

Tribunale di BERGAMO
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO

N. 63/25 R.G.

Nato a _____
C.F. _____

Liquidatore: Dott. Andrea GABRIELI

Giudice Delegato: Dott. Luca FUZIO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE TERRENI SITI IN TREVIGLIO (BG)

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli**

Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE	3
1.1	La natura e i limiti dell'incarico	3
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	3
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione	3
1.4	I criteri e la metodologia di valutazione applicata.....	3
2	TERRENI SITI IN COMUNE DI TREVIGLIO (BG).....	4
2.1	L'identificazione e la regolarità catastale.....	4
2.2	La provenienza.....	5
2.3	I gravami e le formalità pregiudizievoli	5
2.4	Confini	5
2.5	Stato di possesso.....	5
2.6	Notizie urbanistiche.....	5
2.7	La descrizione e la consistenza	8
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	9
3	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE	10

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valorizzazione che la normativa pone in capo al Liquidatore della Procedura è stato affidato alla sottoscritta l'incarico di provvedere alla valutazione delle unità immobiliari di seguito meglio descritte, in capo al Sig.

nato a

CF

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

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

- il titolo di provenienza;
- la documentazione ipotecaria;
- la documentazione catastale (visure, estratti mappa, ecc.);
- il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni rilasciato dal Comune di Treviglio (BG).

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 disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi 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.

1.4 I criteri e la metodologia di valutazione applicata

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri beni nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate

o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Banche dati dell'Agenzia delle Entrate;
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

La 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;
- 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 soprattutto 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.

2 TERRENI SITI IN COMUNE DI TREVIGLIO (BG)

2.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Quota di **2/5** dei terreni siti nel Comune amministrativo e censuario di Treviglio (BG), identificati catastalmente a CT, **foglio 9**:

- **mapp. 698**, qualità SEM IRR ARB, classe 2, di are 62.70, RD € 50,19, RA € 53,43;
- **mapp. 702**, qualità SEM IRR ARB, classe 2, di are 68.80, RD € 55,07, RA € 58,63.

2.2 La provenienza

Atto di compravendita in data 20.11.1998 n. 460565 Repertorio Notaio Raffaele Catri di Treviglio, trascritto a Bergamo in data 11.12.1998 ai nn. 44463/34426.

2.3 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 27.05.2025 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca giudiziale** nn. 78020/19041 del 5.12.2006 (decreto ingiuntivo del 13.11.2006 rep. n. 2365 emesso dal Tribunale di Bergamo);

a favore:

.....

contro:

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

- **Citazione** nn. 62204/39683 del 25.09.2009 (domanda giudiziale del 3.06.2009 rep. n. 12141 del Tribunale di Bergamo);

a favore:

contro:

tendente a dichiarare la simulazione dell'atto di cui a tras. 44463/34426 del 11.12.1998;

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** nn. 19337/3077 del 4.05.2016 (atto amministrativo del 2.05.2016 rep. n. 1349 emesso da

a favore:

.....

contro:

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

2.4 Confini

Da nord in senso orario:

- mapp. 698: mapp. 418, mapp. 702, mapp. 5199, strada, mapp. 701, altro mapp.;

- mapp. 702: mapp. 418, strada, mapp. 5199, mapp. 698.

2.5 Stato di possesso

I terreni risultano liberi.

2.6 Notizie urbanistiche

In data 01.09.2025 è stato richiesto al Comune di Treviglio il Certificato di Destinazione

Urbanistica relativo ai terreni oggetto di stima, rilasciato in data 29.09.2025 prot. n. 0059925/2025.

IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

 Città di TREVIGLIO PROVINCIA DI BERGAMO	DIREZIONE SERVIZI TECNICI	Governo del Territorio Viale Cesare Battisti, 31 • 24047 Treviglio (BG) Tel. 0363 317419 • 0363 317430 segreteria.servizitecnici@comune.treviglio.bg.it edilizia.privata@comune.treviglio.bg.it urbanistica@comune.treviglio.bg.it	COMUNE DI TREVIGLIO CARTA CATASTRALE Foglio 111 M. 111/1 P. 111/1 C. 111/1 S. 111/1 T. 111/1 U. 111/1
Per le trasmissioni in interoperabilità il numero di protocollo e la data sono contenuti nel file "segnatura.xml"			
CERT/2025/00064 Prot. Gen. n. 2025/_____/FC Fascicolo 2025/6.1/75 Treviglio, 29.09.2025.		MARCA DA BOLLO ASSOLTA CONTR. N. 01250399182286 CONSERVATA AGLI ATTI DA MICHELI ROBERTA COME DA DICHIARAZIONE ALLEGATA ALLA RICHIESTA DI CERTIFICATO.	
OGGETTO: CDU art. 30 DPR 06.06.2001 n. 380, mappali nn. 698 - 702 fg. 15.			
IL DIRIGENTE			
- Vista la richiesta inoltrata in data 01.09.2025 prot. 2025/53954 da Micheli Roberta, intesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ex art. 18 legge 28.2.1985 n. 47) dell'area ubicata in Comune di Treviglio e distinta in mappa con i numeri 698 - 702 fg. n. 15 (<i>Foglio informatizzato 9</i>); - Visti gli atti d'ufficio e la relazione del Servizio Edilizia ed Urbanistica; - Visto il D.Lgs n. 267 del 18.08.2000; - Visto il Decreto Dirigenziale prot. n. 41560 del 27.06.2024 con il quale il Dirigente della Direzione Gestione del Territorio ha delegato ed autorizzato il Responsabile del Servizio alla firma degli atti rientranti nei servizi di appartenenza;			
CERTIFICA			
che nel Piano di Governo del Territorio, approvato con D.C.C. n. 59 del 24.09.2024 ai sensi dell'art. 13 co. 11, L.R. n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., pubblicato sul BURL – serie Avvisi e Concorsi del 07.05.2025 n. 19, l'area distinta in mappa con i numeri 698 - 702 fg. n. 15 (foglio Informatizzato n. 9) risulta così classificata: • Piano delle Regole: - mapp. nn. 698 - 702 come "<i>Sistema ambientale: ambiti di valore agronomico – AGR1 – ambiti agricoli di valenza produttiva – art. 48</i>". Inoltre le particelle: - nn. 698 - 702 sono comprese nell' "<i>Area a media sensibilità archeologica – art. 16</i>" e negli "<i>Ambiti agricoli strategici</i>"; - n. 689 - 702 sono parzialmente interessate dalla "<i>Fascia di rispetto ferroviario 30 metri – art. 16</i>"; - n. 689 è parzialmente interessata dal "<i>Reticolo Consortile del Comune di Treviglio</i> –			
Piazzale L. Menardi, 1 • 24047 Treviglio (BG) • T. 0363 3171 • comune.treviglio@legalmail.it • www.comune.treviglio.bg.it • P.IVA 00230810160			



tratto consortile a cielo aperto – fasce di rispetto di 5 metri".

Si rilascia il presente certificato in carta legale per gli usi consentiti dalla legge.

Ai sensi dell'art. 15 della Legge 12.11.2011 n. 183 *"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".*

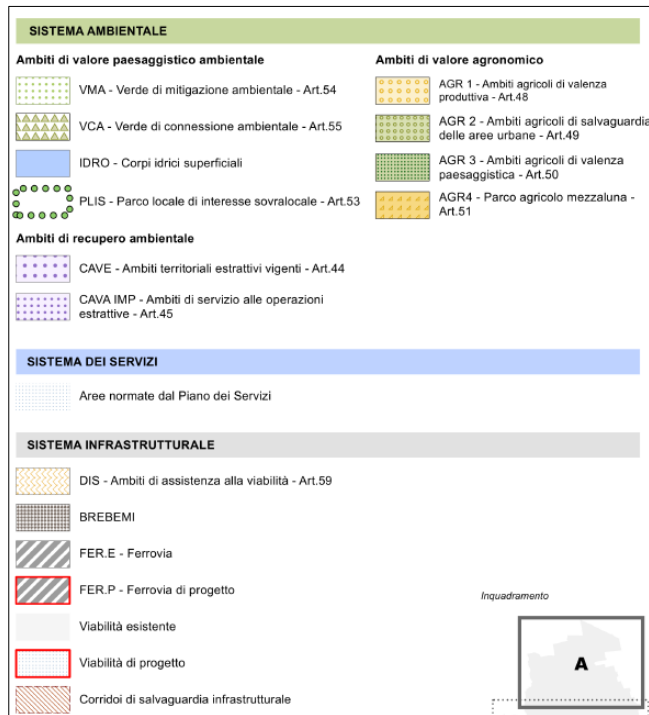
p. IL DIRIGENTE
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA ED URBANISTICA
Arch. CORNA Francesca

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 e del D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

Referente per l'istruttoria della pratica: Arch. PhD Benedetta SILVA

Stralcio Tav. C7/a del Piano delle Regole



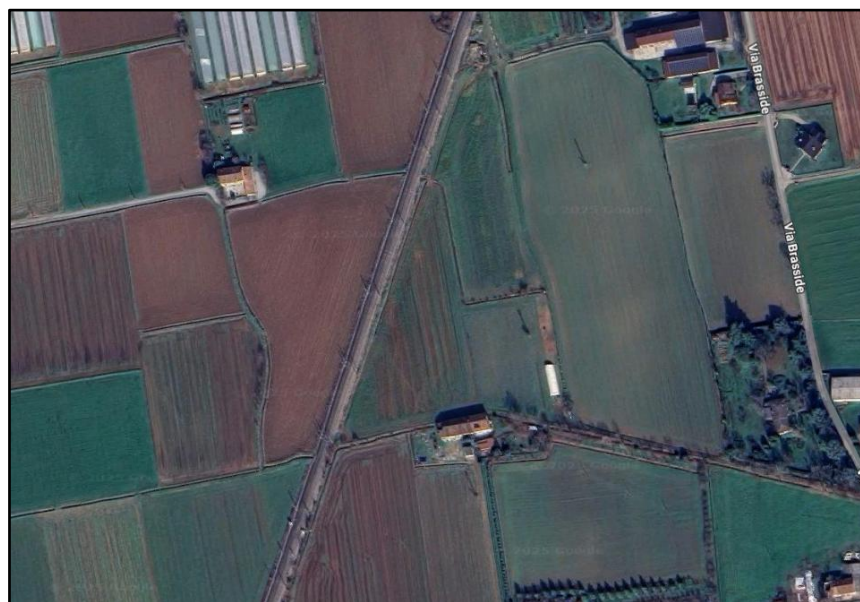


Per quanto non espressamente citato si rimanda alle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT.

2.7 La descrizione e la consistenza

Trattasi di terreni pianeggianti, tra loro confinanti, con una superficie catastale complessiva di mq 13.150,00 e come già indicato inseriti in “Sistema ambientale: ambiti di valore agronomico AGR1 – ambiti agricoli di valenza produttiva” art. 48.

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici catastali dei terreni indicate nelle visure.

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questi terreni, la suscettività ad essere urbanizzati, per la loro valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare “i valori agricoli medi” fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Bergamo riferiti all'anno 2025, Regione Agraria n. 9 sub. 1, tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate.

Quota	Mapp.	Sup. fondiaria mq COLTURA	Valore attribuito €/mq	Valore quota €/mq	Riduzione 15% per assenza garanzia vizi €	Valore finale quota €
2/5	698 702	6.270,00+6.880,00 = 13.150,00 SEMIN IRR ARB	10,85	57.071,00	- 8.560,65	48.510,35
Sommano €						48.510,35

arrotondato ad € 48.500,00 (euro quarantottomilacinquecento/00).

N.B.: Prezzi di vendita consigliati, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.

3 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Micheli, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, attesta che il valore complessivo delle quote di proprietà dei terreni nella disponibilità del Sig.

ammonta complessivamente a **€ 48.500,00 (euro quarantottomilacinquecento/00)**.

Paladina, 02.10.2025

L'Esperto incaricato

(Geom. Roberta Micheli)

A circular professional stamp for Geom. Roberta Micheli, with the text "MICHELI ROBERTA", "1399", "GEOMETRA", and "BERGAMO" around the perimeter. A handwritten signature, "Roberta Micheli", is written across the stamp.