

nce

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	19.09.2019
Oggetto:	AGGIORNAMENTO VALORIZZAZIONE TERRENI IN LESMO	Protocollo	006/11-B
Riferimento:	CONCORDATO PREVENTIVO 6/2010	Pagina	1 di 8
Nominativo:	IMMOBILIARE LA COLLINA DI MAZZOLENI SILVIO & C. S.A.S.	Revisione	0

# TRIBUNALE DI BERGAMO

## CONSULENZA TECNICA

CONCORDATO PREVENTIVO  
6/2010

### IMMOBILIARE LA COLLINA DI MAZZOLENI SILVIO & C. S.A.S. IN CONCORDATO PREVENTIVO

**AGGIORNAMENTO E VERIFICA VALORI DEI TERRENI IN LESMO**

**Giudice Delegato**  
Dott. Giovanni Panzeri

**Commissario Giudiziale**  
Dott. Sergio Tucci

**Liquidatore Giudiziale**  
Dott. Fabio Montevicchio

Bergamo, 19 settembre 2019

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	19.09.2019
Oggetto:	AGGIORNAMENTO VALORIZZAZIONE TERRENI IN LESMO	Protocollo	006/11-B
Riferimento:	CONCORDATO PREVENTIVO 6/2010	Pagina	2 di 8
Nominativo:	IMMOBILIARE LA COLLINA DI MAZZOLENI SILVIO & C. S.A.S.	Revisione	0

 **studio tecnico**  
Geom. Enrico Ambrosini

*Questo Rapporto di valutazione, è stato scritto in Bergamo in data 19 settembre 2019 dal Geom. Enrico Ambrosini su incarico del Dott. Fabio Montevercchio, in qualità di Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo 6/2010 - Immobiliare La Collina Di Mazzoleni Silvio & C. S.A.S. ed è sottoposto a diritti di "copyright" in favore dello Studio Tecnico Geom. Enrico Ambrosini, pertanto la riproduzione, anche parziale, per una utilizzazione da parte di terzi oppure diversa rispetto agli obiettivi per i quali è stato scritto è vietata.*

---

Geom. Enrico Ambrosini  
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112 PEC [enrico.ambrosini@geopec.it](mailto:enrico.ambrosini@geopec.it)  
C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	19.09.2019
Oggetto:	AGGIORNAMENTO VALORIZZAZIONE TERRENI IN LESMO	Protocollo	006/11-B
Riferimento:	CONCORDATO PREVENTIVO 6/2010	Pagina	3 di 8
Nominativo:	IMMOBILIARE LA COLLINA DI MAZZOLENI SILVIO & C. S.A.S.	Revisione	0

## 1. La natura dell'incarico

Il Dott. Sergio Tucci e il Dott. Fabio Montevecchio, rispettivamente Commissario Giudiziale e Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo della società "Immobiliare La Collina di Mazzoleni Silvio & c. s.a.s.", mi hanno incaricato di verificare la situazione odierna e l'attuale più probabile valore di mercato dei terreni di proprietà della società in Concordato adagiati sul territorio del comune di Lesmo, già oggetto di mia precedente perizia di stima del 13 luglio 2010 e attualmente identificabili in banca dati dell'Agenzia del Territorio, ai seguenti identificativi:

### Catasto fabbricati al foglio n. 17:

- ✓ Particella n. 514 via Italia piano T, area urbana di mq. 963;
- ✓ Particella n. 515 via Italia piano T, area urbana di mq. 304.

### Catasto terreni al foglio n. 17:

- ✓ Particella n. 470 sem.vo cl. 2 di are 11,00 R.D. € 5,40, R.A. € 5,11
- ✓ Particella n. 472 sem.vo arb. cl. 2 di are 10,20 R.D. € 5,00, R.A. € 4,74
- ✓ Particella n. 526 sem.vo cl. 2 di are 68,29 R.D. € 33,51, R.A. € 31,74
- ✓ Particella n. 527 sem.vo cl. 2 di are 00,01 R.D. € 0,01, R.A. € 0,01

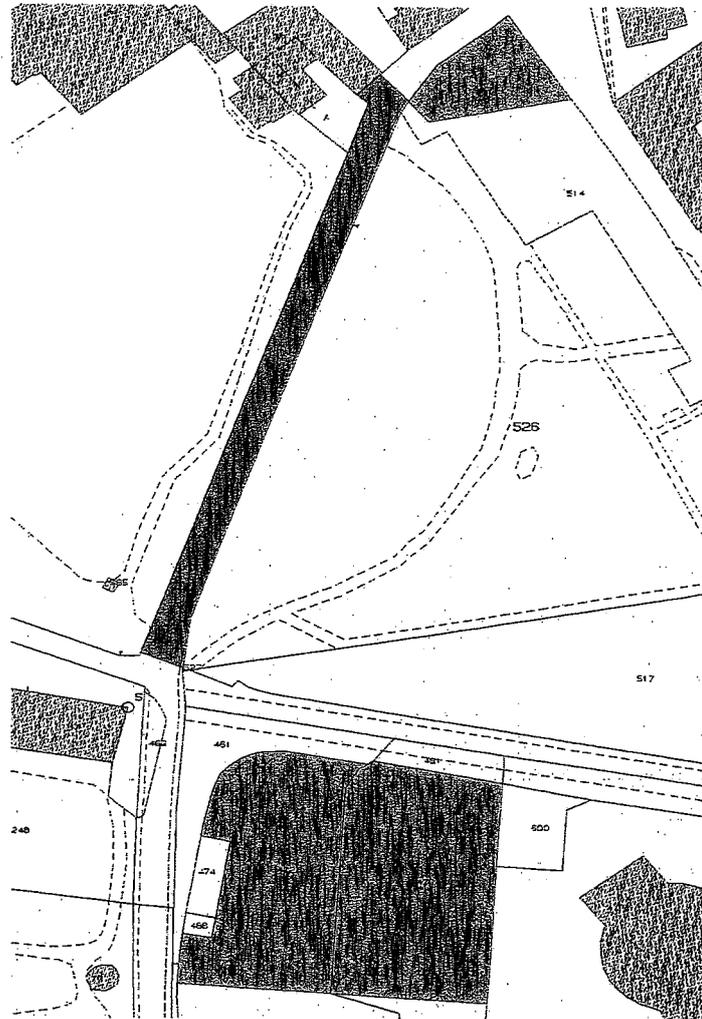
## 2. L'analisi della situazione urbanistica

Dopo l'analisi accurata dello strumento di governo del territorio, in particolare del piano delle regole vigente in comune di Lesmo dal 22/02/2018, effettuata nel corso di un incontro presso l'U.T.C. di Lesmo, alla presenza del tecnico incaricato del servizio di urbanistica ed edilizia privata, Geom. Marco Mangano, si sono condivise le seguenti considerazioni:

- a. I mappali, come sopra individuati, erano compresi nella convenzione urbanistica per l'attuazione del piano integrato d'intervento "Villa Sala" in via Italia – via Rapazzini – via Mazzini (frazione Peregallo), n. repertorio 113743 e n. raccolta 34711, stipulata in data 15/06/2006 tra il Comune di Lesmo, la società "Immobiliare La Collina di Mazzoleni Silvio & c. s.a.s." e la società XXXXXXXXXX; il periodo di validità del piano integrato di intervento era fissato in 10 anni, rinnovato di altri 3 anni per l'applicazione della Legge 9.08. 2013, n. 98 (decreto del FARE)
  - b. Ad oggi, la convenzione risulta scaduta e solo parzialmente completata.
  - c. Restano da regolarizzare le aree individuate sulla tavola PR-MS-05 del piano integrato d'intervento in quanto le opere hanno trovato completa realizzazione ma non è mai stato firmato alcun atto per la reciproca cessione e/o acquisizione delle aree da parte dei soggetti coinvolti.
- Per quanto riguarda l'Immobiliare La Collina, la procedura si fa carico di formalizzare con atto Notarile, la cessione al Comune di Lesmo dei mappali individuati al Catasto terreni al Foglio n.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	19.09.2019
Oggetto:	AGGIORNAMENTO VALORIZZAZIONE TERRENI IN LESMO	Protocollo	006/11-B
Riferimento:	CONCORDATO PREVENTIVO 6/2010	Pagina	4 di 8
Nominativo:	IMMOBILIARE LA COLLINA DI MAZZOLENI SILVIO & C. S.A.S.	Revisione	0

17, partt. n. 472, n. 470 e n. 527 e del mappale individuato al Catasto fabbricati al Foglio n. 17, part. n. 515, in colorazione giallo scuro nella tavola a seguire, e l'acquisizione dal Comune di Lesmo del mappale individuato al catasto terreni al Foglio n. 17, part. n. 516 (relitto stradale di are 6,80) in colorazione arancio nella tavola a seguire.



A formalizzazione dell'atto di permuta avvenuta, il Concordato potrà mettere in vendita i seguenti mappali di cui al Catasto fabbricati al foglio n. 17:

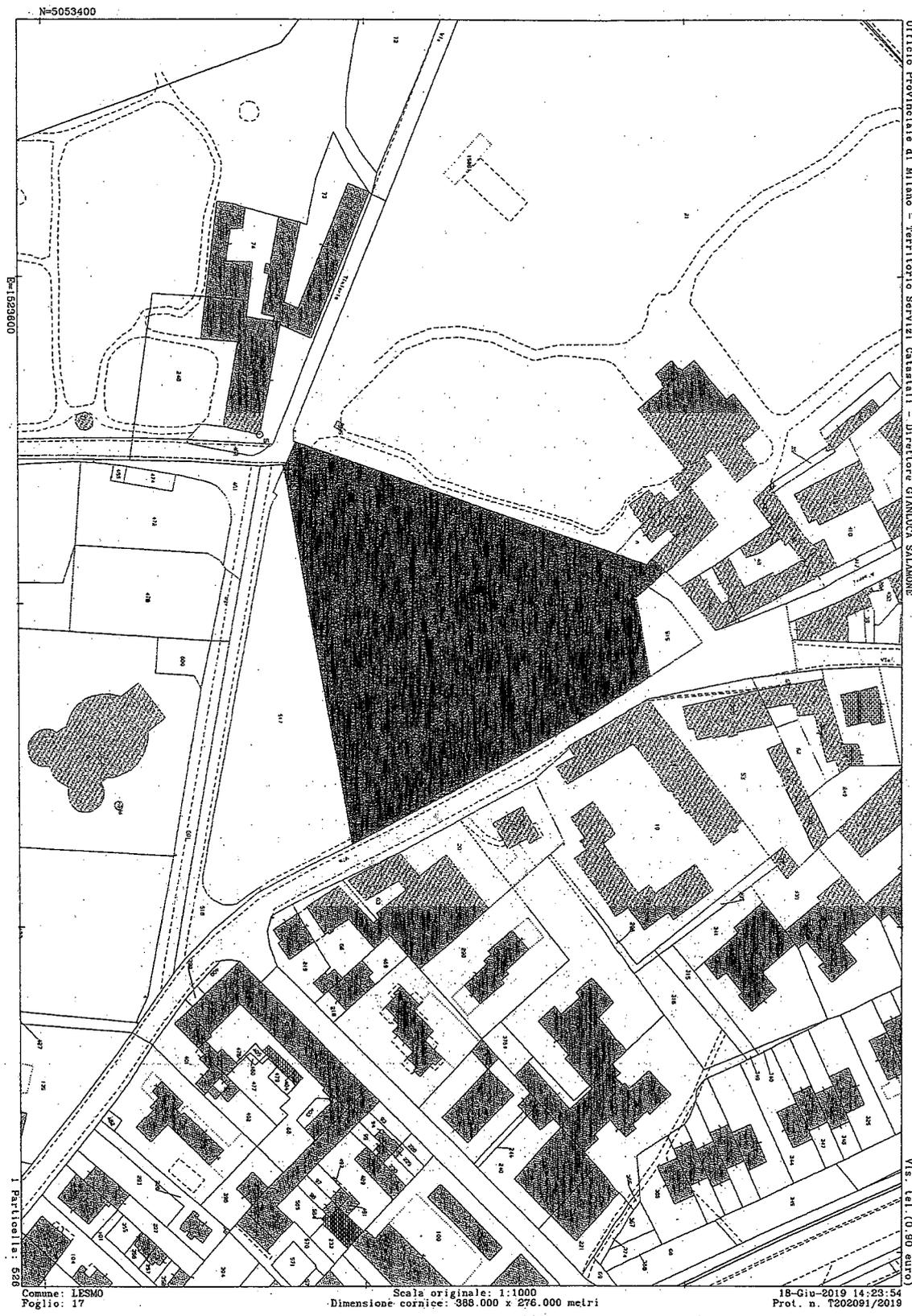
- **Particella n. 514** via Italia piano T, area urbana di mq. 963;
- **Particella n. 526** seminativo cl. 2 di are 68,29 R.D. € 33,51, R.A. € 31,74

Entrambi già di proprietà dell'Immobiliare la Collina s.a.s. di Mazzoleni Silvio & c. s.a.s." e in colorazione verde nell'estratto di mappa a seguire

- **particella n. 516** (relitto stradale di are 6,80).

Oggetto di permuta dal Comune di Lesmo, in colorazione arancio nell'estratto di mappa a seguire

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	19.09.2019
Oggetto:	AGGIORNAMENTO VALORIZZAZIONE TERRENI IN LESMO	Protocollo	006/11-B
Riferimento:	CONCORDATO PREVENTIVO 6/2010	Pagina	5 di 8
Nominativo:	IMMOBILIARE LA COLLINA DI MAZZOLENI SILVIO & C. S.A.S.	Revisione	0



Geom. Enrico Ambrosini  
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112 PEC [enrico.ambrosini@geopec.it](mailto:enrico.ambrosini@geopec.it)  
 C.F. MBRNRC53D05A794R

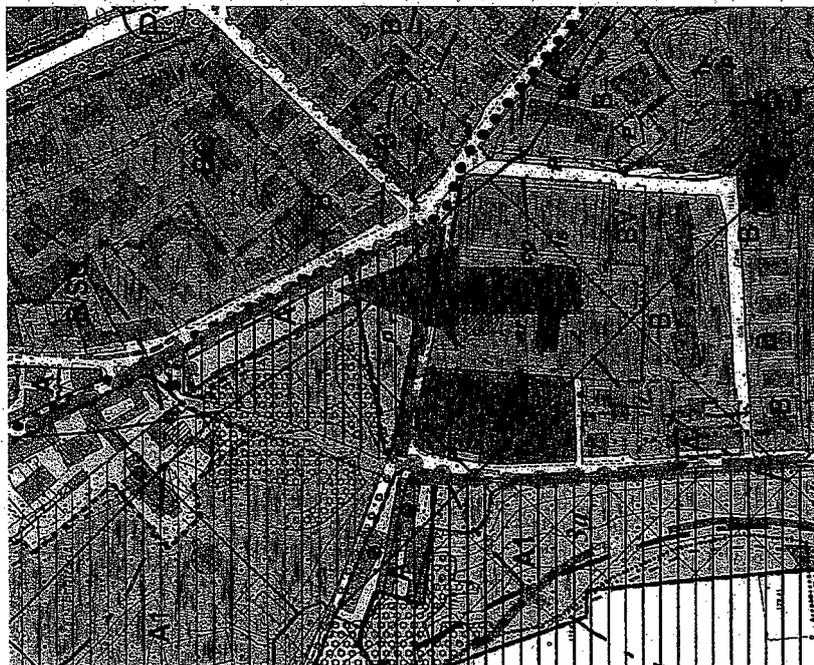


Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	19.09.2019
Oggetto:	AGGIORNAMENTO VALORIZZAZIONE TERRENI IN LESMO	Protocollo	006/11-B
Riferimento:	CONCORDATO PREVENTIVO 6/2010	Pagina	6 di 8
Nominativo:	IMMOBILIARE LA COLLINA DI MAZZOLENI SILVIO & C. S.A.S.	Revisione	0

- d. I mappali indicati al catasto terreni al Foglio n. 17, part. n. 526 e al catasto fabbricati al Foglio n. 17, part. n. 514 sono individuati nel piano delle regole del piano di governo del territorio in parte come zona "A1 – Ville e parchi monumentali" pertanto nulla è consentito se non mantenere lo stato dei luoghi attuale ad eccezione di una residua potenzialità edificatoria di 0,08 mc/mq soggetta alle autorizzazioni dell'ente parco e alle restrizioni del P.G.T. e in parte in zona "A – Centri storici e nuclei di antica formazione" in cui sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale con una densità edilizia che non può superare quella esistente; tali aree erano oggetto della precedente convenzione edilizia che ha trovato realizzazione solo per quel che riguarda la demolizione del fabbricato esistente. Pertanto, attraverso uno strumento edilizio convenzionato da definire con il Comune, è possibile realizzare una volumetria pari a quella esistente prima della convenzione datata 15/06/2006, di **9.912 m<sup>3</sup>** corrispondente a **3.304 m<sup>2</sup>** di S.L.P.
- e. L'autorizzazione alla realizzazione della volumetria, citata al punto d), per trovare accoglimento da parte dell'Amministrazione, dovrà rispettare gli standard urbanistici vigenti nel comune di Lesmo previo il parere dell'Ente Parco.

### 3. La valutazione

È accertata la possibilità, previa convenzione da stipulare ex novo, di una volumetria di **9.912 m<sup>3</sup>** pari a **3.304 m<sup>2</sup>** di S.L.P. senza alcuna restrizione di tipologia di intervento, da adagiare in continuità sui mappali 514 e 526 nella sola area "A" del PGT (vedi estratto a seguire)



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	19.09.2019
Oggetto:	AGGIORNAMENTO VALORIZZAZIONE TERRENI IN LESMO	Protocollo	006/11-B
Riferimento:	CONCORDATO PREVENTIVO 6/2010	Pagina	7 di 8
Nominativo:	IMMOBILIARE LA COLLINA DI MAZZOLENI SILVIO & C. S.A.S.	Revisione	0

con possibilità di realizzare autorimesse e servizi privati a piano interrato e la dotazione di parcheggi privati ad uso pubblico sul fronte.

Inoltre, sulla linea di confine, rappresentata dalla particella n. 516, relitto stradale già via Cavour, è consentita la realizzazione di un muro di cinta con sovrastante rete metallica e piantumazione a verde continuo a divisione del parco, oggi complessivamente utilizzato dalla società confinante [REDACTED] proprietaria della villa omonima.

Le quotazioni medie in zona per lotti di terreno simili, si attestano tra un minimo di **80 €/m<sup>3</sup>** ed un massimo di **100 €/m<sup>3</sup>** edificabile.

Nel nostro caso, stante la situazione come sopra descritta, ritengo corretta una valutazione prudentiale, utilizzabile come base per l'asta, di **80 €/m<sup>3</sup>** edificabile in modo da calcolare con **€ 792.960,00 (9.912 m<sup>3</sup> \* 80 €/m<sup>3</sup>)** la più probabile aspettativa minima di ricavo.

Bergamo, 19 settembre 2019

L'Esperto incaricato  
(Geom. Enrico Ambrosini)

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	19.09.2019
Oggetto:	AGGIORNAMENTO VALORIZZAZIONE TERRENI IN LESMO	Protocollo	006/11-B
Riferimento:	CONCORDATO PREVENTIVO 6/2010	Pagina	8 di 8
Nominativo:	IMMOBILIARE LA COLLINA DI MAZZOLENI SILVIO & C. S.A.S.	Revisione	0

 **studio tecnico**  
Geom. Enrico Ambrosini