

Tribunale di Bergamo

Liquidazione Giudiziale

N.R.G. 94/2025

Il Villaggio del Sole s.r.l.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Giudice Delegato: Dott. Luca FUZIO

Liquidatore nominato: Dott. Massimo MARCHETTI

Tecnico redattore: Geom. Aldo Astolfi

E-MAIL info@studiotecnicoastolfi.it PEC aldo.astolfi@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

Geom. Aldo Astolfi

Tribunale di Bergamo

Liquidazione Giudiziale

N.R.G. 94/2025

Il Villaggio del Sole s.r.l.

Indice

1. GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.3 I documenti, i dati e le fonti utilizzate	5
1.4 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione	6
1.5 I criteri e la metodologia di valutazione applicata	6
2. TERRENI EDIFICABILI IN CENATE SOPRA	8
2.1 Provenienza:.....	11
2.2 La situazione Urbanistica.....	11
2.3 Gravami indicati in atto di provenienza:	15
2.4 La ricerca del più probabile valore di mercato	16
3. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	18
4. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	18

1. GENERALITA' E PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al numero 4320, nominato quale perito estimatore dal Liquidatore Giudiziale Dott. Massimo Marchetti, nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale, della società "Il Villaggio del Sole s.r.l.", N.R.G. 94/2025 pendente presso il Tribunale di Bergamo, ha provveduto a redigere la presente relazione di stima al fine di determinare il valore di mercato del patrimonio immobiliare della società provvedendo all'espletamento di tutte le ricerche e le indagini necessari. I dati raccolti, le informazioni analizzate e le conclusioni a cui si è giunti costituiscono il presente **rapporto di valutazione**, redatto nel rispetto degli standard contenuti nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa- Italian Property Valuation Standard** che costituisce lo *standard affidabile* di riferimento per una pluralità di soggetti del settore economico-finanziario, per i professionisti della filiera per le banche, gli investitori, i Tribunali e in generale per gli enti che necessitano di rapporti estimativi caratterizzati da oggettività, scientificità e intelligibilità degli output. Il Codice identifica con approccio olistico **metodiche valutative univoche, intelligibili, agevolmente applicabili, allineate con la normativa di riferimento e con le best practice nazionali e internazionali**. L'attuale **sesta edizione** comprende innovazioni anche per i più aggiornati standard valutativi internazionali (IVS) e gli standard europei (EVS);

Lo standard valutativo del Codice delle Valutazioni Immobiliari comprende:

- le definizioni delle basi di valore (valore di mercato e valori diversi da quello di mercato), adottate a livello legislativo ovvero individuate in modo confacente alla realtà scientifico-professionale e alla cultura estimativa nazionale;
- i procedimenti e le metodiche di stima adottate negli standard valutativi internazionali (*Market approach, Income approach e Cost approach*), consolidati nella letteratura estimativa internazionale nonché nel Codice medesimo;
- gli elementi essenziali per la stesura del Rapporto di valutazione;
- specifici temi delle valutazioni immobiliari riguardanti: (i) le stime degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie; (ii) i fattori Ambientali Sociali e di Governance (ESG); (iii) le stime degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati (Npl); (iv) la valutazione economica dei progetti; (v) la stima degli immobili agricoli; (vi) le valutazioni su larga scala (*Mass appraisal*); e (vii) il Real Estate Risk Assessment

Tale rapporto è stato predisposto al fine di fornire al **liquidatore giudiziale nominato, Dott. Massimo Marchetti**, una base oggettiva e documentata di supporto all'attività liquidatoria, con particolare riferimento alle operazioni di eventuale cessione del compendio immobiliare, e contiene tutte le informazioni, valutazioni e allegati ritenuti necessari e utili per l'espletamento delle sue funzioni.

A tale proposito si precisa che nel caso specifico oltre al valore dell'intero compendio immobiliare, si procede all'indicazione anche dei valori di ogni singolo terreno oltre ad un "potenziale raggruppamento in lotti".

Lo scrivente **Geom. Aldo Astolfi**, ritiene tuttavia opportuno segnalare che le conclusioni contenute nella presente relazione devono essere interpretate tenendo conto dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri estimativi adottati sono stati selezionati in funzione delle caratteristiche proprie del bene e delle condizioni del mercato, con l'obiettivo di determinare un **valore di mercato attendibile, realistico e sostenibile** in sede di alienazione;
- La valutazione è stata condotta sulla base delle condizioni economiche e di mercato in essere alla data della perizia, integrata da proiezioni ragionevoli e scenari previsionali illustrati nei successivi paragrafi. Si evidenzia, in ogni caso, la difficoltà di formulare previsioni attendibili in un contesto macroeconomico caratterizzato da incertezza e instabilità;
- Pur essendo redatta con la massima accuratezza e in buona fede, la presente valutazione **non rappresenta una garanzia sui valori futuri**, in quanto fondata esclusivamente su dati e informazioni disponibili alla data della stima. Il valore indicato, seppur rappresentativo di un valore medio ordinario di mercato, **potrà discostarsi** dal prezzo effettivo di realizzo, influenzato da elementi soggettivi (come la diversa forza negoziale delle parti) e dall'evoluzione del mercato immobiliare;
- Le considerazioni estimative e le conclusioni esposte nel presente rapporto devono essere **lette e interpretate nel loro insieme**, e **non possono essere utilizzate parzialmente o fuori contesto**, né per finalità diverse da quelle per cui la relazione è stata predisposta;
- Eventuali **specifiche tecniche, documentali e metodologiche** (quali visure catastali, planimetrie, rilievi fotografici, elaborati grafici, atti di provenienza, accertamenti urbanistici e ogni altra informazione accessoria) sono **riportate in allegato** alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante e sostanziale. Tali elementi devono essere considerati congiuntamente al contenuto valutativo al fine di garantire una corretta interpretazione della stima complessiva.

1.3 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa);

- Il Piano di Governo del Territorio approvato con D.C.C. n. 41 del 05/12/2009 e la successiva variante approvata con D.C.C. n. 15 del 14/06/2016 allegato alla presente il Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cenate Sopra;

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizioni di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.4 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari in capo alla Società, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

1.5 I criteri e la metodologia di valutazione applicata

Per quanto riguarda gli immobili, è opportuno ricordare che l'aderenza agli standard stabiliti dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari** edito da Tecnoborsa, sesta **edizione** e alle **"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"** di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, comporta necessariamente l'adozione di metodologie di valutazione in grado non solo di rendere i contenuti del Rapporto di Valutazione Immobiliare dimostrabili e verificabili da terzi, ma soprattutto devono presentare criteri di uniformità e non essere in disaccordo con quanto desunto dagli standard valutativi internazionali.

E' con questi presupposti che il più probabile valore di mercato, riferito agli aspetti di vendita (cessione liquidatoria) degli immobili è stato ricercato, attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto **"valore di trasformazione deprezzato"**. Questo valore è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene ottenuto a trasformazione avvenuta e il costo della trasformazione stessa. La stima analitica prende in considerazione la trasformazione "ordinaria" del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione. Il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di produzione dovranno essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento dato.

Il valore di trasformazione, come più sopra descritto, è sintetizzabile nella seguente formula

$$VT=VM-CT*1/q^n$$

dove:

VM = valore di mercato ottenuto dalla trasformazione del bene

CT = costi della trasformazione

$1/q^n$ = fattore di anticipazione = rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra n anni (si assume 1 anno) al tasso lordo del 5,00%.

➤ VALORE DI MERCATO DEL BENE A SEGUITO DELLA TRASFORMAZIONE

Consultati i principali listini e osservatori immobiliari (Borsino Immobiliare, Fiaip e Tecnocasa), al lordo della costruzione, lo scrivente ritiene opportuno considerare per la compravendita degli immobili di cui si ipotizza la realizzazione un valore di €/mq 3.500,00. Il valore tiene conto del fatto che l'intervento dovrà essere realizzato avrà, vista la normativa vigente, caratteristiche ben differenti dagli annunci di vendita visionati, sia per finiture che per efficientamento energetico.

Definizione dei costi necessari alla trasformazione

➤ COSTO DI TRASFORMAZIONE SUPERFICI COPERTE

La nuova costruzione che sfrutti l'edificabilità prevista da Piano Attuativo si rifà ad un edificio mono o bi-famigliare con relativa possibilità di realizzazione di interrato, con un costo di costruzione ipotizzato di €/mq 2.100,00, determinato sulla base della Tabella dei costi di costruzione/ristrutturazione/restauro "applicativi CRESME riservato agli professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e censiti sull'Albo Unico Nazionale" dall'Ordine degli Ingegneri. Detti costi, viste le normative di contenimento dei consumi energetici relative alle nuove costruzioni, vengono calcolati considerando un rendimento energetico alto che va inevitabilmente a gravare sul costo unitario.

➤ ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Si ipotizzano gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (pur essendo opere a compensazione) e il costo di costruzione. ai fini della determinazione del valore si precisa che nelle tabelle riportate ai capitoli successivi si tiene conto di quanto pattuito ed accettato dalle parti in atto di convenzione urbanistica, ovvero 1.900.000,00 € per la realizzazione del nuovo polo scolastico e 1.480.000,00 € per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui 1.130.000,00 € già realizzati e quindi conteggiati nella tabella del valore di costruzione, mentre 350.000,00 €, quantificazione approssimativa, verranno ripartiti, come deprezzamento sui terreni oggetto della presente valutazione. Con l'intento di ottenere un valore prudenziale, le spese rimanenti sono state ripartite esclusivamente sui terreni oggetto del rapporto.

➤ ONERI PROFESSIONALI PER I CONSULENTI TECNICI

In considerazione della tipologia dell'intervento, si ritiene di assumere la percentuale del 5% sul costo della trasformazione.

➤ **UTILE DEL PROMOTORE E SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE**

Si ritiene di assumere una percentuale del 15% sul valore del prodotto edilizio finito.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell'interesse della proprietà;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;
- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

2. TERRENI EDIFICABILI IN CENATE SOPRA

Quota 1/1 di piena proprietà

Catasto Fabbricati foglio 7, via Valcalchera snc:

-**mappale 5004**, Piano T, categoria D/1, r.c. Euro 70,00 (cabina elettrica)

Catasto Terreni foglio 9 (da cedere come da Convenzione Urbanistica):

- **mappale 256**, Seminativo cl. 2, are 06 ca 10, RD €2,99, R.A. € 3,15;
- **mappale 4434**, Vigneto cl. 02, are 05 ca 15, RD € 2,93, R.A. € 2,13;
- **mappale 4982**, Prato cl. 02, are 02 ca 43, RD € 1,00, R.A. € 1,13;
- **mappale 4983**, Vigneto cl. 02, are 02 ca 90, RD € 1,65, R.A. € 1,20;
- **mappale 4988**, Seminativo cl. 02, are 00 ca 50, RD € 0,25, R.A. € 0,26;
- **mappale 4989**, Seminativo cl. 02, are 00 ca 05, RD € 0,02, R.A. € 0,03;
- **mappale 4990**, Seminativo cl. 02, are 00 ca 05, RD € 0,02, R.A. € 0,03;
- **mappale 4992**, Seminativo cl. 02, are 00 ca 15, RD € 0,07, R.A. € 0,08;
- **mappale 4995**, Semin Arbor cl. 02, are 04 ca 35, RD € 2,13, R.A. € 2,25;
- **mappale 4997**, Semin Arbor cl. 02, are 00 ca 40, RD € 0,20, R.A. € 0,21;
- **mappale 5268**, Vigneto cl. 02, are 00 ca 30, RD € 0,17, R.A. € 0,12;
- **mappale 5276**, Vigneto cl. 02, are 00 ca 65, RD € 0,47, R.A. € 0,34;
- **mappale 5279**, Seminativo cl. 2, are 03 ca 55, RD € 1,74, R.A. € 1,83;
- **mappale 5400**, Vigneto cl. 01, are 01 ca 71, RD € 1,24, R.A. € 0,88;
- **mappale 5402**, Vigneto cl. 01, are 03 ca 80, RD € 2,75, R.A. € 1,96;
- **mappale 5403**, Vigneto cl. 01, are 18 ca 80, RD € 13,59, R.A. € 9,71;
- **mappale 5407**, Vigneto cl. 02, are 03 ca 70, RD € 2,68, R.A. € 1,91;
- **mappale 5408**, Prato cl. 03, are 05 ca 10, RD € 1,45, R.A. € 1,98;
- **mappale 5413**, Semin Arbor cl. 02, are 23 ca 70, RD € 11,63, R.A. € 12,24;
- **mappale 5415**, Semin Arbor cl. 03, are 00 ca 90, RD € 0,44, R.A. € 0,46;
- **mappale 5646**, Vigneto cl. 02, are 00 ca 04, RD € 0,02, R.A. € 0,02;
- **mappale 5647**, Vigneto cl. 02, are 00 ca 61, RD € 0,35, R.A. € 0,25;
- **mappale 5648**, Vigneto cl. 02, are 13 ca 85, RD € 7,87, R.A. € 5,72;
- **mappale 5684**, Vigneto cl. 02, are 03 ca 85, RD € 2,19, R.A. € 1,59.

Non viene attribuito valore ai terreni sopra indicati in quanto dovranno essere oggetto di cessione al collaudo delle opere previste nella convenzione urbanistica.

Quota 1/1 di piena proprietà

Catasto Terreni foglio 9:

Riferimento planimetrico 1

- **mappale 5418**, Vigneto cl. 02, are 06 ca 00, RD € 3,41, R.A. € 2,48;
- **mappale 5414**, Semin Arbor cl. 02, are 55 ca 00, RD € 26,98, R.A. € 28,41;
- **mappale 5289**, Semin Arbor cl. 02, are 01 ca 07, RD € 0,52, R.A. € 0,55;
- **mappale 5290**, Semin Arbor cl. 02, are 01 ca 05, RD € 0,52, R.A. € 0,54;
- **mappale 5291**, Semin Arbor cl. 02, are 00 ca 95, RD € 0,47, R.A. € 0,49.

Riferimento planimetrico 2

- **mappale 5683**, Vigneto cl. 02, are 34 ca 90, RD € 19,83, R.A. € 14,42;
- **mappale 5651**, Vigneto cl. 02, are 05 ca 95, RD € 3,38, R.A. € 2,46.

Riferimento planimetrico 3

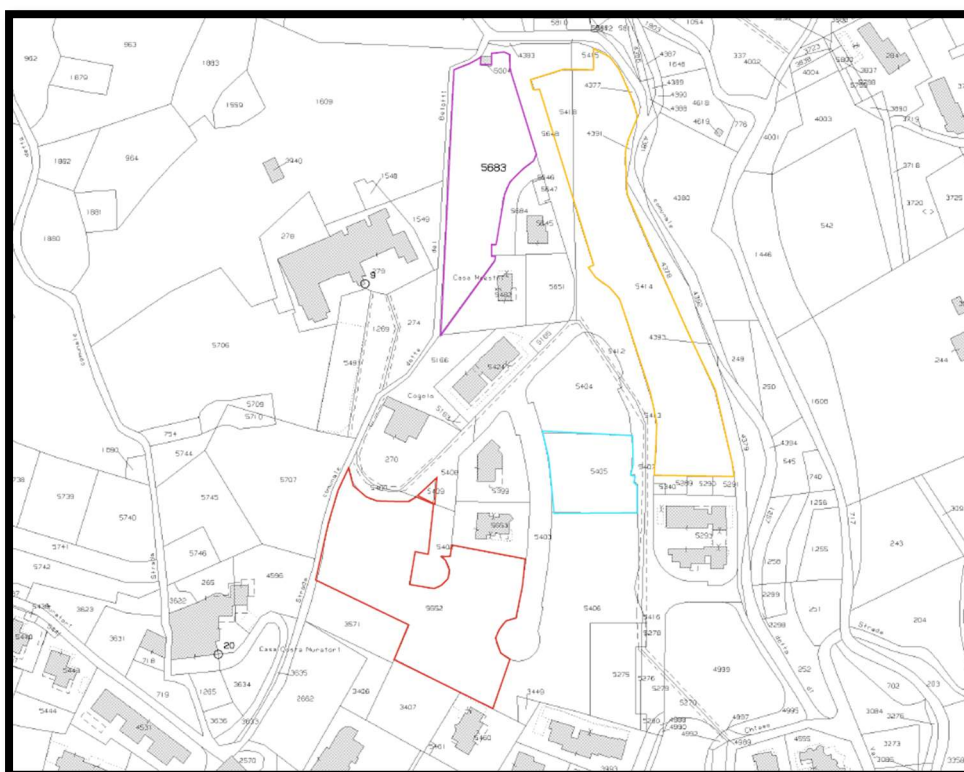
- **mappale 5405**, Vigneto cl. 01, are 14 ca 77, RD € 10,68, R.A. € 7,63.

Riferimento planimetrico 4

- **mappale 5652**, Vigneto cl. 01, are 44 ca 35, RD € 32,07, R.A. € 22,90;
- **mappale 5409**, Prato cl. 03, are 00 ca 30, RD € 0,09, R.A. € 0,12.

Nella planimetria dimostrativa allegata alla Convenzione l'intero intervento è diviso in quattro macro zone ("riferimento planimetrico 1, 2, 3 e 4"), a loro volta divise in vari lotti con edificabilità specifica definita nella planimetria allegata all'atto di convenzione. L'edificabilità dei lotti in planimetria prevede la volumetria effettiva realizzabile e il potenziale aumento del 12% per esclusione dei muri perimetrali. Lo scomputo dei perimetrali è consentito per le porzioni all'interno del tessuto urbano consolidato (zone omogenee B1 e B2 del PGT del Comune di Cenate di Sopra). Lo scrivente ai fini della presente, e comunque sempre prudenzialmente a tutela della procedura, non terrà conto di detto possibile aumento, ripartendo i valori sulla volumetria/superficie totale realizzabile. Nelle tabelle riportate successivamente sono indicati i valori di ogni singolo "riferimento planimetrico" ed i parziali valori di ogni singolo lotto. Qualora si voglia procedere alla vendita di ogni singolo lotto si dovrà procedere alla redazione di tipo di frazionamento con l'identificazione in mappa di ogni singola particella.



Porzione estratto mappa**Legenda:**

Riferimento planimetrico 1

Riferimento planimetrico 2

Riferimento planimetrico 3

Riferimento planimetrico 4

2.1 Provenienza:

Atto di compravendita del 13.12.2010 nr. 61151 Repertorio Notaio Francesco Mannarella di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 17.12.2010 ai n.ri 66644/37686).

2.2 La situazione Urbanistica

Lo scrivente, in data 04/08/2025, ha provveduto alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica per gli immobili in capo alla società. La richiesta protocollata dal Comune di Cenate Sopra al numero di protocollo 5261 con successivo rilascio in data 08/08/2025 con protocollo 5392. I terreni oggetto del presente rapporto di valutazione sono classificati con diverse tipologie di zona, ovvero: zona B3 "ambiti a prevalente destinazione residenziale assoggettati a pianificazione attuativa in corso", zona B5 "ambiti a prevalente destinazione residenziale, ad impianto urbanistico saturo" e SA4 "sistema ambientale, spazi aperti del versante collinare". Di seguito il Certificato di Destinazione Urbanistica.



**COMUNE DI
CENATE SOPRA**

PROVINCIA DI BERGAMO

24060 Cenate Sopra (BG) – Corso Europa, 3
Tel. 035.95.68.70 – 035.95.60.03
E-mail: uff.tecnico@comune.cenatesopra.bg.it
Sito Internet: www.comune.cenatesopra.bg.it
Cod.Fisc. e P.IVA 00562130161

Prot. n. *vedi pec*

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art.30 D.P.R. 06.06.2001 n.380)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta in data 04.08.2025 prot. n. 5261 presentata dal sig. Astolfi Aldo, di certificazione urbanistica dell'area sita nel territorio di questo Comune e contraddistinta in catasto al foglio 9 mappali nn. 5289, 5290, 5291, 5400, 5402, 5403, 5405, 5407, 5408, 5409, 5413, 5414, 5415, 5418, 5683, 5684, 5652, 5648, 5651, 5646, 5647, 256, 4434, 4982, 4983, 4988, 4989, 4990, 4992, 4995, 4997, 5268, 5276, 5279;

Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al vigente Piano di Governo del Territorio approvato con D.C.C. n.41 del 05.12.2009, successivamente modificato con variante generale al P.G.T. approvata con D.C.C. n.15 del 14.06.2016 pubblicata sul B.U.R.L. in data 23.11.2016 ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005;

C E R T I F I C A

Che, nel Piano di Governo del Territorio vigente così come modificato dalla variante generale:

- l'area censita in catasto di questo Comune al foglio 9 mappali nn. 5415, 5418, 5646, 5647, 5684, 5414, 5400, 5402, 5403, 5652, 5408, 5409, 5405, 5407, 5289, 5290, 5291, 5276 ricade in zona destinata a "sistema insediativo – ambiti a prevalente destinazione residenziale – ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso – B3".
- l'area censita in catasto di questo Comune al foglio 9 mappale n. 5648 ricade in parte in zona destinata a "sistema insediativo – ambiti a prevalente destinazione residenziale – ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso – B3" e in parte in zona destinata a "Sistema infrastrutturale – Piano dei Servizi – viabilità esistente".
- l'area censita in catasto di questo Comune al foglio 9 mappale n. 5683 ricade in parte in zona destinata a "sistema insediativo – ambiti a prevalente destinazione residenziale – ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso – B3" e in parte in zona destinata a "sistema ambientale – spazi aperti dei versanti collinari – SA4".
- l'area censita in catasto di questo Comune al foglio 9 mappale n. 5651 ricade in parte in zona destinata a "sistema insediativo – ambiti a prevalente destinazione residenziale – ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso – B3" e in parte in zona destinata a "sistema insediativo – ambiti a prevalente destinazione residenziale – ambiti residenziali ad impianto urbanistico saturo – B5".
- l'area censita in catasto di questo Comune al foglio 9 mappale n. 5413 ricade in parte in zona destinata a "sistema insediativo – ambiti a prevalente destinazione residenziale – ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso – B3" e in parte in zona destinata a "sistema dei servizi – piano dei servizi – servizi esistenti – attrezzature scolastiche" comunque compresa in ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso – B3.
- l'area censita in catasto di questo Comune al foglio 9 mappali nn. 4989, 4997, 4992, 5279, 4988, 4990, 4982, 4983, 5268 ricadono in zona destinata a "sistema dei servizi – piano dei servizi – servizi esistenti – attrezzature scolastiche" ed è compresa in ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso – B3.



**COMUNE DI
CENATE SOPRA**

PROVINCIA DI BERGAMO

24060 Cenate Sopra (BG) – Corso Europa, 3
Tel. 035.95.68.70 – 035.95.60.03
E-mail: uff.tecnico@comune.cenatesopra.bg.it
Sito Internet: www.comune.cenatesopra.bg.it
Cod.Fisc. e P.IVA 00562130161

- l'area censita in catasto di questo Comune al foglio 9 mappali nn. 4434, 4995 ricadono in parte in zona destinata a "sistema infrastrutturale – piano dei servizi – viabilità esistente" e in parte in zona destinata a "sistema dei servizi – piano dei servizi – servizi esistenti – attrezzature scolastiche" compresa in ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso – B3.
- l'area censita in catasto di questo Comune al foglio 9 mappale n. 256 ricade in parte in zona destinata a "sistema dei servizi – piano dei servizi – servizi esistenti – attrezzature scolastiche" e in parte in zona destinata a "sistema dei servizi – piano dei servizi – servizi esistenti – parcheggi" ed è compresa in ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso – B3.

In ottemperanza al Comma 7 dell'art. 18 delle NTA del PAI si informa la S.V. che il Comune di Cenate Sopra è dotato di studio geologico di supporto al PGT previsto dalle vigenti disposizioni di Legge.

Il richiedente il CDU prende atto di quanto sopra consapevole che in fase di attuazione terrà conto di tutte quelle prescrizioni e/o indicazioni contenute nello studio geologico a supporto del PGT, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.41 del 05.12.2009, nonché delle previsioni di variante adottata in data 10.12.2015 ed approvata in data 14.06.2016, escludendo ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone.

Si rilascia in carta resa legale con marca n. 01230710950247 seriale, annullata, per gli usi previsti dall'art.30 del D.P.R. 06.06.2001 n.380.

Addi 08.08.2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
GESTIONE TERRITORIO
Calderone ing. Antonello
f.to digitalmente

I parametri edilizi sono riportati nella planimetria allegata alla convenzione urbanistica.



In fase di richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica lo scrivente ha provveduto alla contestuale richiesta di informazioni all'ufficio tecnico del Comune di Cenate Sopra in merito alla scadenza della convenzione. L'ufficio tecnico ammetterebbe la nuova scadenza per il 13/12/2028 per l'attuale convenzione, previa verifica della cumulabilità delle proroghe previste dall'attuale normativa per le lottizzazioni, nello specifico: l'art. 10, comma 4-bis, del Decreto-legge n. 76/2020 (cd. "Decreto Semplificazioni"), con proroga di 3 anni, e successivamente il Decreto Legge 27 dicembre 2024 n.202, che per le convenzioni di lottizzazione dispone ulteriori 3 anni di proroga: *"In considerazione delle conseguenze derivanti dalle difficoltà di approvvigionamento dei materiali nonché dagli incrementi eccezionali dei loro prezzi, sono prorogati di trentasei mesi (...); b) il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini concernenti i relativi piani attuativi e qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati fino al 31 dicembre 2024, purché non siano in contrasto con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio, ai sensi del codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004"*. L'ufficio tecnico specifica, altresì, che ai fini della conclusione del PL con relativo collaudo, dovranno essere discusse e ben definite le opere di urbanizzazione previste, visto il lungo periodo di "fermo". Come previsto dalla convenzione urbanistica le opere di collaudo tecnico-amministrativo, che dovranno essere eseguite da tecnico incaricato dal Comune di Cenate Sopra, saranno a carico del/dei lottizzanti.

2.3 Gravami indicati in atto di provenienza:

- **Servitù industriale** per locale cabina e servitù di elettrodotto a favore Tras. nn 7045-5497 del 4.03.1998;

- **convenzione per l'attuazione del programma integrato di intervento** stipulata con il Comune di Cenate Sopra con atto del 13.12.2010 nr. 61147 Repertorio Notaio Francesco Mannarella di Bergamo (trascritto a Bergamo in data 17.12.2010 ai n.ri 66643/37685).

Detti beni risultano gravati da:

- **Ipoteca volontaria** n.ri. 66645/13678 del 17.12.2010 (atto del 13.12.2010 nr. 61152 Repertorio Notaio Francesco Mannarella di Bergamo);

a favore:

contro: "IL VILLAGGIO DEL SOLE S.R.L."

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

scadenza: anni - per apertura di credito in c/c;

grava limitatamente in capo ai mappali 5289, 5290, 5291, 5405, 5409, 5414, 5415, 5418, 5646, 5647, 5651, 5652, 5683, 5684 del Catasto Terreni.

- si segnala con annotamento n.ri 70790/11661 surrogazione a favore della società

- **Ipoteca volontaria** nr. 18054/3649 del 8.04.2011 (atto del 5.04.2011 nr. 62188 Repertorio Notaio Francesco Mannarella di Bergamo);

a favore:

contro: "IL VILLAGGIO DEL SOLE S.R.L."

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

scadenza: anni - per apertura di credito in c/c;

grava limitatamente in capo ai mappali 5289, 5290, 5291, 5405, 5409, 5414, 5415, 5418, 5646, 5647, 5651, 5652, 5683, 5684 del Catasto Terreni.

- si segnala con annotamento n.ri 70791/11662 surrogazione a favore della società

- **Servitù di passo pedonale e carrale e passaggio cavi** nr. 26065/17525 del 12.06.2017 (atto del 22.05.2017 nr. 4019 Repertorio Notaio Pietro Turconi di Nembro);

a favore:

contro: "IL VILLAGGIO DEL SOLE S.R.L."

A carico di una striscia di terreno a parte degli attuali mappali 5646, 5647, 5683, 5684 e 5651 e di beni venduti.

2.4 La ricerca del più probabile valore di mercato

Si procede alla determinazione del valore di mercato dei terreni edificabili mediante il valore di trasformazione deprezzato. Questo valore è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene ottenuto a trasformazione avvenuta e il costo della trasformazione stessa. La stima analitica prende in considerazione la trasformazione "ordinaria" del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione. Il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di produzione dovranno essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento dato.

La metodologia di stima adottata e le considerazioni fatte sono meglio descritte al capitolo 1.4 e, per i valori tenuti in considerazione è stato determinato un valore totale dei lotti edificabili di € 2.112.757,50 ripartito poi in base alla superficie di ogni singolo immobile. Nelle tabelle

seguenti si espongono le ripartizioni per ogni "riferimento planimetrico" come sommatoria dei singoli lotti.

Riferimento Planimetrico 1	mq	mc	millesimi ripart oneri	€ ripart oneri	€ ripart residuo	€ ripart valore	€ VALORE
	1.326,18	1.927,38	106,59	360.275,28 €	37.306,61 €	225.199,50 €	187.892,88 €
	637,51	642,46	35,53	120.091,76 €	12.435,54 €	75.066,50 €	62.630,96 €
	850,78	642,46	35,53	120.091,76 €	12.435,54 €	75.066,50 €	62.630,96 €
	795,71	642,46	35,53	120.091,76 €	12.435,54 €	75.066,50 €	62.630,96 €
	521,88	642,46	35,53	120.091,76 €	12.435,54 €	75.066,50 €	62.630,96 €
	617,04	642,46	35,53	120.091,76 €	12.435,54 €	75.066,50 €	62.630,96 €
	806,30	1.284,92	71,06	240.183,52 €	24.871,07 €	150.133,00 €	125.261,92 €
	1.031,29	1.284,92	71,06	240.183,52 €	24.871,07 €	150.133,00 €	125.261,92 €
	6.586,69	7.709,52	426,36	1.441.101,11 €	149.226,45 €	900.797,98 €	751.571,54 €

Riferimento Planimetrico 2	mq	mc	millesimi ripart oneri	€ ripart oneri	€ ripart residuo	€ ripart valore	€ VALORE
	1.525,68	1.190,25	65,82	222.487,34 €	23.038,63 €	139.071,54 €	116.032,91 €
	510,84	595,12	32,91	111.242,74 €	11.519,22 €	69.535,18 €	58.015,97 €
	510,84	595,12	32,91	111.242,74 €	11.519,22 €	69.535,18 €	58.015,97 €
	510,84	595,12	32,91	111.242,74 €	1.519,22 €	69.535,18 €	58.015,97 €
	3.058,20	2.975,61	164,56	556.215,55 €	57.596,28 €	347.677,09 €	290.080,81 €

Riferimento Planimetrico 3	mq	mc	millesimi ripart oneri	€ ripart oneri	€ ripart residuo	€ ripart valore	€ VALORE
	829,99	1.212,50	67,06	226.646,42 €	23.469,30 €	141.671,28 €	118.201,97 €
	829,99	1.212,50	67,06	226.646,42 €	23.469,30 €	141.671,28 €	118.201,97 €
	1.659,98	2.425,00	134,11	453.292,84 €	46.938,61 €	283.342,56 €	236.403,95 €

Riferimento Planimetrico 4	mq	mc	millesimi ripart oneri	€ ripart oneri	€ ripart residuo	€ ripart valore	€ VALORE
	778,39	497,20	27,50	92.939,05 €	9.623,87 €	58.093,99 €	48.470,12 €
	700,39	497,20	27,50	92.939,05 €	9.623,87 €	58.093,99 €	48.470,12 €
	1.065,11	497,20	27,50	92.939,05 €	9.623,87 €	58.093,99 €	48.470,12 €
	1.266,88	1.491,60	82,49	278.817,15 €	28.871,60 €	174.281,96 €	145.410,36 €
	413,83	497,20	27,50	92.939,05 €	9.623,87 €	58.093,99 €	48.470,12 €
	601,30	497,20	27,50	92.939,05 €	9.623,87 €	58.093,99 €	48.470,12 €
	476,72	497,20	27,50	92.939,05 €	9.623,87 €	58.093,99 €	48.470,12 €
	620,30	497,20	27,50	92.939,05 €	9.623,87 €	58.093,99 €	48.470,12 €
	5.922,92	4.972,00	274,97	929.390,51 €	96.238,66 €	580.939,87 €	484.701,21 €

Il valore di stima indicato nel presente rapporto di valutazione è stato determinato tenendo conto del contesto di procedura liquidatoria, adottando criteri prudenziali di valutazione. Si precisa che la superficie nominale, come risultante dalle visure catastali, è pari a 16.434mq, mentre la superficie reale, desunta dalla planimetria allegata alla convenzione urbanistica, ammonta a 17.227,79mq. Pertanto il valore unitario rapportato alla superficie nominale è di €/mq 107,26, mentre quello calcolato sulla superficie reale è di €/mq 102,32.

3. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

In applicazione agli Standard Internazionali (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa nonché alle Linee guida ABI, lo scrivente dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole, fraudolento e in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato nè fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata è corretta in base alle proprie conoscenze;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni ed alle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso i beni in questione;
- di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di possedere i requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di avere ispezionato di persona le proprietà;
- che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è riservato all'Incaricante ed il sottoscritto valutatore declina ogni responsabilità per l'utilizzo del presente rapporto da parte di terzi.

È vietata la pubblicazione completa o parziale del presente rapporto di valutazione, nonché ogni riferimento al rapporto, ai nomi o alle somme in esso contenute, senza il consenso del valutatore.

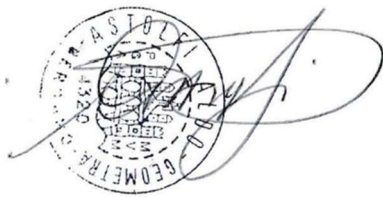
4. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Astolfi Geom. Aldo, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto la presente perizia

di stima dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Il valore complessivo degli immobili facenti capo alla procedura L.G. 94/2025 del Tribunale di Bergamo, in capo alla Villaggio del Sole S.r.l., è pari a € 2.112.000,00.

Albino, 14/10/2025

A handwritten signature in black ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text "ASTOLFI", "GEOMETRA", and "BERGAMO" around a central emblem.

Astolfi Geom. Aldo