

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 03.11.2025 dal Tribunale di Bergamo su indicazione del Curatore Avv. Amorese Marco, di determinare il valore di mercato dei beni immobili (terreni) di proprietà della società s.r.l. siti in Comune di Bergamo.

Lo scrivente a definizione della richiesta formulatagli, ha provveduto a:

- identificare i beni oggetto di valutazione;
- effettuare il dovuto sopralluogo al fine di prendere atto delle condizioni dei beni;
- effettuare le dovute verifiche catastali mediante interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- individuare i parametri tecnici ed economici e le analisi utilizzate per la determinazione del valore di mercato del bene;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità;

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i beni in capo alla società risultano essere quelli di seguito riportati:

N.C.T. del Comune Censuario di Bergamo – piena proprietà

1. terreni siti in Via Scalvini, catastalmente identificati al:

foglio 3	mapp. 4116	bosco ceduo	mq. 1.470,00	R.D. €. 4,56	R.A. €. 0,46;
foglio 3	mapp. 4117	bosco ceduo	mq. 360,00	R.D. €. 1,12	R.A. €. 0,11;
foglio 3	mapp. 4122	bosco ceduo	mq. 2.000,00	R.D. €. 6,20	R.A. €. 0,62;
foglio 3	mapp. 4123	bosco ceduo	mq. 1.798,00	R.D. €. 5,57	R.A. €. 0,56;
foglio 3	mapp. 4132	bosco ceduo	mq. 2.376,00	R.D. €. 4,91	R.A. €. 0,37;
foglio 3	mapp. 4133	bosco ceduo	mq. 270,00	R.D. €. 0,56	R.A. €. 0,04;

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro corretta individuazione; i singoli beni sono stati raggruppati in lotti funzionali al fine della determinazione del loro valore, trattando i seguenti argomenti:

1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.

- 1.1 ubicazione
- 1.2 accertamenti catastali
- 1.3 iscrizioni/trascrizioni
- 1.4 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi
- 1.5 dati dimensionali e verifica delle superfici;

2) VALUTAZIONI.

- 2.1 criteri e metodologie di stima
- 2.2 analisi del mercato immobiliare
- 2.3 metodologia estimativa adottata
- 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare

3) ALLEGATI.

- 3.1 planimetrie e visure catastali
- 3.2 iscrizioni-trascrizioni

Comune di Bergamo - aree agricole boschive accessibili da Via Scalvini, catastalmente identificate al N.C.T. fg. 3 mappali nn. 4116, 4117, 4122, 4123, 4132 e 4133.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: le aree oggetto di trattazione sono ubicate all'interno del Parco dei Colli di Bergamo in località Monte Bastia, nella zona nord-occidentale del territorio del Comune di Bergamo.

L'accessibilità a predette aree avviene dalla strada comunale Via Scalvini che disimpegna il settore collinare compreso tra i versanti che sovrastano le zone di Valtesse e di Valverde.

Come ben evidenziato dall'estratto aerofotogrammetrico sotto riportato, le superfici fondiarie si inseriscono in un contesto di transizione tra il paesaggio rurale-boschivo delle pendici collinari e l'edificato urbano della città, che si sviluppa più a sud fino al centro di Bergamo.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Bergamo, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 3	mapp. 4116	bosco ceduo	mq. 1.470,00	R.D. €. 4,56	R.A. €. 0,46;
foglio 3	mapp. 4117	bosco ceduo	mq. 360,00	R.D. €. 1,12	R.A. €. 0,11;
foglio 3	mapp. 4122	bosco ceduo	mq. 2.000,00	R.D. €. 6,20	R.A. €. 0,62;
foglio 3	mapp. 4123	bosco ceduo	mq. 1.798,00	R.D. €. 5,57	R.A. €. 0,56;
foglio 3	mapp. 4132	bosco ceduo	mq. 2.376,00	R.D. €. 4,91	R.A. €. 0,37;
foglio 3	mapp. 4133	bosco ceduo	mq. 270,00	R.D. €. 0,56	R.A. €. 0,04;

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura (vedi allegato) risulta essere in capo alla società s.r.l. (P.IVA) con sede in Bergamo.

1.3 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all’elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

1. Trascrizione a favore del 18.07.2017 – Reg. Part. 21973 Reg. Gen. 32960

Scrittura privata inerente preliminare di compravendita terreni stipulato avanti Notaio Dott. Ernesto Sico in data 11.07.2017 rep. n. 66309/17994, in forza del quale la società s.r.l. prometteva di acquistare i terreni siti in Bergamo, catastalmente identificati al foglio 3 mappali nn. 4116, 4117, 4122, 4123, 4132 e 4133.

2. Trascrizione a favore del 09.05.2019 – Reg. Part. 15206 Reg. Gen. 23150

Atto di compravendita immobiliare stipulato avanti Notaio Dott. Ernesto Sico in data 30.04.2019 rep. n. 71708/19320, in forza del quale la società s.r.l. acquistava dai terreni siti in Bergamo, catastalmente identificati al foglio 3 mappali nn. 4116, 4117, 4122, 4123, 4132 e 4133.

3. Iscrizione contro del 16.10.2025 – Reg. Part. 40350 Reg. Gen. 23150

Atto giudiziario del Tribunale di Bergamo n. 283 del 01.10.2025 – Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale.

1.4 - Situazione urbanistica:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Bergamo approvato con Delibera di C.C. n. 24 del 17.04.2024, efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 45 del 06/11/2024, ha individuato le aree oggetto di valutazione nella zona urbanistica definita "Spazi aperti del Parco dei Colli - APC" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 67 della normativa del Piano delle Regole, che di seguito si riporta

Art. 67 Spazi aperti del Parco dei Colli – ACP

1) Si tratta degli ambiti interessati dalla disciplina di carattere prevalente del PTC del Parco dei Colli, alle cui N.T.A. si rinvia.

1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, in ragione della tipologia di perizia richiesta, non è stato eseguito il rilievo plani altimetrico delle aree; per la determinazione degli sviluppi superficiali delle stesse, si rimanda pertanto a quanto riportato nelle visure catastali:

Id. Catastale	Destinazione	Sup. Catastale
mappale 4116	bosco ceduo	mq. 1.470,00
mappale 4117	bosco ceduo	mq. 360,00
mappale 4122	bosco ceduo	mq. 2.000,00
mappale 4123	bosco ceduo	mq. 1.798,00
mappale 4132	bosco ceduo	mq. 2.376,00
mappale 4133	bosco ceduo	mq. 270,00
Totale		mq. 8.274,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, 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 allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

2.2 – Analisi di mercato: l'analisi di mercato su terreni agricoli aventi caratteristiche analoghe a quelle dei beni oggetto di trattazione, intese come dimensione, destinazione d'uso, accessibilità, qualità agronomica e ubicazione rispetto al tessuto urbanizzato, non ha consentito di rilevare un comparabile; le indagini hanno consentito di individuare solo due transazioni di aree agricole di circa un ettaro peraltro oggetto di diritto di prelazione agricola in favore del confinante imprenditore agricolo.

Quanto sopra riportato rappresenta una situazione che spesso si ritrova quando l'analisi e le ricerche riguardano aree agricole non strategiche o particolarmente specifiche, per le quali il mercato locale può risultare poco liquido e caratterizzato da un esiguo numero di transazioni effettivamente confrontabili.

Questa situazione è peraltro tipica di mercati agricoli frammentati, ove la domanda è spesso legata a esigenze di accorpamento fondiario, continuità aziendale o investimenti mirati a colture specifiche.

Ne consegue che le analisi e i dati rilevati devono necessariamente essere integrati con i valori unitari medi pubblicati dagli enti competenti, come la Commissione Provinciale Espropri, che fornisce la Tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) aggiornata per ogni tipologia colturale e zona agraria.

Tale approccio, pur riconoscendo l'alea di incertezza legata alla scarsa movimentazione del mercato, permette di formulare una stima coerente e fondata, tenendo conto sia delle condizioni attuali dei beni sia delle eventuali incidenze dovute a servitù, parti comuni e altri vincoli che possono influenzare la commerciabilità e il valore finale del cespite.

In ragione di quanto sopra l'individuazione dei valori unitari di mercato viene effettuata mediante applicazione delle tabelle dei Valori Agricoli Medi.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come precedentemente riportato, i beni oggetto del presente cespite immobiliare, sono costituiti da terreni agricoli di carattere non strategico adiacenti al tessuto urbanizzato.

Considerato che le transazioni effettuate nell'ambito di riferimento si riferiscono a terreni che per morfologia e tipologia non sono comparabili a quelli oggetto di trattazione, lo scrivente perito al fine della determinazione del loro valore, attesa l'attuale destinazione agricola, si atterrà ai valori unitari riportati nella Tabella dei Valori Agricoli Medi "VAM" pubblicato dalla competente Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bergamo.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: per la determinazione del valore delle aree, in ragione del tipo di coltura e della Regione Agraria di riferimento, si estrapoleranno i valori riportati nella seguente tabella relativa all'annualità 2020, pubblicata dalla Provincia di Bergamo.

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 6 - SUBZONA 2 REGIONE AGRARIA N 6 Comuni di: BERGAMO, AMBIVERE, MAPELLO, RANICA, SOTTO IL MONTE G XXIII, TORRE BOLDONE				REGIONE AGRARIA N°: 7 - SUBZONA 1 REGIONE AGRARIA N 7 Comuni di: ALZANO LOMBARDO, ENTRATICO, FORESTO SPARSO, GANDOSSO, NEMBRO, VILLA DI SERIO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	20000,00				20000,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	20000,00				20000,00			
BOSCO MISTO	20000,00				20000,00			
CASTAGNETO	22000,00				22000,00			
COLTURE FLORO-VIVAISTICHE	167500,00			1-VALORI DEL SUOLO. IL SOPRASSUOLO CALCOLATO A PARTE)	167500,00			1-VALORI DEL SUOLO. IL SOPRASSUOLO CALCOLATO A PARTE)
COLTURE ORTICOLE	172500,00			1-VALORI DEL SUOLO. IL SOPRASSUOLO CALCOLATO A PARTE)	172500,00			1-VALORI DEL SUOLO. IL SOPRASSUOLO CALCOLATO A PARTE)
FRUTTETO	120000,00				120000,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	7500,00							
PASCOLO	11500,00				11500,00			

In considerazione delle colture con cui sono catastalmente classati i terreni oggetto di trattazione "bosco ceduo" e con riferimento alla Regione Agraria n. 6 – subzona 2, in cui ricade il territorio del Comune di Bergamo, si evince che i valori unitari di interesse sono pari a € 2,00/mq.

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 di seguito specificato:

Id. Catastale	Destinazione	Sup. Catastale	Valore Unit.	Valore Totale
mappale 4116	bosco ceduo	mq. 1.470,00	2,00 €	2.940,00 €
mappale 4117	bosco ceduo	mq. 360,00	2,00 €	720,00 €
mappale 4122	bosco ceduo	mq. 2.000,00	2,00 €	4.000,00 €
mappale 4123	bosco ceduo	mq. 1.798,00	2,00 €	3.596,00 €
mappale 4132	bosco ceduo	mq. 2.376,00	2,00 €	4.752,00 €
mappale 4133	bosco ceduo	mq. 270,00	2,00 €	540,00 €
Totale				16.548,00 €
Totale arrotondato				16.550,00 €

Sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congruo per il succitato cespite immobiliare, il valore di € 16.550,00 (euro sedicimilacinquecentocinquanta//00).

Bergamo, li 24 novembre 2025

ASTE GIUDIZIARIE

firmato

DANILO SALVONI
ARCHITETTO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO
Soggetto individuato	sede in BERGAMO (BG) (CF:)

1. Immobili siti nel Comune di BERGAMO (Codice A794) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	3	4133		-	BOSCO CEDUO 02	02 70		Euro 0,56	Euro 0,04	VOLTURA D'UFFICIO del 26/09/2005 Pratica n. BG0030466 in atti dal 29/01/2009 CANC PAS INT TR. N.40204/2005 (n. 2207.1/2009)	Riserva

Immobile 1: Riserva: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Totale: Superficie .02.70 Redditi: Dominicale Euro 0,56 Agrario Euro 0,04

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 30/04/2019 Pubblico ufficiale SICO ERNESTO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 71708 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 15206.1/2019 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 09/05/2019	

2. Immobili siti nel Comune di BERGAMO (Codice A794) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	3	4116		-	BOSCO CEDUO 01	14 70		Euro 4,56	Euro 0,46	FRAZIONAMENTO del 24/01/2005 Pratica n. BG0248701 in atti dal 24/01/2005 (n. 248701.1/2004)	
2	3	4117		-	BOSCO CEDUO 01	03 60		Euro 1,12	Euro 0,11	FRAZIONAMENTO del 24/01/2005 Pratica n. BG0248701 in atti dal 24/01/2005 (n. 248701.1/2004)	
3	3	4122		-	BOSCO CEDUO 01	20 00		Euro 6,20	Euro 0,62	FRAZIONAMENTO del 24/01/2005 Pratica n. BG0248701 in atti dal 24/01/2005 (n. 248701.1/2004)	

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
4	3	4123		-	BOSCO CEDUO 01	17	98		Euro 5,57	Euro 0,56	FRAZIONAMENTO del 24/01/2005 Pratica n. BG0248701 in atti dal 24/01/2005 (n. 248701.1/2004)	
5	3	4132		-	BOSCO CEDUO 02	23	76		Euro 4,91	Euro 0,37	FRAZIONAMENTO del 24/01/2005 Pratica n. BG0248701 in atti dal 24/01/2005 (n. 248701.1/2004)	

Totale: Superficie .80.04 Redditi: Dominicale Euro 22,36 Agrario Euro 2,12

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 30/04/2019 Pubblico ufficiale SICO ERNESTO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 71708 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15206.1/2019 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 09/05/2019	

Totale Generale: Superficie .82.74 Redditi: Dominicale Euro 22,92 Agrario Euro 2,16

Unità immobiliari n. 6

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica



N 5062300

E 1519700

