

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 II Civile

Giudice dott.ssa FAZIA GUSBERTI

* * * * *

PERIZIA DI STIMA

ad integrazione della relazione tecnica del 27.06.2022

relativa alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 74/2021 R.G. Es.**

promossa da:

- [REDACTED]

contro:

- [REDACTED]

* * * * *

Premesse:

L'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Fazia Gusberti, con ordinanza del 13.01.2023 ha invitato il sottoscritto Nicola Moretti Simoncini, ingegnere libero professionista, con studio in Bergamo via Masone n. 11, ad integrare la propria relazione tecnica redatta il 27.06.2022, tenendo conto dei quattro nuovi beni immobili colpiti dalla procedura (foglio 4, particella 220, subb. 898-899-902-903).

Come specificato nella suddetta relazione tecnica, dopo aver eseguito opportune e approfondite verifiche sia durante i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati nei giorni 27.01.2023 e 30.01.2023, sia visionando e confrontando con attenzione le tavole di progetto della Denuncia di Inizio Attività n. 25/04/S var. 2.08 del 07.07.2008 (v. *allegato 1*) e l'elaborato planimetrico foglio 4 particella 220 (v. *allegato 2*) con lo stato di fatto dei luoghi, è stato dedotto che i subb. 902 e 903 non rappresentano le due cantine ipotizzate (facenti invece già parte integrante del bene immobile originariamente pignorato e valutato, identificato catastalmente con il foglio 4 particella 220 sub. 913) bensì due locali totalmente autonomi ai restanti beni immobili pignorati (subb. 898-899-913-914) e che, con molta probabilità, allo stato attuale sono stati abbandonati o comunque non più accessibili, quindi impossibili da periziare e da stimare.

Codice fiscale MRT NCL 77L02 A794Q
Partita IVA 03118760168





Ubicazione presunta beni immobili subb. 902-903

In esecuzione quindi dell'incarico conferitogli, lo scrivente, letti gli atti e i documenti della procedura, svolte tutte le attività necessarie per eseguire l'integrazione richiesta, ha redatto la seguente perizia di stima relativa unicamente ai beni immobili pignorati e identificati catastalmente con il foglio 4 particella 220 subb. 898-899, che si ritiene opportuno articolare nei seguenti capitoli:

1. Identificazione dei beni immobili	pag. 3
2. Dati catastali	pag. 3
3. Descrizione sommaria	pag. 4
4. Dati metrici	pag. 5
5. Accertamenti urbanistici ed edilizi	pag. 6
6. Proprietà e provenienza nel ventennio	pag. 7
7. Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari	pag. 7
8. Valutazione dei beni immobili	pag. 11
– Documentazione allegata	pag. 13

* * * * *



1. Identificazione dei beni immobili

I beni immobili, oggetto di valutazione, facenti parte dell'intero spazio museale inserito nel complesso immobiliare denominato "Il Moresco", ex Opificio Italcementi, ubicato in Alzano Lombardo via Acerbis n. 14, corrispondono a due aree adiacenti e comunicanti tra loro (v. planimetrie catastali – *allegati 3 e 4*), alle quali si può accedere unicamente dalle unità immobiliari originariamente pignorate e identificate catastalmente con il foglio 4 particella 220 subb. 913-914 (v. elaborato planimetrico – *allegato 2*).

2. Dati catastali

I beni immobili, intestati catastalmente per la piena proprietà dell'intero a [REDACTED] [REDACTED], con sede in Brescia, risultano censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Fabbricati, come segue (v. visura storica per immobile – *allegati 5 e 6*):

Fg.	Mappa n.	sub.	Ubicazione via	piano	Classamento Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
4	220	898	Acerbis,14	T	B/4	U	1.669 mc	375 mq	€ 948,16
4	220	899	Acerbis,14	T	B/4	U	522 mc	101 mq	€ 296,55

Il mappale 220 sub. 898 deriva, in forza di den. di variazione del 19.06.2009 n. 15763 (Prot. n. BG0203169) dalla ultimazione di fabbricato urbano dell'originario mappale 220 sub. 898 in corso di costruzione.

Il mappale 220 sub. 899 deriva, in forza di den. di variazione del 14.02.2023 n. 19892 (Prot. n. BG0019892) dalla ultimazione di fabbricato urbano dell'originario mappale 220 sub. 899 in corso di costruzione.

Nota: Poiché l'unità immobiliare identificata con il sub. 899 era accatastata in categoria F/3, priva quindi di planimetria catastale, lo scrivente ha provveduto ad accatastarla in categoria B/4 (come le altre unità immobiliari pignorate), a redigere la relativa planimetria catastale (*allegato 4*) e ad aggiornare l'elaborato planimetrico (v. *allegato 2*).

Le successive derivazioni corrispondono a quelle già specificate per i subb. 913-914 nella "Seconda parte del quesito" della relazione tecnica dello scrivente del 27.06.2022.



3. Descrizione sommaria

Le due unità immobiliari, oggetto di valutazione, sono due aree dello spazio museale poste al piano terra ammezzato e tra loro confinanti e comunicanti (v. elaborato planimetrico – *allegato 2*). Il sub. 898 è la diretta prosecuzione dell'area già pignorata e identificata con il sub. 914, mentre il sub. 899 è collegato con una porta vetrata al sub. 898 e con una scala all'area già pignorata e identificata con il sub. 913.

Le caratteristiche costruttive e di finitura delle due unità immobiliari sono del tutto simili a quelle descritte per le unità immobiliari originariamente pignorate (subb. 913-914), nel loro complesso perciò in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare identificata con il sub. 898 è composta da un'area espositiva, un bagno con relativo antibagno, una scala che porta ad un locale disimpegno e un'area esterna esclusiva (v. planimetria catastale – *allegato 3*).



Area espositiva



Locale disimpegno

Bagno

Area esterna



L'unità immobiliare identificata con il sub. 899 è composta da un unico locale privo di serramenti verso l'esterno e delimitato da pareti e vetrate satinate che danno sulle aree espositive adiacenti (v. planimetria catastale – *allegato 4*).



Locale

Vetrate satinate con porta comunicante con sub. 898

Nota: Lo stato di fatto dei luoghi dell'unità immobiliare identificata con il sub. 899 corrisponde alla planimetria catastale redatta dallo scrivente, per quanto riguarda invece l'unità immobiliare identificata con il sub. 898 vi è una leggera difformità per quanto riguarda il bagno, ma ai fini catastali è da ritenersi nella tolleranza. Si dichiara perciò la conformità catastale di entrambe le unità immobiliari.

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute, il rag. [REDACTED] amministratore dell'intero complesso immobiliare denominato "Il Moresco", ha riferito che i subb. 898-899 sono condominialmente considerati accorpati ai subb. 913-914 (originariamente pignorati), perciò non varia quanto specificato nella "Quarta parte del quesito" della relazione tecnica dello scrivente del 27.06.2022.

4. Dati metrici

Le misure delle superfici reali, desunte dalle planimetrie catastali con successive verifiche in loco a campione, sono state calcolate considerando la somma delle superfici coperte e scoperte calpestabili, comprensive delle superfici delle pareti perimetrali esclusive (100%) e di quelle perimetrali non esclusive (50%), secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili. Alle superfici reali si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione o differenziazione), in relazione alla



loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
- Superficie coperta (sub. 898)	370,00 mq	1,00	370,00 mq
- Superficie area esterna (sub. 898)	110,00 mq	0,02	22,00 mq
Totale superficie commerciale (sub. 898)			392,00 mq

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
- Superficie coperta (sub. 899)	101,00 mq	1,00	101,00 mq
Totale superficie commerciale (sub. 899)			101,00 mq

5. Accertamenti urbanistici ed edilizi

Per quanto riguarda gli accertamenti urbanistici, si riporta quanto specificato nella perizia di stima del 15.11.2021 redatta dall'ing. Andrea Vannoni e nella "Terza parte del quesito" della relazione tecnica dello scrivente del 27.06.2022, specificando che l'eventuale società proponente avrà la possibilità di mutare la destinazione d'uso dell'intero spazio museale versando i seguenti importi aggiuntivi, relativi ai presenti subb. 898-899 di superficie complessiva pari a **493,00 mq**:

- monetizzazione al costo unitario di € 78,68 (già rivalutato secondo l'indice ISTAT), per un valore pari a:

$$493,00 \text{ mq} \times € 78,68/\text{mq} = \underline{€ 38.789,24}$$

che, sommati all'importo di € 215.339,29 relativi ai subb. 913-914 (come specificato nella "Terza parte del quesito" della relazione tecnica dello scrivente del 27.06.2022), portano ad un importo complessivo pari a € 254.128,53.

- oneri concessori ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001;
- standard che varia in base alla nuova destinazione d'uso richiesta.

Per quanto riguarda gli accertamenti edilizi con i relativi vincoli, si riporta quanto specificato nella "Prima parte del quesito" e nella "Quinta parte del quesito" della relazione tecnica dello scrivente del 27.06.2022, specificando che vi è la presenza delle seguenti difformità far le tavole di progetto della Denuncia di Inizio Attività n. 25/04/S var. 2.08 del 07.07.2008 (v. *allegato 1*) e lo stato di fatto dei luoghi:

- sub. 898: il bagno ha dimensioni inferiori in quanto è composto da un solo wc e un



antibagno ed è privo di finestra;

- sub. 899: non vi è la presenza di porte interne che uniscono tale locale ad altri adiacenti, la porta d'ingresso sulla vetrata non è sul lato lungo ma su quello corto e tutte le altre pareti sono in muratura, compresa quella sul fondo in prossimità dello scivolo.

Per quanto sopra riportato, non vi è la conformità edilizia e quindi è necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria presso l'ufficio tecnico del Comune di Alzano Lombardo, con relativa sanzione pari a € 1.000,00 più eventuali oneri di segreteria e costo del tecnico abilitato, per un importo complessivo pari a circa € 2.500,00.

6. Proprietà e provenienza nel ventennio

La proprietà e la provenienza nel ventennio delle presenti unità immobiliari corrispondono a quelle già specificate per i subb. 913-914 nella “Seconda parte del quesito” della relazione tecnica dello scrivente del 27.06.2022, ossia:

- al ventennio gli originari mappali 218/1-220/1 (graffati), 218/2, 218/3, 220/2, 220/3, 220/4 e 220/5 del N.C.E.U. e l'originario mappale 1335 ente urbano di are 4.00 del C.T. di Alzano Lombardo - Censuario di Alzano Sopra erano di proprietà della società **██████████** con sede in Bergamo (██████████), per la piena proprietà dell'intero, in forza dell'atto di compravendita del 05.04.2001 n. 30096/7139 Repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, registrato a Bergamo il 24.04.2001 al n. 7083 Serie IV e trascritto, a Bergamo, in data 11.04.2001 ai nn. 13830/10275 (v. atto di provenienza – *allegato 7*);
- con atto di trasferimento sede sociale del 28.03.2014 n. 906 di rep. Notaio dr. Pietro Turconi di Clusone, registrato il 10.04.2014 al n. 774 Serie 1T, non trascritto, la società **██████████** trasferisce la propria sede sociale da Bergamo a Brescia;
- alla data del 19.01.2023 (ultimo aggiornamento di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo) i beni immobili pignorati risultano essere ancora di proprietà della suddetta società “**██████████**” per la piena proprietà dell'intero.

7. Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari

Si riporta in primo luogo quanto già specificato nella “Seconda parte del quesito” della



relazione tecnica dello scrivente del 27.06.2022 e gravante anche sui presenti due beni immobili pignorati:

- Servitù trascritta a Bergamo in data 11.04.2001 ai n.ri 13831/10276; atto del 05.04.2001 n. 30096/7139 Repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, registrato a Bergamo il 24.04.2001 al n. 7083 Serie IV.

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

La società “[REDACTED]” ha convenuto di costituire a carico degli originari mappali 218/1-220/1 (graffati) e mappali 218/2, 218/3, 220/2, 220/3, 220/4 e 220/5 del NCEU e dei mappali 218 ente urbano, 220 ente urbano e 1335 ente urbano del CT di Alzano Lombardo - Censuario Alzano Sopra ed a favore dei fabbricati esistenti o che verranno edificati sulla limitrofa area distinta con i mappali 214, 215, 398, 894, 500, 1715, 488, 489, 340, 487, 369, 1610, di proprietà della società “[REDACTED]” con sede in Bergamo, servitù di manutenzione a apertura di luci e vedute e di deroga delle distanze legali.

- a carico della parte evidenziata con tratteggio blu nella planimetria allegata sotto la lettera “C” del presente atto, dell'area distinta con il mappale 1610 e dell'area distinta con il mappale 1715 del foglio 2 del CT di Alzano Lombardo censuario Alzano Sopra, pure evidenziata con tratteggio blu nella planimetria allegata sotto la lettera “C” di proprietà della società “[REDACTED]” ed a favore degli originari mappali 218/1-220/1 (graffati) e mappali 218/2, 218/3, 220/2, 220/3, 220/4 e 220/5 del NCEU e dei mappali 218 ente urbano, 220 ente urbano e 1335 ente urbano del CT di Alzano Lombardo - Censuario Alzano Sopra, viene costituita servitù di inedificabilità, salva la possibilità di sfruttarne la volumetria per edificare sulla limitrofa area di proprietà della società “[REDACTED]”, con obbligo di mantenere detta area della profondità massima di metri 6 dalla roggia Morla a fascia di rispetto ed attribuzione alla società “[REDACTED]” del perpetuo diritto personale, e non reale, cedibile a terzi, di utilizzo dell'area stessa, accedendovi dall'area al mappale 1610 esercitando il diritto di servitù infra costituito;



- a carico della parte evidenziata con tratteggio nero nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera “D”, dell'area distinta con il mappale 1610 del foglio 2 del CT di Alzano Lombardo censuario Alzano Sopra, di proprietà della società “**[REDACTED]**” ed a favore degli originari mappali 218/1-220/1 (graffati) e mappali 218/2, 218/3, 220/2, 220/3, 220/4 e 220/5 del NCEU e dei mappali 218 ente urbano, 220 ente urbano e 1335 ente urbano del CT di Alzano Lombardo - Censuario Alzano Sopra, viene costituita servitù di posa condutture, qualora non vi sia la possibilità di allacciarsi direttamente alle condutture comunali esistenti, nonché servitù di passaggio pedonale e carrale e di sosta, quest'ultima limitatamente ad una fascia della larghezza massima di metri 2,5 sul lato destro dell'area per chi la percorre in discesa ed a condizione che detta sosta non costituisca impedimento al libero transito sulla residua parte dell'area stessa, con l'onere a carico della società “**[REDACTED]**” di sopportarne le spese di manutenzione;
 - a carico della parte evidenziata con tratteggio rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera “D” delle aree distinte con i mappali 1614, 1607 e 1520 del foglio 2 del CT di Alzano Lombardo censuario Alzano Sopra, di proprietà della società “**[REDACTED]**” ed a favore degli originari mappali 218/1-220/1 (graffati) e mappali 218/2, 218/3, 220/2, 220/3, 220/4 e 220/5 del NCEU e dei mappali 218 ente urbano, 220 ente urbano e 1335 ente urbano del CT di Alzano Lombardo - Censuario Alzano Sopra, viene costituita servitù di passaggio pedonale e carrale per l'accesso dallo svincolo della sede della strada statale 671, in relazione alla attuale viabilità prevista dal P.R.G. di Alzano Lombardo e comunque fintanto che non esistano accessi tramite la via pubblica, con l'onere a carico della società “**[REDACTED]**” di realizzare a proprie cura e spese le opere necessarie per rendere esercitabile il diritto di passaggio qui costituito.
- Convenzione edilizia trascritta a Bergamo in data 02.11.2006 ai n.ri 68293/40133; atto del 23.10.2006 n. 116579/16197 Repertorio Notaio Carmine Mallardo di Bergamo.
- A favore: “COMUNE DI ALZANO LOMBARDO”
- Contro: “**[REDACTED]**”



Convenzione per attuazione piano di recupero; grava in capo agli originari mappali 220/710, 220/713, 220/714, 220/715, 218/704, 218/705, 218/706, 218/709 e 218/710 del foglio 4 della Sezione Urbana AS del NCEU di Alzano Lombardo - Censuario Alzano di Sopra, più altri beni non oggetto di relazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 11.02.2021 ai n.ri 7688/1113; decreto ingiuntivo del 12.03.2020 n. 956 Repertorio Tribunale di Bergamo.

A favore: “ [REDACTED] ”, con sede in [REDACTED]

Contro: “ [REDACTED] ”

Somma iscritta: € 35.000,00

Somma capitale: € 18.329,87

Grava in capo ai mappali 220/913, 220/914, 220/898 e 220/899 del foglio 4 della Sezione Urbana AS del NCEU di Alzano Lombardo - Censuario Alzano di Sopra.

Si riportano inoltre le formalità pregiudizievoli gravanti unicamente sui presenti due beni immobili pignorati:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 17.06.2008 ai nn. 39331/7759; atto del 16.06.2008 n. 45964/15741 Repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto.

A favore: “ [REDACTED] ” con sede in [REDACTED]

Contro: “ [REDACTED] ”;

Somma iscritta: € 2.000.000,00

Somma capitale: € 1.000.000,00

Scadenza: anni 30

grava in capo agli originari mappali 218/705, 218/706, 218/709, 218/712 del foglio 1 e 220/807, 220/713 e 220/715 del foglio 4 della Sezione Urbana AS del NCEU di Alzano Lombardo - Censuario Alzano di Sopra;

Si rilevano:

- annotamento di Frazionamento in quota in data 23.03.2009 ai nn. 15546/4660 con il quale il mappale 220/898 viene indicato nel Lotto n. 4 con somma iscritta pari ad € 660.000,00 e somma capitale pari ad € 330.000,00;
- annotamento di Restrizione Beni in data 23.03.2009 ai nn. 15547/4661, mediante il



quale vengono svincolati l'originario mappale 220/900 (ora mappali 220/913 e 220/914) ed i mappali 220/899, 220/902 e 220/903 del foglio 4 del NCEU;

- annotamento di modifica e integrazione delle condizioni di mutuo in data 8.11.2013 ai nn. 42788/6387.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo in data 02.12.2022 ai n.ri 70737/46590; atto giudiziario dell'08.11.2022 n. 8257 Repertorio Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo.

A favore: “ [REDACTED] ”

Contro: “ [REDACTED] ”

Grava in capo ai mappali 220/898, 220/899, 220/902 e 220/903 del foglio 4 della Sezione Urbana AS del NCEU di Alzano Lombardo - Censuario Alzano di Sopra.

8. Valutazione dei beni immobili

Per ottenere una stima omogenea con gli altri beni immobili già pignorati (subb. 913-914), si è ritenuto opportuno utilizzare il medesimo valore unitario condiviso, pari a € 600,00/mq, specificato nella perizia di stima del 15.11.2021 redatta dall'ing. Andrea Vannoni, in quanto facenti tutti parte dell'intero spazio museale inserito nel complesso immobiliare denominato “Il Moresco”, ex Opificio Italcementi.

Il valore complessivo delle presenti due unità immobiliari (subb. 898-899), di superficie totale pari a 493,00 mq, risulta quindi essere:

$$493,00 \text{ mq} \times € 600,00/\text{mq} = € \quad \mathbf{295.800,00}$$

Il valore complessivo delle due unità immobiliari subb. 913-914 originariamente pignorate, di superficie totale pari a 2.805,68 mq (come da perizia di stima del 15.11.2021 redatta dall'ing. Andrea Vannoni), risulta essere:

$$2.805,68 \text{ mq} \times € 600,00/\text{mq} = € \quad 1.683.408,00$$

Il valore complessivo delle quattro unità immobiliari pignorate risulta quindi essere:

$$€ 295.800,00 + € 1.683.408,00 = € \quad 1.979.208,00$$

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

$$€ 1.979.208,00 \times (-15\%) = - € \quad 296.881,20$$



Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (subb. 898-899)	– € 2.500,00

Valore di stima complessivo (arrotondato)	€ 1.679.800,00
	=====

Nota:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare la riduzione del 15% del valore complessivo di mercato per tutte e quattro le unità immobiliari pignorate (subb. 898-899-913-914) a causa dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonostante tale riduzione non fosse invece stata applicata per i subb. 913-914 nella perizia di stima del 15.11.2021 redatta dall'ing. Andrea Vannoni.

* * * * *

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'integrazione di incarico ricevuta, lo scrivente ringrazia e resta a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bergamo, 03.03.2023

dott. ing. Nicola Moretti Simoncini



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 1) Denuncia di Inizio Attività n. 25/04/S var. 2.08 del 07.07.2008
- 2) Elaborato planimetrico foglio 4 particella 220
- 3) Planimetria catastale foglio 4 sub. 220 sub. 898
- 4) Planimetria catastale foglio 4 sub. 220 sub. 899
- 5) Visura storica per immobile foglio 4 particella 220 sub. 898
- 6) Visura storica per immobile foglio 4 particella 220 sub. 899
- 7) Atto di provenienza del 05.04.2001 n. 30096/7139

