



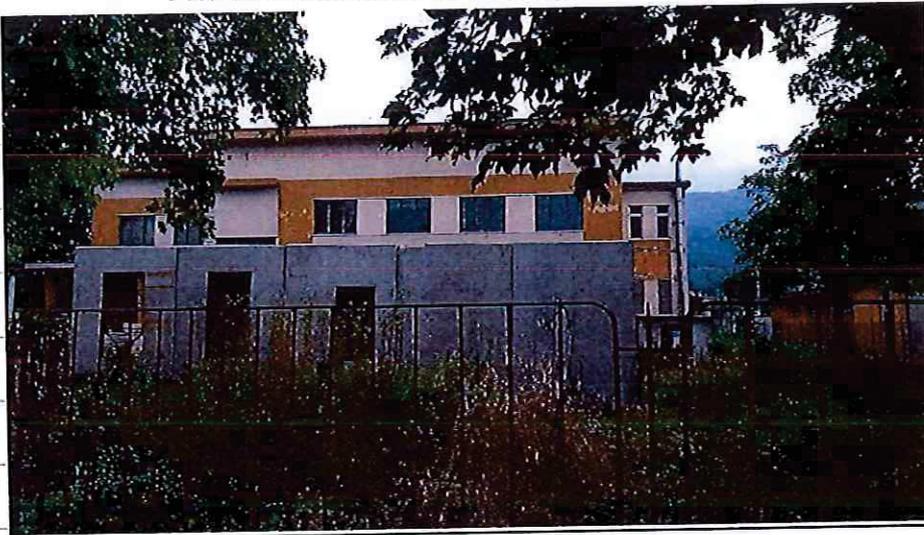
**TERMIGAS SPA**

**PROCEDIMENTO DI CONCORDATO PREVENTIVO**

**EX ART.161 comma 6 L.F.**

**VALORIZZAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**Terreno edificabile in Provaglio d'Iseo (BS)**



Il sottoscritto Dott. Ing. Donato Musci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n.1868 dell'Albo, libero professionista con studio in Bergamo, Via H.C. Andersen n.8, incaricato da Termigas spa nella persona dell'Amministratore Delegato Massimo Nossan, consapevole delle proprie responsabilità in relazione al presente atto,

**ATTESTA**

con perizia asseverata e giurata quanto segue, in relazione al valore più probabile di mercato di un terreno edificabile sito in Provaglio d'Iseo (BS).

### **1 SINTESI ELABORATO**

#### **Informazioni sulla procedura**

In data 30/01/2019 Termigas Bergamo spa, con sede legale in Bergamo via Buratti n.21, in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione



[redacted] ha depositato domanda di concordato preventivo ex art.161 comma 6 L.F.

Con decreto del 06/02/2019 il Tribunale di Bergamo ha nominato il Rag. Fabio Bombardieri Commissario Giudiziale.

**Informazioni CTU**

In data 20/05/2019 Termigas Bergamo spa ha nominato quale consulente l'Ing. Donato Musci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n°1868, con studio in Bergamo in via H.C. Andersen n.8.

In data 02/08/2019 lo scrivente Consulente ha effettuato un sopralluogo, eseguendo il rilievo dello stato di fatto, la documentazione fotografica per verificare la rispondenza e la conformità agli atti in possesso. Infine, dopo attente valutazioni delle caratteristiche della zona e del suo mercato immobiliare, sulla base anche delle quotazioni disponibili in pubbliche banche dati, lo scrivente provvedeva a redigere la perizia di stima secondo apposito modello di perizia condiviso dai Giudici della II Sezione Civile del Tribunale di Bergamo.

**Dati catastali**

Bene: Via San Filastro snc – Località Provezze – Provaglio d'Iseo (BS)

Lotto: Terreno edificabile in via San Filastro angolo via Redipuglia

Categoria: Terreno edificabile a destinazione residenziale

Dati catastali: Catasto Terreni Foglio17, Part.9, Superficie 19,05 are

Dati catastali: foglio 17, Particella 9, categoria B/5, classe U, indirizzo via San Filastro snc, piano S1-T-1, consistenza 3117 mc, superficie catastale 819 mq, rendita €.1.609,81 di proprietà per 1/1 di Termigas Bergamo spa

**Stato di possesso**

Bene: Via San Filastro snc – Località Provezze – Provaglio d’Iseo

(BS)

Lotto: Terreno edificabile in via San Filastro angolo via Redipuglia

Categoria: Terreno edificabile a destinazione residenziale

Possesso: Libero

**Comproprietari**

Bene: Via San Filastro snc – Località Provezze – Provaglio d’Iseo

(BS)

Lotto: Terreno edificabile in via San Filastro angolo via Redipuglia

Categoria: Terreno edificabile a destinazione residenziale

Comproprietari: Nessuno

**Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via San Filastro snc – Località Provezze – Provaglio d’Iseo

(BS)

Lotto: Terreno edificabile in via San Filastro angolo via Redipuglia

Categoria: Terreno edificabile a destinazione residenziale

Continuità: Sì

**Valore assegnato**

Bene: Via San Filastro snc – Località Provezze – Provaglio d’Iseo

(BS)

Lotto: Terreno edificabile in via San Filastro angolo via Redipuglia

Categoria: Terreno edificabile a destinazione residenziale

Valore: €.360.000,00

**2 ANALISI DEL BENE**



**Tipologia del bene**

Trattasi di terreno edificabile con potenzialità edificatoria pari a 1500mq corrispondente a 4500mc.

**Sommara descrizione**

Il bene è costituito da un terreno edificabile attualmente occupato da due edifici vetusti utilizzati fino agli inizi degli anni 2000 come scuola elementare di proprietà comunale.

**Stato di possesso**

L'unità risulta libera e in piena disponibilità alla proprietaria Termigas Bergamo spa.

**Identificazione del diritto**

L'unità risulta di proprietà Termigas Bergamo spa in virtù del contratto di compravendita repertorio n°32801 raccolta n.15190 registrato a Bergamo 2 in data 12/04/2010 al n.5201 Serie 1T, Notaio Armando Santus, e trascritto a Brescia in data 13/04/2010 al n.14999/8563.

**Identificazione catastale del bene**

Come risulta dalla visura allegata l'unità è identificata catastalmente nel seguente modo:



**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 24/06/2019

Data: 24/06/2019 - Ora: 08:47:43 File:  
Visura n: T10795 Pag. 1

Dati della richiesta Catasto Terreni		Comune di PROVAGLIO D'ISEO (Codice: 11078) Provincia di BRESCIA Foglio: 17 Particella: 9							
Area di enti urbani e promiscui									
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI ESIZIONATI
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Distanza	Particella	
1	17	9	-	-	ENTE URBANO	13 85			
Note: Assessorato		In immobile compreso il mapp. 237		Particella: 1		Figo mappa del 82/12/2009 protocollo n. B504518-D in atti del 82/12/2009 protocollo n. 01/12/2009 (n. 411403.2009)			

Mappi Pubblici Correlati  
Codice Catastro 8178 - Sezione - Strada NCT - Foglio 17 - Particella 9  
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90  
Visura telematica



**Visura per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 24/06/2019

Data: 24/06/2019 - Ora: 08:38:30 Fine  
Visura n.: T8299 Pag: 1



Dati della richiesta	Denominazione: <b>TERMIGAS BERGAMO S.P.A.</b> Terreni e Fabbricati sita in tutta la provincia di BRESCIA
Soggetto individuato	<b>TERMIGAS BERGAMO S.P.A. con sede in BERGAMO C.F.: 0209440163</b>

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di PROVAGLIO D'ISEO (Codice I078) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Mira	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urban	17	9		Con.	Zona	B/5	U	3117 m²	Totale: 819 m²	Euro 1.609,81	VIA SAN FILASTRO SNC piano S1-T-1. Visazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati catastali.	Assunzione Notifica

Immobile 1: Annotazione: classamento e recata non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)  
Notifica: effettuata il 15/02/2011 con prot. n. BS0032317/2011 del 01/02/11

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	TERMIGAS BERGAMO S.P.A. con sede in BERGAMO	0029445163*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DESPONENTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/2010 protocollo n. BS0137618 Voltura in atti dal 14/03/2011 Repertorio n.32801 Rogante Notaio Armando Santus di Bergamo, Registrazione UU sede Bergamo Volume 1 n.5201 del 12/04/2010, Cessione n.5871.1/2011.		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali Euro 0,50

Visura telematica  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** proprietà 1/1 Termigas Bergamo spa. Comune di Bergamo c.f. 00209440163, foglio 17, particella 9, categoria (B/5), classe U, indirizzo via San Filastro snc, piano S1-T-1, consistenza 3117mc, superficie catastale 819mq, rendita € 1.609,81.

**Derivante da:** Istrumento (atto pubblico) del 15/03/2010 protocollo n. BS0137618, voltura in atti dal 14/03/2011 Repertorio n.32801 Rogante Notaio Armando Santus di Bergamo, Registrazione UU sede Bergamo Volume 1 n.5201 del 12/04/2010, Cessione n.5871.1/2011.

**Confini:** all'intorno con strada, mappali 61, 80, 165 e 10.

**Identificazione della consistenza fisica del bene**

**Descrizione generale della zona**

Il terreno si trova in posizione centrale della frazione Provezze in Comune di Provaglio d'Iseo.

Provezze dista dal Comune di Provaglio d'Iseo 2,20km ed ha poco più di



1100 abitanti.

Sono presenti a Provezze complessivamente 322 edifici, dei quali solo 316 utilizzati. Di questi ultimi 265 sono adibiti a edilizia residenziale, 51 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. Dei 265 edifici adibiti a edilizia residenziale 70 edifici sono stati costruiti in muratura portante, 47 in cemento armato e 148 utilizzando altri materiali, quali acciaio, legno o altro. Degli edifici costruiti a scopo residenziale 213 sono in ottimo stato, 48 sono in buono stato, 4 sono in uno stato mediocre e 0 in uno stato pessimo.



Il terreno oggetto di valutazione si trova di fronte al Municipio e in adiacenza alla Parrocchia di San Filastrio e dell'annesso oratorio con campi sportivi.

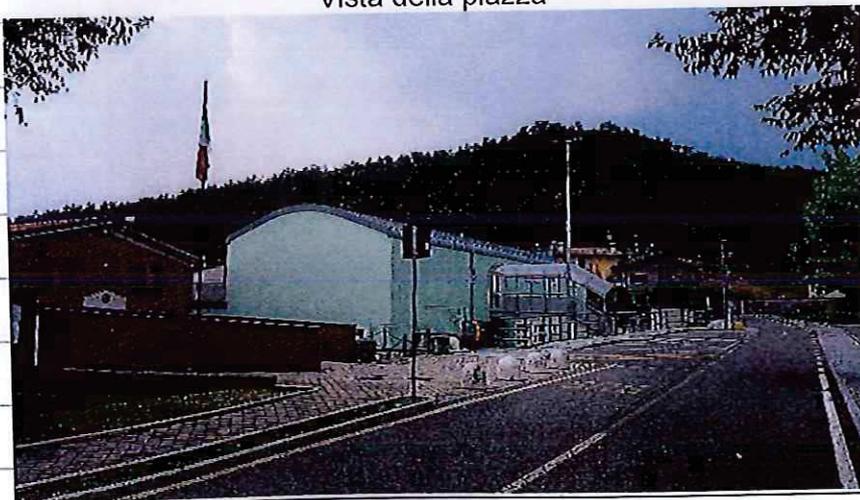
A poche decine di metri si trova la piazza della frazione con un bar, un'edicola, la farmacia e un ristorante. Poco distante si trova una banca e la scuola materna.



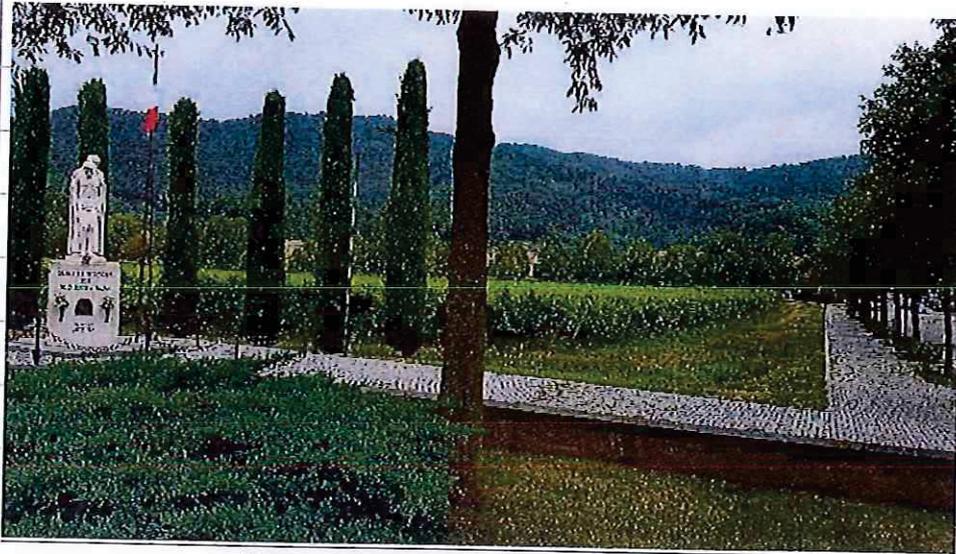
Vista della Parrocchia



Vista della piazza



Vista della scuola



Panoramica area a vigneto adiacente

Descrizione del bene

Il bene è costituito da un terreno edificabile di superficie complessiva pari a 19,05 are (1905mq) su cui sono presenti due edifici vetusti.



L'edificio principale, già sede fino all'inizio degli anni 2000 della scuola elementare "Lqbal Masih", ha una pianta rettangolare ed è costituita da un piano interrato e due piani fuori terra.



Il volume posto nel retro ha pianta rettangolare ed è costituito da un piano fuori terra.

Consistenza fisica del bene

L'edificio principale risale agli anni 70 ed è costituito da una struttura in cemento armato e solai in latero cemento. Le partizioni sono in tavolato di laterizio. I pavimenti sono in marmette di graniglia (aule) e in ceramica (bagni). I serramenti esterni sono in legno. La copertura è a due falde a pannelli metallici.

Attualmente l'edificio è praticamente sgombero: le finestre a piano rialzato sono state tamponate con muratura in blocchi per evitare accessi indesiderati.

L'edificio annesso, ex palestra, è di più recente realizzazione ed è costituito da una struttura metallica (colonne, travi e pannelli di copertura) con tamponamenti in blocchi di calcestruzzo.

Nel lotto è presente anche un piccolo volume ad un piano fuori terra destinato a centrale termica ed un manufatto scatolare in calcestruzzo messo in sul terreno provvisoriamente e pertanto da rimuovere.



L'unità è dotata di Attestato di Certificazione Energetico con definizione di classe energetica G (95,67 kWh/mq.anno) rilasciato in data 17/02/2010.

Per l'illustrazione dettagliata dell'unità si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

### **3 CONTROLLI PRELIMINARI**

#### **Verifica e ricostruzione degli atti di provenienza**

Attuale proprietario: Termigas Bergamo spa

Atto di compravendita a rogito Notaio Armando Santus in Bergamo in data 15/03/2010, repertorio n°32801 raccolta n.15190 registrato a Bergamo 2 in data 12/04/2010 al n.5201 Serie.1T e trascritto a Brescia in data 13/04/2010 ai nn.14999/8563.

Precedente Proprietario: Comune di Provaglio d'Iseo (Bs)

Delibera di consiglio Comunale n°49 del 26/11/2007

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore risulta completa?

Si

#### **Vincoli ed oneri giuridici**

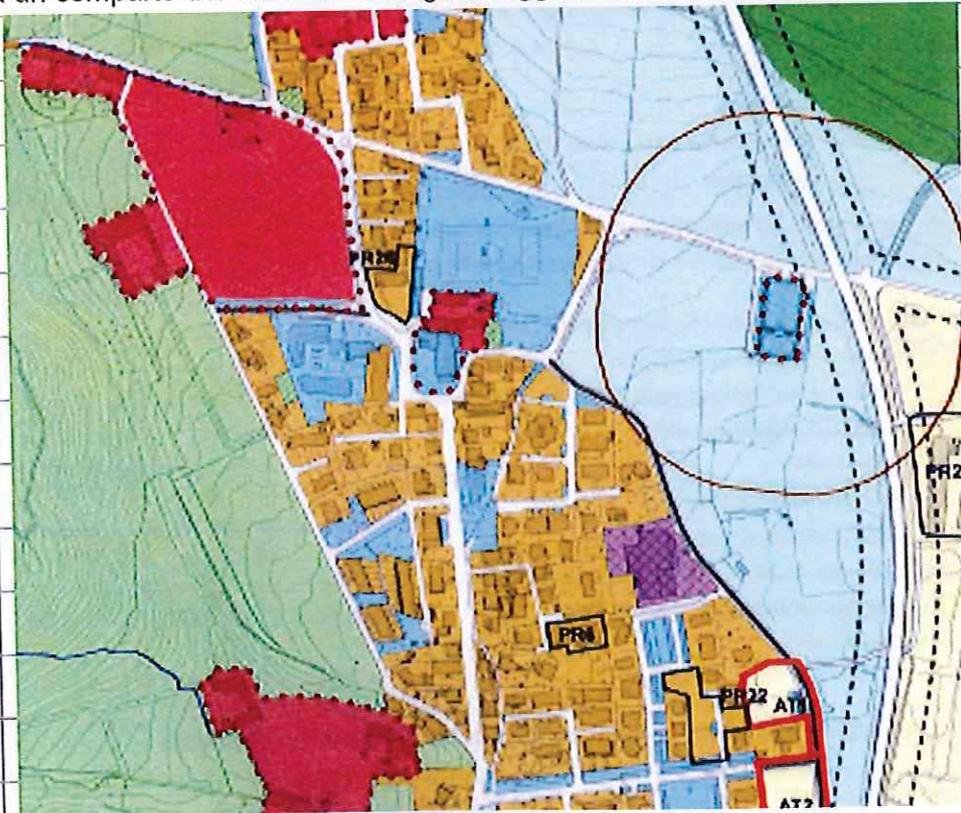
Il bene risulta libero da diritti reali parziali a terzi spettanti, da servitù non

apparenti e da diritti di prelazione, nonché da vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli come risulta dalla nota di trascrizione Registro Generale n.14999, Registro Particolare n.8563 del 13/04/2010.

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/03/2010 allegato all'atto di proprietà, il mappale 9 foglio 17 era inserito in zona B2 edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva con una potenzialità edificatoria di SIp pari a 1500mq corrispondente a 4500mc.

La successiva variante 2015-2020 del Piano di Governo del Territorio del Comune di Provaglio d'Iseo pubblicata sul BURL in data 07/12/2016, ha confermato tale previsione classificando il lotto come PR26, corrispondente a un comparto del Piano delle Regole soggetto a disciplina particolare.



COMUNE DI DI PROVAGLIO D'ISEO  
Provincia di Brescia



**VARIANTE GENERALE**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
di cui alla L.R. 12/2005

DOCUMENTO DI PIANO

**D03- Previsioni di Piano**  
scala 1:5.000

Adottato con Delibera del C.C. n. 17  
del 29.3.2016

Approvato con Delibera del C.C. n. 35  
del 17.9.2016

Pubblicato sul B.U.R.L. n.  
del

Il Sindaco  
Marco Simoniola

Il Responsabile Ufficio del Procedimento  
Ing. Marzio Costoli

Il Segretario  
Dot.ssa Maria del Rosario Visconti

PROGETTISTA  
arch. Nicola Cantarelli

COLLABORATORI  
Ing. Elisa Brolli  
Ing. Ilaria Furnagalli



 Confine comunale

 Piani Attuativi vigenti

 Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

 superficie fondiaria

 PR comparti del Piano delle Regole (PdR) soggetti a disciplina particolare

 PS comparti del Piano dei Servizi (PdS) soggetti a disciplina particolare

**Ambiti del Tessuto urbano consolidato (TUC)**

 Nuclei di Antica Formazione (NAF)

 Nuclei di Antica Formazione (NAF) in ambito extraurbano

 Ambiti residenziali consolidati

 Verde privato

 Ambiti produttivi consolidati

 Ambiti commerciali consolidati

 Distributori di carburanti ed attività di autolavaggio

 Ambiti per impianti e attrezzature speciali

 Servizi pubblici

Le NTA infatti prevedono per il comparto una slp indicativa pari a 1500mq  
in ambito residenziale consolidato.



**28. Comparto PR26 "via Montegrappa"**

**Descrizione:** il lotto si trova in via Montegrappa a Provezze. L'intervento è già ammesso dalla variante di PGT. Piano Particolareggiato approvato con delibera C.C. n. 58 del 28.11.03 e dal contratto d'appalto integrato D.Lgs.163/2000 e conseguente rogito del 15.3.2010 rep. N. 32801/15190.

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 1.890 mq;
- slp ammessa: 1.500 mq;
- Rc: 40%;
- Ambito del tessuto urbano: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9);

**Altre Informazioni**

Attestazione Prestazione Energetica: redatta in data 09/02/2010 dal Geom. Alessandro Galli (Classe G).

**4 ANALISI DEL MERCATO**

**Metodo di stima utilizzato**

Lo scopo della perizia è la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di valutazione, riferito alla data odierna.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare due metodologie differenti, normalmente utilizzate nella prassi:

- Metodo indiretto, orientato al valore di trasformazione (Cost Approach – CA);
- Metodo diretto, orientato al mercato (Market Approach – MA).

Il primo procedimento è basato sulla stima indiretta, dove il valore del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione.

Il secondo metodo è basato sulla stima diretta di tipo sintetico/comparativa, operata comparando terreni simili, compravenduti nell'ultimo periodo.

Infine verrà calcolata una media dei due valori ottenuti con le metodologie sopra esposte, al fine di ricavare il più probabile valore di mercato dei beni



oggetto di perizia.

### Metodo indiretto (Cost Approach – CA)

Il metodo basato sulla stima indiretta, prende in considerazione due variabili importanti per calcolare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile:

- Vf = valore medio di mercato del prodotto edilizio finito
- K = costi necessari per realizzare il prodotto edilizio (residenziale)

Si definisce prezzo di trasformazione di un bene la differenza tra il prezzo di mercato che esso avrà quando sarà trasformato in un altro bene, sottratti i costi necessari per la sua trasformazione. Il criterio del più probabile valore di trasformazione, inteso come metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile viene identificato attraverso la seguente formula:

$$Va = \frac{Vf - (K1 + K2 + \text{Int.1} + P)}{(1+r)^n}$$

Va = valore attuale dell'area

Vf = valore del prodotto edilizio finito

K1, K2, K3 sono i costi complessivi della trasformazione, degli oneri professionali, degli oneri di urbanizzazione

Int.1 = interesse sul pagamento anticipato del bene

P = profitto netto dell'imprenditore

$(1+r)^n$  = coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico

r = interessi

n = tempo di realizzazione in anni

In merito al coefficiente di anticipazione va rilevato che il Vf rappresenta il

valore finale del prodotto edilizio che, come il profitto P e di conseguenza i costi K, sono determinabili solo alla fine dell'operazione di trasformazione. Ciò significa che il valore dell'area edificabile, con la precedente formula è stimata alla fine della fase di costruzione, per cui dovrà essere trasferito finanziariamente al momento della valutazione.

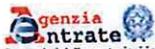
La valutazione dell'area edificabile all'attualità viene quindi formalizzata in funzione di detto coefficiente.

Il valore del prodotto edilizio finito è stato calcolato mediante una ricerca di mercato su edifici residenziali di nuova costruzione, presso le agenzie immobiliari e operatori di settore.

Il valore parametrico commerciale individuato per le parti abitative risulta pari a 1.900,00 €/mq.

Questi valori sono coerenti con i valori OMI 2° semestre 2018

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Borsa dati delle quotazioni immobiliari - Finitato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: PROVAGLIO D'ISEO

Fascia/zona: Periferica PERIFERICA E PRODUTTIVA

Cedice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Capacità tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ordino	1350	1750	L	4	5,2	N
Abitazioni civili	Normale	1050	1350	L	3,4	4,4	N
Autorimesse	Normale	590	650	L	1,9	2,2	N
Box	Normale	600	720	L	2,1	2,3	N
Posti auto coperti	Normale	420	495	L	1,4	1,5	N
Posti auto scoperti	Normale	310	370	L	1	1,3	N

Stampa

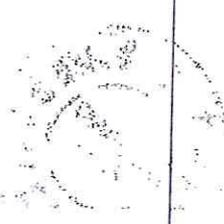
Legend

ITA ENG

Spazio disponibile per annotazioni



Valore del prodotto finito Vf:


$$V_f = 1500 \text{mq} \times 1.900 \text{ €/mq} = \text{€}2.850.000,00$$

Valore dei costi (K1 + K2 + Int.1 + P)

$$K1 = 1500 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = \text{€}1.650.000 \quad (\text{costo di costruzione})$$

$$K3 = 8\% \text{ di } K1 = 8\% \times \text{€}1.650.000 = \text{€}132.000 \quad (\text{spese tecniche } 8\%)$$

$$K4 = \text{€}100.000 \quad (\text{oneri di urbanizzazione})$$

$$\text{Int.1} = 5\% \text{ di } K = 5\% \times \text{€}1.882.000 = \text{€}94.100 \quad (\text{interessi passivi})$$

L'utile di impresa viene calcolato pari al 15% del valore del prodotto finito:

$$\text{Utile di impresa} \quad 15\% \times \text{€}2.800.000 = \text{€}427.500,00$$

Una volta individuati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore del terreno edificabile viene individuato dividendo i valori sopra indicati per il coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico  $(1+r)^n$ , dove r sono gli interessi sul capitale anticipato per l'acquisto del terreno e n è il tempo di realizzazione in anni dell'opera, stimato in 2 anni.

$$(1+r)^n = 1,145$$

$$V_a = (2.850.000 - (1.650.000 + 132.000 + 100.000 + 94.100 + 427.500)) / 1,145 \\ = \text{€}389.868,00$$

Il valore dell'area corrisponde ad un valore unitario arrotondato, riportato al metro cubo pari a:

$$V_u = 389868 / 4500 = 86,64 \text{ €/mc}$$

#### **Metodo diretto (Market Approach – MA)**

La metodologia si basa su un'indagine di mercato effettuata sul territorio presso imprenditori del settore e agenzie immobiliari. Dai dati raccolti si ha un valore unitario al mc stimabile per questa zona compreso tra 80 €/mc e 120 €/mc, in funzione dell'effettiva posizione, della conformazione del terreno, della presenza di servizi in zona.



**Terreno edificabile residenziale a Provaglio d'Iseo**

€ 129.000 340 m<sup>2</sup> superficie

PROVAGLIO D'ISEO...CENTRALISSIMO TERRENO EDIFICABILE ideale per la realizzazione della villa singola dei tuoi sogni! Vicino a tutti i servizi, in tranquilla zona residenziale! PROVAGLIO D'ISEO... Building Plot in the center of Provaglio the perfect land for a beautiful Villa! Le immagini fornite sono...



CONTATTA X



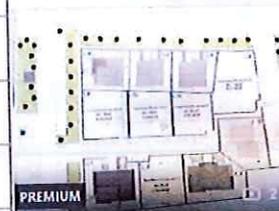
**Terreno edificabile residenziale a Provaglio d'Iseo**

€ 270.000 4.230 m<sup>2</sup> superficie

Provaglio d'Iseo fantecolo terreno edificabile Nel cuore della franciacorta area di mq 4230, parzialmente edificabile adatta per una villa singola o per una bifamiliare, comoda alle vie di comunicazione, ma in posizione tranquilla. Attualmente l'area in p...



CONTATTA X



**Terreno edificabile residenziale a Provaglio d'Iseo**

€ 180.000 450 m<sup>2</sup> superficie

Provaglio d'Iseo Vendesi lotti di terreno edificabile: - Mq 450 Euro 180.000,00 (lotto 8) - Mq 436,43 Euro 184.800,00 (lotto 7a) - Mq 368,49 Euro 183.540,00 (lotto 7b) - mq 590,56 Euro 297.000,00 (lotto 4).



CONTATTA X



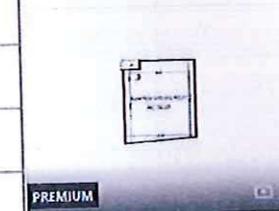
**Terreno edificabile residenziale a Provaglio d'Iseo**

€ 175.000 2.547 m<sup>2</sup> superficie

Provaglio d'Iseo - In posizione dominante con vista sui vigneti della Franciacorta, terreno edificabile di 2547 mq con un indice edificatorio pari a 1470 mc. Ideale per una mini palazzina quadrifamiliare o villini. Solo € 175.000,00. Il terreno gode di una posizione di particolare pregio in quanto è ubicato al...



CONTATTA X



**Terreno edificabile residenziale a Provaglio d'Iseo**

€ 158.000 434 m<sup>2</sup> superficie

Terreno edificabile, sito in nuova zona residenziale già lo Terreno edificabile, sito in nuova zona residenziale già lottizzata con parcheggi, in frazione Provezze. mq. 433,5 mc. 750 Per fissare le visite può contattarci a questo numero 0302388560- 3299146328; Of...



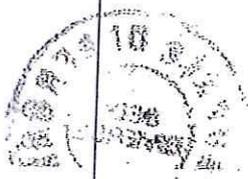
CONTATTA X

Considerando i valori di mercato e la non eccessiva domanda di residenze in tale comune, possiamo prendere in considerazione un valore unitario, rapportato alla volumetria edificabile, pari a 80€/mc.

$$Vu = 80 \text{ €/mc}$$

Il valore unitario così individuato, moltiplicato per il volume edificabile di





4500mc, determina un valore dell'area pari a:

$$Va = 80 \text{ €/mc} \times 4500 \text{ mc} = \text{€}360.000,00$$

**Determinazione del valore di mercato**

Considerando l'esito dei metodi di stima, il sottoscritto Ingegnere Donato Musci, con studio in Bergamo, Via H.C. Andersen, 8, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al numero 1868, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopradescritto è attualmente pari a **€360.000,00** (diconsi euro trecentosessantamila).

Bergamo, li 06/08/2019

In fede

Dott. Ing. Donato Musci



Allegati:

- o Allegato 1: Documentazione fotografica
- o Allegato 2: Documentazione catastale



UNIONE EUROPEA  
REPUBBLICA ITALIANA



TRIBUNALE DI BERGAMO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE N° 7830/2019 CRONOLOGICO MOD.44 ANNO 2019

Oggi, 03/09/2019, avanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario è personalmente comparso il Sig. Donato Musci nato a Bergamo il 15/10/1965, con studio in Bergamo in via H.C. Andersen 8, identificato con Carta di Identità [REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di Bergamo il 08/08/2017, il quale esibisce la relazione peritale che precede e chiede di poterla asseverare con giuramento per conto del [REDACTED] CEO della Società Termigas S.p.A. con sede in Via Buratti n. 21 a Bergamo.

Ammonito ai sensi di Legge, sull'importanza morale del giuramento, sulle pene comminate dalla Legge contro i falsi e i reticenti, stando in piedi ed a capo scoperto, ha giurato nella formula di rito ripetendo: *"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le mansioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità"*.

Letto, confermato e sottoscritto, nella Cancelleria del Tribunale di Bergamo in data 03/09/2019.

L'ESPERTO INCARICATO  
(Dott. Ing. Donato Musci)



IL FUNZIONARIO  
Il Funzionario Giudiziario  
(d.s.sa Laura Espia)

