

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

Tribunale di Bergamo - Proc. n. 63/2015

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DI CESPITE IMMOBILIARE

sito in comune di Martinengo (BG) - via Lombardia

comparto ATv 05 - AT 7 (ex P.A. 7A)

Giudice Delegato: Dott. Luca Fuzio

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Milena B. Fontana

Perito: Arch. Paolo Belotti



COMPARTO ATv 05 - AT 7 (ex P.A. 7a)

Marzo 2025

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Paolo Belotti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1412, libero professionista con studio in via Brede, 3 a Castelli Calepio (BG) avendo ricevuto incarico dalla dott.ssa Milena Fontana - studio comm. Rondini di Bergamo, in qualità di Curatore fallimentare della [REDACTED] di cui alla Procedura fall. n. 63/2015 - Tribunale di Bergamo, di stimare il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare consistente in n. 19 appezzamenti di terreno siti in comune di Martinengo (BG) alla via Lombardia (comparto ex PA7A), di seguito è ad illustrare i contenuti del proprio operato estimativo.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE (confini e dati catastali)

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito n. 19 mappali, siti in comune di Martinengo (BG), di cui parte coincidono planimetricamente con tratti dell'attuale sedime stradale di via Lombardia (denominazione attuale dell'ex tangenziale nord di collegamento dei comparti PA7A-PA1 alla SS 498-via Trieste), parte invece consistenti in appezzamenti di terreno, adiacenti o comunque collegati a via Lombardia, fatta eccezione per il mappale 8646 che risulta distaccato a sud dell'asse stradale sunnominato ed intercluso tra mappali di terzi, non oggetto della presente stima.

Gli immobili oggetto di stima risultano identificati al Catasto Terreni del comune di Martinengo (E987) al Foglio 9 - intestati tutti alla [REDACTED] in diritto di proprietà per 1/1 - come segue:

<i>n.</i>	<i>particella</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>superficie</i> <i>mq</i>	<i>Reddito</i> <i>Dominicale</i> <i>€</i>	<i>Reddito</i> <i>Agrario</i> <i>€</i>
1	8593	SEMIN IRRIG	2	295	1,60	2,36
2	8554	SEMIN IRRIG	2	1235	6,70	9,89
3	8595	SEMIN IRRIG	2	155	0,84	1,24
4	8596	SEMIN IRRIG	2	840	4,56	6,72
5	8597	SEMIN IRRIG	2	680	3,69	5,44
6	8598	SEMIN IRRIG	2	13	0,07	0,10
7	8599	SEMIN IRRIG	2	702	3,81	5,62
8	8631	SEMINATIVO	2	150	0,74	0,77

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

9	8632	SEMINATIVO	2	390	1,91	2,01
10	8635	SEMINATIVO	2	225	0,76	1,16
11	8636	SEMINATIVO	2	2430	8,16	12,55
12	8639	SEMINATIVO	2	3445	11,56	17,79
13	8640	SEMINATIVO	2	115	0,39	0,59
14	8641	SEMINATIVO	2	140	0,47	0,72
15	8642	SEMIN IRRIG	2	1300	7,05	10,41
16	8646	SEM IRR ARB	2	395	2,35	3,26
17	8669	SEM IRR ARB	2	450	2,91	3,72
18	8671	SEMIN IRRIG	1	75	0,54	0,64
19	9866	SEMIN IRRIG	2	4100	22,23	32,82

Confini:

- i mappali 8593-8594-8595-8596-8597-8598-8599 in corpo, confinano da nord in senso orario con mappali 8592, 8602, 8603, 8604, 8605, 8607, 8608 e quindi strada SS 498;
- i mappali 8631-8632-8635-8636- 8639- 8640-8641-8642-9866 in corpo, confinano da nord in senso orario con mappali 8630, 8634, mappali di terzi in Comune di Ghisalba (BG), mappali 8625, 8388, 9867, 8644, 8638, 8653, 8637, 8633, 8629, 8626, 8625;
- i mappali 8671-8669 in corpo, confinano da nord in senso orario con mappali 8653, 8506, 8670, 8514;
- il mappale 8646 confina da nord in senso orario con mappali 8650, 8645, 8521, 8650.

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili in parola, consistenti parte in appezzamenti di terreno liberi da fabbricati e parte in tratti di sedime stradale in uso alla viabilità pubblica, sono ubicati nella porzione settentrionale del territorio comunale di Martinengo, in prossimità del confine con il comune di Ghisalba.

Il comune di Martinengo (BG), avente circa 11.000 abitanti, è situato nella porzione meridionale della pianura bergamasca, a circa 20 km dal capoluogo di provincia ed in prossimità di centri di rilevanza provinciale quali Romano di Lombardia, Caravaggio e Treviglio; l'economia locale è caratterizzata dalla presenza di importanti attività legate alla logistica, al settore medico e più in generale ad attività produttivo-artigianali, oltre ad alcune aziende agricole ancora presenti sul territorio comunale.

Il comparto in parola risulta ubicato nel margine settentrionale del territorio di Martinengo, in adiacenza al confine con il comune di Ghisalba, ed è ricompreso tra il sedime di via Lombardia (ex tangenziale nord degli ambiti di trasformazione del PA7A-PA1/bis9 che collega la SS498-via Trieste (asse di connessione con Seriate e Romano di Lombardia) con la località Villanova e la porzione orientale dell'abitato di Martinengo; l'area in oggetto dista 11 km dal casello autostradale A35 di Romano di Lombardia e 15 km dai caselli autostradali A4 sia di Seriate (BG) che di Grumello del Monte (BG).

Quale oggetto di stima trattasi di n. 19 "reliquati" di cui all'originario cespite immobiliare di proprietà della società ██████████ oggetto di procedura fallimentare n. 63 del 2015 presso il Tribunale di Bergamo, consistente in una quota di 846,785 millesimi dell'originario comparto di trasformazione denominato PA7A, poi alienata a terzi della maggior parte dei mappali, a seguito di procedure esecutive conclusesi nell'anno 2021.

Attualmente i mappali **8594 – 8595 – 8632 – 8636 – 8641 – 9866** coincidono pienamente con tratti dell'asse stradale di via Lombardia (ex tangenziale nord SS 498-PA1) ed in particolare il mappale 8595 con l'aiuola centrale della rotatoria su via Trieste-SS498. (vedi documentazione fotografica di seguito).

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it



vista innesto via Lombardia su rotatoria su via Trieste-SS498 (mapp. 8594 – 8595)



vista prospettica da via Lombardia del mappale 9866 (sede stradale)

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it



vista rotonda su via Lombardia (mapp. 8632-8636-8641)

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

I mappali **8593 – 8631 – 8635 – 8639 – 8640 – 8642** consistenti in terreni pianeggianti a prato incolto, parzialmente arborato (mapp. 8642), sono collocati sul margine settentrionale di via Lombardia; tali terreni coincidono con fascia di verde pubblico, prevista nel Piano Attuativo PA7A, facente parte delle aree da cedere al Comune a conclusione della lottizzazione. (vedi doc. foto seguito).



vista terreni fascia nord di via Lombardia (mapp. 8593-88631-8635)

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it



vista terreni agricoli fascia nord rotatoria interna via Lombardia (mapp. 8640-8639)

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

I mappali **8596 – 8597 – 8598 – 8599 – 8646** - consistenti in terreni pianeggianti a prato incolto, oltre ai mappali **8669 - 8671** coincidenti con tratto stradale di collegamento tra ex PA7B e rotatoria in via Lombardia (tang. nord) sono compresi nel PGT vigente nella porzione del comparto ATv 05 (ex PA7A) - oggi AT 7 nella Variante PGT adottata - e rappresentano quote di comparto con potenzialità edificatorie, previa approvazione di piano attuativo e conseguente convenzionamento.



vista terreni ATv 05- AT7 fascia sud via Lombardia (mapp. 8596-8599-8597-8598)

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it



vista terreno mapp. 8646



vista tratto collegamento via Lombardia/PA7B oggi inserito in ATV 05-AT7 (mapp. 8669-8671)

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

Si precisa che il Piano Attuativo denominato PA7A, fu approvato con D.C.C. n. 21 in data 27/04/2010, poi mai convenzionato e oggetto di parziali interventi di urbanizzazione in forza di PdC n. 02bis/2010 del 08/10/2010, giusto accordo, ex art. 11 della L.241/1990, tra i soggetti attuatori dell'epoca [REDACTED] ed il comune di Martinengo.

Alla data della attuale relazione di stima, non risulta edificato alcun immobile relativo al Piano Attuativo PA7A e le opere infrastrutturali di cui al PdC summenzionato consistono sostanzialmente nella formazione della strada tangenziale nord (ora via Lombardia), comprensivo di impianto di illuminazione pubblica, quale collegamento veicolare tra la SS498-via Trieste ed il contiguo comparto del PA1-PA1/bis, come risulta dalla Relazione di Collaudo Tecnico-amministrativo, a firma dell'ing. G. Antonio Cividini, del 15/04/2016 in atti con prot. n. 7992 del 22/04/20216. Tale asse stradale risulta pienamente funzionale ed aperto alla viabilità pubblica.

Si precisa che nelle aree di cui al comparto PA7A sono stati rinvenuti ritrovamenti archeologici, prontamente sottoposti a tutela dall'Autorità competente, durante l'esecuzione delle opere infrastrutturali derivanti dall'accordo ex art. 11 L.241/90 succitato, come modificato dalla D.C.C. n. 63 del 27/11/2014 e D.G.C. n. 91 del 25/05/2015. Come da Relazione di Collaudo Tecnico-amministrativo summenzionata, all'oggi risultano incomplete, stante l'intervenuta procedura fallimentare in capo alla società [REDACTED] le previste reti tecnologiche, la pista ciclopedonale, alle aie e verde pubblico alberato.

ASSETTO URBANISTICO ATTUALE

Il comune di Martinengo (BG) è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- P.G.T. vigente approvato con d.C.C. n. 43 del 19/08/2012;
- Variante generale al P.G.T. adottata con d.C.C. n. 3 del 27/01/2024

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

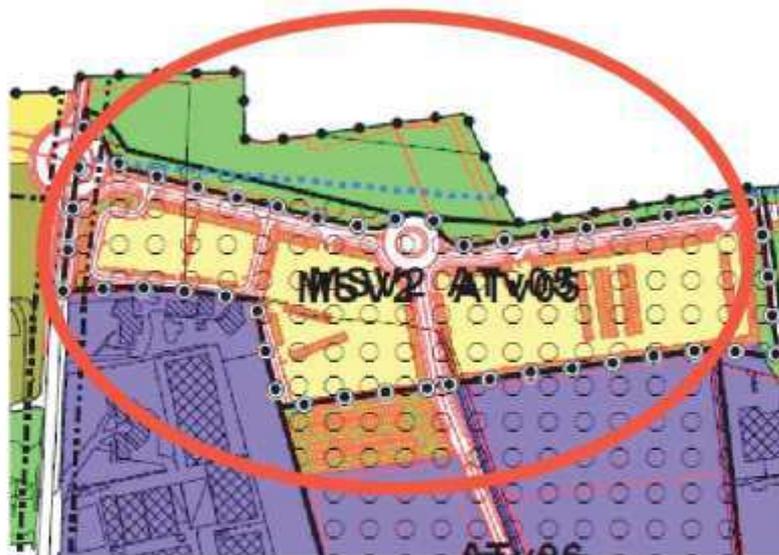
Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

ESTRATTI PIANO GOVERNO TERRITORIO

ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



ESTRATTO PIANO DEI SERVIZI



PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

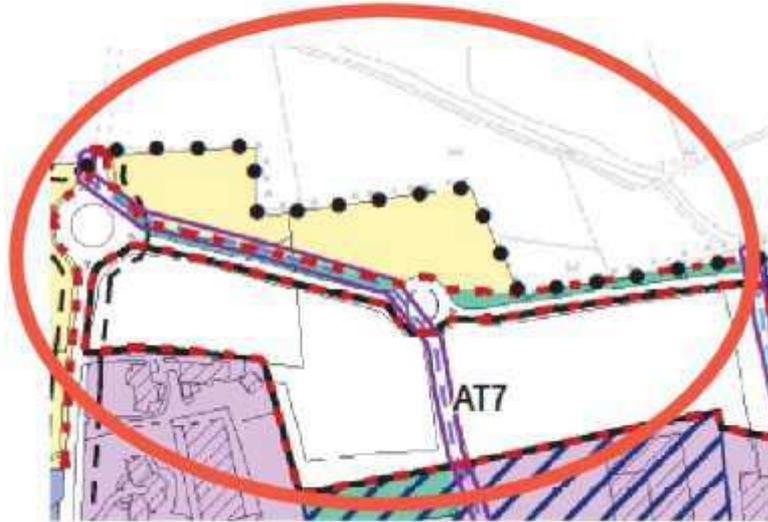
Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

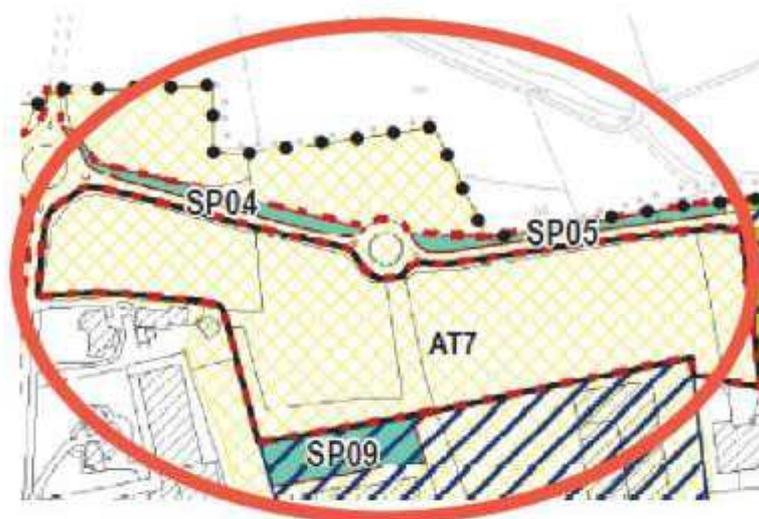
email: architettop.belotti@libero.it

ESTRATTI VARIANTE GENERALE PIANO GOVERNO TERRITORIO ADOTTATO

ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



ESTRATTO PIANO DEI SERVIZI



Giusto Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Martinengo in data 21-02-2025 Prot.n. 0003896 risulta che i seguenti terreni oggetto di stima, sono identificato nel vigente strumento urbanistico e nella Variante PGT adottata come segue:

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>PGT vigente</i>		<i>Variante PGT adottata (non ancora approvata)</i>	
		<i>PdR</i>	<i>P.S.</i>	<i>PdR</i>	<i>P.S.</i>
9	8593	ATv 05 – in parte in zona di rispetto stradale	ATv 05 – in parte in infrastrutture di progetto-spazio rispetto stradale	Strada in parte in reticolo idrico intubato-arretramento stradale-T.U.C.	Aree agricole in T.U.C. - T.U.C.
9	8594	ATv 05 – in parte in zona di rispetto stradale	ATv 05 – in parte in infrastrutture di progetto-spazio di rispetto stradale	Strada in minima parte in reticolo idrico intubato-arretramento stradale-T.U.C.	Aree agricole in T.U.C. - T.U.C.
9	8596	ATv 05 – in parte in zona di rispetto stradale	ATv 05 – in parte in infrastrutture di progetto-spazio di rispetto stradale	AT 7 – ambiti di trasformazione in parte maggiore in fascia arretramento stradale	Aree agricole in AT 7
9	8595	ATv 05 – in zona di rispetto stradale	ATv 05 – infrastrutture di progetto-spazio di rispetto stradale	Strada in fascia di arretramento stradale-T.U.C.	Aree agricole in T.U.C. - T.U.C.
9	8597	ATv 05	ATv 05-ambito a dest. d'uso a servizio	AT 7 – ambiti di trasformazione	Aree agricole in AT 7
9	8598	ATv 05	ATv 05-ambito a dest. d'uso a servizio	AT 7 – ambiti di trasformazione	Aree agricole in AT 7
9	8599	ATv 05	ATv 05-ambito a dest. d'uso a servizio	AT 7 – ambiti di trasformazione	Aree agricole in AT 7
9	8631	ATv 05	ATv 05-ambito a dest. d'uso a servizio	Servizi in previsione-in parte minore nel	Servizi in previsione SP04_aree

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

				reticolo idrico a cielo aperto-T.U.C.	verdi – T.U.C.
9	8632	ATv 05	ATv 05-ambito a dest. d'uso a servizio	Strada in T.U.C.	Aree agricole in T.U.C. - T.U.C.
9	8636	ATv 05	ATv 05-ambito a dest. d'uso a servizio	Strada in minima parte in reticolo idrico intubato-T.U.C.	Aree agricole in T.U.C. - T.U.C.
9	8635	ATv 05	ATv 05-ambito a dest. d'uso a servizio	Servizi in previsione-in parte minore nel reticolo idrico a cielo aperto-T.U.C.	Servizi in previsione SP04_aree verdi – T.U.C.
9	8641	ATv 05	ATv 05-ambito a dest. d'uso a servizio	Strada in T.U.C.	Aree agricole in T.U.C. - T.U.C.
9	9866	ATv 05	ATv 05-ambito a dest. d'uso a servizio	Strada in minima parte in reticolo idrico intubato-T.U.C.	Aree agricole in T.U.C. - T.U.C.
9	8646	ATv 05	ATv 05-ambito a dest. d'uso a servizio	AT 7 – ambiti di trasformazione	Aree agricole in AT 7
9	8669	ATv 05	ATv 05-ambito a dest. d'uso a servizio	AT 7 – ambiti di trasformazione in parte in ret. idr. intubato-fascia risp. ret. idr. princ.	Aree agricole in AT 7
9	8671	ATv 05	ATv 05-ambito a dest. d'uso a servizio	AT 7 – ambiti di trasformazione in parte in ret. idr. intubato-fascia risp. ret.	Aree agricole in AT 7

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

				idr. princ.	
9	8639	Ambito P.S. - pista ciclopedonale	Cat. 3- spazi pubbl. a parco- gioco-sport	Parte magg. in AS-ambiti agr.- parte min. Servizi in prev. in T.U.C.	parte maggiore: aree agricole parte minore: Servizi SP05- Verde
9	8640	Ambito P.S.	Cat. 3- spazi pubbl. a parco- gioco-sport	Servizi in prev. in T.U.C.	Servizi SP05- Verde
9	8642	Ambito P.S.	Cat. 3- spazi pubbl. a parco- gioco-sport	Servizi in prev. in parte min. in reticolo idrico – fascia rispetto ret. idr. – T.U.C.	Servizi SP05- Verde

Si rimanda alla consultazione del C.D.U. allegato, per una più dettagliata descrizione delle destinazioni d'uso dei vari mappali.

Dalla consultazione della scheda di cui all'Allegato 1 alle Norme del Documento di Piano della Variante al PGT adottata nel 2024, emergono sinteticamente le seguenti principali previsioni, in relazione al comparto AT 7:

- **Destinazione funzionale:**

- Produttivo-artigianale;
- al max n.1 media struttura di vendita MS3

- **Parametri urbanistici ed edilizi di intervento:**

- ST = 40.491 mq
- SL = SCOP = 60% ST
- IPT = 0,15 ST
- altezza dell'edificio = 12 m

- **Modalità di attuazione:**

- presentazione di Piano attuativo, anche per comparti stralcio funzionali di dimensione minima non inferiore a 4.000 mq di ST, senza compromettere le previsioni complessive di Piano e vengano attuate la quota parte delle urbanizzazioni;

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

• Prescrizioni aggiuntive obbligatorie:

- realizzazione di fascia di mitigazione a verde permanente di spess. minimo di m 5 in lato sud-ovest;
- realizzazione di fascia a verde piantumato di minimo mq 5.000 in lato est

PROPRIETA' - STATO DI POSSESSO

La proprietà attuale del cespite immobiliare, oggetto della presente Relazione di Stima, 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.

PROVENIENZA e FORMALITA'

Di seguito si espone la Relazione ventennale, circa provenienza e formalità dei beni in perizia, come redatta dallo studio notarile dott. Angelo Bigoni di Bergamo alla data del 28/02/2025:

Visura ipotecaria ventennale riguardante beni immobili posti in Comune di **MARTINENGO** e precisamente le unità immobiliari censite al **foglio 9** del Catasto dei Terreni come segue:

- **mappale 8593** di are 2.95 (già mappale 1162 di are 47.90);
- **mappale 8594** di are 12.35 (già mappale 1162 di are 47.90);
- **mappale 8595** di are 1.55 (già mappale 1162 di are 47.90);
- **mappale 8596** di are 8.40 (già mappale 1162 di are 47.90);
- **mappale 8597** di are 6.80 (già mappale 1162 di are 47.90);
- **mappale 8598** di are 0.13 (già mappale 1162 di are 47.90);
- **mappale 8599** di are 7.02 (già mappale 1162 di are 47.90);
- **mappale 8631** di are 1.50 (già mappale 1170 di are 26.70);
- **mappale 8632** di are 3.90 (già mappale 1170 di are 26.70);
- **mappale 8635** di are 2.25 (già mappale 1171 di are 76.40);
- **mappale 8636** di are 24.30 (già mappale 1171 di are 76.40);
- **mappale 8639** di are 34.45 (già mappale 2193 di are 37.00);
- **mappale 8640** di are 1.15 (già mappale 2193 di are 37.00);
- **mappale 8641** di are 1.40 (già mappale 2193 di are 37.00);
- **mappale 8642** di are 13.00 (già mappale 8504 di are 168.45 già mappale 7872 di are 169.55 già mappale 1172 di are 170.40);
- **mappale 8646** di are 3.95 (già mappale 8520 di are 28.35 già mappale 7878 di are 40.05 già mappale 1167 di are 80.50);
- **mappale 8669** di are 4.50 (già mappale 8516 di are 7.00 già mappale 7876 di are 36.65 già mappale 2195 di are 90.90, a sua volta derivante, in forza di variazione d'ufficio del 22.07.2002 n. 365, dalla rettifica della superficie dell'originario mappale 2195 di are 30.90);

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

- **mappale 8671** di are 0.75 (già mappale 8508 di are 0.90 già mappale 7874 di are 38.80 già mappale 1173 di are 299.00);
- **mappale 9866** di are 41.00 (già mappale 8643 di are 45.50 già mappale 8504 di are 168.45 già mappale 7872 di are 169.55 già mappale 1172 di are 170.40).

Attualmente in ditta a:

[REDACTED]

1) Al ventennio gli originari mappali 1170 di are 26.70, 1171 di are 76.40, 1172 di are 170.40, 2193 di are 37.00, 1167 di are 80.50, 1173 di are 299.00 e 2195 di are 90.90 del foglio 9 del Catasto dei Terreni di Martinengo erano di proprietà della società:

[REDACTED] con sede in Bergamo, codice fiscale n. 02994620165, per quota intera di piena proprietà, in forza di:

* atto di compravendita del 23 aprile 2004 n. 36146/17557 Repertorio Notaio Giampiero Fabiano di Capriate San Gervasio, trascritto a Bergamo in data 26 aprile 2004 ai nn. 21582/14740.

Prezzo pagato;

Dichiarato libero da gravami;

* atto di compravendita del 23 aprile 2004 n. 36147/17558 Repertorio Notaio Giampiero Fabiano di Capriate San Gervasio, trascritto a Bergamo in data 26 aprile 2004 ai nn. 21583/14741.

Prezzo pagato;

Dichiarato libero da gravami;

* atto di compravendita del 23 aprile 2004 n. 36148/17559 Repertorio Notaio Giampiero Fabiano di Capriate San Gervasio, trascritto a Bergamo in data 26 aprile 2004 ai nn. 21584/14742;

* atto di compravendita del 3 giugno 2004 n. 116634/15559 Repertorio Notaio Giuliana Quarti di Clusone, trascritto a Bergamo in data 4 giugno 2004 ai nn. 29028/19569;

Prezzo pagato;

Dichiarati liberi da gravami.

N.B.: Atto stipulato in esecuzione del preliminare di compravendita del 18 dicembre 2002 n. 107432/14113 Repertorio Notaio Giuliana Quarti di Clusone, trascritto a Bergamo in data 23 dicembre 2002 ai nn. 57421/40874.

2) Al ventennio l'originario mappale 1162 di are 47.90 del foglio 9 del Catasto dei Terreni di Martinengo era di proprietà delle signore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

in forza di:

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

* compravendita in autentica del 18 giugno 2004 n. 68161/9676 Repertorio Notaio Maurizio Luraghi di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 29 giugno 2004 ai nn. 33725/22734;

Prezzo pagato;

Si richiama:

- vincolo non aedificandi ex legge Regionale 93/1980 costituito a favore del Comune di Martinengo con atto del 2 febbraio 1984 n. 20378 Repertorio Notaio Luigi Luosi di Fontanella, registrato a Romano di Lombardia il 13 febbraio 1984 al n. 310 e trascritto a Bergamo in data 21 febbraio 1984 ai nn. 5924/5161, da intendersi automaticamente decaduto a seguito della variazione della destinazione di zona del terreno interessato operata dagli strumenti urbanistici (nuovo P.R.G. approvato con delibera della Giunta Regionale n. 16307 del 6 febbraio 2004).

* con atto in autentica del 12 aprile 2007 n. 162620/48122 Repertorio Notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 9 maggio 2007 ai nn. 29390/16688 [redacted]

[redacted] suddette vendevano la quota intera di piena proprietà dell'originario mappale 1162 di are 47.90 del foglio 9 del Catasto dei Terreni di Martinengo alla società:

[redacted]

- con atto in autentica del 10 maggio 2007 n. 162885/48262 Repertorio Notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 14 maggio 2007 ai nn. 30512/17394, la società [redacted]

[redacted] suddetta vendeva la quota intera di piena proprietà degli originari mappali 1170 di are 26.70, 1171 di are 76.40, 2193 di are 37.00, 7872 di are 169.55, 7874 di are 38.80, 7876 di are 36.65 e 7878 di are 40.05 del foglio 9 del Catasto dei Terreni di Martinengo alla società:

[redacted]

Alla data del 28 (ventotto) febbraio 2025 (duemilaventicinque) i beni di cui all'oggetto sono ancora di proprietà della società [redacted] suddetta, per quota intera di piena proprietà.

Dal ventennio sino alla data del 28 (ventotto) febbraio 2025 (duemilaventicinque) a carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 14 maggio 2007 ai nn. 30514/7695 (atto del 10 maggio 2007 n. 162888/48264 Repertorio Notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo);
a favore: "INTESA SANPAOLO S.P.A." con sede in Torino;

[redacted]

somma iscritta: Euro 10.000.000,00

somma capitale: Euro 5.000.000,00;

grava in capo agli originari mappali 1162 di are 47.90, 1170 di are 26.70, 1171 di are 76.40, 2193 di are 37.00, 7872 di are 169.55, 7874 di are 38.80, 7876 di are 36.65 e 7878 di are 40.05 del foglio 9 del Catasto dei Terreni di Martinengo, più altri beni non oggetto di relazione;

- **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Bergamo in data 19 settembre 2016 ai nn. 40906/27092 (atto giudiziario del 4.03.2015 n. 79 Repertorio Tribunale di Bergamo);

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

[REDACTED]

grava in capo all'originario mappale 8643 di are 45.50 e ai mappali 8593 di are 2.95, 8594 di are 12.35, 8595 di are 1.55, 8596 di are 8.40, 8597 di are 6.80, 8598 di are 0.13, 8599 di are 7.02, 8631 di are 1.50, 8632 di are 3.90, 8635 di are 2.25, 8636 di are 24.30, 8639 di are 34.45, 8640 di are 1.15, 8641 di are 1.40, 8642 di are 13.00, 8646 di are 3.95, 8669 di are 4.50 e 8671 di are 0.75 del foglio 9 del Catasto dei Terreni di Martinengo più altri beni non oggetto di relazione

FORMAZIONE LOTTI

Stante la destinazione urbanistica del cespite immobiliare che prevede l'approvazione e attuazione di Ambito di Trasformazione comprensivo di pertinenze funzionali, 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 Martinengo, non risultano vincoli di natura espropriativa per pubblica utilità o di natura ambientale che gravino sul cespite in parola.

In virtù di ritrovamenti di reperti archeologici durante la realizzazione della tangenziale nord di cui al PA1 eseguiti in data 2009, resta in essere un vincolo di natura archeologica di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. che prevede l'esecuzione di opere di scavo per urbanizzazioni ed edificazioni dei lotti del Piano Attuativo PA7A ora ATv 05 (AT 7) con assistenza archeologica, da parte di ditta archeologica specializzata (cfr. lettera al Comune di Martinengo a firma della Soprintendenza Archeologica della Lombardia del 22/12/2009 in atti con prot. n. 15105).

STIMA VALORE

Lo scrivente perito, stante la natura del bene oggetto di stima, ritiene opportuno procedere mediante **criterio sintetico-comparativo** per comparazione ponderata con i valori immobiliari individuati sul mercato, per beni aventi medesime caratteristiche o ad essi assimilabili, mediante analisi dei prezzi rinvenibili su fonti istituzionali (valori OMI- Agenzia Entrate), pubblicazioni annuali di settore (Bollettini Camera di Commercio, ecc.), notizie acquisite da operatori immobiliari di zona e valori assunti da vendite forzate.

Si precisa che il compendio immobiliare oggetto di stima non contempla beni immobili omogenei per destinazione d'uso e quindi per valore commerciale unitario, ma bensì differenziati come segue:

- parte (mappali **8594 – 8595 – 8632 – 8636 – 8641 – 9866**) avente superficie complessiva di **mq 8.450** è costituita da tratti di sedime stradale già realizzato e collaudato (tangenziale

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

nord ora via Lombardia) e pertanto soggetta ad obbligo di cessione al comune di Martinengo a conclusione delle opere di urbanizzazione (all'oggi incomplete), come all'epoca previste nell'ambito di trasformazione PA7A; tali mappali, in quanto infrastruttura già realizzata, come da Piano dei Servizi del PGT e soggetta a cessione al comune di Martinengo, sono privi di valore commerciale;

- parte (8593 – 8631 – 8635 – 8639 – 8640 – 8642) avente superficie complessiva di mq 5.530 consiste in appezzamenti di terreno agricolo in fascia di rispetto stradale o comunque soggetta a destinazione a verde pubblico di mitigazione di cui all'attuazione ambito di trasformazione; tale complesso è riconducibile sostanzialmente al valore medio dei terreni agricoli di zona;
- parte (8596 – 8597 – 8598 – 8599 – 8646 -8669 – 8671 - 8669 – 8671) avente superficie complessiva di mq 3.155 è costituita da appezzamenti di terreno e tratti stradali ricompresi nel perimetro del vigente comparto attuativo ATv 05 (AT 7 nella Variante PGT adottata); il valore commerciale del complesso dei terreni ricompresi nell'ambito di trasformazione è stimabile per comparazione con il costo di incidenza del terreno in operazioni immobiliari di zona, ponderando il valore assunto in considerazione delle specificità e criticità dell'originario Piano Attuativo PA7A, come all'epoca approvato, ma non attuato ed all'oggi confluito nell'ambito del vigente ATv 05, come mutato in AT 7 nella Variante PGT adottata nel 2024 e non ancora approvata.

Di seguito si riassumono i valori unitari medi di riferimento, acquisiti dallo scrivente consultando le varie fonti citate, suddivisi per categoria omogenea (terreni agricoli / edificabili) in cui vengono raggruppati i vari mappali componenti il compendio oggetto di stima:

Terreni agricoli (seminativi- sem. irrigui - prato) in Comune di Martinengo:

Osservatorio immobiliare “Valore Casa & Terreni” – n. 17 anno 2024 – edito da: Progetto BERGAMO - L'Eco di Bergamo		Offerte di mercato Agenzie immobiliari		Comm. Prov. Espropri Valori Medi Agricoli (VAM) Prov. di BG – anno 2024 Reg. Agr. 10 sub. 1	
min	max	min	max	min	max
€/mq 8,5	€/mq 12,5	€/mq 7,82	€/mq 10,71	€/mq 9,20	€/mq 10,75

Valutati i valori medi di zona per terreni agricoli aventi caratteristiche (estensione, orografia, uso, ecc.) simili a quelli in perizia, si ritiene che il valore unitario per i beni in parola, aventi destinazione agricola o ad essa riconducibile, sia di **€/mq 10,00**

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

Terreni edificabili (in piani attuativi) Comune di Martinengo:

N.B. Per la determinazione del prezzo unitario medio di terreni edificabili, oltre al reperimento del valore diretto, anche comparando esiti di recenti vendite forzate per beni omologhi, si procede inoltre alla stima del valore unitario, anche desumendo il costo medio del terreno in relazione ad immobili produttivi-artigianali finiti (nuovi o usati).

Valori OMI Agenzia delle Entrate annualità 2024 capannoni stato d'uso		Osservatori immobiliare				Offerte di mercato		Valori Aste Giudiziarie Rif. Aggiudicazione Asta 2021 -terreni a Martinengo- ATv 05 (PA7A) ██████████ ██████████ Proc. Es. 1129/2015	
						Agenzie immobiliari			
min		max		“Valore Casa & Terreni” – n. 17 anno 2024 – edito da: Progetto BERGAMO - L'Eco di Bergamo Capannoni stato d'uso		“L'istituto Prezzi Immobiliari” N. 30 – anno 2024 ██████████ Capannoni stato d'uso		Capannoni in zona (Martinengo- Ghisalba- Palosco) dest. produttivo	
								min	
€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	stima	vendita
350	650	500	650	350	650	51	65	50	14,40
						cap. usati	cap. nuovi		
						€/mq	€/mq		
						350	900		

In considerazione di valori medi di zona, come rilevati per compravendite e/o offerte di mercato di immobili ad uso produttivo-artigianale (capannoni) e/o terreni edificabili ad uso produttivo, valutati gli esiti di recenti aste giudiziarie per terreni appartenenti al medesimo comparto ATv 05 (ex PA7A), lo scrivente ritiene plausibile attribuire un valore unitario di mercato pari ad **€/mq 25,00** per i terreni aventi destinazione produttiva (inclusi nel comparto ATv05-AT7), considerato l'onere di attuazione di ambito di trasformazione da convenzionarsi, l'incidenza economica delle urbanizzazioni conseguenti (aggravata da vincolo archeologico), e non da ultimo, la marginalità delle superfici in oggetto (mq 3.155) rispetto all'estensione complessiva dell'ambito di trasformazione (mq 41.000 circa), considerata la possibilità prevista dalla Variante PGT di attuazione parziale a stralci funzionali, con superficie minima di mq 4.000 e l'assenza di proposte attuative negli ultimi anni, in relazione al comparto (ATv 05-AT7) in parola.

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

Stante tutto quanto sopra argomentato, si ritiene che il più probabile valore di mercato per i beni immobili oggetto di perizia, ricompresi in distinte categorie d'uso, sia:

<i>mappali</i> C.T. foglio 9	<i>destinazione d'uso</i>	<i>valore unitario stimato</i>	<i>superficie</i>	<i>valore di mercato</i>
8594 – 8595 – 8632 – 8636 – 8641 – 9866	sede stradale già realizzata da cedere al Comune	€/mq 0,00	mq 8.450	€ 0,00
8593 – 8631 – 8635 – 8639 – 8640 – 8642	terreni agricoli (aiuole – verde ambito di trasformazione)	€/mq 10,00	mq 5.530	€ 55.300,00
8596 – 8597 – 8598 - 8599 – 8646 - 8669 – 8671	terreni edificabili ambito produttivo-artig. (ATv05) da convenzionare	€/mq 25,00	mq 3.155	€ 78.875,00
sommano			mq 17.135	€ 134.175,00

PAOLO BELOTTI ARCHITETTO

Via Brede, 3 – 24060 Castelli Calepio (BG)

tel. 030 7438864 - port. 334 665 9284

email: architettop.belotti@libero.it

CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto arch. Paolo Belotti, in qualità di consulente tecnico del [REDACTED] avente come curatore la dott.ssa Milena Fontana, effettuate le verifiche in situ mediante sopralluoghi dei beni in parola, consultata la documentazione reperita presso i Pubblici Uffici nonché quella fornita allo scrivente dal curatore, esperite le dovute ricerche ed analisi nel mercato immobiliare di zona, ritiene che il più probabile valore in comune commercio del cespite immobiliare, consistente in n. 19 appezzamenti di terreno, siti in comune di Martinengo (BG) accessibili dalla via Lombardia (ex Tangenziale nord)- SS 498 ed identificati al C.T. del medesimo comune al Foglio 9 mappali **8594 – 8595 – 8632 – 8636 – 8641 – 9866 – 8669 – 8671 - 8593 – 8631 – 8635 – 8639 – 8640 – 8642 - 8596 – 8597 – 8598 - 8599 – 8646**, aventi superficie catastale complessiva di mq 17.135, stimando un valore unitario distinto per gruppi a differente destinazione urbanistica, sia di:

€ 134.175,00

(euro centotrentaquattromilacentosettantacinque/00)

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

Castelli Calepio (BG), li 10/03/2025

In fede

Arch. Paolo Belotti

(firma digitale)

Si allega

Documentazione Catastale