

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**RELATIVO AI BENI IMMOBILI
SITI IN COMUNE DI CARONA**

**PROPRIETA'
BREMBO SUPER SKI s.r.l. – R.F. 34/2017**

Data Rapporto: maggio 2025



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CARONA DI PROPRIETA' BREMBO SUPER SKI S.R.L. – R.F. N. 34/2017



* * * * *



Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 09.03.2017, dal Collegio dei Curatori Fallimentari Avv.to Anna Maria Angelino, Dott. Federico Clemente e Dott. Alberto Carrara e a seguito di idonea autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Elena Gelato, di provvedere alla ricognizione di tutti i beni immobili di proprietà della società Brembo Super Ski s.r.l. nonché di determinarne il loro valore di mercato.

In data 12.06.2017 lo scrivente consegnava il rapporto di valutazione dei beni; successivamente nell'ambito delle procedure di liquidazione/aree delle aree nonché in ragione della necessità di puntualmente identificare le aree interessate dagli impianti di risalita alcuni degli originari lotti hanno mutato la loro consistenza; nello specifico:

Lotto 2 - Comune di Carona località Carisole – aree di cui ai mappali nn. 689, 3028 (ex 1890), 3031 (ex 2730), 3032 (ex 2730), mutate nella loro consistenza a seguito del frazionamento e stralcio delle aree interessate dall'insistenza dei piloni e della linea di risalita della seggiovia e delle stazioni di arrivo e partenza.

Le aree costituenti il lotto, in ragione di quanto sopra premesso, sono passate da una consistenza di mq. 1.524.961,00 agli attuali mq. 1.331.964,00 il tutto come di seguito meglio specificato.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i beni immobili oggetto di trattazione, risultano allocati in località Carisole, nell'area interessata dagli impianti di risalita e dalle piste da sci; di seguito un estratto aerofotogrammetrico che inquadra la zona in cui ricadono le aree oggetto del presente cespite immobiliare.





1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune censuario di Carona, i beni immobiliari del presente cespite oggetto di trattazione, risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

* foglio n. 9	mapp. n. 689	pascolo	Classe 3	mq. 10.500,00;
* foglio n. 9	mapp. n. 3028	pascolo	Classe 3	mq. 462.454,00;
* foglio n. 9	mapp. n. 3031	pascolo	Classe 3	mq. 542.185,00;
* foglio n. 9	mapp. n. 3032	pascolo	Classe 3	mq. 316.825,00;

per una superficie catastale complessiva pari a **mq. 1.331.964,00**.

La piena proprietà (quota del 100%) delle succitate particelle immobiliari risulta intestata a Brembo Super Ski s.r.l., con sede in Via Moia 24 – 24010 Foppolo - (C.F. 03323140164).

1.3 - Descrizione del bene: le aree oggetto di trattazione sono costituite per buona parte dal comprensorio sciistico di Carona, in cui oltre alle attrezzature correlate al comprensorio (impianti di risalita, snow park, ecc.) si sviluppano le piste da sci denominate “mirtillo”, “chierico”, “terre rosse” e “casere”.

Si precisa che i mappali 689, 3028, 3031 e 3032 sono gravati da servitù perpetua in favore di terreni di proprietà del Comune di Carona. Dette servitù comprendono:

- passaggio pedonale e carrabile con ogni tipo di mezzo,
- pista per l’esercizio dell’attività sciistica,
- sottoservizi per il mantenimento e la manutenzione della pista e degli impianti.

1.4 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: sviluppo superficiale in ragione di quanto riportato nelle visure catastali.

Id Catastale	Destinazione	Sup. Catastale
mappale 689	agricolo	mq. 10.500,00
mappale 3028	agricolo	mq. 462.454,00
mappale 3031	agricolo	mq. 542.185,00
mappale 3032	agricolo	mq. 316.825,00
Totale		mq. 1.331.964,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: trattandosi di adeguamento e aggiornamento della mia precedente perizia redatta nell'anno 2017, la valutazione viene confermata in applicazione del valore agricolo medio determinato dalla Provincia di Bergamo, con riferimento alla Regione Agraria n. 1 in cui ricade il territorio del Comune di Carona, così come da tabella che segue:

Tipi di coltura	Reg. agr. n° 1	Reg. agr. n° 2	Reg. agr. n° 3	Reg. agr. n° 4	Reg. agr. n° 5
	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq
13) Vigneto D.O.C.					
13 bis) Vigneto D.O.G.C.					
14) Frutteto					12,00
15) Uliveto					8,00
15-bis) Uliveto D.O.C.					12,00
16) Castagneto	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20
17) Pioppeto					
18) Pascolo	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15

Si specifica che i valori sono riferiti alle condizioni attuali in cui si trovano i beni, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti; il valore finale che si otterrà è **da considerarsi a corpo** e non a misura, così come meglio specificato nella seguente tabella:

Id Catastale	Coltura	Sup. Catastale	Valore Unitario	Valore Totale
mappale 689	pascolo	mq. 10.500,00	€. 1,15/mq.	€ 12.075,00
mappale 3028	pascolo	mq. 462.454,00	€. 1,15/mq.	€ 531.822,10
mappale 3031	pascolo	mq. 542.185,00	€. 1,15/mq.	€ 623.512,75
mappale 3032	pascolo	mq. 316.825,00	€. 1,15/mq.	€ 364.348,75
TOTALE arrotondato				€ 1.531.700,00

L'adeguamento della perizia in ragione della mutata consistenza dell'originaria consistenza delle aree del presente cespite immobiliare, dovuta come riportato in premessa a frazionamenti e alienazioni di parte di esse (nello specifico sono state stralciate le aree interessate dall'insistenza dei piloni e della linea di risalita della seggiovia e delle stazioni di arrivo e partenza), con riferimento ai valori della mia originaria perizia del 2017, risulta essere pari a **€. 1.531.700,00 (euro unmilione cinquecentotrentunmila e settecento//00).**

Bergamo, lì maggio 2025

firmato

