seguito della manifesta mancanza di interesse commerciale per la destinazione residenziale dei beni in parola, il Curatore, sentito il consulente tecnico arch. Paolo Belotti, ha proceduto alla verifica della sussistenza di potenziale interesse commerciale dei beni de quo, nell'ipotesi di una loro mutazione di destinazione d'uso da residenziale a produttivo-artigianale o logistico, stante la prossimità dell'asse autostradale della Brebemi; nonostante i ripetuti incontri effettuati dal Curatore con l'Amministrazione comunale e con imprenditori della zona, non si è potuto che riscontrare il totale disinteresse commerciale verso gli immobili in perizia, stante l'assenza nel comune di Torre Pallavicina, ed in particolare nell'ambito della località Sante Giulie, di domanda insediativa sia nell'ambito residenziale che produttivo-artigianale!

Pertanto, a seguito dei negativi riscontri di interesse commerciale dei beni in parola, si ritiene opportuno deprezzare sensibilmente il valore unitario dei terreni, inizialmente stimato in un comunque prudentiale importo di €/mq 45,00; posto che il valore agricolo medio nell'anno 2024 per terreni in Torre Pallavicina aventi destinazione a seminativo, è pari ad €/mq 9,20 come evidenziato dalla Commissione Espropri della Provincia di Bergamo, si ritiene che, stante la natura edificatoria dei beni in parola, il valore di stima, per quanto considerevolmente ridotto rispetto alla

## BELOTTI & PAGANI ARCHITETTI ASSOCIATI

Via Fratelli Pagani, 5 – Castelli Calepio (BG)

stima 2020 possa essere pari ad €/mq **20,00** venendosi quindi a determinare un presunto “valore di mercato” per il Lotto unico da porre a base d’asta di € **495.520,00**

### CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto arch. Paolo Belotti, in qualità di consulente tecnico del [REDACTED] avente come curatore la dott.ssa Milena B. Fontana, preso atto dei tentativi infruttuosi di vendita mediante asta telematica, esperiti i contatti con l’amministrazione comunale di Torre Pallavicina per valutare il cambio di destinazione d’uso delle aree da alienarsi ed a seguito di interlocuzioni con imprenditori della zona, ritiene che il più probabile valore in comune commercio del cespite immobiliare, consistente in n. 4 appezzamenti di terreno tra loro attigui, siti in comune di Torre Pallavicina (BG) in via Sante Giulie loc. Villanuova ed identificati al C.T. del medesimo comune al Foglio 9 mappali 208-209-35-36, aventi superficie catastale complessiva di mq 24.776,00, stimando un valore unitario pari ad €/mq 20,00 sia di:

**€ 495.520,00**

(euro quattrocentonovantacinquemilacinquentoventi/00)

Ritenendo di avere bene adempiuto all’incarico affidatogli, si resta a disposizione per eventuali precisazioni o delucidazioni del caso.

Castelli Calepio (BG), li 30/09/2024

In fede

Arch. Paolo Belotti