

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

* * * * *

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pertinente alla **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 22/2023**

“ ”

Giudice Delegato: **Dott.ssa ANGELA RANDAZZO**

Curatore: **Avv. MARCO AMORESE**

* * * * *

L'Ill.mo sig. Giudice Delegato, Dott.ssa Angela Randazzo, con ordinanza del 07.03.2023, ha autorizzato il Curatore a nominare lo scrivente Nicola Moretti Simoncini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bergamo dal 23.03.2004 al n. 3083, con studio in Bergamo via Masone n. 11, al fine di procedere alla stima dei beni immobili pertinenti alla liquidazione giudiziale sopra indicata.

In esecuzione dell'incarico conferitogli lo scrivente, letti gli atti e i documenti della procedura, eseguiti accurati sopralluoghi presso le unità immobiliari interessate, effettuati i necessari accertamenti urbanistici, edilizi, catastali e di conservatoria ed esperite tutte le opportune indagini di mercato, ha provveduto a redigere la presente relazione tecnica estimativa che, per completezza e facilità di consultazione, ha ritenuto di suddividere nei seguenti capitoli.

LOTTO 1

Unità immobiliari ubicate in Torre

Boldone (Bg), via S. Martino Vecchio 45

da pag. 6 a pag. 33

1.1	Identificazione e ubicazione dei beni	pag. 6
1.2	Descrizione sommaria	pag. 6
1.3	Dati catastali	pag. 9
1.4	Accertamenti urbanistici	pag. 10
1.5	Accertamenti edilizi	pag. 11
1.6	Proprietà e provenienza	pag. 11

- 1.7 Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari pag. 13
1.8 Aspetto economico e criterio di stima pag. 14

LOTTO 1.1

Appartamento al piano secondo (fg. 8, part. 2628, sub. 11) con posto auto (fg. 8, part. 2628, sub. 14) e cantina (fg. 8, part. 2628, sub. 25)

da pag. 16 a pag. 21

- 1.1.1 Descrizione sommaria pag. 16
1.1.2 Dati catastali pag. 19
1.1.3 Dati metrici pag. 20
1.1.4 Valutazione del bene pag. 20

LOTTO 1.2

Autorimessa al primo piano interrato (fg. 8, part. 2628, sub. 17)

da pag. 22 a pag. 24

- 1.2.1 Descrizione sommaria pag. 22
1.2.2 Dati catastali pag. 23
1.2.3 Dati metrici pag. 23
1.2.4 Valutazione del bene pag. 23

LOTTO 1.3

Autorimessa al primo piano interrato (fg. 8, part. 2628, sub. 21)

da pag. 25 a pag. 27

- 1.3.1 Descrizione sommaria pag. 25
1.3.2 Dati catastali pag. 26
1.3.3 Dati metrici pag. 26
1.3.4 Valutazione del bene pag. 26

LOTTO 1.4

Ripostiglio al primo piano interrato (fg. 8, part. 2628, sub. 22)

da pag. 28 a pag. 30

- 1.4.1 Descrizione sommaria pag. 28
1.4.2 Dati catastali pag. 29
1.4.3 Dati metrici pag. 29
1.4.4 Valutazione del bene pag. 29

LOTTO 1.5

Autorimessa al primo piano interrato (fig. 8, part. 2628, sub. 26)

da pag. 31 a pag. 33

- 1.5.1 Descrizione sommaria pag. 31
- 1.5.2 Dati catastali pag. 32
- 1.5.3 Dati metrici pag. 32
- 1.5.4 Valutazione del bene pag. 32

LOTTO 2

Terreno (fig. 8, part. 816) ubicato in Torre Boldone (Bg)

da pag. 34 a pag. 41

- 2.1 Identificazione e ubicazione del bene pag. 34
- 2.2 Dati catastali pag. 34
- 2.3 Descrizione sommaria pag. 35
- 2.4 Dati metrici pag. 36
- 2.5 Accertamenti urbanistici pag. 36
- 2.6 Proprietà e provenienza pag. 37
- 2.7 Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari pag. 39
- 2.8 Aspetto economico e criterio di stima pag. 39
- 2.9 Valutazione del bene pag. 40

LOTTO 3

Aree urbane (fig. 7, part. 8606-8607) ubicate in Osio Sotto (Bg)

da pag. 42 a pag. 49

- 3.1 Identificazione e ubicazione del bene pag. 42
- 3.2 Dati catastali pag. 42
- 3.3 Descrizione sommaria pag. 43
- 3.4 Dati metrici pag. 45
- 3.5 Accertamenti urbanistici pag. 45
- 3.6 Proprietà e provenienza pag. 46
- 3.7 Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari pag. 47
- 3.8 Aspetto economico e criterio di stima pag. 47
- 3.9 Valutazione del bene pag. 48

LOTTO 1

Unità immobiliari ubicate in Torre Boldone (Bg), via S. Martino Vecchio 45

1.1 Identificazione e ubicazione dei beni

Il Lotto 1 è costituito da sette unità immobiliari, di cui un appartamento, tre autorimesse, un posto auto scoperto, un ripostiglio e una cantina, facenti parte di un complesso immobiliare residenziale denominato “Residenza Martina”, ubicato in Torre Boldone (Bg), via San Martino Vecchio n. 45 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1* ed estratto mappa – *allegato 2*).



Complesso immobiliare “Residenza Martina”

1.2 Descrizione sommaria

Il complesso immobiliare residenziale denominato “Residenza Martina”, di cui fanno parte le sette unità immobiliari oggetto di valutazione (v. visura per soggetto – *allegato 3*), è stato costruito fra il 2004 e il 2006 su tre piani fuori terra e uno interrato, così suddivisi (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*):

- piano interrato: n. 9 autorimesse (tre delle quali oggetto di valutazione) e n. 4 locali deposito (due dei quali oggetto di valutazione);
- piano terra: n. 4 appartamenti con giardino e n. 6 posti auto scoperti (uno dei quali oggetto di valutazione);
- piano primo: n. 4 appartamenti, di cui uno con giardino al piano terra;
- piano secondo: n. 3 appartamenti (uno dei quali oggetto di valutazione).

Il complesso immobiliare è ubicato:

- in zona semi-centrale residenziale del Comune di Torre Boldone, in adiacenza alla Strada Provinciale 35 e al sovrappasso di Viale della Colombera;
- in zona a scarso traffico carrale;
- in zona provvista di urbanizzazione primaria e secondaria;
- in zona con sufficiente presenza di negozi di prima necessità;
- in zona con buona presenza di scuole primarie e secondarie;
- in zona con ottima presenza di parchi pubblici;
- in zona con scarsa presenza di parcheggi pubblici;
- in zona discretamente servita dalle linee di trasporto pubblico;
- a circa 10 km dall’Ospedale Papa Giovanni XXIII di Bergamo.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Strada Provinciale 35 a 900 m;
- Strada Statale 470 a 2,3 km;
- Autostrada A4 (casello di Bergamo) a 6,3 km;
- Stazione ferroviaria di Bergamo a 4,6 km;
- Stazione TEB – Tramvie Elettriche (stazione di Torre Boldone) a 800 m;
- Aeroporto di Milano – Orio al Serio a 9 km.

Complesso immobiliare “Residenza Martina”



Aerofotogrammetria del Comune di Torre Boldone

Le caratteristiche costruttive e di finitura del complesso immobiliare, nel suo complesso in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, sono le seguenti:

- struttura portante verticale in muratura e cemento armato;
- struttura portante orizzontale in cemento armato e laterizio per i piani fuori terra, struttura in predalles per il piano interrato;
- tetto con orditura portante in legno e sovrastante manto di copertura in tegole portoghesi;
- canali di gronda e pluviali in rame;
- muratura perimetrale di tamponamento in laterizio intonacata, con parziale presenza di rivestimento in pietra;
- serramenti protetti da avvolgibili in pvc;
- presenza di impianto ascensore condominiale al servizio di tutti e quattro i piani.



Facciata nord



Facciata ovest



Facciata sud con ingresso del complesso immobiliare

Enti comuni come per legge, artt. 1117 e seguenti del C.C., nonché i sub. 1-2 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*).

1.3 Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, intestate catastalmente per la piena proprietà dell'intero alla società “ ” (C.F.), con sede in , risultano così censite all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Torre Boldone, Catasto Fabbricati (v. visura per soggetto – *allegato 3*):

Fg.	Mappa n.	sub.	Ubicazione via	piano	Classamento Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
8	2628	11	S. Martino Vecchio snc	2	A/2	2	3 vani	59 mq	€ 348,61
8	2628	14	S. Martino Vecchio snc	T	C/6	1	13 mq	14 mq	€ 31,56
8	2628	17	S. Martino Vecchio snc	S1	C/6	2	14 mq	16 mq	€ 39,77
8	2628	21	S. Martino Vecchio snc	S1	C/6	2	14 mq	16 mq	€ 39,77
8	2628	22	S. Martino Vecchio snc	S1	C/2	1	15 mq	17 mq	€ 41,06
8	2628	25	S. Martino Vecchio snc	S1	C/2	1	4 mq	5 mq	€ 10,95
8	2628	26	S. Martino Vecchio snc	S1	C/6	2	16 mq	18 mq	€ 45,45

Trattasi di unità immobiliari così costituite in forza di denuncia di nuova costruzione del 20.07.2006 n. 2436 (Prot. n. BG0161126), facenti parte del fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 8 mappale 2628 ente urbano di are 11.90, derivante, in forza di riordino fondiario del 8.01.2021 dall'originario mappale 2628 ente urbano di are 9.13 del foglio 9 (già mappale 2628 di are 11.43 già mappale 2628 di are 12.18 ex mappale 332/a).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere le suddette sette unità immobiliari, oggetto di valutazione, nei seguenti 5 Lotti, in seguito trattati singolarmente:

- Lotto 1.1: Appartamento al piano secondo (fg. 8, part. 2628, sub. 11) con posto auto scoperto al piano terra (fg. 8, part. 2628, sub. 14) e cantina al primo piano

interrato (fg. 8, part. 2628, sub. 25).

- Lotto 1.2: Autorimessa al primo piano interrato (fg. 8, part. 2628, sub. 17).
- Lotto 1.3: Autorimessa al primo piano interrato (fg. 8, part. 2628, sub. 21).
- Lotto 1.4: Ripostiglio al primo piano interrato (fg. 8, part. 2628, sub. 22).
- Lotto 1.5: Autorimessa al primo piano interrato (fg. 8, part. 2628, sub. 26)

1.4 Accertamenti urbanistici

Il Comune di Torre Boldone è dotato di P.G.T. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 10.05.2013 e vigente dal 20.11.2013 con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 47, con successiva variante n. 1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 19.10.2017 e vigente dal 14.03.2018 con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 11 e con successiva variante n. 2 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 29.07.2021 e vigente dal 23.02.2022 con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 8.

L'area, nella quale sorge il presente complesso immobiliare, è collocata dal P.G.T. vigente in "Sistema della Residenza – Ambito Residenziale consolidato" (v. art. 5.1 e art. 9.2 delle Norme Tecniche di Attuazione) e vincolata dalla "Fascia di rispetto corsi d'acqua" (v. art. 5.5 e art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione).



Estratto di PGT



Da quanto sopra riportato è accertata la conformità urbanistica.

1.5 Accertamenti edilizi

Il complesso immobiliare residenziale, di cui fanno parte le sette unità immobiliari oggetto di valutazione, è stato costruito in forza delle seguenti concessioni edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n. 128/2004 del 26.11.2004 prot. n. 15431 (v. *allegato 4*);
- Denuncia di Inizio Attività n. 26/2005 del 22.03.2005 prot. n. 3925 in variante alla D.I.A. n. 128/2004 (v. *allegato 5*);
- Denuncia di Inizio Attività n. 29/2006 del 07.04.2006 prot. n. 4780 in variante alla D.I.A. n. 128/2004 (v. *allegato 6*);
- Dichiarazione di fine lavori del 01.12.2006 prot. n. 15026 (v. *allegato 7*);
- Certificato di agibilità del 25.02.2009 (v. *allegato 8*);

Poiché lo stato dei luoghi dell'appartamento posto al secondo piano (Lotto 1.1 – fg. 8, part. 2628, sub. 11) non corrisponde alle tavole di progetto dell'ultima D.I.A. n. 29/2006 del 07.04.2006 prot. n. 4780, in quanto nel sottotetto non sono specificati un locale ripostiglio/lavanderia e le contro murature in cartongesso, per quanto riguarda il Lotto 1.1 non è accertata la conformità edilizia. Al fine di sanare tale difformità edilizia, è necessario presentare presso il Comune di Torre Boldone e con l'ausilio di un tecnico abilitato una C.I.L.A. in sanatoria, con ammenda pari a € 1.000,00 e per un costo totale, comprensivo del tecnico, pari a circa € 1.800,00.

1.6 Proprietà e provenienza

Al ventennio l'originario mappale 2628 di are 12.18 del foglio 9 del Catasto Terreni di Torre Boldone era di proprietà dei signori:

- _____, nata a _____ il _____, per quota 130/270 di usufrutto vitalizio;
- _____, nata a _____ il _____, per quota 22/270 di piena proprietà e 17/270 di nuda proprietà;
- _____, nato ad _____ l' _____, per quota 2/270 di piena proprietà e 7/270 di nuda proprietà;
- _____, nata a _____ il _____, per quota 22/270 di piena proprietà e 17/270 di nuda proprietà;

- _____, nato a _____ il _____, per quota 2/270 di piena proprietà e 7/270 di nuda proprietà;
- _____, nata a _____ il _____, per quota 22/270 di piena proprietà e 17/270 di nuda proprietà;
- _____, nato a _____ il _____, per quota 2/270 di piena proprietà e 7/270 di nuda proprietà;
- _____, nata a _____ il _____, per quota 24/270 di piena proprietà e 24/270 di nuda proprietà;
- _____, nata a _____ il _____, per quota 20/270 di piena proprietà e 10/270 di nuda proprietà;
- _____, nata a _____ il _____, per quota 24/270 di piena proprietà e 24/270 di nuda proprietà;

in forza di:

- successione legittima in morte del sig. _____, nato a _____ il _____, apertasi in data _____, registrata a _____ e trascritta a _____ in data _____;
- atto di stralcio divisionale del _____ n. _____ Repertorio Notaio _____, registrato a _____ il _____ e trascritto a _____ in data _____;
- atto di compravendita del _____ n. _____ Repertorio Notaio _____ di _____, registrato a _____ il _____ e trascritta a _____ in data _____, prezzo pagato;
- atto di compravendita del _____ n. _____ Repertorio Notaio _____ di _____, registrato a _____ il _____ e trascritto a _____ in data _____, prezzo pagato.

Con atto di compravendita del _____ n. _____ Repertorio Notaio _____ di _____, trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____, i signori

suddetti vendono la quota intera di piena proprietà

dell'originario mappale 2628 di are 12.18 del foglio 9 del Catasto Terreni di Torre Boldone alla società “ ” con sede in (C.F.). Prezzo pagato. Dichiarato liberi da gravami (v. atto di provenienza – allegato 9).

Con atto di modifica di denominazione sociale del n. Repertorio Notaio di , registrato a il al n. Serie 1T non trascritto, la società “ ” suddetta modifica la propria denominazione sociale in “ ” e trasferisce la propria sede sociale da a .

Alla data odierna le unità immobiliari oggetto di valutazione sono ancora di proprietà della società “ ” suddetta (C.F.), con sede in , per quota intera di piena proprietà.

1.7 Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari

Formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a in data n.ri .
A favore: con sede in .
Contro: , con sede in .
Atto di mutuo fondiario in data n. di rep. Notaio di , per importo capitale pari a € 630.000,00, scadenza 17 anni e 26 giorni, per un totale pari a € 1.260.000,00.

Grava in capo all'originario mappale 2628 di are 12.18 del foglio 9 del Catasto Terreni di Torre Boldone.

Si rileva annotamento di sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di ammortamento in data 22.05.2015 n.ri 19840/2837, con il quale la scadenza viene prorogata al 31.05.2025.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a in data n.ri .
A favore: Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale“ ”
Contro: , con sede in .
Atto giudiziario in data , n. Tribunale di Bergamo.

Grava in capo ai mappali 2628/11, 2628/14, 2628/17, 2628/21, 2628/22, 2628/25 e 2628/26 del foglio 8 del NCEU di Torre Boldone, più altri beni non oggetto del presente lotto.

Nota:

Lo scrivente precisa che al fine di contenere i costi per l'elevato numero di nominativi da ispezionare, l'indagine ipotecaria è stata eseguita dal periodo meccanizzato (20.09.1996) con ispezione in capo agli immobili.

1.8 Aspetto economico e criterio di stima

La valutazione di un immobile si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione, così da pervenire alla stima più confacente alle ragioni che l'hanno ispirata.

Nel caso di cui trattasi, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'unità immobiliare debba essere valutata sia quello del più probabile "Valore di Mercato", che corrisponde alla somma di denaro a cui il bene dovrebbe essere compravenduto, al momento della stima, in assenza di interessi particolari.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato del bene immobile, lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando l'unità immobiliare da valutare con altre di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel presente contesto;

- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;
- effettuato indagini di mercato, con opportuni accertamenti presso le agenzie immobiliari e gli studi tecnici della zona dove è ubicato il bene immobile e con il consulto di idonee fonti di informazione, quali:
 - a) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia del Territorio (2-2022);
 - b) Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2022 (F.I.M.A.A.);
 - c) Valore Casa & Terreni Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2022 (APPE – Confedilizia).

* * * * *

LOTTO 1.1

Appartamento al piano secondo (fg. 8, part. 2628, sub. 11) con posto auto (fg. 8, part. 2628, sub. 14) e cantina (fg. 8, part. 2628, sub. 25)

1.1.1 Descrizione sommaria

L'appartamento, posto al secondo piano del complesso immobiliare residenziale precedentemente descritto, è di tipologia monolocale più accessori ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, sottotetto adibito a camera da letto con locale ripostiglio/lavanderia e due balconi, da uno dei quali vi è l'ingresso (v. planimetria catastale – *allegato 10*), con annessi al piano terra un posto auto scoperto (v. planimetria catastale – *allegato 11*) e al primo piano interrato una cantina (v. planimetria catastale – *allegato 12*).

Le opere di finitura dell'appartamento, di medio valore e adeguate agli anni di costruzione del fabbricato (2004-2006), sono le seguenti:

- pavimento in piastrelle gres porcellanato;
- rivestimento in piastrelle gres porcellanato in bagno e nell'angolo cottura;
- pareti intonacate a civile;
- porta d'ingresso blindata in legno e porte interne in legno a battente (porta ingresso camera da letto/sottotetto a soffietto e altezza 190 cm);
- serramenti con telaio in legno e vetro doppio;
- apparecchi sanitari in ceramica bianca con rubinetteria cromata.

L'impianto elettrico è adeguato all'anno di costruzione del complesso immobiliare (v. dichiarazione di conformità – *allegato 13*), così come l'impianto di riscaldamento a caloriferi e l'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria, che sono autonomi e alimentati da una caldaia a metano (v. dichiarazione di conformità – *allegato 14*).

L'appartamento, nel suo complesso, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Nota:

L'appartamento e il posto auto scoperto (foglio 8, particella 2628, subb. 11-14) sono, allo stato attuale, affittati con contratto di locazione registrato in data _____ all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di _____ al n. _____ – serie _____, con durata (4+4) dal _____ al _____ (v. contratto – *allegato 15*).



Balcone con ingresso



Ingresso con angolo cottura



Soggiorno con angolo cottura



Bagno



Disimpegno



Camera da letto / sottotetto



Ripostiglio / lavanderia



Balcone

Il posto auto scoperto è ubicato nel cortile al piano terra del complesso immobiliare residenziale con ingresso carrale da un cancello ad apertura elettrica ed è provvisto di pavimento in mattonelle di pietra (v. planimetria catastale – *allegato 11*). Le condizioni di manutenzione e conservazione sono discrete.

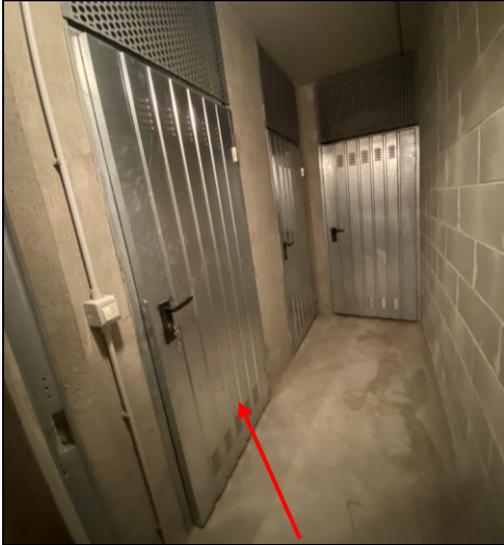


Cancello carrale



Posto auto scoperto

La cantina, posta al piano interrato del complesso immobiliare residenziale e raggiungibile o con vano scale o con ascensore, è provvista di pavimento in battuta di cemento, impianto elettrico e di illuminazione e di porta d'ingresso in alluminio (v. planimetria catastale – *allegato 12*). Le condizioni di manutenzione e conservazione sono discrete e, allo stato attuale, è libera.



Disimpegno con porta ingresso



Cantina

Nota:

Lo scrivente ha contattato l'amministratore del complesso immobiliare "Residenza Martina", la società _____, il quale ha riferito che le spese condominiali insolute relative ai presenti tre beni immobili di proprietà della società " _____", già " _____", ammontano alla data del 30.04.2023 a complessivi € 307,02 (v. bilancio preventivo – allegato 16).

1.1.2 Dati catastali

I beni immobili oggetto di valutazione, intestati catastalmente per la piena proprietà dell'intero alla società " _____" (C.F. _____), con sede in _____, risultano così censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Torre Boldone, Catasto Fabbricati (v. visura per soggetto – allegato 3):

Fg.	n.	sub.	Ubicazione via	piano	Classamento Cat.	Cl.	Consi- stenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
8	2628	11	S. Martino Vecchio snc	2	A/2	2	3 vani	59 mq	€ 348,61
8	2628	14	S. Martino Vecchio snc	T	C/6	1	13 mq	14 mq	€ 31,56
8	2628	25	S. Martino Vecchio snc	S1	C/2	1	4 mq	5 mq	€ 10,95

Nota:

Lo scrivente segnala che, poiché lo stato dei luoghi dell'appartamento (sub. 11) non

corrispondeva a quello rappresentato graficamente nella planimetria catastale, ha redatto la nuova planimetria così che vi sia la conformità catastale per tutti e tre i subalterni oggetto di valutazione (v. planimetrie catastali – *allegati da 10 a 12*).

1.1.3 Dati metrici

Le misure della superficie reale, desunte dalle planimetrie catastali con successiva verifica a campione in loco, sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
Superficie appartamento	41,00 mq	1,00	41,00 mq
Superficie sottotetto	60,00 mq	0,30	18,00 mq
Superficie balconi	19,00 mq	0,25	4,75 mq
Superficie cantina	4,90 mq	0,20	1,00 mq
Totale superficie commerciale			64,75 mq
Superficie posto auto scoperto			13,00 mq

1.1.4 Valutazione del bene

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni indicate nel capitolo 1.8 “Aspetto economico e criterio di stima” a pagg. 14-15, ritiene che il valore unitario da attribuire all’unità immobiliare sopra descritta, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il carattere prudenziale della presente valutazione, comprensivo della quota millesimale delle parti comuni, possa stimarsi pari a:

- € 1.400,00/mq per l’appartamento con locali accessori, di superficie commerciale pari a 64,75 mq;
- € 5.000,00 a corpo per il posto auto scoperto, di superficie pari a 13,00 mq.

Il valore complessivo di mercato dell’unità immobiliare risulta quindi essere:

Appartamento con locali accessori

64,75 mq x € 1.400,00/mq € 90.650,00

Posto auto scoperto

13,00 mq (a corpo) € 5.000,00

Sommano € 95.650,00

Riduzione del valore per la presenza di un regolare contratto di locazione fino al 31.03.2025 (v. *allegato 15*):

€ 95.650,00 x (- 10%) – € 9.565,00

Valore di mercato € **86.050,00**

Lo scrivente, per ottenere il valore di base d'asta trattandosi di liquidazione giudiziaria, ritiene opportuno applicare la percentuale di deprezzamento pari al 15% al suddetto valore di mercato, praticata per l'immediatezza della vendita e l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo così:

€ 86.050,00 x (- 15%) – € 12.912,75

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia

appartamento sub. 11 (v. capitolo 1.5

“Accertamenti Edilizi” a pag. 11) – € 1.800,00

Spese condominiali insolute – € 307,02

Valore complessivo di mercato (arrotondato) € **71.000,00**

* * * * *

LOTTO 1.2

Autorimessa al primo piano interrato (fig. 8, part. 2628, sub. 17)

1.2.1 Descrizione sommaria

L'autorimessa, posta al primo piano interrato del complesso immobiliare residenziale precedentemente descritto e raggiungibile sia da uno scivolo carrale comune sia da un vano scale comune con ascensore, è singola e con ampio spazio di manovra nel corsello comune (v. planimetria catastale – *allegato 17* ed elaborato planimetrico – *allegato 1*).

Le opere di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- pavimento in battuta di cemento;
- basculante in alluminio ad apertura manuale;
- soffitto in predalles;
- pareti in prisme non intonacate;
- impianto elettrico e di illuminazione adeguato agli anni di costruzione del complesso immobiliare (2004-2006).

L'autorimessa, nel suo complesso, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

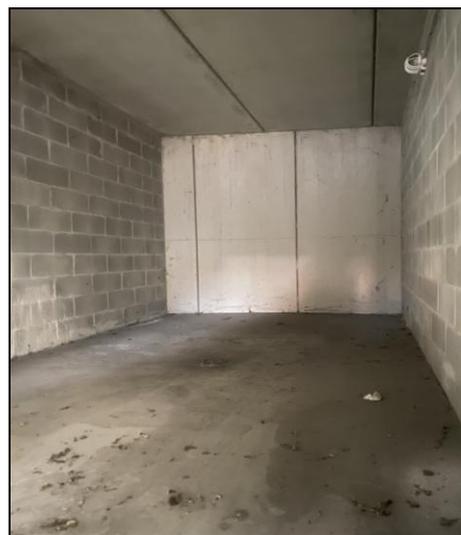
Nota:

L'autorimessa è, allo stato attuale, libera.

Autorimessa



Corsello comune



Autorimessa

Nota:

Lo scrivente ha contattato l'amministratore del complesso immobiliare "Residenza Martina", la società _____, il quale ha riferito che le spese condominiali insolute relative alla presente unità immobiliare di proprietà della società " _____", già " _____", ammontano alla data del 30.04.2023 a complessivi € 92,33 (v. bilancio preventivo – *allegato 16*).

1.2.2 Dati catastali

Il bene immobile oggetto di valutazione, intestato catastalmente per la piena proprietà dell'intero alla società " _____" (C.F. _____), con sede in _____, risultano così censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Torre Boldone, Catasto Fabbricati (v. visura per soggetto – *allegato 3*):

Mappa	Ubicazione	Classamento	Consi-	Superficie	Rendita
Fg. n. sub.	via piano	Cat. Cl.	stenza	Catastale	Catastale
8 2628 17	S. Martino Vecchio snc	S1 C/6	2 14 mq	16 mq	€ 39,77

Nota:

Lo scrivente segnala la conformità catastale in quanto la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi dell'autorimessa (v. planimetria catastale – *allegato 17*).

1.2.3 Dati metrici

La misura della superficie reale, desunta dalla planimetria catastale con successiva verifica in loco, è stata effettuata secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alla superficie reale si applica il coefficiente di differenziazione in relazione alla sua destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
Superficie autorimessa	16,00 mq	1,00	16,00 mq
Totale superficie commerciale			<u>16,00 mq</u>

1.2.4 Valutazione del bene

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni

indicate nel capitolo 1.8 “Aspetto economico e criterio di stima” a pagg. 14-15, ritiene che il valore di mercato da attribuire all’autorimessa sopra descritta di superficie commerciale pari a 16,00 mq, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il carattere prudenziale della presente valutazione, comprensivo della quota millesimale delle parti comuni, possa stimarsi a corpo pari a **€ 14.000,00**.

Lo scrivente, per ottenere il valore di base d’asta trattandosi di liquidazione giudiziaria, ritiene opportuno applicare la percentuale di deprezzamento pari al 15% al suddetto valore di mercato, praticata per l’immediatezza della vendita e l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo così:

€ 14.000,00 – 15%	€	11.900,00
Spese condominiali insolute	– €	92,33
Valore complessivo di mercato (arrotondato)	€	<u>11.800,00</u>

* * * * *

LOTTO 1.3

Autorimessa al primo piano interrato (fig. 8, part. 2628, sub. 21)

1.3.1 Descrizione sommaria

L'autorimessa, posta al primo piano interrato del complesso immobiliare residenziale precedentemente descritto e raggiungibile sia da uno scivolo carrale comune sia da un vano scale comune con ascensore, è singola e con ampio spazio di manovra nel corsello comune (v. planimetria catastale – *allegato 18* ed elaborato planimetrico – *allegato 1*).

Le opere di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

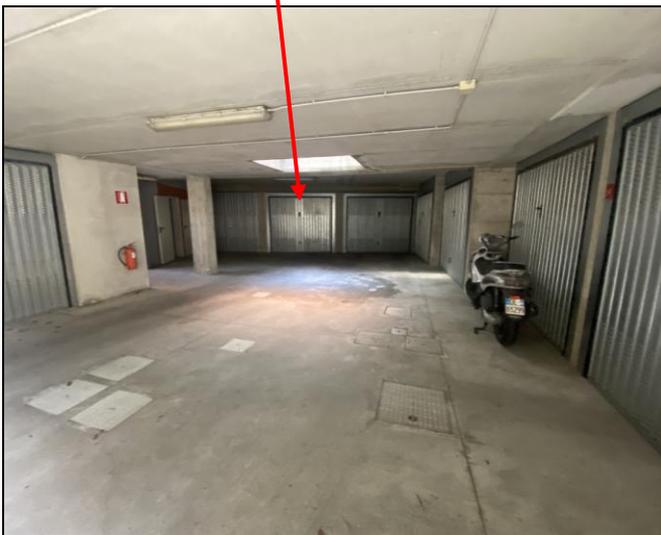
- pavimento in battuta di cemento;
- basculante in alluminio ad apertura manuale;
- soffitto in predalles;
- pareti in prisme non intonacate;
- impianto elettrico e di illuminazione adeguato agli anni di costruzione del complesso immobiliare (2004-2006).

L'autorimessa, nel suo complesso, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

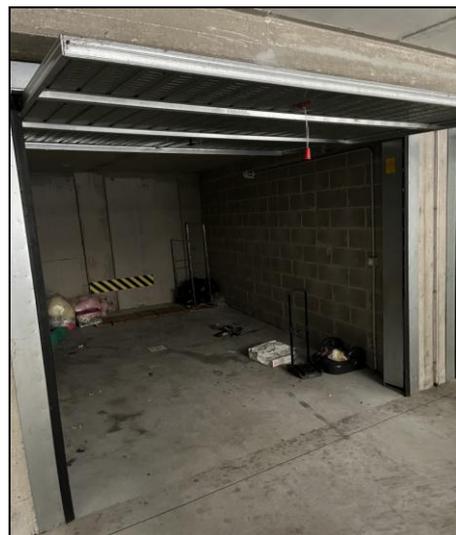
Nota:

L'autorimessa è, allo stato attuale, libera.

Autorimessa



Corsello comune



Autorimessa

Nota:

Lo scrivente ha contattato l'amministratore del complesso immobiliare "Residenza Martina", la società _____, il quale ha riferito che le spese condominiali insolute relative alla presente unità immobiliare di proprietà della società " _____", già " _____", ammontano alla data del 30.04.2023 a complessivi € 92,57 (v. bilancio preventivo – *allegato 16*).

1.3.2 Dati catastali

Il bene immobile oggetto di valutazione, intestato catastalmente per la piena proprietà dell'intero alla società " _____" (C.F. _____), con sede in _____, risultano così censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Torre Boldone, Catasto Fabbricati (v. visura per soggetto – *allegato 3*):

Mappa	Ubicazione	Classamento	Consi-	Superficie	Rendita
Fg. n. sub.	via piano	Cat. Cl.	stenza	Catastale	Catastale
8 2628 21	S. Martino Vecchio snc	S1 C/6	2 14 mq	16 mq	€ 39,77

Nota:

Lo scrivente segnala la conformità catastale in quanto la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi dell'autorimessa (v. planimetria catastale – *allegato 18*).

1.3.3 Dati metrici

La misura della superficie reale, desunta dalla planimetria catastale con successiva verifica in loco, è stata effettuata secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alla superficie reale si applica il coefficiente di differenziazione in relazione alla sua destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
Superficie autorimessa	16,00 mq	1,00	16,00 mq
Totale superficie commerciale			<u>16,00 mq</u>

1.3.4 Valutazione del bene

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni

indicate nel capitolo 1.8 “Aspetto economico e criterio di stima” a pagg. 14-15, ritiene che il valore di mercato da attribuire all’autorimessa sopra descritta di superficie commerciale pari a 16,00 mq, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il carattere prudenziale della presente valutazione, comprensivo della quota millesimale delle parti comuni, possa stimarsi a corpo pari a **€ 14.000,00**.

Lo scrivente, per ottenere il valore di base d’asta trattandosi di liquidazione giudiziaria, ritiene opportuno applicare la percentuale di deprezzamento pari al 15% al suddetto valore di mercato, praticata per l’immediatezza della vendita e l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo così:

€ 14.000,00 – 15%	€	11.900,00
Spese condominiali insolute	– €	92,57
Valore complessivo di mercato (arrotondato)	€	<u>11.800,00</u>

* * * * *

LOTTO 1.4

Ripostiglio al primo piano interrato (fig. 8, part. 2628, sub. 22)

1.4.1 Descrizione sommaria

Il ripostiglio, posta al primo piano interrato del complesso immobiliare residenziale precedentemente descritto e raggiungibile sia da un vano scale comune con ascensore sia da uno scivolo carrabile comune, è ampio e con una apertura anche verso l'intercapedine comune (v. planimetria catastale – *allegato 19* ed elaborato planimetrico – *allegato 1*).

Le opere di finitura del ripostiglio sono le seguenti:

- pavimento in battuta di cemento;
- portone in alluminio ad apertura manuale a due battenti;
- soffitto in predalles;
- pareti in prisme non intonacate;
- impianto elettrico e di illuminazione adeguato agli anni di costruzione del complesso immobiliare (2004-2006).

Il ripostiglio, nel suo complesso, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Nota:

Il ripostiglio è, allo stato attuale, occupato da materiale di scarto ivi accatastato.

Ripostiglio



Corsello comune



Ripostiglio

Nota:

Lo scrivente ha contattato l'amministratore del complesso immobiliare "Residenza Martina", la società _____, il quale ha riferito che le spese condominiali insolute relative alla presente unità immobiliare di proprietà della società " _____", già " _____", ammontano alla data del 30.04.2023 a complessivi € 70,77 (v. bilancio preventivo – *allegato 16*).

1.4.2 Dati catastali

Il bene immobile oggetto di valutazione, intestato catastalmente per la piena proprietà dell'intero alla società " _____" (C.F. _____), con sede in _____, risultano così censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Torre Boldone, Catasto Fabbricati (v. visura per soggetto – *allegato 3*):

Mappa	Ubicazione	Classamento	Consi-	Superficie	Rendita
Fg. n. sub.	via piano	Cat. Cl.	stenza	Catastale	Catastale
8 2628 22	S. Martino Vecchio snc	S1 C/2	1 15 mq	17 mq	€ 41,06

Nota:

Lo scrivente segnala la conformità catastale in quanto la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi del ripostiglio (v. planimetria catastale – *allegato 19*).

1.4.3 Dati metrici

La misura della superficie reale, desunta dalla planimetria catastale con successiva verifica in loco, è stata effettuata secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alla superficie reale si applica il coefficiente di differenziazione in relazione alla sua destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
Superficie autorimessa	17,00 mq	0,25	4,25 mq
Totale superficie commerciale			<u>4,25 mq</u>

1.4.4 Valutazione del bene

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni

indicate nel capitolo 1.8 “Aspetto economico e criterio di stima” a pagg. 14-15, ritiene che il valore unitario di mercato da attribuire al ripostiglio sopra descritto di superficie commerciale pari a 4,25 mq, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il carattere prudentiale della presente valutazione, comprensivo della quota millesimale delle parti comuni, possa stimarsi pari a € 1.400,00/mq.

Il valore complessivo di mercato del ripostiglio risulta quindi essere:

4,25 mq x € 1.400,00/mq **€ 5.950,00**

Lo scrivente, per ottenere il valore di base d’asta trattandosi di liquidazione giudiziaria, ritiene opportuno applicare la percentuale di deprezzamento pari al 15% al suddetto valore di mercato, praticata per l’immediatezza della vendita e l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo così:

€ 5.950,00 – 15% € 5.057,50

Spese condominiali insolute – € 70,77

Valore complessivo di mercato (arrotondato) **€ 5.000,00**

* * * * *

LOTTO 1.5

Autorimessa al primo piano interrato (fig. 8, part. 2628, sub. 26)

1.5.1 Descrizione sommaria

L'autorimessa, posta al primo piano interrato del complesso immobiliare residenziale precedentemente descritto e raggiungibile sia da uno scivolo carrale comune sia da un vano scale comune con ascensore, è singola e con ampio spazio di manovra nel corsello comune (v. planimetria catastale – *allegato 20* ed elaborato planimetrico – *allegato 1*).

Le opere di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- pavimento in battuta di cemento;
- basculante in alluminio ad apertura manuale;
- soffitto in predalles;
- pareti in prisme non intonacate;
- impianto elettrico e di illuminazione adeguato agli anni di costruzione del complesso immobiliare (2004-2006).

L'autorimessa, nel suo complesso, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Nota:

L'autorimessa è, allo stato attuale, libera.

Autorimessa



Corsello comune



Autorimessa

Nota:

Lo scrivente ha contattato l'amministratore del complesso immobiliare "Residenza Martina", la società _____, il quale ha riferito che le spese condominiali insolute relative alla presente unità immobiliare di proprietà della società " _____", già " _____", ammontano alla data del 30.04.2023 a complessivi € 106,30 (v. bilancio preventivo – allegato 16).

1.5.2 Dati catastali

Il bene immobile oggetto di valutazione, intestato catastalmente per la piena proprietà dell'intero alla società " _____" (C.F. _____), con sede in _____, risultano così censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Torre Boldone, Catasto Fabbricati (v. visura per soggetto – allegato 3):

Mappa	Ubicazione	Classamento	Consi-	Superficie	Rendita
Fg. n. sub.	via piano	Cat. Cl.	stenza	Catastale	Catastale
8 2628 26	S. Martino Vecchio snc	S1 C/6	2 16 mq	18 mq	€ 45,45

Nota:

Lo scrivente segnala la conformità catastale in quanto la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi dell'autorimessa (v. planimetria catastale – allegato 20).

1.5.3 Dati metrici

La misura della superficie reale, desunta dalla planimetria catastale con successiva verifica in loco, è stata effettuata secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alla superficie reale si applica il coefficiente di differenziazione in relazione alla sua destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
Superficie autorimessa	18,00 mq	1,00	18,00 mq
Totale superficie commerciale			<u>18,00 mq</u>

1.5.4 Valutazione del bene

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni

indicate nel capitolo 1.8 “Aspetto economico e criterio di stima” a pagg. 14-15, ritiene che il valore di mercato da attribuire all’autorimessa sopra descritta di superficie commerciale pari a 18,00 mq, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il carattere prudenziale della presente valutazione, comprensivo della quota millesimale delle parti comuni, possa stimarsi a corpo pari a **€ 15.000,00**.

Lo scrivente, per ottenere il valore di base d’asta trattandosi di liquidazione giudiziaria, ritiene opportuno applicare la percentuale di deprezzamento pari al 15% al suddetto valore di mercato, praticata per l’immediatezza della vendita e l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo così:

€ 15.000,00 – 15%	€	12.750,00
Spese condominiali insolute	– €	106,30
Valore complessivo di mercato (arrotondato)		€ <u>12.600,00</u>

* * * * *

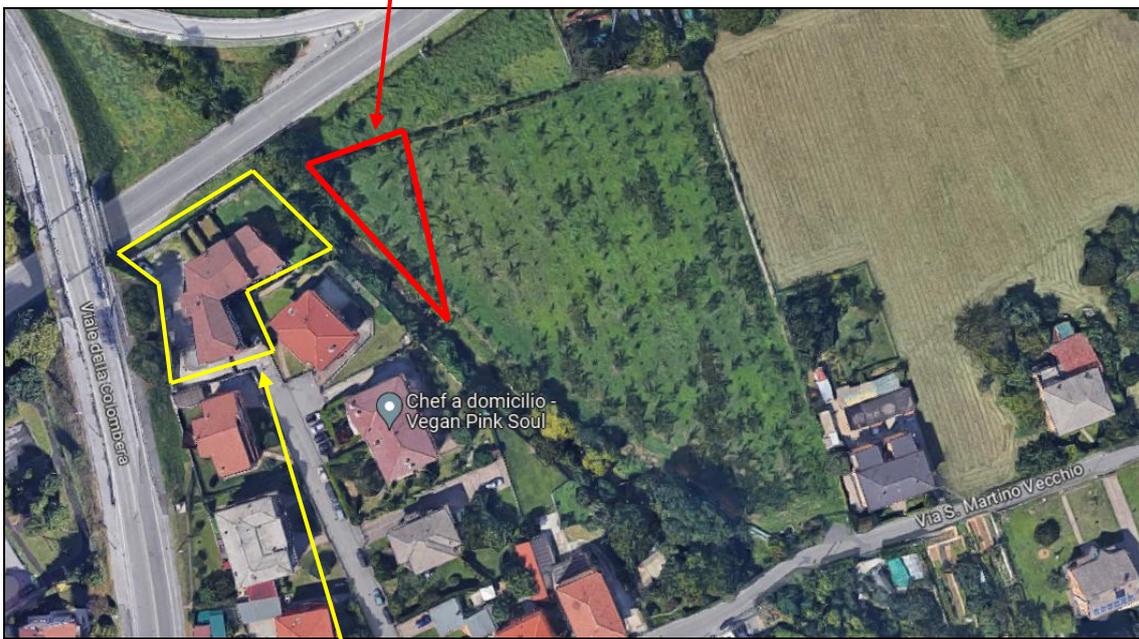
LOTTO 2

Terreno (fg. 8, part. 816) ubicato in Torre Boldone (Bg)

2.1 Identificazione e ubicazione del bene

Il lotto 2 è costituito da un terreno a destinazione agricola ubicato nel Comune di Torre Boldone (Bg), in prossimità di via San Martino Vecchio e in adiacenza al complesso immobiliare “Residenza Martina” identificato nel Lotto 1 (v. estratto mappa – *allegato 21*).

Terreno – Lotto 2



Complesso immobiliare “Residenza Martina” – Lotto 1

2.2 Dati catastali

L’unità immobiliare oggetto di valutazione, intestata catastalmente per la piena proprietà dell’intero alla società “ ” (C.F.), con sede in , risulta così censite all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Torre Boldone, Catasto Terreni (v. visura per soggetto – *allegato 22*):

Mappa	Classamento	Superficie	Deduz	Reddito
Fg. n. sub.	Qualità Classe	ha are ca		Dominicale Agrario
8 816 //	Sem Irr Arbor 1	// 03 94	//	€ 5,49 € 3,66

Derivante, in forza di riordino fondiario del 08.01.2021 n. 1340, dall’originario mappale 816 di are 3.60 del foglio 9.

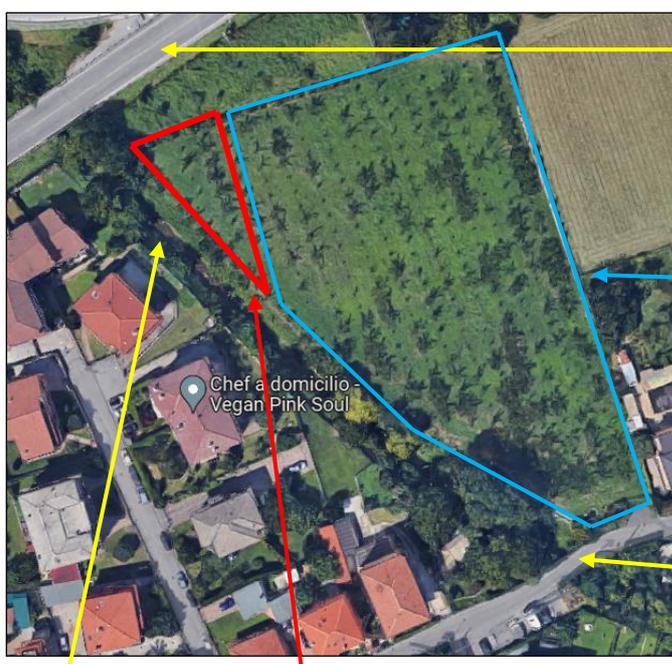
2.3 Descrizione sommaria

Le caratteristiche principali del presente terreno, di superficie pari a 394 mq, sono:

- è costituito per la sua totalità da una superficie pianeggiante terrosa;
- vi è la presenza di qualche albero a basso fusto;
- ampia luminosità e molto soleggiato;
- accessibilità abbastanza agevole ma vincolata alla richiesta di una servitù nei confronti del limitrofo mappale 333, in quanto i restanti confini sono a sud-ovest un fossato e a nord il mappale 4014, interessato interamente dalla fascia di rispetto della adiacente Strada Provinciale 35 (v. estratto mappa – *allegato 21*).



Terreno oggetto di valutazione



Strada Provinciale 35

Terreno mappale 333

Via San Martino Vecchio

Fossato

Terreno oggetto di valutazione

2.4 Dati metrici

La misura della superficie reale è stata desunta dalla visura catastale (v. *allegato 22*) con successiva verifica di massima dall'estratto mappa (v. *allegato 21*); alla superficie reale si applica il coefficiente di differenziazione in relazione alla sua destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

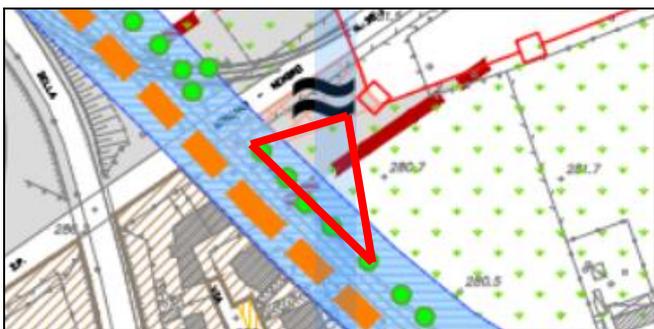
	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
Superficie terreno (mappale 816)	394,00 mq	1,00	<u>394,00 mq</u>

2.5 Accertamenti urbanistici

Il Comune di Torre Boldone è dotato di P.G.T. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 10.05.2013 e vigente dal 20.11.2013 con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 47, con successiva variante n. 1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 19.10.2017 e vigente dal 14.03.2018 con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 11 e con successiva variante n. 2 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 29.07.2021 e vigente dal 23.02.2022 con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 8.

L'area, nella quale sorge il presente terreno, è collocata dal P.G.T. vigente in (v. Certificato di Destinazione Urbanistica – *allegato 23*):

- “Sistema dei vincoli – Fascia di rispetto corsi d'acqua” (v. art. 5.5 e art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- “Sistema del verde e della naturalità – Ambito agricolo di salvaguardia” (v. art. 5.3 e art. 11.3 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- “Sistema dei vincoli – Fascia di rispetto a strade e TEB” (v. art. 5.5 e art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- “Sistema del verde e della naturalità – Filare esistente, macchie arborate” (v. art. 5.3 e art. 11.3 delle Norme Tecniche di Attuazione).



Estratto di PGT



Da quanto sopra riportato è accertata la conformità urbanistica.

2.6 Proprietà e provenienza

Al ventennio l'originario mappale 816 di are 3.60 del foglio 9 del Catasto Terreni di Torre Boldone era di proprietà dei signori:

- _____, nata a _____ il _____, per quota 130/270 di usufrutto vitalizio;
- _____, nata a _____ il _____, per quota 22/270 di piena proprietà e 17/270 di nuda proprietà;
- _____, nato ad _____ l' _____, per quota 2/270 di piena proprietà e 7/270 di nuda proprietà;
- _____, nata a _____ il _____, per quota 22/270 di piena proprietà e 17/270 di nuda proprietà;
- _____, nato a _____ il _____, per quota 2/270 di piena proprietà e 7/270 di nuda proprietà;
- _____, nata a _____ il _____, per quota 22/270 di piena proprietà e 17/270 di nuda proprietà;
- _____, nato a _____ il _____, per quota 2/270 di piena proprietà e 7/270 di nuda proprietà;
- _____, nata a _____ il _____, per quota 24/270 di piena proprietà e 24/270 di nuda proprietà;

- _____, nata a _____ il _____, per quota 20/270 di piena proprietà e 10/270 di nuda proprietà;

- _____, nata a _____ il _____, per quota 24/270 di piena proprietà e 24/270 di nuda proprietà;

in forza di:

- successione legittima in morte del sig. _____, nato a _____ il _____, apertasi in data _____, registrata a _____ e

trascritta a _____ in data _____;

- atto di stralcio divisionale del _____ n. _____ Repertorio Notaio _____, registrato a _____ il _____ e

trascritto a _____ in data _____;

- atto di compravendita del _____ n. _____ Repertorio Notaio _____ di _____, registrato a _____ il _____ e trascritta a

_____ in data _____, prezzo pagato;

- atto di compravendita del _____ n. _____ Repertorio Notaio _____ di _____, registrato a _____ il _____ e trascritto a

_____ in data _____, prezzo pagato.

Con atto di compravendita del _____ n. _____ Repertorio Notaio _____ di _____, trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____, i

signori

_____ suddetti vendono la quota intera di piena proprietà dell'originario mappale 2628 di are 12.18 del foglio 9 del Catasto Terreni di Torre Boldone alla società " _____ " con sede in _____ (C.F. _____). Prezzo pagato. Dichiarato liberi da gravami (v. atto di provenienza – *allegato 9*).

Con atto di modifica di denominazione sociale del _____ n. _____ Repertorio Notaio _____ di _____, registrato a _____ il _____ al n. _____

Serie 1T non trascritto, la società " _____ " suddetta modifica la

propria denominazione sociale in “ ” e trasferisce la propria sede sociale da a .

Alla data odierna le unità immobiliari oggetto di valutazione sono ancora di proprietà della società “ ” suddetta (C.F.), con sede in , per quota intera di piena proprietà.

2.7 Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari

Formalità pregiudizievoli:

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a in data n.ri

A favore: Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale“ ”

Contro: , con sede in .

Atto giudiziario in data , n. Tribunale di Bergamo.

Grava in capo al mappale 816 del foglio 8 del CT di Torre Boldone, più altri beni non oggetto del presente lotto.

Nota:

Lo scrivente precisa che al fine di contenere i costi per l'elevato numero di nominativi da ispezionare, l'indagine ipotecaria è stata eseguita dal periodo meccanizzato (20.09.1996) con ispezione in capo agli immobili.

2.8 Aspetto economico e criterio di stima

La valutazione di un immobile si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione, così da pervenire alla stima più confacente alle ragioni che l'hanno ispirata.

Nel caso di cui trattasi, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale il bene immobile debba essere valutato sia quello del più probabile “Valore di Mercato”, che corrisponde alla somma di denaro a cui il bene dovrebbe essere compravenduto, al momento della stima, in assenza di interessi particolari.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato del bene immobile, lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il terreno da valutare con

altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle del terreno oggetto di valutazione;

- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel presente contesto;
- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;
- effettuato indagini di mercato, con opportuni accertamenti presso le agenzie immobiliari della zona dove è ubicato il bene immobile e con il consulto di idonee fonti di informazione, quale "Valore Casa & Terreni Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2022" (APPE – Confedilizia).

2.9 Valutazione del bene

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni testé citate, ritiene che il valore unitario da attribuire al terreno agricolo sopra descritto, considerati i vincoli urbanistici indicati nel capitolo 2.5 "Accertamenti urbanistici" a pagg. 36-37, il vincolo della richiesta di servitù per la sua accessibilità e il carattere prudenziale della presente valutazione, possa stimarsi pari a € 9,00/mq.

Il valore complessivo di mercato del presente terreno risulta quindi essere:

394,00 mq x € 9,00/mq	€	3.546,00
Valore di mercato (arrotondato)	€	<u>3.550,00</u>

Lo scrivente, per ottenere il valore di base d'asta trattandosi di liquidazione giudiziaria, ritiene opportuno applicare la percentuale di deprezzamento pari al 10% al suddetto

valore di mercato, praticata per l'immediatezza della vendita, ottenendo così:

€ 3.550,00 x (- 10%)	– €	355,00

Valore complessivo di mercato (arrotondato)	€	<u>3.200,00</u>

* * * * *

LOTTO 3

Aree urbane (fg. 7, part. 8606-8607) ubicate in Osio Sotto (Bg)

3.1 Identificazione e ubicazione del bene

Il lotto 3 è costituito da due terreni adiacenti, identificati come aree urbane, a destinazione verde privato e ubicati nella zona sud-est di ampliamento del Comune di Osio Sotto (Bg), confinanti con via Einaudi (v. estratto mappa – allegato 25).

Aerofotogrammetria Osio Sotto



Terreni oggetto di valutazione

3.2 Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, intestate catastalmente per la piena proprietà dell'intero alla società “ ” (C.F.), con sede in , risultano così censite all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Osio Sotto, Catasto Fabbricati (v. visura per soggetto – allegato 27):

Fg.	Mappa n. sub.	Ubicazione via	piano	Classamento Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale	
7	8606	//	Einaudi snc	T	F/1	//	235 mq	//	€ //
7	8607	//	Einaudi snc	T	F/1	//	115 mq	//	€ //

Trattasi di unità immobiliari derivanti, in forza di den. di variazione del 28.07.2020 n.

17027 (Prot. n. BG0060585), dalla divisione dell'originario mappale 7169/44 area urbana di mq. 370, a sua volta così costituita con den. di nuova costruzione del 12.02.2008 n. 625 (Prot. n. BG0051923).

Trattasi di aree urbane altresì censite al CT con i mappali 8606 ente urbano di are 2.35 e 8607 ente urbano di are 1.15, derivanti dall'originario mappale 7169 ente urbano di are 23.88, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di Tipo Mappale del 11.02.2008 n. 49948, dalla fusione degli originari mappali 6863 di are 11.26 (già mappale 6206 già mappale 1112), 6855 di are 5.15 (già mappale 1142) e 6861 di are 7.47 (già mappale 6205 già mappale 1112).

3.3 Descrizione sommaria

Le caratteristiche principali dei presenti due terreni, di superficie complessiva pari a 350 mq, sono:

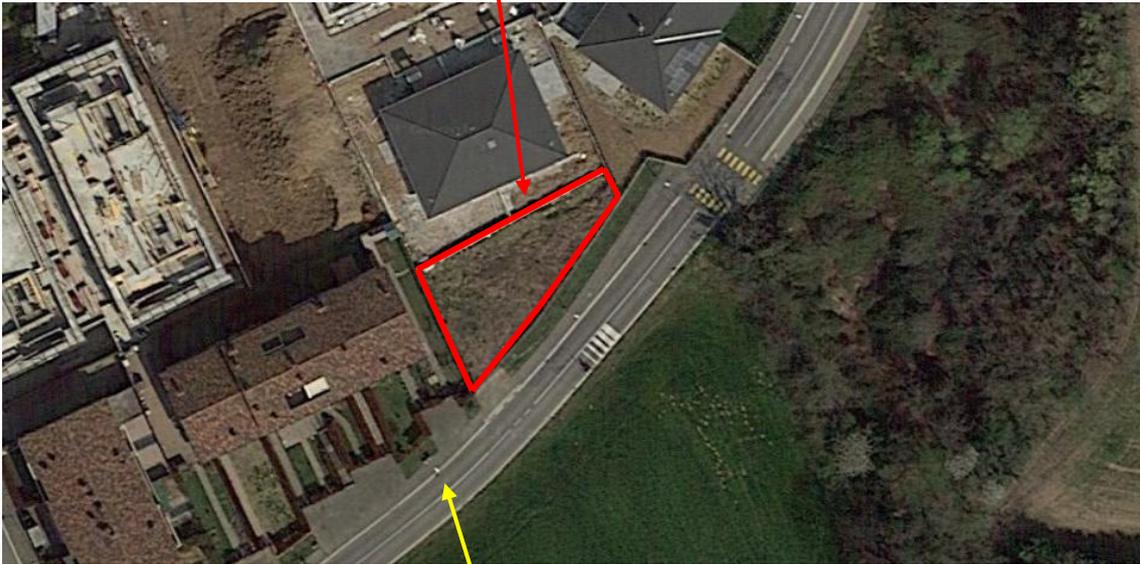
- costituiti per la loro totalità da una superficie pianeggiante erbosa;
- vi è la presenza di arbusti a basso fusto;
- ampia luminosità e molto soleggiato;
- delimitati da un muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica plastificata per recinzioni;
- accessibilità parecchio agevole da una barriera in metallo carrabile removibile, confinante direttamente con la via Einaudi.

I presenti due terreni derivano da un'area urbana, identificata con il sub. 44 e facente parte del complesso residenziale composto dai due condomini adiacenti identificati con il mappale 7169 (v. estratto mappa – *allegato 25* ed elaborato planimetrico – *allegato 26*), successivamente frazionata e identificata catastalmente con gli attuali mappali 8606-8607.

Tale complesso residenziale è stato costruito secondo il Piano di Lottizzazione “PA11 - Via Verdellino” e in virtù della D.I.A. del 23.06.2006 prot. n. 5010 e della successiva D.I.A. in variante del 03.12.2007 prot. n. 11578 e gli attuali terreni, oggetto di valutazione, facevano parte delle suddette concessioni edilizie.

Per quanto sopra esposto, ad oggi i terreni identificati con i mappali 8606-8607 possono essere riconosciuti unicamente come aree verdi/giardini.

Terreni oggetto di valutazione



Via Einaudi



Terreni oggetto di valutazione



Recinzione



Barriera carrabile

3.4 Dati metrici

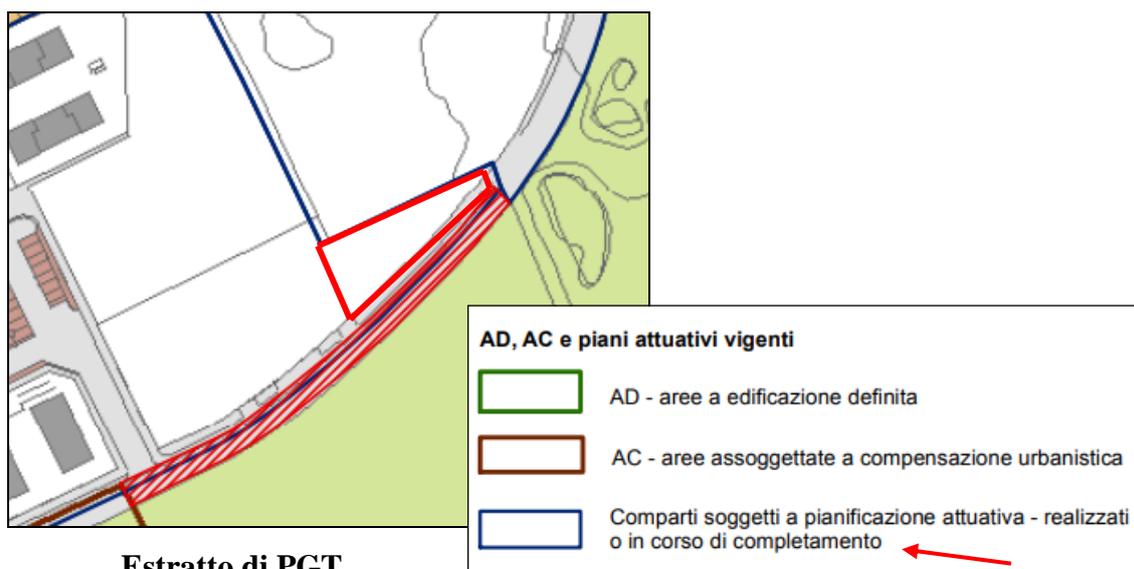
Le misure della superficie reale sono state desunte dalla visura catastale (v. *allegato 27*) con successiva verifica di massima dall'estratto mappa (v. *allegato 25*); alla superficie reale si applica il coefficiente di differenziazione in relazione alla sua destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
Superficie terreno (mappale 8606)	235,00 mq	1,00	235,00 mq
Superficie terreno (mappale 8607)	115,00 mq	1,00	115,00 mq
Totale superficie commerciale			<u>350,00 mq</u>

3.5 Accertamenti urbanistici

Il Comune di Osio Sotto è dotato di P.G.T. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 10.04.2014 e vigente dal 03.09.2014 con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 36 e con successiva variante n. 1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 27.11.2014 e vigente dal 31.12.2014 con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 53.

L'area, nella quale sorgono i presenti terreni, è collocata dal P.G.T. vigente in "Ambiti a destinazione residenziale – AD, AC e piani attuativi vigenti – Comparti soggetti a pianificazione attuativa, realizzati o in corso di completamento" (v. Certificato di Destinazione Urbanistica – *allegato 28*).



Estratto di PGT

Da quanto sopra riportato è accertata la conformità urbanistica.

3.6 Proprietà e provenienza

- Al ventennio l'originario mappale 1142 di are 89.30 del CT di Osio Sotto era di proprietà della società “ ” (C.F.) con sede in , per quota intera di piena proprietà, in forza di atto di compravendita del n. Repertorio Notaio di , registrato a il e trascritto a in data ai nn. .

Prezzo pagato. Dichiarato libero da gravami.

Con atto di redistribuzione di lotti del n. Repertorio Notaio di , registrato a il e trascritto a in , la società “ ” suddetta cede la quota intera di piena proprietà dell'originario mappale 6855 di are 5.15 del CT di Osio Sotto alla società “ ” (C.F.) con sede in (v. atto di provenienza – *allegato 29*).

Dichiarato libero da gravami.

- Al ventennio gli originari mappale 6205 di are 14.00 e mappale 6206 di are 20.25 del CT di Osio Sotto erano di proprietà della società “ ” (C.F.) con sede in , per quota intera di piena proprietà, in forza di atto di compravendita del n. Repertorio Notaio di , registrato a il e trascritto a in data (v. atto di provenienza – *allegato 30*).

Prezzo in parte pagato e in parte da pagarsi in tre rate dell'importo di Lire 100.000.000 ciascuna, scadenti la prima il 30.10.2000, la seconda il 30.11.2000 e la terza il 30.12.2000. Dichiarati liberi da gravami.

Con atto di modifica di denominazione sociale del n. Repertorio Notaio di , registrato a il al n. non trascritto, la società “ ” suddetta modifica la propria denominazione sociale in “ ” e trasferisce la propria sede sociale da a .

Alla data odierna, i terreni oggetto di valutazione sono ancora di proprietà della società “ ” suddetta (C.F.), con sede in , per quota intera di piena proprietà.

3.7 Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari

- Convenzione urbanistica trascritta a in data ai nn. (atto del n. Repertorio Notaio di , registrato a il al) e successivo atto di modifica di convenzione urbanistica del n. Repertorio Notaio di , trascritto, a , in data ai nn. .

A favore: .

Contro: “ ” e “ ” suddette, e .

Convenzione per attuazione Piano di Lottizzazione “PA11 - Via Verdellino” gravante in capo agli originari mappali 6863 di are 11.26, 6855 di are 5.15, 6861 di are 7.47 e ai mappali 6862 di are 6.53 e 6864 di are 8.60 del CT di Osio Sotto.

La realizzazione dei singoli fabbricati del comparto è subordinato al solo limite temporale di validità del P.L., fissato in 10 anni dalla sua approvazione.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a in data n.ri .

A favore: Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale“ ”

Contro: , con sede in .

Atto giudiziario in data , n. Tribunale di Bergamo.

Grava in capo al mappale 8606 area urbana e mappale 8607 area urbana del foglio 7 del NCEU di Osio Sotto, più altri beni non oggetto del presente lotto.

3.8 Aspetto economico e criterio di stima

La valutazione di un immobile si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione, così da pervenire alla stima più confacente alle ragioni che l’hanno ispirata.

Nel caso di cui trattasi, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale il bene immobile debba essere valutato sia quello del più probabile “Valore di Mercato”, che corrisponde alla somma di denaro a cui il bene dovrebbe essere compravenduto, al momento della stima, in assenza di interessi particolari.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato del bene immobile, lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando i terreni da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle del terreno oggetto di valutazione;
- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel presente contesto;
- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;
- effettuato indagini di mercato, con opportuni accertamenti presso le agenzie immobiliari della zona dove è ubicato il bene immobile e con il consulto di idonee fonti di informazione, quale “Valore Casa & Terreni Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2022” (APPE – Confedilizia).

3.9 Valutazione del bene

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni testé citate, ritiene che il valore unitario da attribuire ai terreni sopra descritti, valutati come aree verdi/giardini di superficie complessiva pari a 350,00 mq e considerato sia il limitato raggio di interesse di eventuali acquirenti sia il carattere prudenziale della

presente valutazione, possa stimarsi pari a € 45,00/mq.

Il valore complessivo di mercato dei presenti terreni risulta quindi essere:

350,00 mq x € 45,00/mq € 17.750,00

Valore di mercato € 17.750,00

Lo scrivente, per ottenere il valore di base d'asta trattandosi di liquidazione giudiziaria, ritiene opportuno applicare la percentuale di deprezzamento pari al 10% al suddetto valore di mercato, praticata per l'immediatezza della vendita, ottenendo così:

€ 17.750,00 x (- 10%) - € 1.775,00

Valore complessivo di mercato (arrotondato) € 16.000,00

* * * * *