Dott. Ing. NICOLA MORETTI SIMONCINI

Via Masone n. 11 - 24121 Bergamo - Mob. 338.7792158
e-mail: nicolamorettisimoncini@gmail.com - pec: nicola.morettisimoncini@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

* * * * * *

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pertinente alla **PROCEDURA DI FALLIMENTO n. 1237/2019**

"TUBRA VPS S.R.L."

Giudice Delegato: **Dott.ssa MARIA MAGRI'**

Curatore della Procedura: **Dott.ssa SARA GAGNI**

* * * * * *

L'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, Dott.ssa Maria Magrì, con ordinanza del 24.02.2023, ha autorizzato il Curatore a nominare lo scrivente Nicola Moretti Simoncini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bergamo al n. 3083, con studio in Bergamo via Masone n. 11, al fine di procedere alla stima dei beni immobili pertinenti alla procedura di fallimento sopra indicata.

In esecuzione dell'incarico conferitogli lo scrivente, letti i documenti della procedura, eseguiti accurati sopralluoghi presso i beni immobili oggetto di valutazione, ubicati in Martinengo (Bg) via Maschere Bergamasche n. 27, effettuato 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 compiutezza e facilità di consultazione, ha ritenuto di suddividere nei seguenti capitoli e nei successivi tre lotti:

1. Identificazione e ubicazione dei beni pag. 3
2. Dati catastali pag. 3
3. Descrizione sommaria pag. 4
4. Accertamenti urbanistici pag. 7
5. Accertamenti edilizi pag. 8
6. Proprietà e provenienza nel ventennio pag. 9
7. Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari pag. 14
8. Aspetto economico e criterio di stima pag. 16

LOTTO 1

Unità immobiliare 1 (fg. 7, map. 8797, sub. 26) **da pag. 18 a pag. 21**

1.1 Descrizione sommaria del bene pag. 18

1.2 Dati catastali pag. 19

1.3 Dati metrici pag. 20

1.4 Valutazione del bene pag. 20

LOTTO 2

Unità immobiliare 2 (fg. 7, map. 8797, sub. 30) **da pag. 22 a pag. 25**

2.1 Descrizione sommaria del bene pag. 22

2.2 Dati catastali pag. 23

2.3 Dati metrici pag. 24

2.4 Valutazione del bene pag. 24

LOTTO 3

Unità immobiliare 3 (fg. 7, map. 8797, sub. 31) **da pag. 26 a pag. 29**

3.1 Descrizione sommaria del bene pag. 26

3.2 Dati catastali pag. 27

3.3 Dati metrici pag. 28

3.4 Valutazione del bene pag. 22

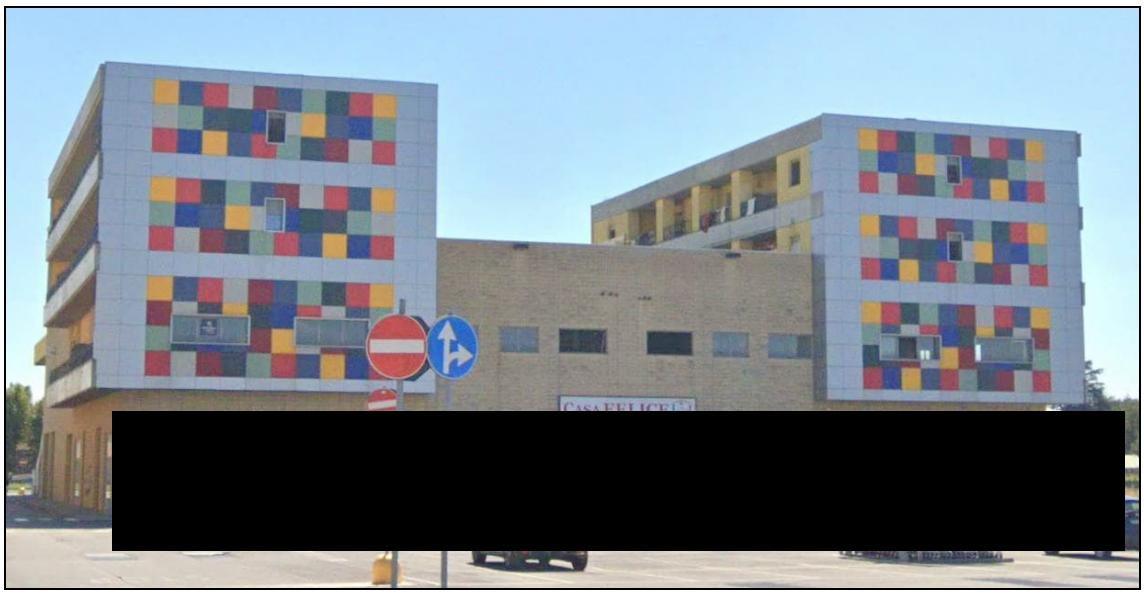
PROSPETTO RIASSUNTIVO DEL VALORE DEI VARI LOTTI pag. 30

DOCUMENTI ALLEGATI pag. 31

* * * * * *

1. Identificazione e ubicazione dei beni

I tre beni immobili oggetto di valutazione sono tre uffici " al rustico" (v. planimetrie catastali – *allegati da 1 a 3*), posti al primo piano di un edificio polifunzionale denominato "Lotto 2 – ex Zanetti", ubicato in Martinengo (Bg) via Maschere Bergamasche, adibito al piano terra a destinazione commerciale, al piano primo a destinazione terziaria (uffici e studi professionali) e ai piani secondo e terzo a destinazione residenziale (v. elaborato planimetrico – *allegato 4*).



Edificio polifunzionale "Lotto 2 – ex Zanetti"

2. Dati catastali

I tre beni immobili, oggetto di valutazione, risultano censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Martinengo (Codice E987), Sezione Catasto Fabbricati, come segue (v. visure storiche per immobile – *allegati da 5 a 7*):

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Superficie	Rendita
Fg.	n.	sub.	via	piano	Cat.	Cl.	stenza	Catastale	Catastale
7	8797	26	Maschere Bergamasche 27	1	F/3	//	116 mq	//	€ //
7	8797	30	Maschere Bergamasche 27	1	F/3	//	82 mq	//	€ //
7	8797	31	Maschere Bergamasche 27b	1	F/3	//	79 mq	//	€ //

Trattasi di unità immobiliari così costituite in forza di den. di nuova costruzione del

18.02.2011 n. 678 (Prot. n. BG0072869), facenti parte del fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 9 mappale 8797 ente urbano di are 72.00, derivante, in forza di Tipo Mappale del 9.02.2011 n. 52788, dalla fusione degli originari mappali 8797 ente urbano di are 0.55 (già mappale 8006 già mappale 1200), 8008 di are 21.65 (già mappale 1200), 8016 ente urbano di are 10.55 (già mappale 1208 ente urbano), 8027 rel acq es di are 1.12, 8033 di are 6.00 (già mappale 5656), 8800 ente urbano di are 25.60 (già mappale 8007 già mappale 1200), 8804 ente urbano di are 0.10 (già mappale 8009 già mappale 1200), 8817 ente urbano di are 5.85 (già mappale 8015 ente urbano già mappale 1208 ente urbano), 8827 ente urbano di are 0.04 (già mappale 8026 rel acq es), 8829 ente urbano di are 0.04 (già mappale 8028 rel acq es) e 8834 ente urbano di are 0.50 (già mappale 8032 già mappale 5656).

Gli originari mappali 8015 e 8016 risultavano altresì censiti al NCEU con i mappali 8015 e 8016 aree urbane, ora soppresse in forza di den. di variazione del 18.02.2011 n. 4092 (Prot. n. BG0072867), a loro volta derivanti, in forza di den. di variazione del 3.03.2008 n. 5073 (Prot. n. BG0077676), dalla divisione dell'originario mappale 1208/703, a sua volta derivante, in forza di den. di variazione del 3.12.2007 n. 25561 (Prot. n. BG0398327), dalla demolizione totale dell'originario mappale 1208/701, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di den. di variazione del 24.11.2005 n. 24760 (Prot. n. BG0262877), dalla divisione dell'originario mappale 1208/1.

Nota:

Catastalmente la proprietà dei presenti tre beni immobili risulta essere ancora della società [redacted], (C.F. [redacted]), con sede in [redacted], in quanto l'atto di risoluzione del 22.02.2017 n. 2370/1603 Repertorio Notaio Vincenzo Papi di Squinzano, registrato a Lecce il 06.03.2017 al n. 2246 Serie 1T e annotato a Bergamo in data 09.03.2017 ai nn. 10320/1645 a favore della società TUBRA VPS S.r.l., annotato presso gli uffici immobiliari (v. risoluzione atto – *allegato 8*), è corretto ma non risulta ancora volturato al catasto.

3. Descrizione sommaria

L'edificio polifunzionale denominato "Lotto 2", interno al Piano Norma denominato "ex Zanetti", ubicato in Martinengo (Bg) via Maschere Bergamasche e di cui fanno parte integrante i tre beni immobili oggetto di valutazione, è stato costruito tra il 2007 e

il 2014 su un piano interrato e quattro piani fuori terra e vi è la presenza di un ampio parcheggio pubblico scoperto al piano terra al servizio dell'intero complesso immobiliare, di cui fa parte anche l'edificio polifunzionale denominato "Lotto 1".

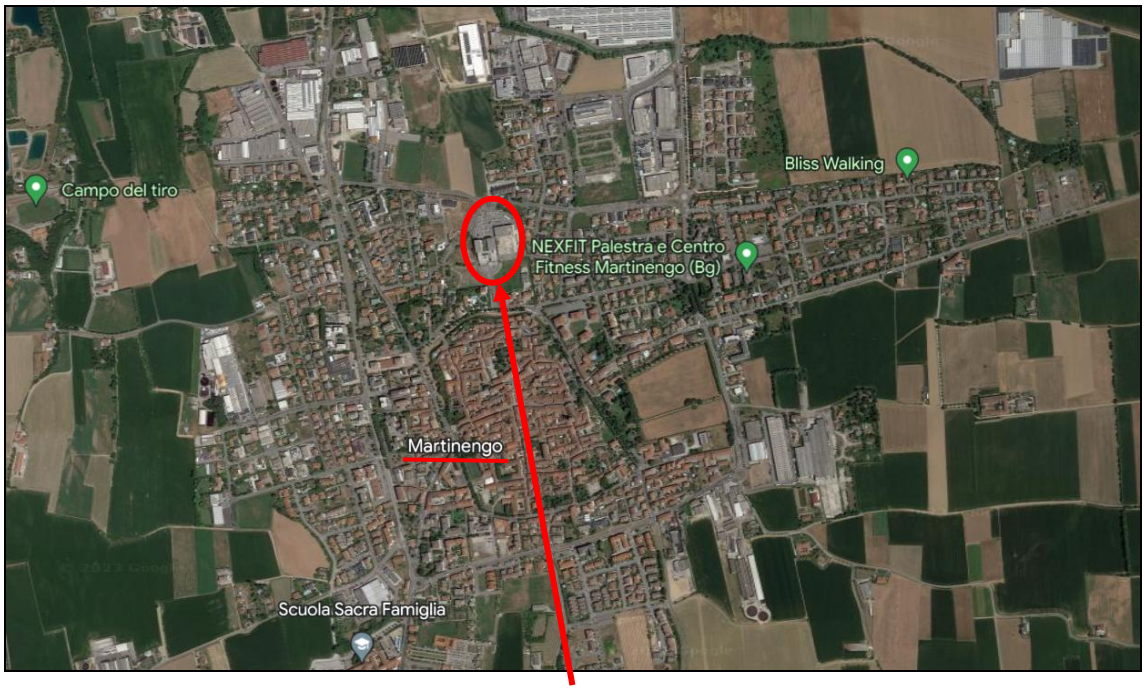
L'intero complesso immobiliare è ubicato:

- in zona adiacente alle mura che delimitano il centro del Comune di Martinengo;
- in zona a scarso traffico carrale;
- in zona provvista di urbanizzazione primaria e secondaria;
- in zona con buona presenza di negozi di prima necessità;
- in zona con discreta presenza di parchi pubblici;
- in zona con ottima presenza di parcheggi pubblici;
- in zona sufficientemente servita dalle linee di trasporto pubblico;
- a circa 8 km dall'Ospedale SS. Trinità di Romano di Lombardia.

I principali collegamenti pubblici sono:

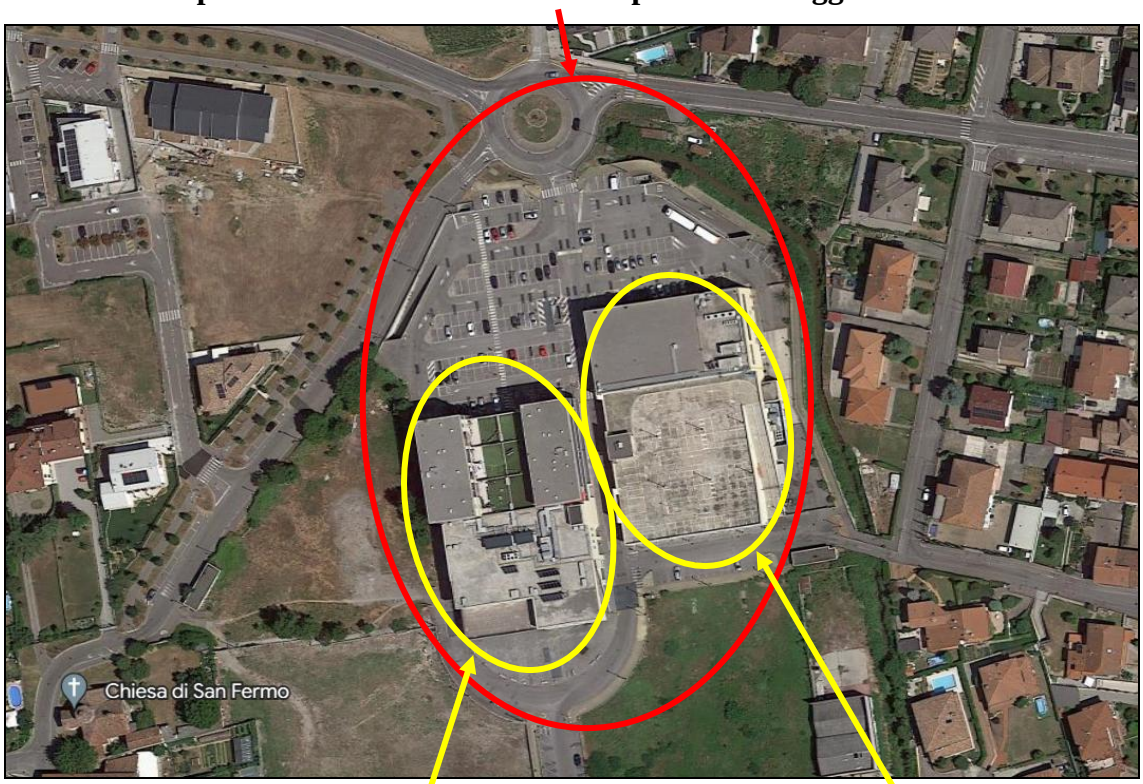
- Strada Statale n. 498 a 500 m;
- Strada Provinciale n. 100 a 1 km;
- Autostrada A4 (casello di Seriate) a circa 11,5 km;
- Stazione ferroviaria di Romano di Lombardia a circa 7,5 km;
- Aeroporto di Milano – Orio al Serio a circa 16,5 km.

Aerofotogrammetria del Comune di Martinengo



Intero complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto di valutazione

Intero complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto di valutazione



Edificio polifunzionale "<u>Lotto 2 – ex Zanetti</u>"

Edificio polifunzionale "<u>Lotto 1</u>"

Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'edificio polifunzionale denominato "Lotto 2", nel suo complesso in discrete condizioni di manutenzione e conservazione nonostante il piano primo sia quasi totalmente "al rustico" e quindi in stato di trascuratezza e abbandono, sono le seguenti:

- struttura portante verticale in muratura e cemento armato;
- struttura portante orizzontale in cemento armato e laterizio;
- tetto con orditura portante in cemento armato e sovrastante lastrico solare in conglomerato bituminoso;
- muratura perimetrale di tamponamento in laterizio, rivestita con diverse finiture quali:
  a) pannelli quadrati 60x60 cm in Alucobond con colori vari;
  b) pannelli quadrati 60x60 cm in Alucobond colore RAL 5020;
  c) blocchi 50x20 cm tipo Magnetti F2 fugato centrale con posa "a sorella";
  d) intonaco colorato di finitura a base di calce idraulica naturale per esterni;
- canali di gronda e pluviali tutti interni alla muratura;
- presenza di impianto ascensore condominiale, al servizio di tutti i piani.



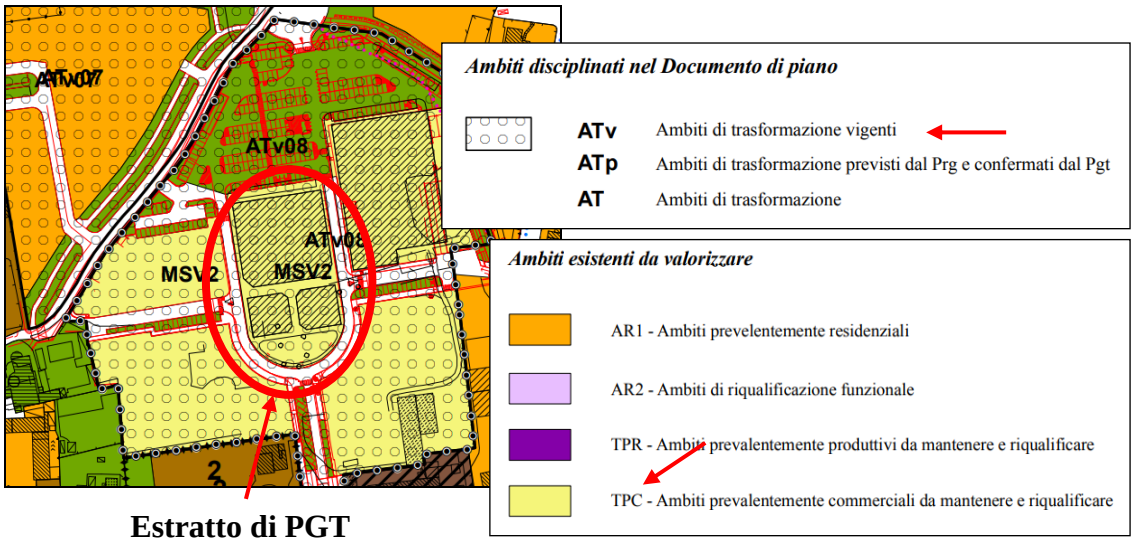
Edificio polifunzionale "Lotto 2 – ex Zanetti"

Enti comuni come per legge, artt. 1117 e seguenti del C.C., come i subb. da 1 a 7 e sub. 12 (v. elaborato planimetrico – *allegato 4*).

4. Accertamenti urbanistici

Il Comune di Martinengo è dotato di P.G.T., approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 19.08.2012 e successive varianti.

L'area, nella quale sorge il presente fabbricato residenziale, è collocata dal P.G.T. vigente in "Ambiti disciplinati nel Documento di piano_ATv Ambiti di trasformazione vigenti" e "Ambiti esistenti da valorizzare_TPC Ambiti prevalentemente commerciali da mantenere e riqualificare".



Estratto di PGT

Vi è inoltre la presenza delle seguenti due convenzioni:

- convenzione edilizia per piano attuativo di lottizzazione denominato "EX ZANETTI" (v. convenzione – *allegato 9*) gravante in capo all'originario mappale 1208/701 del NCEU e agli originari mappali 1200 di are 113.10 e 5656 di are 68.19 del CT di Martinengo (più altro bene non oggetto di relazione), trascritta a Bergamo in data 19.07.2006 ai nn. 46540/27303, atto del 07.07.2006 n. 159762/46378 Repertorio Notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo, registrato a Bergamo 1 il 12.07.2006 al n. 8396 Serie 1T, a favore del "COMUNE DI MARTINENGO" con sede in Martinengo (C.F. 00683770168) e contro "[redacted]" [redacted] e contro "[redacted]"
- modifica di convenzione edilizia di cui a Tr. 46540/27303 del 19.07.2006 (v. modifica convenzione – *allegato 10*), gravante in capo agli originari mappali 8006 di are 11.85, 8007 di are 25.75, 8008 di are 21.65, 8009 di are 2.95, 8032 di are 5.70, 8033 di are 6.00 del CT e agli originari mappali 8015 e 8016 del NCEU di Martinengo (più altri beni non oggetto di relazione), trascritta a Bergamo in data 07.12.2010 ai nn. 64565/36388, atto del 02.12.2010 n. 132044/48807 Repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrato a Bergamo 2 il 06.12.2010 al n. 6470 Serie 1T, a favore del "COMUNE DI MARTINENGO" con sede in Martinengo (C.F. 00683770168) e contro "[redacted] e contro [redacted].

Da quanto sopra riportato, è accertata la conformità urbanistica.

5. Accertamenti edilizi

L'edificio polifunzionale denominato "Lotto 2 – ex Zanetti", di cui fanno parte integrante i tre beni immobili oggetto di valutazione, sono stati costruiti in forza delle seguenti pratiche o concessioni edilizie, rilasciate a seguito delle due convenzioni edilizie descritte nel capitolo precedente:

- Permesso di Costruire n. 192/06 del 17.01.2007 prot. n. 543 (*v. allegato 11*);
- Permesso di Costruire n. 146/2010 del 13.12.2010 prot. n. 23655/MDS/bc (*v. allegato 12*);

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 56/2012 del 28.04.2012 prot. n. 8722 in variante al Permesso di Costruire n. 146/2010 del 13.12.2010 (*v. allegato 13*);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) del 14.03.2014 prot. n. 5626 in variante alla S.C.I.A. n. 56/2012 del 28.04.2012 (*v. allegato 14*).

Da quanto sopra riportato, è accertata la conformità edilizia.

6. Proprietà e provenienza nel ventennio

- Al ventennio l'originario mappale 1208/1 del NCEU di Martinengo era di proprietà [redacted] per quota intera di piena proprietà, in forza di:
  - decreto di trasferimento immobili del 24.02.1993 n. 893 Repertorio Tribunale di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 25.02.1993 ai nn. 6353/4807, la cui Nota risulta rettificata in data 28.02.2008 ai nn. 14591/9129;
  - atto di trasformazione di società del 21.02.1994 n. 106260 Repertorio Notaio Adriano Sella di Bergamo, registrato a Bergamo il 07.03.1994 al n. 1488 e trascritto a Bergamo in data 05.03.1994 ai nn. 6828/5077.
- Al ventennio gli originari mappale 1200 di are 113.10 e mappale 5656 di are 68.19 del CT di Martinengo erano di proprietà della società "[redacted]" con [redacted]), per quota intera di piena proprietà, in forza di atto di compravendita del 17.11.1994 n. 84000/5141 Repertorio Notaio Carmine Mallardo di Bergamo, registrato a Bergamo il 07.12.1994 al n. 5549 Serie 1V e trascritto a Bergamo in data 01.12.1994 ai nn. 34990/25549.

  Prezzo pagato.

  Dichiarati liberi da gravami ad eccezione:
  - dell'ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 16.01.1987 ai nn. 1841/273;
  - del pignoramento trascritto a Bergamo in data 08.05.1987 ai nn. 13289/8896;
  - del pignoramento trascritto a Bergamo in data 18.04.1986 ai nn. 11199/7876;

  tutte ordinate di cancellazione con il decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Bergamo in data 28.09.1991 nn. 178/86 - 3412 - 3648, registrato a Bergamo il 17.10.1991 al n. 5904 Serie 4 e trascritto a Bergamo in data 28.09.1991 ai nn. 2784/20851;
  - dell'ipoteca iscritta a Bergamo in data 18.01.1989 ai nn. 1877/330, ordinata di

cancellazione dal Tribunale di Bergamo con provvedimento del 04.10.1994.

– Con compravendita per scrittura privata autenticata del 15.11.2005 n. 129157/31533 Repertorio Notaio Adriano Sella di Bergamo, trascritta a Bergamo in data 18.11.2005 ai nn. 73556/44554 e successiva rettifica per scrittura privata autenticata del 03.10.2008 n. 167248/50779 Repertorio Notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo, trascritta a Bergamo in data 15.10.2008 ai nn. 64794/37471, [redacted] suddetta vende la quota intera di piena proprietà dell'originario mappale 1208/1 del NCEU di Martinengo alla società: "[redacted]" suddetta.

Prezzo pagato.

Dichiarato libero da gravami ad eccezione di:

- ipoteca iscritta a Bergamo in data 19.10.1994 ai nn. 30366/6100 (cancellata con annotamento di cancellazione totale in data 13.07.2007 ai nn. 45702/7881);
- ipoteca iscritta a Bergamo in data 23.03.1999 ai nn. 10910/2652 (cancellata con annotamento di cancellazione totale in data 13.07.2007 ai nn. 45701/7880).

– Con atto di fusione di società per incorporazione del 15.05.2007 n. 162926/48283 Repertorio Notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 25.05.2007 ai nn. 33147/18910, la società "[redacted]" suddetta si fonde [redacted]

Beni di compendio della società incorporata: quota intera di piena proprietà dell'originario mappale 1208/701 del NCEU e del mappale 1200 di are 113.10 e mappale 5656 di are 68.19 del CT di Martinengo, più altro bene non oggetto di relazione.

– Con atto di modifica di denominazione sociale del 15.05.2007 n. 162926/48283 Repertorio Notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo, trascritto a Bergamo in data 25.05.2007 ai nn. 33148/18911, [redacted] modifica la propria denominazione sociale [redacted]".

Beni di compendio: quota intera di piena proprietà dell'originario mappale 1208/701 del NCEU e del mappale 1200 di are 113.10 e mappale 5656 di are 68.19 del CT di Martinengo, più altro bene non oggetto di relazione.

– Con tabella di Variazione del 28.01.2008 n. 30051 vengono originati dalle acque gli

originari mappale 8026 rel acq es di are 0.05, mappale 8027 rel acq es di are 1.12 e mappale 8028 rel acq es di are 0.05 del CT di Martinengo.

– Con atto del 02.12.2010 n. 132044/48807 Repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrato a Bergamo 2 il 06.12.2010 al n. 6470 Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 07.12.2010 ai nn. 64566/36389, il "COMUNE DI MARTINENGO" (C.F. 00683770168), vende la quota intera di piena proprietà degli originari mappale 8026 rel acq es di are 0.05, mappale 8027 rel acq es di are 1.12 e mappale 8028 rel acq es di are 0.05 del CT di Martinengo alla società "ALFA TECNO S.R.L." suddetta.

Prezzo in parte pagato ed in parte da pagarsi entro il 30.06.2011.

Immobili sdemanializzati in forza della delibera di Consiglio n. 73 del 30.11.2010.

Dichiarati liberi da gravami.

– Con atto di compravendita del 03.07.2012 n. 47185/12948 Repertorio Notaio Filippo Calarco di Bergamo, registrato a Bergamo 1 il 12.07.2012 al n. 8968 Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 12.07.2012 ai nn. 31359/21235, la [redacted] suddetta vende la quota intera di piena proprietà dei mappali 8797/26, 8797/30 e 8797/31 del NCEU di Martinengo alla società **"**TUBRA VPS S.R.L." (C.F. 02320460161) con sede in Mapello (v. atto di provenienza – *allegato 15*).

Prezzo in parte pagato e in parte da pagarsi entro il 30.09.2012.

Dichiarati liberi da gravami ad eccezione:

- dell'ipoteca iscritta a Bergamo in data 14.12.2006 ai nn. 80878/19590 (da svincolarsi entro il 30.09.2012);
- dell'ipoteca iscritta a Bergamo in data 22.10.2010 ai nn. 55377/10972 (cancellata con annotamento di restrizione beni in data 07.03.2012 ai nn. 10777/2032 e annotata di cancellazione totale in data 28.05.2013 ai nn. 21523/3514).

Si richiamano:

- servitù Enel trascritta a Bergamo in data 18.05.2011 ai nn. 25343/14574 (v. nota di trascrizione – *allegato 16*) con la quale [redacted] ha concesso all'"ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.":

  a) servitù di cabina ed elettrodotto gravante sul mappale 8578/2 del foglio 8 del

NCEU;

b) servitù di passaggio ed elettrodotto gravante sul mappale 8577 del foglio 8 del NCEU;

c) servitù di cabina ed elettrodotto gravante sul mappale 8576/1 del foglio 7 del NCEU;

d) servitù di passaggio ed elettrodotto gravante sul mappale 8852 del foglio 9 del CT;

e) servitù di cabina ed elettrodotto gravante sul mappale 8585/1 del foglio 7 del NCEU;

f) servitù di passaggio ed elettrodotto gravante sul mappale 8796 del foglio 7 del NCEU;

- convenzione urbanistica con atto del 07.07.2006 n. 159762/46378 Repertorio Notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo, registrato a Bergamo 1 il 12.07.2006 al n. 8396 Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 19.07.2006 ai nn. 46540/27303 (v. convenzione – *allegato 9*), successivamente modificata con atto del 02.12.2010 n. 132044/48807 Repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrato a Bergamo 2 il 06.12.2010 al n. 6470 serie 1T e trascritto a Bergamo in data 07.12.2010 ai nn. 64565/36388 (v. modifica convenzione – *allegato 10*).

– Con atto di compravendita del 03.12.2015 n. 1670/1143 Repertorio Notaio Vincenzo Papi di Squinzano, registrato a Lecce il 04.12.2015 al n. 10229 Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 04.12.2015 ai nn. 49688/34642, la società "TUBRA VPS S.R.L." suddetta, con sede in Urgnano (atto di trasferimento sede sociale né trascritto né volturato) vende la quota intera di piena proprietà dei <u>mappali 8797/26, 8797/30 e 8797/31</u> del NCEU di Martinengo [redacted], con sede in [redacted] (v. atto di compravendita – *allegato 17*).

Prezzo € 400.000,00 di cui:

- € 80.000,00 saranno corrisposti dalla parte acquirente alla parte venditrice al momento dell'accertamento, in contraddittorio tra le parti, del completamento dei lavori inerenti alle porzioni immobiliari oggetto del presente atto;
- € 88.000,00 saranno corrisposti dalla parte acquirente alla parte venditrice entro e non oltre il 30.06.2016;

- € 320.000,00 saranno corrisposti dalla parte acquirente alla parte venditrice al momento in cui quest'ultima e per essa la sua dante causa, ottenga la liberazione dell'ipoteca gravante i beni qui compravenduti iscritta a Bergamo in data 14.12.2006 ai nn. 80878/19590.

Le parti convengono che la mancata cancellazione dell'ipoteca sopra richiamata ovvero il mancato completamento dei lavori entro il 31.12.2016, costituiscono clausola risolutiva del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C..

Le parti convengono che, in caso di mancato completamento dei lavori entro il 31.03.2016, la parte venditrice dovrà corrispondere alla parte acquirente, a titolo di clausola penale ex art. 1382 C.C., la somma di € 80.000,00.

Dichiarati liberi da gravami ad eccezione dell'ipoteca volontaria iscritta, a Bergamo, in data 14.12.2006 ai nn. 80878/19590 sopra citata.

Si richiama la servitù Enel trascritta a Bergamo in data 18.05.2011 ai nn. 25343/14574 (v. nota di trascrizione – *allegato 16*) con la quale l[redacted]ha concesso all'"ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.":

a) servitù di cabina ed elettrodotto gravante sul mappale 8578/2 del foglio 8 del NCEU;
b) servitù di passaggio ed elettrodotto gravante sul mappale 8577 del foglio 8 del NCEU;
c) servitù di cabina ed elettrodotto gravante sul mappale 8576/1 del foglio 7 del NCEU;
d) servitù di passaggio ed elettrodotto gravante sul mappale 8852 del foglio 9 del CT;
e) servitù di cabina ed elettrodotto gravante sul mappale 8585/1 del foglio 7 del NCEU;
f) servitù di passaggio ed elettrodotto gravante sul mappale 8796 del foglio 7 del NCEU;

La parte acquirente dichiara di accettare, obbligandosi anche per sé e i propri aventi causa, i patti speciali convenuti tra la società "TURBA VPS S.R.L." suddetta e la sua [redacted]suddetta contenuti nell'atto di compravendita del 03.07.2012 n. 47185/12948 Repertorio Notaio Filippo Calarco di Bergamo registrato a Bergamo 1 il 12.07.2012 al n. 8968 Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 12.07.2012 ai nn. 31359/21235 (v. atto di provenienza – *allegato 15*).

– Con atto di risoluzione del 22.07.2017 n. 2370/1603 Repertorio Notaio Vincenzo Papi di Squinzano, registrato a Lecce il 06.03.2017 al n. 2246 Serie 1T e annotato a Bergamo in data 09.03.2017 ai nn. 10320/1645, la [redacted] dichiara, ai sensi del 2° comma dell'art. 1456 C.C, alla società "TUBRA VPS S.R.L." suddetta che intende valersi della clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto di compravendita del 03.12.2015 n. 1670/1143 Repertorio Notaio Vincenzo Papi di Squinzano, registrato a Lecce il 04.12.2015 al n. 10229 Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 04.12.2015 ai nn. 49688/34642; pertanto il suddetto contratto è risolto di diritto e deve considerarsi a tutti gli effetti come mai stipulato e posto in essere. Pertanto la quota intera di piena proprietà dei mappali 8797/26, 8797/30 e 8797/31 del NCEU di Martinengo viene trasferita alla società "TUBRA VPS S.R.L." suddetta, con sede in Urgnano (v. atto di risoluzione – *allegato 8*).

– Alla data odierna, i beni immobili oggetto di valutazione sono ancora di proprietà della società "TUBRA VPS S.R.L." (C.F. 02320460161) con sede in Mapello, per quota intera di piena proprietà.

7. Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari

Formalità pregiudizievoli:

– Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 14.12.2006 ai nn. 80878/19590.

A favore: "UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A." con sede in Verona

Contro: "[redacted]" con sede in Bergamo (C.F. [redacted])

Atto del 13.12.2006 n. 161407/47360 Repertorio Notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo;

Somma iscritta: € 70.000.000,00

Somma capitale: € 35.000.000,00

Scadenza: anni 15

Grava in capo all'originario mappale 1208/701 del NCEU e agli originari mappale 1200 di are 113.10 e mappale 5656 di are 68.19 del CT di Martinengo;

Si rileva annotamento di frazionamento in quota in data 07.03.2012 ai nn. 10782/2037, nel quale i mappali 8797/26, 8797/30 e 8797/31 vengono indicati, unitamente ad altri beni, nel Lotto n. 2 con somma iscritta pari ad € 22.640.000,00 e somma capitale pari ad € 11.320.000,00.

Pattuizioni particolari:

– Convenzione trascritta a Bergamo in data 19.07.2006 ai nn. 46540/27303 (v. convenzione edilizia – *allegato 9*)

A favore: "COMUNE DI MARTINENGO" con sede in Martinengo (C.F. 00683770168)

Contro: "[redacted]"

"[redacted]"

Atto del 07.07.2006 n. 159762/46378 Repertorio Notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo, registrato a Bergamo 1 il 12.07.2006 al n. 8396 Serie 1T.

Convenzione edilizia per piano attuativo di lottizzazione denominato "EX ZANETTI" gravante in capo all'originario mappale 1208/701 del NCEU e agli originari mappale 1200 di are 113.10 e mappale 5656 di are 68.19 del CT di Martinengo, più altro bene non oggetto di relazione.

– Modifica di convenzione trascritta a Bergamo in data 07.12.2010 ai nn. 64565/36388 (v. modifica convenzione – *allegato 10*)

A favore: "COMUNE DI MARTINENGO" con sede in Martinengo (C.F. 00683770168)

Contro: "[redacted]"

Atto del 02.12.2010 n. 132044/48807 Repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrato a Bergamo 2 il 06.12.2010 al n. 6470 Serie 1T.

Modifica di convenzione edilizia di cui a Tr. 46540/27303 del 19.07.2006, gravante in capo agli originari mappali 8006 di are 11.85, 8007 di are 25.75, 8008 di are 21.65, 8009 di are 2.95, 8032 di are 5.70, 8033 di are 6.00 del CT e agli originari mappali 8015 e 8016 del NCEU di Martinengo, più altri beni non oggetto di relazione.

– Servitù trascritta a Bergamo in data 18.05.2011 ai nn. 25343/14574 (v. nota di trascrizione – *allegato 16*)

A favore: "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." con sede in Roma (C.F. 05779711000)

Contro: [redacted]

Scrittura privata autenticata del 29.04.2011 n. 507/367 Repertorio Notaio Federica Zocche di Bergamo, con la quale [redacted] ha concesso all'"ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.":

- servitù di cabina ed elettrodotto gravante sul mappale 8578/2 del foglio 8 del NCEU;
- servitù di passaggio ed elettrodotto gravante sul mappale 8577 del foglio 8 del NCEU;
- servitù di cabina ed elettrodotto gravante sul mappale 8576/1 del foglio 7 del NCEU;
- servitù di passaggio ed elettrodotto gravante sul mappale 8852 del foglio 9 del CT;
- servitù di cabina ed elettrodotto gravante sul mappale 8585/1 del foglio 7 del NCEU;
- servitù di passaggio ed elettrodotto gravante sul mappale 8796 del foglio 7 del NCEU.

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 le unità immobiliari debbano essere valutate sia quella del più probabile "Valore di Mercato", che corrisponde alla somma di denaro a cui i beni dovrebbero essere compravenduti, al momento della stima, in assenza di interessi particolari.

Per pervenire ad una corretta stima del Valore di Mercato dei presenti beni immobili "al rustico", lo scrivente ha proceduto eseguendo la differenza fra il valore di mercato del bene immobile finito con il costo globale della trasformazione.

1) Valore di mercato dei beni immobili completi delle opere mancanti, così ottenuto:
   - 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 sono ubicati i beni immobili 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).

2) <u>Costo globale della trasformazione</u>, ottenuto con la sommatoria delle seguenti voci:
- costo per la realizzazione delle opere di completamento dell'immobile, che nel caso in questione risultano essere le opere di finiture interne (sottofondi, gessi, pavimentazioni, rivestimenti, porte interne, tinteggiature ed accessori) e le opere impiantistiche elettriche ed idro-termo sanitarie (fornitura, posa, assistenza muraria, allacciamenti vari, apparecchiature);
- oneri professionali per la presentazione di una nuova pratica edilizia e per la direzione dei lavori architettonica e impiantistica;
- oneri comunali vari per la presentazione di una nuova pratica edilizia.

* * * * * *

LOTTO 1

Unità immobiliare 1
(foglio 7, particella 8797, sub. 26)

1.1 Descrizione sommaria del bene

L'ufficio, posto al piano primo dell'edificio polifunzionale denominato "Lotto 2 – ex Zanetti" precedentemente descritto, ha l'ingresso e l'affaccio dei serramenti su un ampio corridoio comune aperto su due lati e coperto (v. sub. 6 dell'elaborato planimetrico – *allegato 4*) ed è composto da un unico locale open space, due disimpegni e tre bagni, dei quali uno predisposto per disabili (v. planimetria catastale – *allegato 1*).

Allo stato attuale, essendo "al rustico" è caratterizzato unicamente dalla seguenti opere:

- pareti perimetrali e interne dei bagni in cartongesso stuccate (nonostante vi sia una parete perimetrale con ancora una apertura da chiudere);
- serramenti con telaio in alluminio e vetro doppio termoacustico, privo di profilati interni;
- predisposizione dei tubi corrugati dell'impianto elettrico;
- posa dell'impianto idrico dei bagni;
- arrivo a parete a livello soffitto delle tubazioni per il riscaldamento ad aria.

L'ufficio "al rustico", nel suo complesso, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.



Corridoio comune (sub. 6)



Facciata esterna ufficio sul corridoio comune



Ufficio open space



Due bagni



Bagno disabili



Parete perimetrale da chiudere

Note:

1) La presente unità immobiliare è, allo stato attuale, libera ma con materiali di risulta da smaltire.
2) Lo scrivente segnala che lo stato di fatto attuale dell'ufficio corrisponde a quello rappresentato graficamente nella planimetria catastale (*v. allegato 1*).

1.2 Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Martinengo (Codice E987), Sezione Catasto Fabbricati, come segue (v. visura storica per immobile – *allegato 5*):

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Superficie	Rendita
Fg.	**n.**	**sub.**	**via**	**piano**	**Cat.**	**Cl.**	**stenza**	**Catastale**	**Catastale**
7	8797	26	Maschere Bergamasche 27	1	F/3	//	116 mq	//	€ //

1.3 Dati metrici

Le misure della superficie reale, desunte dalla planimetria catastale 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 ufficio	116,00 mq	1,00	116,00 mq
Totale superficie commerciale			**116,00 mq**

1.4 Valutazione del bene

Seguendo quanto indicato del capitolo 8 "Aspetto economico e criterio di stima" a pagg. 16-17, la valutazione dell'unità immobiliare è qui di seguito così stimata.

1) Valore di mercato del bene immobile completo delle opere mancanti:

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni testé citate, ritiene che il valore unitario da attribuire all'ufficio sopra descritto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, comprensivo della quota millesimale delle parti comuni, possa stimarsi pari a € 1.000,00/mq.

Il valore di mercato dell'ufficio completo a nuovo risulta quindi essere:

116,00 mq x € 1.000,00/mq € 116.000,00

2) Costo globale della trasformazione:

- costo per la realizzazione delle opere di completamento dell'immobile che, considerando la presenza di un ufficio open space, due disimpegni e tre bagni (v. planimetria catastale – *allegato 1*) risulta essere:

a) opere di finiture interne, quali sottofondi, chiusura parete perimetrale in cartongesso di circa 12 mq, gessi, pavimentazioni, rivestimenti, controsoffitto, porte, tinteggiature e accessori € 35.000,00

b) opere impiantistiche elettriche, tipo fornitura, posa, assistenza muraria e allacciamenti vari € 10.000,00

c) opere impiantistiche idro-termo sanitarie, tipo apparecchiature sanitarie e termiche, assistenza muraria e allacciamenti vari € 15.000,00

Sommano € 60.000,00

- oneri professionali per la presentazione di una nuova pratica edilizia e per la direzione dei lavori architettonica e impiantistica, pari a € 3.500,00.
- oneri comunali vari per la presentazione di una nuova pratica edilizia, pari a circa € 500,00.

Il costo globale della trasformazione risulta quindi essere:

€ 60.000,00 + € 3.500,00 + € 500,00 = € 64.000,00

Il valore complessivo di mercato attribuibile alla presente unità immobiliare, nelle condizioni in cui si trovava allo stato attuale, risulta quindi essere pari a:

€ 116.000,00 – € 64.000,00 = **€ 52.000,00**

Lo scrivente, per ottenere il valore di base d'asta trattandosi di procedura fallimentare, ritiene appropriato applicare altresì la percentuale di deprezzamento pari al 10% al suddetto valore di mercato, praticata per l'immediatezza della vendita e l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo così:

€ 52.000,00 – 10% € 46.800,00

Valore complessivo di mercato (arrotondato) **€ 47.000,00**

* * * * * *

LOTTO 2

Unità immobiliare 2
(foglio 7, particella 8797, sub. 30)

2.1 Descrizione sommaria del bene

L'ufficio, posto al piano primo dell'edificio polifunzionale denominato "Lotto 2 – ex Zanetti" precedentemente descritto, ha l'ingresso da un ampio corridoio comune aperto su due lati e coperto (v. sub. 6 dell'elaborato planimetrico – *allegato 4*) e in prossimità del vano scale e dell'ascensore condominiali (v. sub. 5 dell'elaborato planimetrico – *allegato 4*) ed è composto da un unico locale open space, un disimpegno, un bagno e un balcone (v. planimetria catastale – *allegato 2*).

Allo stato attuale, essendo "al rustico" è caratterizzato unicamente dalla seguenti opere:

- pareti perimetrali e interne del bagno in cartongesso stuccate;
- serramenti e porta d'ingresso con telaio in alluminio e vetro doppio termoacustico, privo di profilati interni (la porta finestra che da sul balcone è danneggiata);
- predisposizione dei tubi corrugati dell'impianto elettrico;
- posa dell'impianto idrico del bagno;
- pavimentazione del balcone;
- arrivo a parete delle tubazioni per il riscaldamento/raffrescamento ad aria.

L'ufficio "al rustico", nel suo complesso, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Vano scale e ascensore comuni (sub. 5)



Corridoio comune (sub. 6)



Facciata esterna ufficio sul corridoio comune



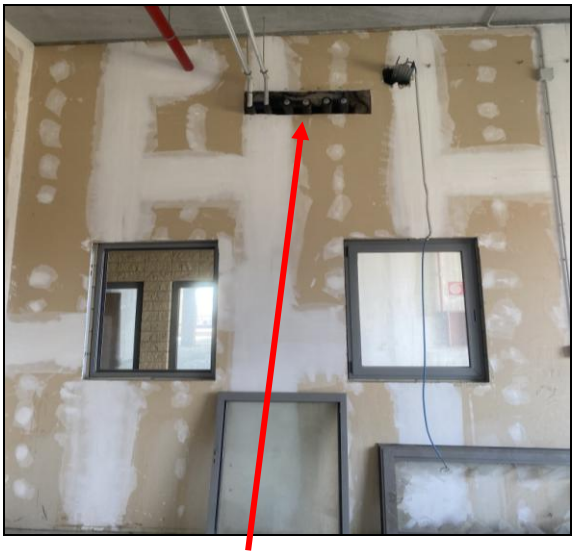
Ufficio open space



Bagno con disimpegno



Balcone con porta finestra danneggiata



Arrivo tubazioni per riscaldamento / raffrescamento ad aria

Note:

1) La presente unità immobiliare è, allo stato attuale, libera.

2) Lo scrivente segnala che lo stato di fatto attuale dell'ufficio corrisponde a quello rappresentato graficamente nella planimetria catastale (*v. allegato 2*), tranne la parete separatoria del balcone con l'altra unità immobiliare che è stato traslato di circa 2,5 m sia rispetto la planimetria catastale (*v. allegato 2*), sia rispetto le ultime tavole di progetto della S.C.I.A. (*v. allegato 14*), diminuendone perciò la superficie.

2.2 Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta censita all'Agenzia delle Entrate,

Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Martinengo (Codice E987), Sezione Catasto Fabbricati, come segue (v. visura storica per immobile – *allegato 6*):

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Superficie	Rendita
Fg.	**n.**	**sub.**	**via**	**piano**	**Cat.**	**Cl.**	**stenza**	**Catastale**	**Catastale**
7	8797	30	Maschere Bergamasche 27	1	F/3	//	82 mq	//	€ //

2.3 Dati metrici

Le misure della superficie reale, desunte dalla planimetria catastale 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 ufficio	79,00 mq	1,00	79,00 mq
Superficie balcone	20,00 mq	0,25	5,00 mq
Totale superficie commerciale			**84,00 mq**

2.4 Valutazione del bene

Seguendo quanto indicato del capitolo 8 "Aspetto economico e criterio di stima" a pagg. 16-17, la valutazione dell'unità immobiliare è qui di seguito così stimata.

1) Valore di mercato del bene immobile completo delle opere mancanti:

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni testé citate, ritiene che il valore unitario da attribuire all'ufficio sopra descritto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, comprensivo della quota millesimale delle parti comuni, possa stimarsi pari a € 1.050,00/mq.

Il valore di mercato dell'ufficio completo a nuovo risulta quindi essere:

84,00 mq x € 1.050,00/mq € 88.200,00

2) Costo globale della trasformazione:

- costo per la realizzazione delle opere di completamento dell'immobile che, considerando la presenza di un ufficio open space, un disimpegno e un bagno (v. planimetria catastale – *allegato 2*) risulta essere:

a) opere di finiture interne, quali gessi, pavimentazioni,

rivestimenti, controsoffitto, porte varie, tinteggiature e accessori	€	25.000,00
b) opere impiantistiche elettriche, tipo fornitura, posa, assistenza muraria e allacciamenti vari	€	7.000,00
c) opere impiantistiche idro-termo sanitarie, tipo apparecchiature sanitarie e termiche, assistenza muraria e allacciamenti vari	€	8.000,00
d) Spostamento della parete divisoria del balcone, con probabile rifacimento dei vari giunti	€	500,00
Sommano	€	40.500,00

- oneri professionali per la presentazione di una nuova pratica edilizia e per la direzione dei lavori architettonica e impiantistica, pari a € 3.000,00.
- oneri comunali vari per la presentazione di una nuova pratica edilizia, pari a circa € 500,00.

Il costo globale della trasformazione risulta quindi essere:

€ 40.500,00 + € 3.000,00 + € 500,00 = € 44.000,00

Il valore complessivo di mercato attribuibile alla presente unità immobiliare, nelle condizioni in cui si trovava allo stato attuale, risulta quindi essere pari a:

€ 88.200,00 – € 44.000,00 = **€ 44.200,00**

Lo scrivente, per ottenere il valore di base d'asta trattandosi di procedura fallimentare, ritiene appropriato applicare altresì la percentuale di deprezzamento pari al 10% al suddetto valore di mercato, praticata per l'immediatezza della vendita e l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo così:

€ 44.200,00 – 10%	€	39.780,00
Valore complessivo di mercato (arrotondato)	**€**	**40.000,00**

* * * * * *

LOTTO 3

Unità immobiliare 3
(foglio 7, particella 8797, sub. 31)

3.1 Descrizione sommaria del bene

L'ufficio, posto al piano primo dell'edificio polifunzionale denominato "Lotto 2 – ex Zanetti" precedentemente descritto, ha l'ingresso da un corridoio comune cieco con l'affaccio dei serramenti su un corridoio comune aperto su due lati e coperto (v. subb. 6-7 dell'elaborato planimetrico – *allegato 4*) ed è composto da un unico locale open space, un disimpegno, un ripostiglio e un bagno (v. planimetria catastale – *allegato 3*).

Allo stato attuale, essendo "al rustico" è caratterizzato unicamente dalla seguenti opere:

- pareti perimetrali e interne dei bagni in cartongesso stuccate (escluso la parete divisoria fra disimpegno e ripostiglio);
- serramenti con telaio in alluminio e vetro doppio termoacustico, privo di profilati interni;
- porta d'ingresso blindata, danneggiata nel pannello di rivestimento;
- predisposizione dei tubi corrugati dell'impianto elettrico;
- posa dell'impianto idrico dei bagni;
- arrivo a parete a livello soffitto delle tubazioni per il riscaldamento / raffrescamento ad aria.

L'ufficio "al rustico", nel suo complesso, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.



Corridoio comune cieco (sub. 7) con ingresso



Corridoio comune (sub. 6) su cui affacciano i due serramenti e ingresso nel corridoio sub. 7



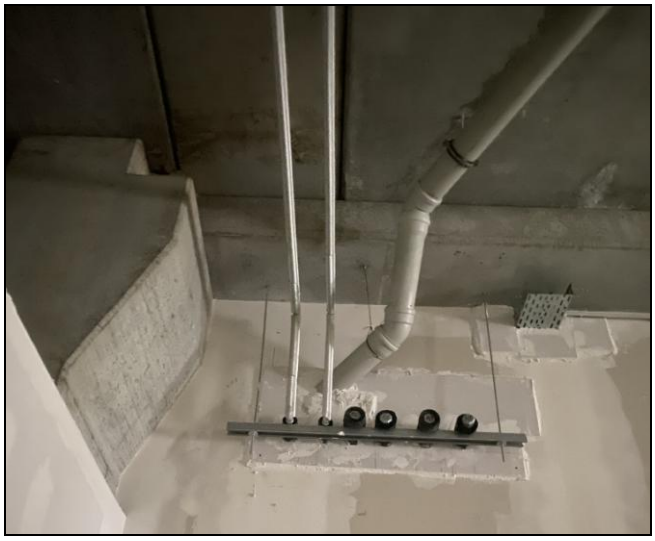
Ufficio open space



Bagno



Disimpegno / Ripostiglio



Arrivo tubazioni per riscaldamento / raffrescamento ad aria

Note:

1) La presente unità immobiliare è, allo stato attuale, libera ma con materiali di risulta da smaltire.
2) Lo scrivente segnala che lo stato di fatto attuale dell'ufficio corrisponde a quello rappresentato graficamente nella planimetria catastale (*v. allegato 3*), tranne la parete separatoria del disimpegno con il ripostiglio, che è ancora da realizzare

3.2 Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta censita all'Agenzia delle Entrate,

Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Martinengo (Codice E987), Sezione Catasto Fabbricati, come segue (v. visura storica per immobile – *allegato 7*):

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Superficie	Rendita
Fg.	**n.**	**sub.**	**via**	**piano**	**Cat.**	**Cl.**	**stenza**	**Catastale**	**Catastale**
7	8797	31	Maschere Bergamasche 27b	1	F/3	//	79 mq	//	€ //

3.3 Dati metrici

Le misure della superficie reale, desunte dalla planimetria catastale 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 ufficio	77,00 mq	1,00	77,00 mq
Totale superficie commerciale			**77,00 mq**

3.4 Valutazione del bene

Seguendo quanto indicato del capitolo 8 "Aspetto economico e criterio di stima" a pagg. 16-17, la valutazione dell'unità immobiliare è qui di seguito così stimata.

1) Valore di mercato del bene immobile completo delle opere mancanti:

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni testé citate, ritiene che il valore unitario da attribuire all'ufficio sopra descritto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, comprensivo della quota millesimale delle parti comuni, possa stimarsi pari a € 1.000,00/mq.

Il valore di mercato dell'ufficio completo a nuovo risulta quindi essere:

77,00 mq x € 1.000,00/mq € 77.000,00

2) Costo globale della trasformazione:

- costo per la realizzazione delle opere di completamento dell'immobile che, considerando la presenza di un ufficio open space, un disimpegno, un ripostiglio e un bagno (v. planimetria catastale – *allegato 1*) risulta essere:

a) opere di finiture interne, quali gessi, pavimentazioni, rivestimenti, controsoffitto, parete interna in

cartongesso disimpegno/ripostiglio, porte varie, tinteggiature e accessori	€	20.000,00
b) opere impiantistiche elettriche, tipo fornitura, posa, assistenza muraria e allacciamenti vari	€	7.000,00
c) opere impiantistiche idro-termo sanitarie, tipo apparecchiature sanitarie e termiche, assistenza muraria e allacciamenti vari	€	8.000,00
Sommano	€	35.000,00

- oneri professionali per la presentazione di una nuova pratica edilizia e per la direzione dei lavori architettonica e impiantistica, pari a € 3.000,00.
- oneri comunali vari per la presentazione di una nuova pratica edilizia, pari a circa € 500,00.

Il costo globale della trasformazione risulta quindi essere:

€ 35.000,00 + € 3.000,00 + € 500,00 = € 38.500,00

Il valore complessivo di mercato attribuibile alla presente unità immobiliare, nelle condizioni in cui si trovava allo stato attuale, risulta quindi essere pari a:

€ 77.000,00 – € 38.500,00 = **€ 38.500,00**

Lo scrivente, per ottenere il valore di base d'asta trattandosi di procedura fallimentare, ritiene appropriato applicare altresì la percentuale di deprezzamento pari al 10% al suddetto valore di mercato, praticata per l'immediatezza della vendita e l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo così:

€ 38.500,00 – 10%	€	34.650,00
Valore complessivo di mercato (arrotondato)	**€**	**35.000,00**

* * * * * *

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEL VALORE DEI VARI LOTTI

	Valore complessivo di mercato
LOTTO 1	
Unità immobiliare 1 (fg. 7, map. 8797, sub. 26)	€ 47.000,00
LOTTO 2	
Unità immobiliare 2 (fg. 7, map. 8797, sub. 30)	€ 40.000,00
LOTTO 3	
Unità immobiliare 2 (fg. 7, map. 8797, sub. 31)	€ 35.000,00
Valore totale di mercato dei tre beni immobili	**€ 122.000,00**

* * * * * *

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, lo scrivente resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Bergamo, 30.05.2023

dott. ing. Nicola Moretti Simoncini



DOCUMENTI ALLEGATI

1. Planimetria catastale foglio 7 particella 8797 sub. 26
2. Planimetria catastale foglio 7 particella 8797 sub. 30
3. Planimetria catastale foglio 7 particella 8797 sub. 31
4. Elaborato planimetrico foglio 7 particella 8797 + altre
5. Visura storica per soggetto foglio 7 particella 8797 sub. 26
6. Visura storica per soggetto foglio 7 particella 8797 sub. 30
7. Visura storica per soggetto foglio 7 particella 8797 sub. 31
8. Atto di risoluzione n. 2370/1603 rep. del 22.02.2017
9. Convenzione edilizia n. 159762/46378 rep. del 07.07.2006
10. Modifica della convenzione edilizia n. 132044/48807 rep. del 02.12.2010
11. Permesso di costruire n. 192/06 del 17.01.2007 prot. n. 543
12. Permesso di costruire n. 146/2010 del 13.12.2010 prot. n. 23655/MDS/bc
13. S.C.I.A. n. 56/2012 del 28.04.2012 prot. n. 8722 in variante al Permesso di costruire n. 146/2010 del 13.12.2010
14. S.C.I.A. del 14.03.2014 prot. n. 5626 in variante alla S.C.I.A. n. 56/2012 del 28.04.2012
15. Atto di provenienza n. 47185/12948 rep. del 03.07.2012
16. Nota di trascrizione della servitù n. 507/367 rep. del 29.04.2011
17. Atto di compravendita n. 1670/1143 rep. del 03.12.2015