

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>1 di 48</b>
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

Liquidazione Giudiziale  
R.G. 04/2022

**NOZZA EDILIZIA S.R.L.**

Via Padergnone, 50/a  
24050 – ZANICA (BG)

VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IN CAPO ALLA SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**Giudice Delegato**

*Dott.ssa Laura De Simone*

**Curatore**

*Dott. Marzio Salvi*

Bergamo, mercoledì 29 marzo 2023

---

**Geom. Enrico Ambrosini**

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

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>2 di 48</b>
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

## Il contenuto del documento

1.0	GENERALITA' E PREMESSE	Pag.	03
2.0	GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE	Pag.	03
2.1	COMUNE DI ZANICA (BG) Via Padergnone, 50/a Compendio immobiliare a deposito con area pertinenziale	Pag.	03
	<i>L'identificazione catastale</i>	Pag.	03
	<i>Giudizio sulla conformità urbanistico-edilizia e catastale</i>	Pag.	04
	<i>La provenienza i gravami e le formalità pregiudizievoli</i>	Pag.	04
	<i>La descrizione e la consistenza</i>	Pag.	06
	<i>L'indicazione del più probabile prezzo di realizzo</i>	Pag.	13
2.2	COMUNE DI CHIUDUNO (BG) Via Rimembranze Autorimessa	Pag.	17
	<i>L'identificazione catastale</i>	Pag.	17
	<i>Giudizio sulla conformità urbanistico-edilizia e catastale</i>	Pag.	17
	<i>La provenienza, i gravami e le formalità pregiudizievoli</i>	Pag.	17
	<i>La descrizione e la consistenza</i>	Pag.	21
	<i>L'indicazione del più probabile prezzo di realizzo</i>	Pag.	24
3.0	LE MACCHINE E LE ATTREZZATURE	Pag.	24
	<i>L'individuazione e la descrizione</i>	Pag.	24
	<i>Il criterio e la metodologia di valutazione</i>	Pag.	25
	<i>La valorizzazione</i>	Pag.	25
	<i>Gli elenchi valorizzati dei beni inventariati</i>	Pag.	25
	• Beni in capo alla procedura	Pag.	26
	• Beni presuntivamente di terzi	Pag.	41
4.0	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE	Pag.	47

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>3 di 48</b>
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

## 1.0 GENERALITA' E PREMESSE

Nell'ambito delle attività di valutazione dell'attivo della Liquidazione Giudiziale di NOZZA EDILIZIA s.r.l. con sede legale in via Padergnone, 50/a a Zanica provincia di Bergamo, il Curatore, Dott. Marzio Salvi, ottenuto il necessario benestare, mi ha incaricato di verificare e di valorizzare i beni costituenti il patrimonio in capo alla società in Liquidazione Giudiziale costituito da un compendio immobiliare con più corpi di fabbrica oltre a piazzale di pertinenza sito in Zanica e da una autorimessa sita a Chiuduno, oltre che ad attrezzature manuali, macchine utensili, alcune rimanenze di magazzino, oltre ad arredi e macchine elettroniche per ufficio, rilevabili nella sede operativa di Zanica.

Nozza Edilizia svolgeva l'attività di commercio di materiali edili di ogni tipo e natura, oltre ad attività di escavazione con noleggio sia a caldo sia a freddo, oltre alla commercializzazione e posa di pavimentazioni, rivestimenti e accessori per bagno e cucina.

## 2.0 GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

### **2.1 COMUNE DI ZANICA (BG) - Via Padergnone,50/a**

#### **L'identificazione catastale**

Nel Comune di Zanica, complesso immobiliare in fregio alla via Padergnone 50/a costituito da due corpi di fabbrica distinti ma funzionalmente non separabili, rilevabili in banca dati dell'Agenzia del Territorio, inequivocabilmente in capo alla società NOZZA EDILIZIA per l'intera quota di proprietà e possesso al foglio 2 con gli identificativi:

- **mappale 5058/701**, Via Padergnone n. 50/A, piano T, categoria D/7, RC Euro 3.718,49;
- **mappali 646/702-5058/702 (graffati)**, Via Padergnone n. 50/A, piano T-1, categoria D/8, RC Euro 5.962,00

I mappali 5058/701 e 646/702-5058/702 (graffati) derivano, in forza di variazione del 8.01.2021 n. 4 dalla variazione identificativo per allineamento mappe e riordino fondiario degli originari mappali 5058/701 e 646/702-5058/702 (graffati) del foglio 8. Gli originari mappali 646/702-5058/702 del foglio 8 a loro volta derivano, in forza di den. di variazione del 15.03.2007 n. 5460 (Prof. n. BG0098071), dalla divisione e ampliamento dell'originario mappale 646/701 del foglio 4.

**Geom. Enrico Ambrosini**

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

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>4 di 48</b>
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

L'originario mappale 5058/701 del foglio 8 a sua volta deriva, in forza di variazione del 15.03.2007 n. 5457 (Prot. n. BG0098049), dalla variazione per modifica identificativo dell'originario mappale 5058 del foglio 4.

Gli originari mappali 5058 e 646/701 del foglio 4 derivano, in forza di den. di variazione del 13.07.1998 n. F03855, dalla fusione e divisione degli originari mappali 646/7, 646/8 e 5058 del foglio 4.

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di fabbricato sorto su area distinta al CT foglio 2 **mappali 646 ente urbano** di are 36.25 e **5058 ente urbano** di are 21.97 (già mappale 646).

### **Giudizio sulla conformità urbanistico-edilizia e catastale**

La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell' Agenzia del Territorio e quella allegata ai titoli autorizzativi depositati presso l'Ufficio Tecnico edilizia privata del Comune di Zanica, è stata personalmente effettuata, con lo scopo di evidenziare eventuali difformità.

Dal punto di vista urbanistico è stato rilevato che l'edificio è stato edificato e modificato nel tempo in forza e in conformità a regolari titoli autorizzativi e l'accertamento non ha evidenziato difformità trovando perfetta rispondenza tra lo stato dei luoghi e la cartografia allegata agli atti autorizzativi edilizi.

Diversa è la situazione catastale, dove l'accertamento ha evidenziato evidenti non conformità tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell' Agenzia del Territorio.

Per sistemare la questione è sufficiente presentare le planimetrie aggiornate per "errata rappresentazione".

### **La provenienza, i gravami e le formalità pregiudizievoli**

Al ventennio gli originari **mappali 5058 e 646/701** del **foglio 4** del NCEU di Zanica erano di proprietà del signor [REDACTED] per quota intera di piena proprietà in forza di titoli anteriori al ventennio.

- **Con successione legittima** in morte del [REDACTED] suddetto, apertasi [REDACTED] registrata a Bergamo il 20.12.2007 al n. 1245 Vol. 2007 e trascritta, a Bergamo, in data 5.05.2008 ai nn. 29278/17392 e accettazione tacita d'eredità trascritta, a Bergamo, in data 31.12.2010 ai nn. 69633/39722, in forza di atto del 4.02.2008 n. 143764/35212 Repertorio Notaio Peppino Nosari di Alzano

**Geom. Enrico Ambrosini**

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

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>5 di 48</b>
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

Lombardo, la quota intera di piena proprietà degli originari **mappali 5058/701 e 646/702-5058/702 (graffati)** del **foglio 8** del NCEU di Zanica viene trasferita ai signori:

- [REDACTED]
- **Con atto di conferimento** del 4.02.2008 n. 143764/35212 Repertorio Notaio Peppino Nosari di Alzano Lombardo, trascritto, a Bergamo, in data 19.02.2008 ai nn. 12113/7686, i [REDACTED] e [REDACTED] conferiscono la quota intera di piena proprietà degli originari **mappali 5058/701 e 646/702-5058/702 (graffati)** del **foglio 8** del NCEU di Zanica nella società "[REDACTED]"
- Con atto del 19.12.2017 n. 59204/35064 Repertorio Notaio Stefania Russo di Urgnano, trascritto, a Bergamo, in data 3.01.2018 ai nn. 446/280, la società "[REDACTED]" suddetta conferisce la quota intera di piena proprietà degli originari **mappali 5058/701 e 646/702-5058/702 (graffati)** del **foglio 8** del NCEU di Zanica nella società "**NOZZA EDILIZIA - S.R.L.**" con sede in Zanica, codice fiscale n. 02828280160 dichiarati liberi da gravami ad eccezione di:
  - servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL;
  - impegno per la formazione delle opere urbanistiche gravante in capo all'originario mappale 646 trascritto, a Bergamo, in data 23.08.1973 ai nn. 19872/16187;
  - ipoteca in corso di iscrizione come da atto del 18.12.2017 n. 59192 Repertorio Notaio Stefania Russo di Urgnano.

Dal ventennio sino alla data del 6.03.2023 a carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni:

- **vincolo** trascritto, a Bergamo, in data 23/08/1973 ai nn. 19872/16187 (atto del 31.07.1973 n. 105017 Repertorio Notaio Giovanni Nosari di Bergamo, registrato a Bergamo il 9.08.1973 al n. 6856 Mod. 2) a favor del: "COMUNE DI ZANICA" contro

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>6 di 48</b>
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

██████████ guardante vincolo per opere di urbanizzazione e cessione gratuita dell'area stradale interessante metà della via Padergnone dopo che essa sarà stata completata di urbanizzazione primaria, gravante in capo all'originario **mappale 646** del CT di Zanica;

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Bergamo, in data 3.01.2018 ai nn. 431/71 (atto del 18.12.2017 n. 59192/35053 Repertorio Notaio Stefania Russo di Urgnano) a favore "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BERGAMASCA E OROBICA – SOC. COOP." con sede in Cologno al Serio contro: "██████████  
██████████" somma iscritta: Euro 1.020.000,00 somma capitale: Euro 600.000,00, scadenza anni 10, *grava in capo agli originari mappali 5058/701 e 646/702-5058/702 (graffati) del foglio 8 del NCEU di Zanica;*
- **dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale** trascritta, a Bergamo, in data 31.01.2023 (atto giudiziario del 30.10.2022 n. 69 Repertorio Tribunale di Bergamo) a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI NOZZA EDILIZIA S.R.L." contro "NOZZA EDILIZIA S.R.L." e *grava in capo ai mappali 5058/701 e 646/702-5058/702 (graffati) del foglio 2 del NCEU di Zanica, più altri beni non oggetto di relazione .*

### **La descrizione e la consistenza**

Comune di Zanica, in zona industriale relativamente vicina all'abitato urbano, un complesso immobiliare costituito sostanzialmente da tre manufatti con specifiche destinazioni d'uso:

- una palazzina costituita da due piani, oltre ad corte esterna esclusiva, destinata all'esposizione, dove troviamo a piano terra un'area espositiva dedicata alle piastrelle e da un ufficio e da un area espositiva per gli accessori bagno, oltre agli uffici, a piano primo. I due piani sono collegati tramite una comoda scala. Il manufatto si presenta in ottimo stato di conservazione e di manutenzione ed è dotato di un impianto di climatizzazione a tutt'aria notevole e le finiture appaiono di buon livello. Compete al fabbricato l'area scoperta a piazzale. L'immobile è stato progettato e costruito specificatamente come spazio espositivo e difficilmente utilizzabile in modo diverso se non con importanti opere

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	Pagina	7 di 48
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

di trasformazione e di adattamento, il tutto per una superficie commerciale ragguagliata vendibile pari a 615/m<sup>2</sup> oltre a 1.346/m<sup>2</sup> di piazzale



- uno spazio aperto su due lati, con destinazione a deposito di materiale edile, realizzato in ferro compresa la struttura a capriate e tamponamenti esterni alquanto rudimentali realizzati in lamierato disomogeneo saldato in loco. Il deposito si presenta in pessime condizioni, privo di impiantistica sia elettrica che idraulica, senza servizi o spazio di ristoro. Le pavimentazioni sono in cemento, in vari punti crepato o mancante.

La copertura è realizzata in lastre ondulate di fibrocemento contenente amianto, il tutto per una superficie commerciale ragguagliata vendibile di 1.262/m<sup>2</sup> oltre a 575/m<sup>2</sup> di tettoia condonata. Non compete al deposito di materiale edile la parte del piazzale con l'accesso risultando di fatto un fondo intercluso;

**Geom. Enrico Ambrosini**

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

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	Pagina	8 di 48
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0



- Un capannone adiacente al deposito aperto, realizzato in prefabbricato, privo di impiantistica e locali di ristoro e bagni, destinato alla produzione di serramenti, in buone condizioni generali, il tutto per una superficie commerciale ragguagliata vendibile di 629/m<sup>2</sup>. Non compete al capannone la parte del piazzale con l'accesso risultando di fatto un fondo intercluso.

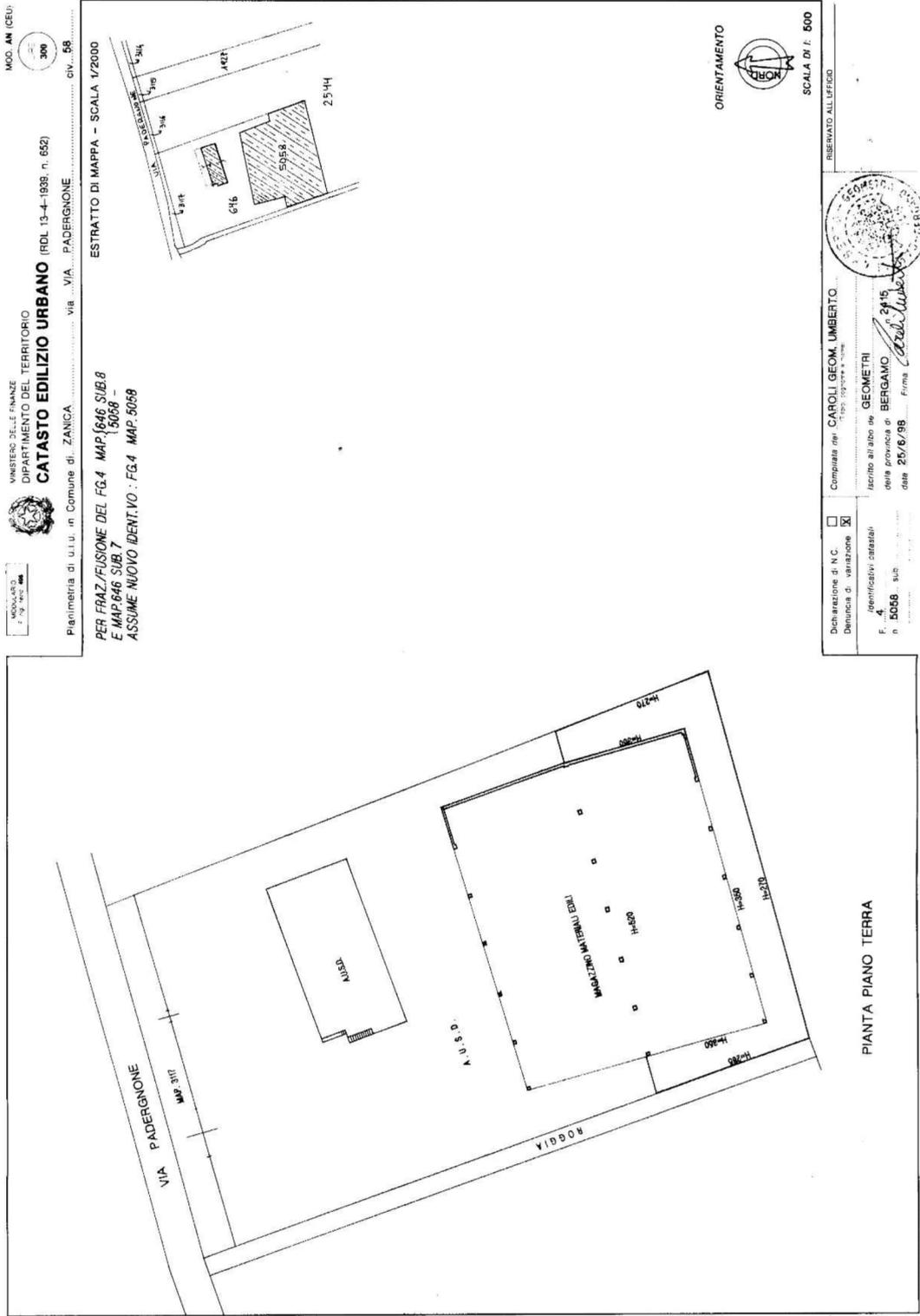


**Geom. Enrico Ambrosini**

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

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	Pagina	9 di 48
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

LA PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 5058/701  
(DA SOSTITUIRE)



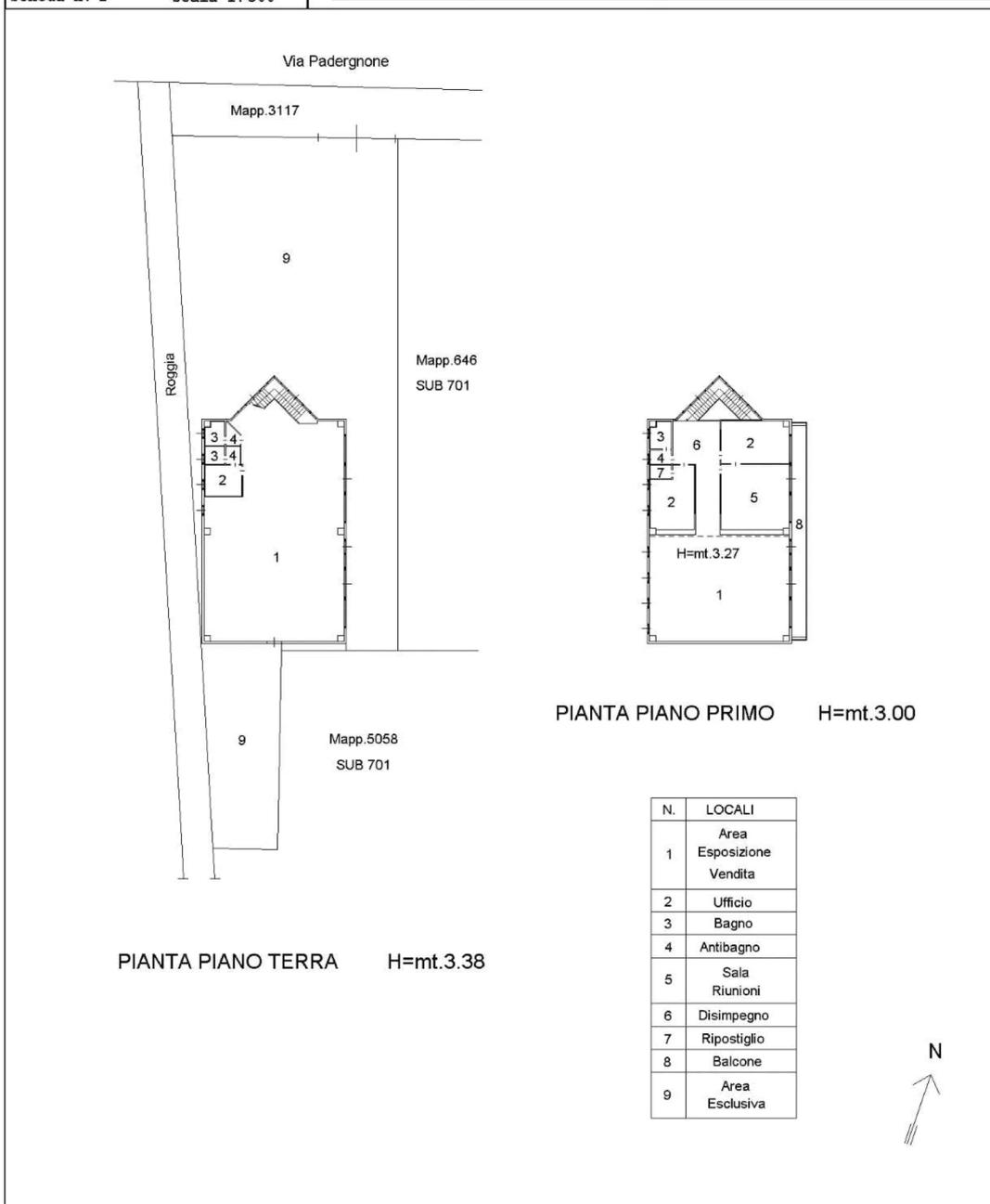
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>10 di 48</b>
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

LA PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 646/702-5058/702 (GRAFFATI),  
(DA SOSTITUIRE)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Zanica	
Via Padergnone	civ. 50/A
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Caroli Umberto
Foglio: 8	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 646	Prov. Bergamo
Subalterno: 702	N. 2415

Scheda n. 1      Scala 1:500

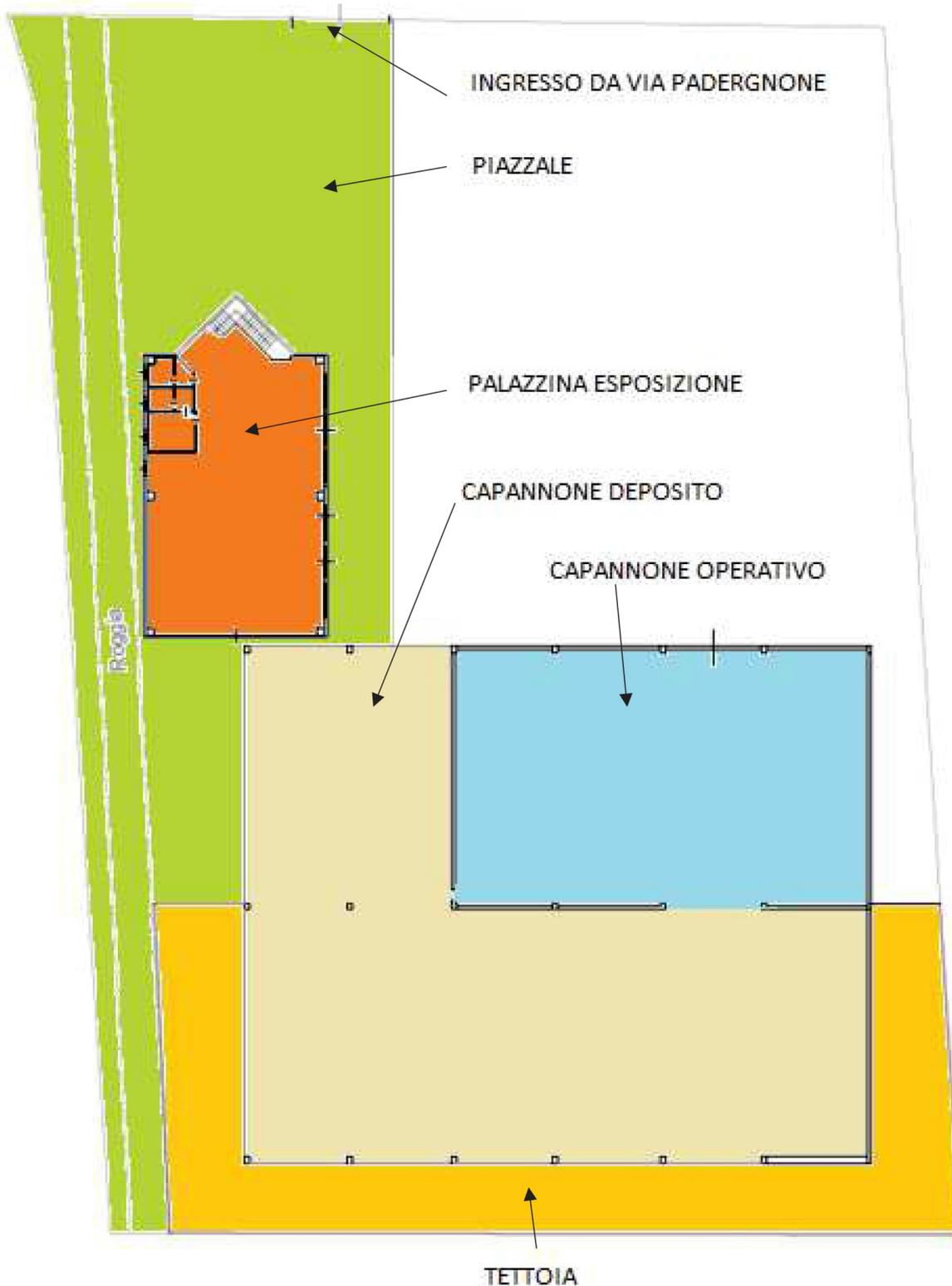


**Geom. Enrico Ambrosini**

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

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>11 di 48</b>
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

IL RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

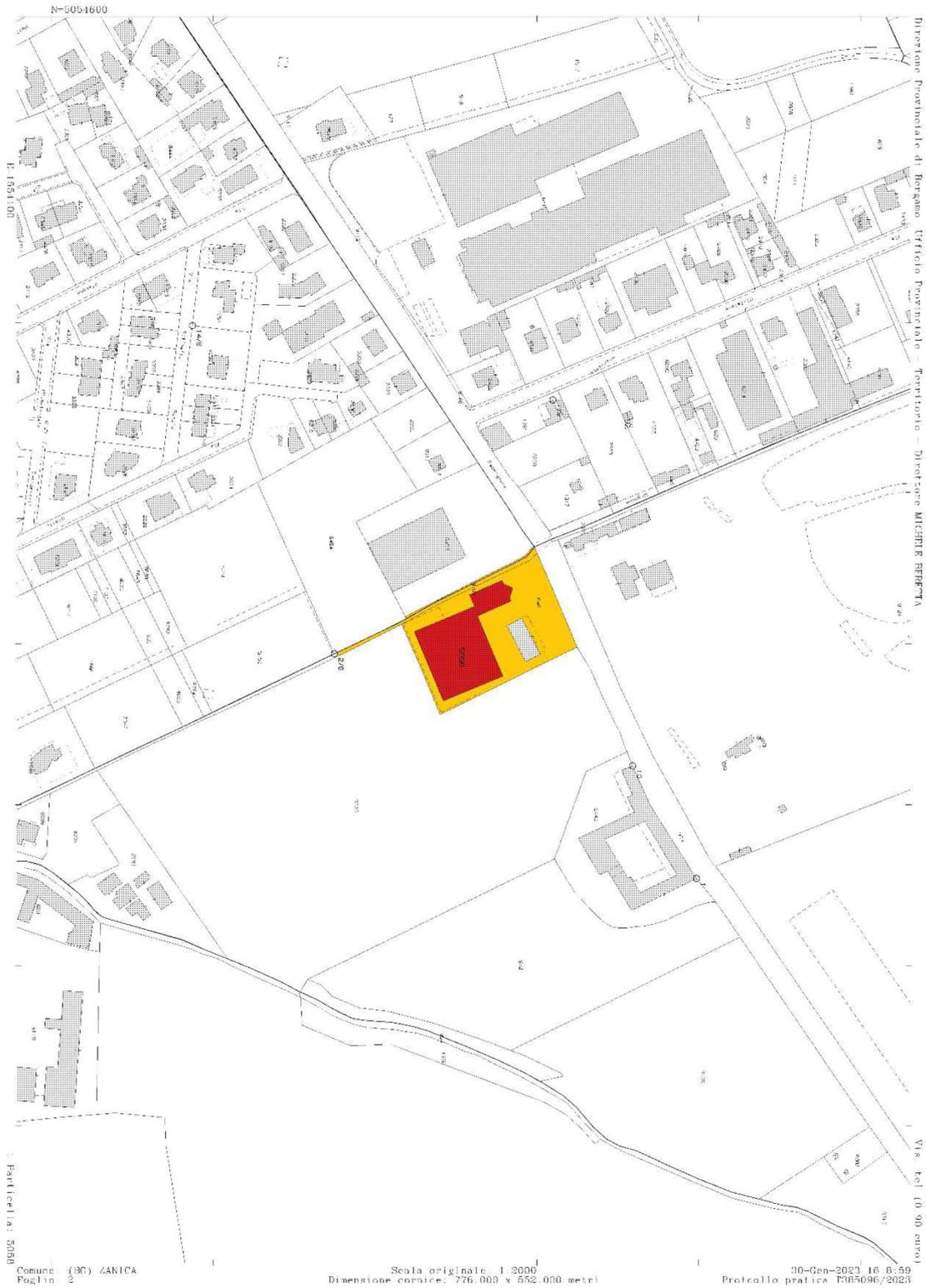


Geom. Enrico Ambrosini

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

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>12 di 48</b>
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

## ESTRATTO DI MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>13 di 48</b>
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

### **L'indicazione del più probabile prezzo di realizzo**

La ricerca delle reali e migliori aspettative di valore è stata condotta sulla scorta delle informazioni ricavate dal mercato reale, tramite la consultazione di listini e annunci immobiliari meglio accreditati in rete quali "Borsino immobiliare. It" - "Immobilitare.it" - "caasa.it" - "tecnocasa.it".

Si tratta di valutazioni statistiche ricavate dalla lettura delle valutazioni medie degli annunci e dei comparabili, ovviamente da rapportare alle reali condizioni dell'immobile in valutazione e supportata da considerazioni sugli aspetti di pregio, sui punti di forza ma anche sulle criticità.

Nel nostro caso. A questo proposito, si può dire che:

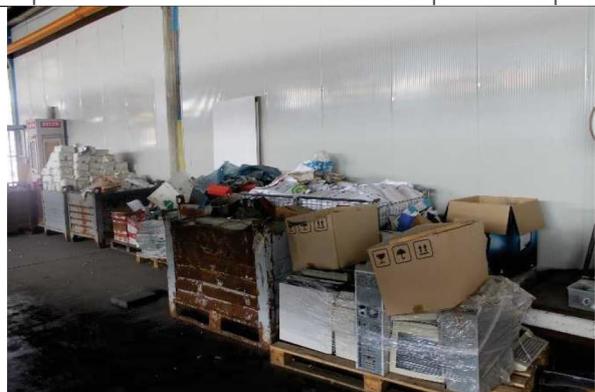
- Il compendio immobiliare, nonostante la presenza di due compendi immobiliari accatastati e di tre tipologie diverse di utilizzo, non può essere ceduto separatamente in quanto l'accesso carraio e l'intero piazzale fanno da compendio solo al mappale 646/702-5058/702 (GRAFFATI),
- Non sono state rilevate difformità tali da rendere invendibili gli immobili fatto salvo la sola compilazione di nuove planimetrie catastali in aggiornamento per errata rappresentazione. Costo per la compilazione e presentazione di nuove schede stimato **€ 400,00**;
- La corografia del compendio immobiliare, così come oggi si presenta, si presta ad accogliere diverse tipologie di attività oltre a quelle oggi in essere, con particolare riguardo alla palazzina frontale, di pregevole realizzazione;
- Il tetto del capannone con struttura in ferro e la tettoia, per complessivi m<sup>2</sup> 1.837 sono stati realizzati con pannelli contenente amianto. Il costo (stimato) che l'acquirente dovrà sostenere per lo smaltimento e messa in opera di un tetto nuovo, è di **€ 124.515,00**;
- Il possibile acquirente deve sapere che siamo in presenza anche di una quantità rilevante di sostanze pericolose (vernici) e materiale e merci destinati al conferimento in discarica con costi stimati per l'eliminazione non inferiori ad **€ 14.000,00** comprese le analisi, fatto salvo il consuntivo finale;

a seguire alcune riproduzioni fotografiche

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	Pagina	14 di 48
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0



Campionatura piastrelle  
per il conferimento occorre prima separare la piastrella dal supporto in legno



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	Pagina	15 di 48
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0



Per conferire tutto il materiale occorre prima fare una cernita e separare il materiale distinguendo i codici CER

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>16 di 48</b>
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

Ciò premesso, stante le caratteristiche degli immobili in valutazione, e operando un distinguo per le tre possibilità di utilizzo presenti, ritengo coerente una valutazione unitaria prudenziale media di mercato non superiore a :

- **527,00 €/m<sup>2</sup>** per la palazzina esposizione compresa l'incidenza del piazzale in modo da stabilire con **€ 395.039,20 (m<sup>2</sup> 749,60 x 527,00 €)** la più probabile aspettativa di ricavo, in ipotesi di libera vendita,
- **120,00 €/m<sup>2</sup>** per la parte in metallo compreso la tettoia in modo da stabilire con **€ 220.440,00 (m<sup>2</sup>1.837,00 x 120,00 €)** la più probabile aspettativa di ricavo, in ipotesi di libera vendita,
- **320,00 €/m<sup>2</sup>** per il capannone in prefabbricato in modo da stabilire con **€ 200.960,00 (m<sup>2</sup>628 x 320,00 €)** la più probabile aspettativa di ricavo in ipotesi di libera vendita.

e ciò complessivamente **€ 816.489,00** a cui sottrarre i costi come definiti in precedenza pari a **€ 138.915,00** in modo da stabilire in **€ 677.529,00** il più probabile valore attuale di mercato in ipotesi di libera vendita, come da riepilogo a seguire

DESCRIZIONE	VALORE
Valore mercato	816.489,00
A dedurre	
Costo amianto	124.515,00
Costo DOCFA	400,00
Costo smaltimento	14.000,00
Nuovo valore di mercato	<b>677.529,00</b>

Nel nostro caso, trattandosi di una procedura concorsuale, quale è appunto la liquidazione giudiziale, nella determinazione del più coerente valore di pronto realizzo (quick value) si tiene conto della decurtazione del 25% che per prassi si applica al valore di mercato come in precedenza individuato, e ciò secondo la prassi e l'esperienza delle esecuzioni immobiliari individuali e giudiziali del tribunale di Bergamo, portando così facendo ad **€ 508.146,00 (€ 677.529,00 x - 25%)** la più probabile aspettativa di ricavo in ipotesi di pronto realizzo.

**Geom. Enrico Ambrosini**

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

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>17 di 48</b>
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

## **2.2 COMUNE DI CHIUDUNO (BG) - Via Rimembranze**

### **L'identificazione catastale**

Nel Comune di Chiuduno di cui al complesso immobiliare in fregio alla via rimembranze un locale ad autorimessa censita al foglio 4 e rilevabile in banca dati dell' Agenzia del Territorio, inequivocabilmente in capo alla società NOZZA EDILIZIA per l'intera quota di proprietà e possesso, con l'identificativo:

- **mappale 5565/7**, Via Rimembranze n. SN, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 21, RC Euro 36,87. *(con la comproprietà di 13,24/1000 di piena proprietà del **mappale 5565/12** area urbana di mq. 50 - area destinata a strada privata di accesso al fabbricato).*

Trattasi di unità immobiliari così costituite in forza di den. di nuova costruzione del 25.01.2008 n. 362 (Prot. n. BG0030288) e facenti parte del fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 9 mappale 5565 ente urbano di are 6.36, derivante, in forza di Tipo Mappale del 9.07.2013 n. 124357 dall'originario mappale 5565 ente urbano di are 17.15, a sua volta derivante, in forza di Tipo Mappale del 17.01.2008 n. 10065, dall'originario mappale 5274 di are 17.15 (già mappale 2715 di are 20.65 già mappale 2715 di are 26.65) .

### **Giudizio sulla conformità urbanistico-edilizia e catastale**

La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell' Agenzia del Territorio è stata personalmente effettuata, con lo scopo di evidenziare eventuali difformità.

Dal punto di vista urbanistico è stato rilevato che l'edificio è stato edificato in forza e in conformità a regolari titoli autorizzativi e l'accertamento non ha evidenziato difformità trovando perfetta rispondenza tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell' Agenzia del Territorio.

### **La provenienza, i gravami e le formalità pregiudizievoli**

Al ventennio l'originario **mappale 2715** di are 20.65 del CT di Chiuduno era di proprietà dei signori:

- [REDACTED] per quota 1/3 di piena proprietà;
- [REDACTED] per quota 1/3 di piena proprietà;
- [REDACTED], per quota 1/3 di piena proprietà

**Geom. Enrico Ambrosini**

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

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>18 di 48</b>
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

in forza di:

- **successione legittima** in morte del signor [REDACTED] [REDACTED], registrata a Bergamo il 20.07.1978 al n. 799 Vol. 1978 e trascritta, a Bergamo, in data 8.11.1978 ai nn. 22423/18774;
- **atto di donazione e divisione** del 26.01.1982 n. 7678 Repertorio Notaio Maria Paganoni di Bergamo, registrato a Bergamo il 15.02.1982 al n. 1238 serie 1 e trascritto, a Bergamo, in data 20.02.1982 ai nn. 4343/3684. Nessun conguaglio.  
Patti speciali:  
l'accesso ai **mappali 2715**, 459, 461 e 458 si effettua dalla via Parco delle Rimembranze proseguendo a mezzo di sentiero carrale poderale che insiste per metà su area di proprietà [REDACTED] e per metà su area di proprietà dei [REDACTED] con il tracciato quale già attualmente praticato. Per il caso di vendita di quota di comproprietà di tutti o anche soltanto di parte dei terreni compravenduti i [REDACTED] [REDACTED] hanno dichiarato di accordarsi reciprocamente il diritto di prelazione, a parità di condizioni con terzi aspiranti all'acquisto, da esercitarsi entro 30 giorni dal ricevimento della lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, portante le condizioni di vendita.
- **Con atto di stralcio divisionale** del 15.12.2004 n. 127679/30509 Repertorio Notaio Adriano Sella di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 21.12.2004 ai nn. 70097/46421, [REDACTED] assegnano la quota 2/3 di piena proprietà dell'originario mappale 5273 di are 3.50 del CT di Chiuduno al [REDACTED]. No conguagli. Di conseguenza [REDACTED] [REDACTED] suddette rimangono proprietarie per quota 1/2 di piena proprietà cadauna dell'originario **mappale 5274** di are 17.15 del CT di Chiuduno. Si precisa che all'appezzamento di terreno assegnato si accede dalla via Parco delle Rimembranze proseguendo a mezzo di sentiero carrale poderale che insiste per metà su area di proprietà [REDACTED] aventi causa e per metà su area di proprietà [REDACTED] [REDACTED] con il tracciato quale già attualmente praticato in prosecuzione di una servitù pure costituita in forza di atto del 26.01.1982 n. 7678 Repertorio

Geom. Enrico Ambrosini

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

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>19 di 48</b>
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

Notaio Maria Paganoni di Bergamo registrato a Bergamo il 15.02.1982 al n. 1238 serie 1 e trascritto, a Bergamo, in data 20.02.1982 ai nn. 4343/3684.

Si precisa anche che il signor [REDACTED] [REDACTED] fin dal 15.12.2004 potrà esercitare detta servitù di accesso carrale fino al confine del mappale 5273 con il **mappale 5274** di proprietà [REDACTED] intendendosi detta servitù estinta dal detto confine del mappale 5274 con il mappale 5273 fino al lato sud del mappale 5274.

Il signor [REDACTED] [REDACTED] dichiara di aver rinunciato relativamente al mappale 5274 al diritto di prelazione a lui spettante nel caso di vendita portato dall'atto del 26.01.1982 n. 7678 Repertorio Notaio Maria Paganoni di Bergamo registrato a Bergamo il 15.02.1982 al n. 1238 serie 1 e trascritto, a Bergamo, in data 20.02.1982 ai nn. 4343/3684.

- **Con atto di compravendita** del 15.12.2004 n. 127681/30510 Repertorio notaio Adriano Sella di Bergamo, registrato a Bergamo 2 il 21.12.2004 al n. 3883 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 23.12.2004 ai nn. 70831/46936, le signore [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] suddette vendono la quota intera di piena proprietà dell'originario **mappale 5274** di are 17.15 del CT di Chiuduno alla società:

- [REDACTED]

Prezzo pagato.

Si precisa che all'appezzamento di terreno assegnato si accede dalla via Parco delle Rimembranze proseguendo a mezzo di sentiero carrale poderale che insiste per metà su area di proprietà del signor [REDACTED] aventi causa e per metà su area di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] o aventi causa con il tracciato quale già attualmente praticato in prosecuzione di una servitù pure costituita in forza di atto del 26.01.1982 n. 7678 Repertorio Notaio Maria Paganoni di Bergamo registrato a Bergamo il 15.02.1982 al n. 1238 serie 1 e trascritto, a Bergamo, in data 20.02.1982 ai nn. 4343/3684.

Si precisa anche che la servitù carrale a favore del mappale 5273 di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED] in forza di dell'atto del 15.12.2004 n. 127679/30509 Repertorio Notaio Adriano Sella di Bergamo trascritto, a Bergamo, in data

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>20 di 48</b>
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

21.12.2004 ai nn. 70097/46421 è stata estinta dal confine del mappale 5273 con il mappale 5274 fino al confine sud del detto mappale 5274.

- **Con atto di compravendita** del 13.12.2019 n. 58280/23436 Repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, trascritto, a Bergamo, in data 18.12.2019 ai nn. 64285/42078, la società "████████████████████" suddetta vende la quota intera di piena proprietà del **mappale 5565/7** del NCEU di Chiuduno (*con la comproprietà di 13,24/1000 di piena proprietà del mappale 5565/12 area urbana di mq. 50 - area destinata a strada privata di accesso al fabbricato*) alla società "**NOZZA EDILIZIA S.R.L.**" con sede in Zanica, codice fiscale n. 02828280160. Prezzo pagato. Dichiarato libero da gravami.

La parte venditrice rende edotta la parte acquirente che l'accesso pedonale e carrabile al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare acquistata avviene dalla via Parco delle Rimembranze attraverso la esistente strada privata di accesso in forza di servitù costituita con atto del 26.01.1982 n. 7678 Repertorio Notaio Maria Paganoni di Bergamo registrato a Bergamo il 15.02.1982 al n. 1238 serie 1 e trascritto, a Bergamo, in data 20.02.1982 ai nn. 4343/3684 così come confermata con atto del 26.06.2008 n. 133467 Repertorio Notaio Adriano Sella di Bergamo, registrato a Bergamo il 3.07.2008 al n. 11688 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 11.07.2008 ai nn. 44923-44924/25936-25937; detti atti la parte acquirente dichiara di approvare anche relativamente agli oneri di manutenzione di detta strada di accesso e alle servitù costituite a favore e a carico dell'area già distinta con il mappale 5565/13.

**Dal ventennio** sino alla data del 6.03.2023 a carico del bene di cui all'oggetto non si rileva alcuna iscrizione mentre si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- **servitù trascritta**, a Bergamo, in data 11.07.2008 ai nn. 44923/25936 (atto del 26.06.2008 n. 133467/34485 Repertorio Notaio Adriano Sella di Bergamo), successivamente rettificata con atto del 25.09.2009 n. 135202/35550 Repertorio Notaio Adriano Sella di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 6.10.2009 ai nn. 64495/40986; a favore/contro l' "████████████████████"

████████████████████



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	Pagina	22 di 48
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0



L'ESTRATTO DI MAPPA



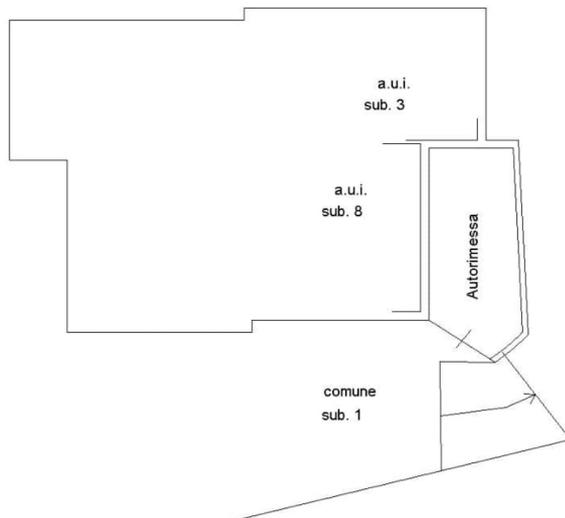
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>23 di 48</b>
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

PLANIMETRIA MAPP. 5565 SUB. 7

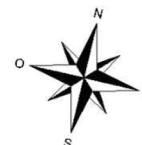
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Chiuduno	
Via Rimembranze	civ. SN
Identificativi Catastali:	Compilata da: Nozza Giampietro
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 4	Prov. Bergamo
Particella: 5565	N. 2369
Subalterno: 7	

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO INTERRATO H:2.40



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	29/03/2023
Riferimento:	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 04/2022	Protocollo	041/2022
Oggetto:	ATTRIBUZIONE DI VALORE AL PATRIMONIO	<b>Pagina</b>	<b>24 di 48</b>
Nominativo:	<b>NOZZA EDILIZIA S.R.L.</b> Via Padergnone, 50/a 24050 – ZANICA (BG)	Revisione	0

### **L'indicazione del più probabile prezzo di realizzo**

La ricerca delle reali e migliori aspettative di valore è stata condotta sulla scorta delle informazioni ricavate dal mercato reale, tramite la consultazione di listini e annunci immobiliari meglio accreditati in rete quali "Borsino immobiliare. It" - "Immobilire.it" - "caasa.it" - "tecnocasa.it".

Si tratta di valutazioni statistiche ricavate dalla lettura delle valutazioni medie degli annunci e dei comparabili, ovviamente da rapportare alle reali condizioni dell'immobile in valutazione e supportata da considerazioni sugli aspetti di pregio, sui punti di forza ma anche sulle criticità.

Nel nostro caso. A questo proposito, si può dire che:

- l'autorimessa ha una dimensione di 21 metri quadrati e si presenta purtroppo con vistose tracce di pervasione meteorica derivante dal terrazzo/giardino dell'abitazione sovrastante

Ciò premesso, stante le caratteristiche ritengo coerente una valutazione unitaria prudenziale media di mercato non superiore a € 20.000.00.

Nel nostro caso, trattandosi di una procedura concorsuale, quale è appunto la liquidazione giudiziale, nella determinazione del più coerente valore di pronto realizzo (quick value) si tiene conto della decurtazione del 20% che per prassi si applica al valore di mercato come in precedenza individuato, e ciò secondo la prassi e l'esperienza delle esecuzioni immobiliari individuali e giudiziali del tribunale di Bergamo, portando così facendo ad **€ 16.000,00 (€ 20.000,00 x - 20%)** la più probabile aspettativa di ricavo in ipotesi di pronto realizzo.

### **3.0 LE MACCHINE E LE ATTREZZATURE**

#### **L'individuazione**

Per l'individuazione dei beni mobili oggetto di valutazione, ho eseguito un'indispensabile rilevazione inventariale sulla scorta degli elenchi messi a disposizione dalla società in liquidazione arrivando a catalogare, per la valorizzazione, tutti i beni mobili strumentali rimasti certamente ancora nella