

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore Beni Immobili  
siti in prossimità della Strada Provinciale "Francesca"  
in Comune di Verdello (BG)

PROPRIETA'

**I.B.A. S.R.L. – R.F. 57/2022**

Giudice Delegato – Dott. Luca FUZIO  
Curatore – Dott. Emilio FLORES

Data Rapporto: luglio 2022



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni  
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo  
Tel. 035 – 24.67.21  
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it



Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 30.05.2022 dal Giudice delegato Dott. Luca Fuzio, su indicazione del Curatore Dott. Emilio Flores, di determinare il valore dei beni mobili di proprietà della società I.B.A. s.r.l. siti in Comune di Verdello (BG).

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto:

- all'identificazione dei beni immobili mediante sopralluogo in loco;
- ad effettuare le dovute verifiche catastali ed ipotecarie mediante interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio;
- all'accesso presso il competente ufficio tecnico comunale al fine di svolgere i dovuti accertamenti in ordine alla situazione urbanistica delle aree;
- ad espletare le dovute indagini di mercato;
- ad individuare i parametri tecnici ed economici e le corrette metodologie estimative da utilizzare per la determinazione del valore di mercato dei beni;
- a comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità;

0

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i beni in capo alla società risultano essere quelli di seguito riportati:

*Catasto Terreni del Comune Censuario di Verdello*

1. aree site in prossimità della Strada Provinciale Francesca, catastalmente identificata al:

foglio 9	mapp. 5526	sem. irriguo	mq. 14,00	R.D. €.	0,09	R.A. €.	0,12;
foglio 9	mapp. 6248	sem. irriguo	mq. 6.210,00	R.D. €.	35,28	R.A. €.	52,92;
foglio 9	mapp. 6249	sem. irriguo	mq. 2.210,00	R.D. €.	12,56	R.A. €.	18,83;
foglio 9	mapp. 6250	sem. irriguo	mq. 190,00	R.D. €.	1,08	R.A. €.	1,62;

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro corretta individuazione, trattando i seguenti argomenti:

**1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.**

- **1.1 ubicazione**

- **1.2 accertamenti catastali**



- 1.3 titolo di provenienza, iscrizioni/trascrizioni
- 1.4 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi

**2) VALUTAZIONI.**

- 2.1 criteri e metodologie di stima
- 2.2 analisi del mercato immobiliare
- 2.3 metodologia estimativa adottata
- 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare
- 2.5 assunzioni e limitazioni

**3) ALLEGATI.**

- 3.1 documentazione fotografica
- 3.2 elaborato di mappa e visure catastali
- 3.3 iscrizioni/trascrizioni



**Comune di Verdello, aree edificabili e a standard di interesse pubblico, site in prossimità della Strada Provinciale Francesca, catastalmente identificate al Catasto terreni foglio 9, mappali nn. 5526, 6248, 6249 e 6250.**

## 1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

**1.1 - Ubicazione:** le aree oggetto di trattazione sono ubicate nella zona all'estrema periferia a sud del territorio comunale di Verdello, in prossimità della Strada Provinciale Francesca.

Come meglio evidenziato dall'estratto aerofotogrammetrico di seguito riportato, le aree sono posizionate in una zona di espansione urbanistica per la quale il vigente Piano di Governo del Territorio ha assegnato destinazione commerciale/terziario/ricettiva.

L'ambito costituisce anche zona di frangia tra il tessuto urbanizzato/da urbanizzare e le aree agricole.



**ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE**



**1.2 - Accertamenti catastali:** attualmente al Catasto del Comune censuario di Verdello, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 9	mapp. 5526	sem. irriguo	mq. 14,00	R.D. €.	0,09	R.A. €.	0,12;
foglio 9	mapp. 6248	sem. irriguo	mq. 6.210,00	R.D. €.	35,28	R.A. €.	52,92;
foglio 9	mapp. 6249	sem. irriguo	mq. 2.210,00	R.D. €.	12,56	R.A. €.	18,83;
foglio 9	mapp. 6250	sem. irriguo	mq. 190,00	R.D. €.	1,08	R.A. €.	1,62;

La piena proprietà delle succitate particelle risulta in capo alla società I.B.A. s.r.l. con sede in Via Torquato Tasso n. 16 – Comun Nuovo (BG) - (P.IVA 02890640168).

**1.3 - Titolo di provenienza, iscrizioni/trascrizioni:** per quanto attiene ai titoli di provenienza e alle iscrizioni/trascrizioni gravanti sui beni, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza della stessa è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica.

Nello specifico si sono individuati i seguenti atti:

*1. Trascrizione a favore del 19.01.2006 – Reg. Part. 2186 Reg. Gen. 3405*

Atto di acquisto stipulato avanti Notaio Dott. Antonio Giannetta in data 13.01.2006 rep. n. 42035 e racc. n. 13020; in forza del quale la società I.B.A. s.r.l. acquistava dal Comune di Verdello le aree catastalmente identificate al Catasto Terreni foglio 9 mappali nn. 5526 e 5689 di complessivi mq. 8.624,00; suddette aree rientrano nel perimetro del Piano Attuativo con destinazione commerciale/ricettiva.

*2. Trascrizione contro del 19.01.2006 – Reg. Part. 2188 Reg. Gen. 3407*

Atto convenzionale sottoscritto avanti Notaio Dott. Antonio Giannetta in data 13.01.2006 rep. n. 42035 e racc. n. 13020; il succitato atto convenzionale disciplinava gli obblighi di attuazione del Piano Attuativo denominato "Bolsa a Mattina - B" tra i due soggetti attuatori I.B.A. s.r.l. e I.C.I. s.r.l., in qualità di proprietari delle aree interessate, identificando i seguenti parametri urbanistici:

- superficie lorda di pavimento assentibile mq. 10.000,00;
- standard con destinazione a parcheggio mq. 8.000,0 (anche interrati);
- standard con destinazione a verde mq. 6.700,0;

i termini di efficacia della convenzione, ai sensi dell'art. 17 della stessa, erano statuiti in 10 anni decorrenti dalla data della Delibera di CC. di approvazione del Piano Attuativo (19.12.2002).



3. *Iscrizione contro del 30.03.2006 – Reg. Part. 4658      Reg. Gen. 19309*

Ipoteca volontaria a favore della Banca di Bergamo S.p.A. a garanzia di apertura di credito, durata decennale, capitale €. 1.900.000,00, somma iscritta a garanzia €. 3.420.000,00, gravante sulle aree catastralmente identificate al C.T. foglio 9 mappali nn. 5526 e 5689 site in Comune di Verdello.

4. *Trascrizione contro del 30.11.2007 – Reg. Part. 42067      Reg. Gen. 73525*

Atto modificativo della convenzione sottoscritta in data 13.01.2006 rep. n. 42035 e racc. n. 13020, sottoscritto avanti Notaio Dott. Antonio Giannetta in data 20.11.2007 rep. n. 45170 e racc. n. 15130; il succitato atto modificativo ha statuito che la durata decennale della convenzione decorre dalla data di sottoscrizione della convenzione, e pertanto con termine ultimo alla data del 13.01.2016.

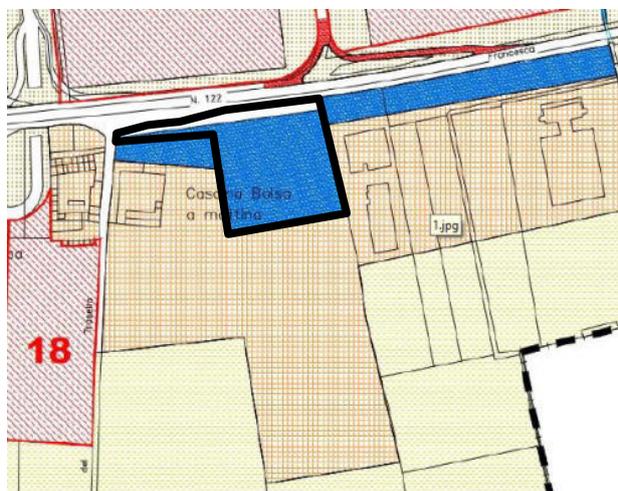
5. *Trascrizione contro del 17.03.2022 – Reg. Part. 9794      Reg. Gen. 15012*

Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobiliare rep n. 1408 del 17.02.2022 Ufficio Giudiziario UNEP del Tribunale di Bergamo, in forza del quale sono stati sottoposti a pignoramento le aree catastralmente identificate al C.T. foglio 9 mappali nn. 5526 e 5689 a favore di AMCO S.p.A. con sede in Via Pigna n. 104 - Napoli.

6. *Trascrizione contro del 29.06.2022 – Reg. Part. 25527      Reg. Gen. 38515*

Sentenza dichiarativa di fallimento iscritta sui beni immobili catastralmente identificate al C.T. foglio 9 mappali nn. 5526 e 6248, 6249, 6250 (ex 5689) siti in Comune di Verdello.

**1.4 - Situazione urbanistica:**



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Verdello, approvato con Delibera di C.C. n. 14 del 21.04.2009, efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. (n. 32 del 12.08.2009), classifica le aree oggetto di valutazione nella zona urbanistica definita "D/2 – ambiti da destinare prevalentemente alle attività economiche commerciali, direzionali, ricettive e terziarie" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano delle Regole, che di seguito per estratto si riporta.



#### **ART. 14 AMBITI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE DI TIPO TERZIARIO-RICETTIVO ESISTENTI**

##### Definizione

Ambiti nei quali sono insediate o in cui è previsto l'insediamento di attività prevalentemente direzionali, commerciali, ricettive e i relativi servizi.

##### Modificazioni degli edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopralzo e sostituzione, nel rispetto dei parametri edilizi riportati ai successivi commi.

##### Modificazione delle aree

- Indice fondiario: 1,2 mq. slp/ 1 mq. SF
- Rapporto di copertura massimo: 60%;
- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 7,5 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante;
- Distanza dai fili edilizi: sono confermati i fili esistenti;
- Altezza degli edifici: 13 m; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq Slp).
- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 37,50% della S.l.p. da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali; comunque, per le attività commerciali in quantità non inferiore a quanto determinato dall'art. 37 relativo alla superficie di vendita.

##### Modificazioni alle destinazioni d'uso:

Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni:

attività turistico ricettive (art. 2, comma 3 limitatamente alle attività 3A)

attività terziarie (art. 2, comma 6 limitatamente alle attività 7A e 7B)

attività di servizio alle imprese (art. 2, comma 12) e alle persone (art. 2, comma 13)

attività commerciali (art. 2, comma 5, punti A), B) e C).

attività espositive etc. (art. 2, comma 7)

centri di ricerca etc. (art. 2, comma 9)

##### **Ambiti compresi all'interno di piani attuativi approvati**

**Sono confermati i parametri, le procedure e le modalità precisate nel Piano Attuativo stesso, seppure con convenzione decaduta.**

##### Modalità attuative

È richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo unilaterale per la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio. Per gli interventi di nuovo impianto è consentita la monetizzazione solo nel caso in cui sia prevista la realizzazione diretta di aree a parcheggio da parte della Pubblica Amministrazione. Gli interventi nelle aree esistenti che comportino cambio di destinazione d'uso interessanti superfici territoriali superiori a 10.000 mq, devono essere subordinati a Piano Attuativo, approvato secondo le modalità di cui alla L.R. n.12/2005.

##### Classificazione degli Ambiti per le attività terziario-ricettive esistenti

Gli Ambiti per le attività terziario-ricettive esistenti sono classificati di categoria D secondo il DM 2.4.1968 n. 1444.



Dalla lettura della normativa del Piano delle Regole, così come sopra evidenziato, si rileva che per gli ambiti compresi all'interno di piani attuativi approvati vengono confermati i parametri, le procedure e le modalità precisate nel Piano Attuativo stesso, seppure la convenzione sia decaduta. In ragione di quanto sopra esposto, le possibilità edificatorie insistenti sulle aree oggetto di trattazione, derivano da quanto previsto dal Piano Attuativo denominato "Borsa a Mattina - B" e in ottemperanza agli obblighi della convenzione sottoscritta in data 13.01.2006 avanti Notaio Antonio Giannetta rep. n. 42035 e racc. n. 13020 tra il Comune di Verdello e i soggetti attuatori società I.B.A. s.r.l. e I.C.I. s.r.l..

***Ne consegue, anche in ragione della localizzazione delle aree a standard previste nel vigente P.G.T., che i due soggetti attuatori devono necessariamente interagire tra loro per potere realizzare l'edificabilità prevista dal Piano Attuativo.***

Nello specifico, come riportato all'art. 4.1 della succitata convenzione, i soggetti attuatori avevano possibilità di realizzare edifici commerciali/ricettivi per una superficie complessiva di mq. 10.000,00; evidenziando inoltre che l'art. 6 dell'atto convenzionale prevede da parte dei soggetti attuatori la cessione di aree a standard per complessivi mq. 14.700,00, così suddivisi:

mq. 8.000,00 per standard a parcheggio;

mq. 6.700,00 per standard a verde.

In rapporto alle superfici delle rispettive aree di proprietà dei soggetti attuatori, le percentuali dei succitati parametri urbanistici incedevano nel seguente modo:

SOGGETTO	MAPPALI	SUP. TERRITORIALE	%	SLP
IBA s.r.l.	5526-6248-6249-6250	mq. 8.624,00	32,53%	mq. 3.253,00
ICI s.r.l.	6253-6254-6415-6419-6256-6255-6258-6425	mq. 17.884,00	67,47%	mq. 6.747,00

Considerato che il soggetto attuatore I.C.I. s.r.l. ha già realizzato una struttura alberghiera avente SLP pari a mq. 2.412,83, la residua edificabilità a capo dei rispettivi soggetti attuatori, è la seguente:

SOGGETTO	MAPPALI	SLP	%
IBA s.r.l.	5526-6248-6249-6250	mq. 3.253,00	<b>42,88%</b>
ICI s.r.l.	6253-6254-6415-6419-6256-6255-6258-6425	mq. 4.334,00	<b>57,12%</b>
<b>Totale SLP</b>		<b>mq. 7.587,00</b>	



## 2. VALUTAZIONI

**2.1 - Criteri e metodologie di stima:** il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- \* l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- \* l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- \* l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:



- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

**2.2 - Analisi del mercato immobiliare:** il mercato immobiliare, anche nel primo trimestre del 2022, relativamente ai beni immobili a destinazione commerciale/terziario/direzionale, continua a registrare una lieve crescita della domanda.



Va comunque evidenziato che la totalità delle richieste di suddette aree è gestita dai principali operatori professionali del settore della distribuzione che, nell'ambito dei loro progetti di sviluppo delle reti e di nuovi punti vendita, ricercano aree commerciali aventi determinate caratteristiche in rapporto all'ambito territoriale di riferimento.

L'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite di aree avente destinazione commerciale, hanno consentito di appurare che la domanda privilegia aree baricentriche ai centri abitati, servite da una buona rete viaria sovracomunale e con vicinanza di altre realtà commerciali già insediate da tempo.

**2.3 – Metodologia estimativa adottata:** l'individuazione della corretta metodologia estimativa adottata per la determinazione dei beni immobili oggetto della presente perizia, non è riconducibile ad un unico metodo di valutazione ma è necessariamente articolata dovendo utilizzare più metodologie estimative.

Come precedentemente evidenziato in perizia, il bene oggetto di valutazione è costituito da un'area edificabile a destinazione prevalentemente commerciale/terziaria/direzionale.

In ragione di quanto sopra esposto e in considerazione dei risultati delle indagini e delle verifiche effettuate dallo scrivente, che non hanno consentito di individuare beni aventi analoghe caratteristiche di cui si conoscano i valori di compravendita, appare evidente che non si possa determinare il valore del bene con il metodo comparativo (MCA) e pertanto, la determinazione del più probabile valore di mercato dovrà essere eseguita in applicazione del metodo estimativo finalizzato alla ricerca del **valore di trasformazione**.

Per potere determinare il corretto valore di trasformazione, si è operato individuando il valore di mercato (*metodo diretto*) del bene finito al fine di poterlo utilizzare come parametro economico per l'individuazione del suddetto valore di trasformazione (*metodo indiretto*).

Le indagini di mercato effettuate presso i principali operatori professionali del settore nonché, presso le più importanti e riconosciute banche dati regionali e nazionali, hanno consentito di appurare che i valori medi di mercato per le varie destinazioni sono i seguenti:

destinazione commerciale/terziaria € 2.200,00/mq.

**Si specifica che il valore viene determinato sulla base delle previsioni edificatorie derivanti dal Piano Attuativo, e quindi ripartito sulla base delle percentuali di proprietà dei soggetti attuatori.**



#### **2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare:**

*Metodo indiretto* - individuazione del valore di trasformazione.

Alla stima di tale valore si perviene attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo atto a prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione in relazione al valore di mercato del bene; la stima del bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima, permette di interpretare il valore del bene immobile destinato a trasformazione come valore residuo.

Si determina quindi:

- *il valore di mercato* dei beni oggetto di trasformazione che avviene di norma attraverso procedimento sintetico; i valori possono essere ottenuti mediante la scala dei prezzi noti integrati da indagini di mercato (vedi precedente punto 2.3) svolte presso le fonti più autorevoli o basate sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni aventi analoghe caratteristiche di cui si conosce il valore di vendita.

A tale valore si sottraggono:

- *i valori di costo* per la trasformazione del bene, che sono determinati sulla base delle banche dati di enti indipendenti o, laddove non rintracciabili sulla base dell'esperienza acquisita dal perito estimatore integrata anche in questo caso da opportune indagini di mercato.

La stima del valore di trasformazione si ottiene quindi quale differenza tra il valore di mercato del bene restaurato al netto dei costi sostenuti per la sua realizzazione, opportunamente attualizzati.

L'assunto che sta alla base di tale procedimento è che un soggetto razionale non è disposto a pagare (all'attualità) un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti (futuri) che quel medesimo bene sarà in grado di produrre.

Ne consegue quindi che il valore di trasformazione è determinato utilizzando la seguente formula:

$$V_{tr} = \frac{V_{mp}}{qn} - \frac{K_{tr}}{qn/2} - \frac{P}{qn}$$

dove:

V<sub>tr</sub> = valore di trasformazione.

V<sub>mp</sub> = valore di mercato dopo la trasformazione.

K<sub>tr</sub> = costi di trasformazione (**Kc**-costo di costruzione/ristrutturazione, **Cc**-contributo di costruzione, **St**-spese tecniche, **Of**-oneri finanziari, **Og**-oneri gestionali).

P = profitto del promotore.

Fattore di attualizzazione = q = 1 + r.

Coefficiente di posticipazione = qn

Coefficiente di anticipazione = 1/qn



1. Il Vmp rappresenta il valore finale dell'immobile in seguito all'opera di trasformazione dello stesso, che in funzione delle indagini di mercato effettuate (vedi precedente punto 2.3), viene assunto pari ad **€. 2.200,00/mq.** per la destinazione commerciale/direzionale.
2. I costi di costruzione Ktr, rappresentano i costi che devono essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che per il caso preso in considerazione sono:

**Kc (costo di costruzione)** per la costruzione di nuovi edifici e in relazione alle loro destinazioni d'uso, le indagini di mercato effettuate presso imprese edili del posto successivamente confrontate con i prezzi unitari espressi dai vigenti Bollettini Camerali per Opere Edili, hanno portato all'individuazione dei seguenti costi:

\* costo di costruzione immobili commerciali: **€. 1.400,00/mq.**

\* costo attrezzamento aree esterne: **€. 385,00/mq.**

**Cc (contributo di costruzione e cessione/monetizzazione standard)** fermo restando che il contributo da corrispondere al Comune è determinato sulla base delle apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti abilitativi, si evidenzia che ad oggi per l'esecuzione dell'intervento bisognerà corrispondere i seguenti oneri:

\* oneri di urbanizzazione primaria commerciale = €. 236.714,40 (mq. 7.587,00 x €. 31,20/mq.)

\* oneri di urbanizzazione secondaria commerciale = €. 113.425,65 (mq. 7.587,00 x €. 14,95/mq.)

\* costo di costruzione = €. 312.425,07 [(mq. 7.587,00 x €. 411,79) x 10,00%];

per un totale di **€. 662.565,12.**

**St (spese tecniche)** per la realizzazione dell'intervento, in ottemperanza alla normativa vigente, dovrà essere eseguita una progettazione multidisciplinare; i costi di progettazione sono ricompresi tra un minimo del 4,80% ad un massimo del 6,40% del costo di costruzione. Si ritiene che la parametrizzazione delle spese tecniche professionali debba essere quella media pari al **5,60%** del costo di costruzione (Kc).

**Of (oneri finanziari)** sulla base del tasso di sconto decennale (Irs) incrementato dal dovuto guadagno dell'istituto di credito (spread), il tasso di sconto da assumere in misura fissa (tasso fisso) risulta essere il seguente: IRS decennale 1,89% + SPREAD medio applicato a società 3,50% = **3,59%** del Kc.



**Og** (oneri gestionali) i costi per la gestione dell'operazione immobiliare, sono pari al **2,20%**; lo 0,70% quali oneri di amministrazione, lo 0,50% per assicurazioni/fidejussioni e l'1,00% quali spese di commercializzazione.

3. Il profitto **P**, rappresenta il beneficio/ritorno dall'investimento che il soggetto attuatore/investitore si attende dall'investimento fatto a prescindere dalla gestione del bene; tale profitto è normalmente calcolato in percentuale del 10% netto del **Vmp**.

In ragione di quanto sopra esposto, ipotizzando **tre anni** (n) per il completamento dell'intervento (autorizzazioni, ottenimenti provvedimenti abilitativi, costruzione dell'edificio, collaudi, vendita unità immobiliari) e applicando un saggio ( $r = 1 + r$ ) di attuazione pari al 5,39%, avremo:

		Superficie mq.	€/mq.	Totale	Coeff. 1/qn	Totale attualizzato
Ricavi	<b>Vmp</b>					
	edifici commerciali	7.587,00	2.200,00 €	€ 16.691.400,00	0,8542	€ 14.257.793,88
		<b>7.587,00</b>		<b>€ 16.691.400,00</b>		<b>€ 14.257.793,88</b>
Costi	<b>Ktr</b>					
<b>Kc</b>	costo costruzione	7.587,00	1.400,00 €	€ 10.621.800,00	0,8542	€ 9.073.141,56
	attrez. aree esterne	2.276,10	385,00 €	€ 876.298,50	0,8542	€ 748.534,18
	imprevisti	3,00 su Kc		€ 318.654,00	0,8542	€ 272.194,25
	allacciamenti	a corpo		€ 80.000,00	0,8542	€ 68.336,00
				<b>€ 11.896.752,50</b>		<b>€ 10.162.205,99</b>
<b>Cc</b>	opere urbanizzazione 1^.	7.587,00	€ 31,20	€ 236.714,40	0,8542	€ 202.201,44
	opere urbanizzazione 2^.	7.587,00	€ 14,95	€ 113.425,65	0,8542	€ 96.888,19
	Costo costruzione	7.587,00	€ 411,79	€ 312.425,07	0,8542	€ 266.873,50
				<b>€ 662.565,12</b>		<b>€ 565.963,13</b>
<b>St</b>	progetto architettonico	2,00% su Kc		€ 237.935,05	0,8542	€ 203.244,12
	progetti strutture e imp.ti	1,50% su Kc		€ 178.451,29	0,8542	€ 152.433,09
	direzione lavori	1,60% su Kc		€ 190.348,04	0,8542	€ 162.595,30
	coord.to sicurezza	0,30% su Kc		€ 35.690,26	0,8542	€ 30.486,62
	collaudi	0,20% su Kc		€ 23.739,51	0,8542	€ 20.324,41
				<b>€ 666.218,14</b>		<b>€ 569.083,54</b>
<b>Of</b>	5,39% su Kc			€ 641.234,96	0,8542	€ 547.742,90
				<b>€ 641.234,96</b>		<b>€ 547.742,90</b>
<b>Og</b>	amministrative	0,70% su Kc		€ 83.277,27	0,8542	€ 71.135,44
	assicurative/fidejussioni	0,50% su Kc		€ 59.483,76	0,8542	€ 50.811,03
	commercializzazione	1,00% su Kc		€ 118.967,53	0,8542	€ 101.622,06
				<b>€ 261.728,56</b>		<b>€ 223.568,53</b>
Profitto	<b>P</b>	10% Vpm		€ 1.669.140,00	0,8542	€ 1.425.779,39
				<b>€ 15.797.639,28</b>		<b>€ 13.494.343,47</b>
				<b>TOTALE</b>		<b>€ 763.450,41</b>
				<b>Decurtazione 20% per vendita "forzosa"</b>		<b>€ 610.760,33</b>
				<b>Valore parametrizzato su SLP arrotondato</b>		<b>€ 80,00</b>



Una volta individuato il valore globale e quello parametrizzato alla superficie lorda di pavimento, lo stesso viene ripartito in rapporto alle percentuali in capo ai due soggetti attuatori, così come di seguito specificato:

SOGGETTO ATTUATORE	MAPPALI	SLP RESIDUA	%	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
IBA s.r.l.	5526-6248 (in parte) 6249-6250	mq. 3.253,00	<b>42,88%</b>	€. 80,00/mq	€. 260.240,00
ICI s.r.l.	6253-6415-6255 (in parte)	mq. 4.334,00	<b>57,12%</b>	€. 80,00/mq	€. 346.720,00
<b>Totale</b>		<b>mq. 7.587,00</b>			<b>€. 606.960,00</b>

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congruo il valore delle aree in ragione della superficie lorda di pavimento assentibile pari a **€. 606.960,00 (euro seicentoseimilanovecentosessanta/00), di cui:**

**€. 346.720,00** riconducibili alla proprietà I.C.I. s.r.l.;

**€. 260.240,00** riconducibili alla proprietà I.B.A. s.r.l..

### **2.5 – Assunzioni e limitazioni:**

Lo scrivente perito evidenzia che le conclusioni alle quali lo stesso è pervenuto, debbano essere lette in considerazione del mandato conferitogli e in ragione delle seguenti limitazioni:

- le valutazioni sono state determinate in un'ottica di vendita forzata dei beni, con limitati tempi di vendita e in ragione della situazione urbanistica e delle possibilità edificatorie che di fatto obbligano ad una vendita dei beni in solido con quelli di altra proprietà;
- le valutazioni espresse tengono altresì in considerazione i costi da sostenere per il completamento delle opere di urbanizzazione previste nell'originario Piano Attuativo;
- l'analisi dei singoli beni ha riguardato la loro conformità urbanistica e catastale, non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate: indagini/verifiche relative:
  - rilievi strumentali delle aree;
  - indagini e analisi sulla composizione del suolo ed eventuale presenza di agenti inquinanti.

Bergamo, lì luglio 2022

firmato



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**VISTA DELLE AREE DALLA STRADA PROVINCIALE**



**VISTA DELLE AREE DALLA STRADA DI ACCESSO AL MOTEL**



**VISTA DELLE AREE DALL'INTERNO DELLA RECINZIONE**



## Visura attuale per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2022

Dati della richiesta  
**Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO**



#### Soggetto richiesto:

I.B.A S.R.L. sede COMUN NUOVO (BG) (CF: 02890640168)

**Totali immobili:** di catasto terreni 4



**Immobile di catasto terreni - n.1**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

#### > Dati identificativi

Comune di **VERDELLO (L753) (BG)**  
• Foglio **9** Particella **6248**

FRAZIONAMENTO del 23/12/2011 Pratica n.  
BG0573458 in atti dal 23/12/2011 presentato il  
23/12/2011 (n. 573458.1/2011)

#### > Dati di classamento

**Redditi:** dominicale **Euro 35,28**  
agrario **Euro 52,92**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: IL4A<sup>a</sup>)**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**  
Superficie: **6.210 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 23/12/2011 Pratica n.  
BG0573458 in atti dal 23/12/2011 presentato il  
23/12/2011 (n. 573458.1/2011)



**Immobile di catasto terreni - n.2**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

#### > Dati identificativi

Comune di **VERDELLO (L753) (BG)**  
• Foglio **9** Particella **6249**

FRAZIONAMENTO del 23/12/2011 Pratica n.  
BG0573458 in atti dal 23/12/2011 presentato il  
23/12/2011 (n. 573458.1/2011)

Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### > Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 12,56**  
agrario **Euro 18,83**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IL4A<sup>a</sup>)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**  
Superficie: **2.210 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 23/12/2011 Pratica n. BG0573458 in atti dal 23/12/2011 presentato il 23/12/2011 (n. 573458.1/2011)



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di **VERDELLO (L753) (BG)**  
• Foglio **9** Particella **6250**

FRAZIONAMENTO del 23/12/2011 Pratica n. BG0573458 in atti dal 23/12/2011 presentato il 23/12/2011 (n. 573458.1/2011)

### > Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 1,08**  
agrario **Euro 1,62**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IL4A<sup>a</sup>)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**  
Superficie: **190 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 23/12/2011 Pratica n. BG0573458 in atti dal 23/12/2011 presentato il 23/12/2011 (n. 573458.1/2011)

### > Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 1

#### > 1. I.B.A S.R.L. (CF 02890640168)

Sede in COMUN NUOVO (BG)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 13/01/2006 Pubblico ufficiale GIANNETTA ANTONIO Sede OSIO SOTTO (BG) Repertorio n. 42035 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2186.1/2006 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 23/01/2006

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

VERDELLO (L753) (BG)  
Foglio **9** Particella **5689**

## > Totale Parziale

### Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di VERDELLO (L753)

Numero immobili: **3** Reddito dominicale: **euro 48,92** Reddito agrario: **euro 73,37** Superficie: **8.610 m<sup>2</sup>**



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

## > Dati identificativi

Comune di **VERDELLO (L753) (BG)**

• Foglio **9** Particella **5526**

FRAZIONAMENTO del 12/02/2003 Pratica n. 37957 in  
atti dal 12/02/2003 (n. 37957.1/2003)

## > Dati di classamento

**Redditi:** dominicale **Euro 0,09**  
agrario **Euro 0,12**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Superficie: **14 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 12/02/2003 Pratica n. 37957 in  
atti dal 12/02/2003 (n. 37957.1/2003)

## > Intestazione attuale dell'immobile n. 4 - totale righe intestati: 1

### > 1. I.B.A S.R.L. (CF 02890640168)

Sede in COMUN NUOVO (BG)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 13/01/2006 Pubblico ufficiale GIANNETTA ANTONIO Sede OSIO SOTTO (BG) Repertorio n. 42035 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2186.1/2006 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 23/01/2006

## > Totale Parziale

### Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di VERDELLO (L753)

Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 0,09** Reddito agrario: **euro 0,12** Superficie: **14 m<sup>2</sup>**

> **Totale generale**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: **4** Reddito dominicale: **euro 49,01** Reddito agrario: **euro 73,49** Superficie: **8.624 m<sup>2</sup>**

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) IL4A: Roggia morlana - ramo colleonesca di verdello*



**COMUNE DI VERDELLO**  
PROVINCIA DI BERGAMO



Verdello, data del protocollo

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO**

Visto il P.R.G. approvato con atto di Giunta Regionale n° 68998 in data 01.06.1995 e successive varianti;

Visto il P.G.T. approvato con deliberazione consigliere n°14 del 21/04/2009;

Vista la Variante n°1 al P.G.T. approvata con deliberazione consigliere n° 7 del 02/02/2011;

Vista la Variante n° 2 al P.G.T. approvata con deliberazione consigliere n° 3 del 19/03/2012;

Vista la Variante n° 3 al P.G.T. approvata con deliberazione consigliere n° 2 del 10/03/2020;

Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 380/2001;

Vista la domanda presentata in data 31/05/2022 protocollo 5415 dalla Geom. Nadia Lorenzi, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Bergamo, per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai mappali n° 6253 – 6254 – 6415 – 6255 – 6256 – 6258 – 6425 – 6419 – 6248 – 6249 – 6250 – 5526 foglio n. 9;

**CERTIFICA CHE**

I mappali siti in questo Comune e distinti in catasto con i numeri 6253 – 6254 – 6415 – 6255 – 6256 – 6258 – 6425 – 6419 – 6248 – 6249 – 6250 – 5526 hanno la destinazione di seguito riportata:

Mappali n. 6419 – 6254 – 6258 – 6415 – 6253 – 6425 – 6255 – 6256:

- **AMBITI DA DESTINARE PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVE, TERZIARIE;**

Mappali n. 6248:

- **PARTE IN AMBITI DA DESTINARE PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVE, TERZIARIE;**

- PARTE IN AREE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE DEFINITE DAL PIANO DEI SERVIZI;

Mappali n. 6249:

- PARTE IN STRADE E PERCORSI ESISTENTI E PRVISTI DAL PRG;
- PARTE IN AMBITI DA DESTINARE PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVE, TERZIARIE;
- PARTE IN AREE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE DEFINITE DAL PIANO DEI SERVIZI;

Mappale n. 6250:

- PARTE IN STRADE E PERCORSI ESISTENTI E PRVISTI DAL PRG;
- PARTE IN AREE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE DEFINITE DAL PIANO DEI SERVIZI;

Mappale n. 5526:

- STRADE E PERCORSI ESISTENTI E PRVISTI DAL PRG.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Ing. Pirani Nicola



**Il presente C.D.U., ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001, conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervenzano modificazioni degli strumenti urbanistici.**

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU n. T1 125885 del 27/07/2022  
Inizio ispezione 27/07/2022 11:40:22  
Richiedente SLVDNL per conto di SLVDNL62S21A794D Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 3405  
Registro particolare n. 2186 Presentazione n. 126 del 19/01/2006

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 13/01/2006 Numero di repertorio 42035  
Notaio GIANNETTA ANTONIO Codice fiscale GNN NTN 61C10 A794 Q  
Sede OSIO SOTTO (BG)

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili****Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1  
Comune L753 - VERDELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 5526 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 14 centiare

Immobile n. 2  
Comune L753 - VERDELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 5689 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 86 are 10 centiare

**Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:**

Comune L753 - VERDELLO (BG)

---

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU

n. T1 125885 del 27/07/2022

Inizio ispezione 27/07/2022 11:40:22

Richiedente SLVDNL per conto di  
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 3405

Registro particolare n. 2186

Presentazione n. 126 del 19/01/2006

Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	5528	Subalterno	-

---

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale I.B.A. S.R.L.

Sede COMUN NUOVO (BG)

Codice fiscale 02890640168

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale COMUNE DI VERDELLO

Sede VERDELLO (BG)

Codice fiscale 00268310166

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

---

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU	n. T1 125885 del 27/07/2022
	Inizio ispezione 27/07/2022 11:40:22
Richiedente SLVDNL per conto di SLVDNL62S21A794D	Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n.	3407		
Registro particolare n.	2188	Presentazione n. 128	del 19/01/2006

---

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		
Data	13/01/2006	Numero di repertorio	42035
Notaio	GIANNETTA ANTONIO	Codice fiscale	GNN NTN 61C10 A794 Q
Sede	OSIO SOTTO (BG)		

**Dati relativi alla convenzione**

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	117 CONVENZIONE EDILIZIA
Voltura catastale automatica	NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali	2	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

---

**Sezione B - Immobili****Unità negoziale n.** 1**Immobile n.** 1

Comune	L753 - VERDELLO	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	5526	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	14 centiare

**Immobile n.** 2

Comune	L753 - VERDELLO	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	5689	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	86 are 10 centiare

---

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU

n. T1 125885 del 27/07/2022

Inizio ispezione 27/07/2022 11:40:22

Richiedente SLVDNL per conto di  
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 3407

Registro particolare n. 2188

Presentazione n. 128 del 19/01/2006

---

**Unità negoziale n. 2****Immobile n. 1**

Comune	L753 - VERDELLO	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	571	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 ettari 11 are

**Immobile n. 2**

Comune	L753 - VERDELLO	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	5690	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	67 are 80 centiare

---

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI VERDELLO  
Sede VERDELLO (BG)  
Codice fiscale 00268310166  
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale I.B.A. S.R.L.  
Sede COMUN NUOVO (BG)  
Codice fiscale 02890640168  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale I.C.I. INIZIATIVE COMMERCIALI IMMOBILIARI S.R.L.  
Sede COMUN NUOVO (BG)  
Codice fiscale 02448220166  
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

---

---

### Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 125885 del 27/07/2022

Inizio ispezione 27/07/2022 11:40:22

Richiedente SLVDNL per conto di  
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 3,60

---

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 3407

Registro particolare n. 2188

Presentazione n. 128 del 19/01/2006

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

SI TRASCRIVE LA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "BOLSA A MATTINA - B", ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE DI VERDELLO CON DELIBERAZIONE IN DATA 7 OTTOBRE 2002 N.30 ED APPROVATO DEFINITIVAMENTE DALLO STESSO CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE IN DATA 19 DICEMBRE 2002 N.45.

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU n. T1 125885 del 27/07/2022  
Inizio ispezione 27/07/2022 11:40:22  
Richiedente SLVDNL per conto di SLVDNL62S21A794D Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 19309  
Registro particolare n. 4658 Presentazione n. 272 del 30/03/2006

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 24/03/2006 Numero di repertorio 42492/13306  
Notaio GIANNETTA ANTONIO Codice fiscale GNN NTN 61C10 A794 Q  
Sede OSIO SOTTO (BG)

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
Derivante da 161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Capitale € 1.900.000,00 Tasso interesse annuo 3.737% Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 3.420.000,00  
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI  
Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni  
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune L753 - VERDELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 5526 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 14 centiare

**Immobile n. 2**

Comune L753 - VERDELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 5689 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 86 are 10 centiare

---

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU n. T1 125885 del 27/07/2022  
Inizio ispezione 27/07/2022 11:40:22  
Richiedente SLVDNL per conto di SLVDNL62S21A794D Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 19309  
Registro particolare n. 4658 Presentazione n. 272 del 30/03/2006

---

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale BANCA DI BERGAMO S.P.A.  
Sede BERGAMO (BG)  
Codice fiscale 02348370160 Domicilio ipotecario eletto BERGAMO, VIA CAMOZZI N.10  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale I.B.A. S.R.L.  
Sede COMUN NUOVO (BG)  
Codice fiscale 02890640168  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA CORRENTISTA SI E' OBBLIGATA A CORRISPONDERE SULLE SOMME A DEBITO L'INTERESSE NOMINALE ANNUO DEL 3,737% (TRE VIRGOLA SETTECENTOTRENTASETTE PER CENTO), PARI A 1,100 (UNO VIRGOLA CENTO) PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR 360 (TRECENTOESSANTA) (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 (SEI) MESI LETTERA PUNTUALE, PUBBLICATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL TRIMESTRE SOLARE ANTECEDENTE LA DATA DI STIPULA. DETTO TASSO SARA' SOGGETTO A REVISIONE TRIMESTRALE, PRENDENDO IN CONSIDERAZIONE L'EURIBOR 360 (TRECENTOESSANTA) (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 (SEI) MESI LETTERA PUNTUALE, PUBBLICATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL TRIMESTRE SOLARE; L'EVENTUALE VARIAZIONE AVRA' EFFICACIA GIA' DAL PRIMO GIORNO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA FINE DEL TRIMESTRE SOLARE IN CUI SI E' VERIFICATA LA RILEVAZIONE. IN CASO DI MANCATA USCITA DEL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DI NON PUBBLICAZIONE DEL PARAMETRO EURIBOR 6 (SEI) MESI 360 (TRECENTOESSANTA), IL VALORE PRESO A RIFERIMENTO SARA' QUELLO RESO NOTO ALLE ORE 11.00 DALL'"EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" IL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL TRIMESTRE SOLARE IN QUESTIONE. IN OGNI CASO, IL TASSO DI VOLTA IN VOLTA APPLICATO, NON POTRA' MAI SUPERARE IL TASSO SOGLIA COSI' COME RILEVATO NEL TEMPO AI SENSI DI LEGGE. CONTEGGIO INTERESSI: ANNOCIVILE, DIVISORE 365 (TRECENTOESSANTACINQUE). GLI INTERESSI SIA ATTIVI CHE PASSIVI, LE COMMISSIONI E LE SPESE SARANNO LIQUIDATI E CONTABILIZZATI IN CONTO ALLA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE DI OGNI ANNO; IL SALDO RISULTANTE DALLA CHIUSURA PERIODICA COSI' CALCOLATO PRODUCE INTERESSI SECONDO LE MEDESIME MODALITA'. IL SALDO RISULTANTE ALLA CHIUSURA DEFINITIVA DEL CONTO, PRODUCE

---

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU

n. T1 125885 del 27/07/2022

Inizio ispezione 27/07/2022 11:40:22

Richiedente SLVDNL per conto di  
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 19309

Registro particolare n. 4658

Presentazione n. 272 del 30/03/2006

---

INTERESSI NELLA MISURA PATTUITA E SUGLI STESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. SULLE SOMME DOVUTE DALLA CORRENTISTA E SU QUELLE ANTICIPATE DALLA BANCA IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO E NON PAGATE NEI TERMINI, LA BANCA AVRA' DIRITTO DI PRETENDERE GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA DI DUE PUNTI IN PIU' RISPETTO AL TASSO APPLICATO, CALCOLATO SULLA BASE DI QUANTO INDICATO ALL'ART.3 DEL CONTRATTO DI MUTUO, SENZA PREGIUDIZIO DELLA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO STESSO, COME PREVISTO ALL'ART.15 DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO. IL TASSO DI MORA NON POTRA', COMUNQUE, SUPERARE IL SAGGIO D'INTERESSE PREVISTO DALLA LEGGE 7 MARZO 1996 N.108. LE SOMME LIQUIDATE A SEGUITO DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PRODUCONO INTERESSI AL TASSO DI MORA DI CUI AL PRECEDENTE PARAGRAFO. SU TALI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA A GARANZIA DEL CAPITALE FINANZIATO DI EURO 1.900.000,00 (UNMILIONENOVECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) E DI ALTREURO 1.520.000,00 (UNMILIONECINQUECENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER UN TRIENNIO DI INTERESSI AL SAGGIO CONTRATTUALE, PER EVENTUALI SPESE DI RISCOSSIONE OLTRE A QUELLE PRIVILEGIATE, INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONVENUTA, COSI' PER IL COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 3.420.000,00 (TREMILIONIQUATTROCENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO) LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39, COMMA 3, DEL T.U., DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE EVENTUALMENTE PREVISTE ALL'ART.3 DELL'ATTO DI MUTUO.

---

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU n. T1 125885 del 27/07/2022  
Inizio ispezione 27/07/2022 11:40:22  
Richiedente SLVDNL per conto di SLVDNL62S21A794D Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 73525  
Registro particolare n. 42067 Presentazione n. 231 del 30/11/2007

---

**Sezione A - Generalità***Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 20/11/2007 Numero di repertorio 45170/15130  
Notaio GIANNETTA ANTONIO Codice fiscale GNN NTN 61C10 A794 Q  
Sede OSIO SOTTO (BG)

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 117 CONVENZIONE EDILIZIA  
Voltura catastale automatica NO

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

---

**Sezione B - Immobili***Unità negoziale n. 1**Immobile n. 1*

Comune L753 - VERDELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 5526 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 14 centiare

*Immobile n. 2*

Comune L753 - VERDELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 5689 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 86 are 10 centiare

*Unità negoziale n. 2*

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU n. T1 125885 del 27/07/2022  
Inizio ispezione 27/07/2022 11:40:22

Richiedente SLVDNL per conto di SLVDNL62S21A794D Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 73525  
Registro particolare n. 42067 Presentazione n. 231 del 30/11/2007

**Immobile n. 1**

Comune L753 - VERDELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 571 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 11 are

**Immobile n. 2**

Comune L753 - VERDELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 5690 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 67 are 80 centiare

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI VERDELLO  
Sede VERDELLO (BG)  
Codice fiscale 00268310166  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale I.C.I. INIZIATIVE COMMERCIALI IMMOBILIARI S.R.L.  
Sede COMUN NUOVO (BG)  
Codice fiscale 02448220166  
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale I.B.A. S.R.L.  
Sede COMUN NUOVO (BG)  
Codice fiscale 02890640168  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE LA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "BOLSA A MATTINA - B" STIPULATA CON ATTO IN DATA 13 GENNAIO 2006 N.42035 DI REP.

---

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU

n. T1 125885 del 27/07/2022

Inizio ispezione 27/07/2022 11:40:22

Richiedente SLVDNL per conto di  
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

*Registro generale n.* 73525

*Registro particolare n.* 42067

*Presentazione n. 231 del 30/11/2007*

---

NOTAIO DR.ANTONIO GIANNETTA E TRASCRTTA CON NOTA IN DATA 19 GENNAIO 2006 AI N.RI 3047/2188 AVRA' UNA DURATA DI DIECI ANNI A FAR DATA DALLA SUA SOTTOSCRIZIONE E CIOE' DAL 13 GENNAIO 2006. L'ORIGINARIO ART.17 DELLA CONVENZIONE DI CHE ALL'ATTO IN DATA 13 GENNAIO 2006 N.42035 REP. NOTAIO DR.ANTONIO GIANNETTA E' STATO PERTANTO SOSTITUITO DAL SEGUENTE NUOVO ARTICOLO: "ART. 17) LA PRESENTE CONVENZIONE, CHE DISCIPLINA L'ESECUZIONE DELL'INTERA LOTTIZZAZIONE, AVRA' UNA VALIDITA' DI DIECI ANNI A FAR DATA DALLA SUA SOTTOSCRIZIONE."

---

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU n. T1 125885 del 27/07/2022  
Inizio ispezione 27/07/2022 11:40:22  
Richiedente SLVDNL per conto di Tassa versata € 3,60  
SLVDNL62S21A794D

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 15012  
Registro particolare n. 9794 Presentazione n. 40 del 17/03/2022

---

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 17/02/2022 Numero di repertorio 1408  
Autorità emittente UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI BERGAMO Codice fiscale 800 163 40160  
Sede BERGAMO (BG)

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C  
Richiedente SOVIME SRL PER AMCO SPA  
Indirizzo VIA PIGNA N. 104 - 80128 NAPOLI

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

---

**Sezione B - Immobili****Unità negoziale n. 1****Immobile n. 1**

Comune L753 - VERDELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 5526 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 14 centiare

**Immobile n. 2**

Comune L753 - VERDELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 5689 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 86 are 10 centiare

---

---

### Ispezione telematica

Motivazione CTU	n. T1 125885 del 27/07/2022
	Inizio ispezione 27/07/2022 11:40:22
Richiedente SLVDNL per conto di SLVDNL62S21A794D	Tassa versata € 3,60

---

### Nota di trascrizione

Registro generale n.	15012		
Registro particolare n.	9794	Presentazione n. 40	del 17/03/2022

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.  
Sede NAPOLI (NA)  
Codice fiscale 05828330638  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale I.B.A. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE  
Sede COMUN NUOVO (BG)  
Codice fiscale 02890640168  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA QUANTO SEGUE:- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZION E B - IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PER TINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE.IL PI GNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 2.810.310,92 OLTRE INTERESSI E SP ESE FINO AL SODDISFO.LA AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GIA' S.G.A. S.P.A.), CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. MARCO VERDI DEL FORO DI MILANO (C.F. VRDMR C62P081441M - PEC: MARCO.VERDI@MILANO.PECAVVOCATI.IT) E CON DOMICILIO DIGITALE EX ART. 16 - SEXIES D.L. 179/2012, PRESSO L'INDIRIZZO DI PEC DEL PREDETTO DIFENSORE.

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU n. T1 125885 del 27/07/2022  
Inizio ispezione 27/07/2022 11:40:22  
Richiedente SLVDNL per conto di SLVDNL62S21A794D Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 38515  
Registro particolare n. 25527 Presentazione n. 4 del 29/06/2022

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 30/03/2022 Numero di repertorio 61  
Altro soggetto TRIBUNALE DI BERGAMO Codice fiscale 800 250 50164  
Sede BERGAMO (BG)

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO GIUDIZIARIO  
Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente DOTT. EMILIO FLORES  
Codice fiscale FLR MLE 64C01 A794 H  
Indirizzo VIA SANT'ORSOLA 9 - 24122 BERGAMO

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune L753 - VERDELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 6248 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 62 are 10 centiare

**Immobile n. 2**

Comune L753 - VERDELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 6249 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 22 are 10 centiare

---

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU n. T1 125885 del 27/07/2022  
Inizio ispezione 27/07/2022 11:40:22  
Richiedente SLVDNL per conto di Tassa versata € 3,60  
SLVDNL62S21A794D

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 38515  
Registro particolare n. 25527 Presentazione n. 4 del 29/06/2022

**Immobile n. 3**

Comune L753 - VERDELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 6250 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 90 centiare

**Immobile n. 4**

Comune L753 - VERDELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 5526 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 14 centiare

---

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO I.B.A. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE  
Sede  
Codice fiscale -  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale I.B.A. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE  
Sede COMUN NUOVO (BG)  
Codice fiscale 02890640168  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SENTENZA N.57/2022 PUBBL. IL 11/04/2022 - REP.N.61/2022 DEL 11/04/2022

# INTEGRAZIONE RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore Beni Immobili  
siti in prossimità della Strada Provinciale "Francesca"  
in Comune di Verdello (BG)

PROPRIETA'

**I.B.A. S.R.L. – R.F. 57/2022**

Giudice Delegato – Dott. Luca FUZIO  
Curatore – Dott. Emilio FLORES

Data Rapporto: ottobre 2022



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni  
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo  
Tel. 035 – 24.67.21  
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

**INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
REDATTO NEL MESE DI LUGLIO 2022**

A seguito della comunicazione a mezzo posta elettronica certificata del Comune di Verdello prot. n. 7178 del 22.07.2022, avente ad oggetto:

- richiesta di escussione della fidejussione assicurativa n. 54117/96/747046039 della società UnipolSai Assicurazioni – di importo pari a € 203.925,88 quale garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo e non ancora realizzate;
- richiesta di cessione delle aree a standard destinate alla realizzazione del parcheggio pubblico da realizzarsi in fregio alla strada provinciale n. 122, a verde pubblico e del parcheggio interrato ad uso pubblico edificato nel piano interrato della esistente struttura ricettiva.

Considerato che le succitate richieste, configurano una possibile realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Verdello, incidendo sulla quota degli oneri di urbanizzazione dovuta per l'attuazione dei successivi interventi edilizi e conseguentemente, sulla determinazione del valore delle aree di proprietà come precedentemente determinate, lo scrivente a seguito della richiesta del Curatore Dott. Emilio Flores, provvede ad aggiornare il valore dei beni mobili di proprietà della società I.B.A. s.r.l. siti in Comune di Verdello (BG).

Si specifica che la presente costituisce integrazione del precedente rapporto di valutazione redatto dallo scrivente nel mese di luglio 2022, e pertanto per quanto non trattato nella presente relazione bisognerà fare integrale ed esclusivo riferimento a suddetto precedente rapporto.

Le aree residuali dell'originario Piano Attuativo, ai fini della determinazione delle percentuali di proprietà dei due soggetti attuatori, sono quelle di seguito riportate:

<b>SOGGETTO</b>	<b>MAPPALI</b>	<b>SLP</b>	<b>%</b>
IBA s.r.l.	5526-6248-6249-6250	mq. 3.253,00	<b>42,88%</b>
ICI s.r.l.	6253-6254-6415-6419-6256-6255-6258-6425	mq. 4.334,00	<b>57,12%</b>
<b>Totale SLP</b>		<b>mq. 7.587,00</b>	

Tutto ciò premesso, si è provveduto ad aggiornare il valore di mercato delle stesse, così come di seguito meglio specificato.

**Determinazione del valore del cespite immobiliare – metodo MCA:**

*Metodo indiretto* - individuazione del valore di trasformazione.

Alla stima di tale valore si perviene attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo atto a prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione in relazione al valore di mercato del bene; la stima del bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima, permette di interpretare il valore del bene immobile destinato a trasformazione come valore residuo.

Si determina quindi:

- *il valore di mercato* dei beni oggetto di trasformazione che avviene di norma attraverso procedimento sintetico, a seguito delle indagini svolte presso le fonti più autorevoli o basate sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni aventi analoghe caratteristiche di cui si conosce il valore di vendita.

A tale valore si sottraggono:

- *i valori di costo* per la trasformazione del bene, che sono determinati sulla base delle banche dati di enti indipendenti o, laddove non rintracciabili sulla base dell'esperienza acquisita dal perito estimatore integrata anche in questo caso da opportune indagini di mercato.

La stima del valore di trasformazione si ottiene quindi quale differenza tra il valore di mercato del bene restaurato al netto dei costi sostenuti per la sua realizzazione, opportunamente attualizzati.

L'assunto che sta alla base di tale procedimento è che un soggetto razionale non è disposto a pagare (all'attualità) un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti (futuri) che quel medesimo bene sarà in grado di produrre.

Ne consegue quindi che il valore di trasformazione è determinato utilizzando la seguente formula:

$$V_{tr} = \frac{V_{mp}}{qn} - \frac{K_{tr}}{qn/2} - \frac{P}{qn}$$

dove:

V<sub>tr</sub> = valore di trasformazione.

V<sub>mp</sub> = valore di mercato dopo la trasformazione.

K<sub>tr</sub> = costi di trasformazione (**Kc**-costo di costruzione/ristrutturazione, **Cc**-contributo di costruzione, **St**-spese tecniche, **Of**-oneri finanziari, **Og**-oneri gestionali).

P = profitto del promotore.

Fattore di attualizzazione =  $q = 1 + r$ .

Coefficiente di posticipazione =  $qn$

Coefficiente di anticipazione =  $1/qn$



1. Il Vmp rappresenta il valore finale dell'immobile in seguito all'opera di trasformazione dello stesso, che in funzione delle indagini di mercato effettuate, viene assunto pari ad **€. 2.200,00/mq.** per la destinazione commerciale/direzionale.

2. I costi di costruzione Ktr, rappresentano i costi che devono essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che per il caso preso in considerazione sono:

**Kc (costo di costruzione)** per la costruzione di nuovi edifici e in relazione alle loro destinazioni d'uso, le indagini di mercato effettuate presso imprese edili del posto successivamente confrontate con i prezzi unitari espressi dai vigenti Bollettini Camerali per Opere Edili, hanno portato all'individuazione dei seguenti costi:

\* costo di costruzione immobili commerciali: **€. 1.400,00/mq.**

\* costo attrezzamento aree esterne: **€. 385,00/mq.**

**Cc (contributo di costruzione e cessione/monetizzazione standard)** fermo restando che il contributo da corrispondere al Comune è determinato sulla base delle apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti abilitativi, si evidenzia che ad oggi per l'esecuzione dell'intervento bisognerà corrispondere i seguenti oneri:

\* oneri di urbanizzazione primaria commerciale = €. 236.714,40 (mq. 7.587,00 x €. 31,20/mq.)

\* oneri di urbanizzazione secondaria commerciale = €. 113.425,65 (mq. 7.587,00 x €. 14,95/mq.)

\* costo di costruzione = €. 312.425,07 [(mq. 7.587,00 x €. 411,79) x 10,00%];

per un totale di **€. 458.639,24**, (€. 662.565,12 al quale si detrae l'importo di €. 203.925,88 di cui alla fideiussione oggetto di richiesta di escussione da parte del Comune di Verdello)

**St (spese tecniche)** per la realizzazione dell'intervento, in ottemperanza alla normativa vigente, dovrà essere eseguita una progettazione multidisciplinare; i costi di progettazione sono ricompresi tra un minimo del 4,80% ad un massimo del 6,40% del costo di costruzione. Si ritiene che la parametrizzazione delle spese tecniche professionali debba essere quella media pari al **5,60%** del costo di costruzione (Kc).

**Of (oneri finanziari)** sulla base del tasso di sconto decennale (Irs) incrementato dal dovuto guadagno dell'istituto di credito (spread), il tasso di sconto da assumere in misura fissa (tasso fisso) risulta essere il seguente: IRS decennale 2,16% + SPREAD medio applicato a società 3,50% = **5,66%** del Kc.

**Og (oneri gestionali)** i costi per la gestione dell'operazione immobiliare, sono pari al **2,20%**; lo 0,70% quali oneri di amministrazione, lo 0,50% per assicurazioni/fideiussioni e l'1,00% quali spese di commercializzazione.



1. Il profitto P, rappresenta il beneficio/ritorno dall'investimento che il soggetto attuatore/investitore si attende dall'investimento fatto a prescindere dalla gestione del bene; tale profitto è normalmente calcolato in percentuale del 10% netto del Vmp.

In ragione di quanto sopra esposto, ipotizzando **tre anni** (n) per il completamento dell'intervento (autorizzazioni, ottenimenti provvedimenti abilitativi, costruzione dell'edificio, collaudi, vendita unità immobiliari) e applicando un saggio ( $r = 1 + r$ ) di attuazione pari al 5,39%, avremo:

		Superficie mq.	€/mq.	Totale	Coeff. 1/qn	Totale attualizzato
Ricavi	<b>Vmp</b>					
	edifici commerciali	7.587,00	2.200,00 €	€ 16.691.400,00	0,8542	€ 14.257.793,88
		<b>7.587,00</b>		<b>€ 16.691.400,00</b>		<b>€ 14.257.793,88</b>
Costi	<b>Ktr</b>					
<b>Kc</b>	costo costruzione	7.587,00	1.400,00 €	€ 10.621.800,00	0,8542	€ 9.073.141,56
	attrez. aree esterne	2.276,10	385,00 €	€ 876.298,50	0,8542	€ 748.534,18
	imprevisti	3,00 su Kc		€ 318.654,00	0,8542	€ 272.194,25
	allacciamenti	a corpo		€ 80.000,00	0,8542	€ 68.336,00
				<b>€ 11.896.752,50</b>		<b>€ 10.162.205,99</b>
<b>Cc</b>	contributo di costruzione			€ 458.639,24	0,8542	€ 391.769,64
				<b>€ 458.639,24</b>		<b>€ 391.769,64</b>
<b>St</b>	progetto architettonico	2,00% su Kc		€ 237.935,05	0,8542	€ 203.244,12
	progetti strutture e imp.ti	1,50% su Kc		€ 178.451,29	0,8542	€ 152.433,09
	direzione lavori	1,60% su Kc		€ 190.348,04	0,8542	€ 162.595,30
	coord.to sicurezza	0,30% su Kc		€ 35.690,26	0,8542	€ 30.486,62
	collaudi	0,20% su Kc		€ 23.739,51	0,8542	€ 20.324,41
				<b>€ 666.218,14</b>		<b>€ 569.083,54</b>
<b>Of</b>	5,66% su Kc			€ 673.356,19	0,8542	€ 575.180,86
				<b>€ 673.356,19</b>		<b>€ 575.180,86</b>
<b>Og</b>	amministrative	0,70% su Kc		€ 83.277,27	0,8542	€ 71.135,44
	assicurative/fideiussioni	0,50% su Kc		€ 59.483,76	0,8542	€ 50.811,03
	commercializzazione	1,00% su Kc		€ 118.967,53	0,8542	€ 101.622,06
				<b>€ 261.728,56</b>		<b>€ 223.568,53</b>
Profitto	<b>P</b>	10% Vpm		€ 1.669.140,00	0,8542	€ 1.425.779,39
				<b>€ 15.625.834,63</b>		<b>€ 13.347.587,94</b>
				<b>TOTALE</b>		<b>€ 910.205,94</b>
				<b>Decurtazione 20% per vendita "forzosa"</b>		<b>€ 728.164,75</b>
				<b>Totale arrotondato</b>		<b>€ 728.000,00</b>



Una volta individuato il valore globale e quello parametrizzato alla superficie lorda di pavimento, lo stesso viene ripartito in rapporto alle percentuali in capo ai due soggetti attuatori, così come di seguito specificato:

SOGGETTO ATTUATORE	MAPPALI	SLP RESIDUA	%	VALORE GLOBALE	VALORE QUOTA PARTE
IBA s.r.l.	5526-6248 (in parte) 6249	mq. 3.253,00	<b>42,88%</b>	€. 728.000,00	€. 312.000,00
ICI s.r.l.	6253-6415-6255 (in parte)	mq. 4.334,00	<b>57,12%</b>		€. 416.000,00
<b>Totale</b>		<b>mq. 7.587,00</b>			<b>€. 728.000,00</b>

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congruo il valore delle aree in ragione della superficie lorda di pavimento assentibile pari a **€. 728.000,00 (euro settecentototomila/00), di cui:**

**€. 416.000,00** riconducibili alla proprietà I.C.I. s.r.l.;

**€. 312.000,00** riconducibili alla proprietà I.B.A. s.r.l..

Si precisa che al mappale n. 6250 non è stato assegnato valore, il suo richiamo nel presente rapporto è finalizzato esclusivamente alla determinazione delle quote di proprietà derivanti dal Piano Attuativo.

Bergamo, lì ottobre 2022

firmato





N=5048500

E=1548800

1 Particella: 6415

29-Apr-2022 14:34:31  
Protocollo pratica T235625/2022  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri  
Comune: (BG) VERDELLO  
Foglio: 907



## Rapporto di Valutazione

oggetto terreno edificabile a carattere commerciale / direzionale / ricettivo / terziario, posto in Comune di Verdello (Bg), Strada Provinciale Francesca Km. 6

redatta da **geometra Nadia Lorenzi**  
studio in Comune di Torre Boldone (Bg) – Via Alcide de Gasperi n. 4  
iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3292  
iscritta nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 204  
valutatore immobiliare UNI 11558:2014 certificato n. IMQ-VI-1609008  
telefono + 39 035 4175105  
[geom.nadialorenzi@gmail.com](mailto:geom.nadialorenzi@gmail.com)

Il presente Rapporto di Valutazione è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con il soggetto committente, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione

## Indice del Rapporto di Valutazione

estremi del rapporto di valutazione	pagina 04
estremi della procedura	pagina 04
estremi della società	pagina 04
localizzazione dei beni	pagina 04
oggetto dell'incarico	pagina 05
accertamenti effettuati	pagina 06
riserve	pagina 06
caratteristiche di zona e collegamenti	pagina 07
descrizione	pagina 07
identificazione Catasto Terreni	pagina 09
confini	pagina 09
cronistoria della titolarità	pagina 10
sentenza di fallimento	pagina 10
formalità pregiudizievoli	pagina 11
convenzione urbanistica	pagina 12
inquadramento urbanistico	pagina 13
cronistoria piano attuativo	pagina 15
servitù	pagina 20
titoli abilitativi	pagina 20
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 21

Segue ...

... continua

caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 21
indagine di mercato	pagina 22
giudizio di commerciabilità	pagina 22
concetti di stima	pagina 23
metodo di stima applicato per la determinazione del valore proprietà I.C.I. S.r.l. + I.B.A. S.r.l.	pagina 24
stima per trasformazione proprietà I.C.I. S.r.l. + I.B.A. S.r.l.	pagina 26
valore di mercato proprietà I.C.I. S.r.l. + I.B.A. S.r.l.	pagina 27
valore di liquidazione a stock proprietà I.C.I. S.r.l. + I.B.A. S.r.l.	pagina 27
conclusioni	pagina 28
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 29

### Estremi del rapporto di valutazione

data incarico 15 Aprile 2022

data sopralluogo 19 Maggio 2022

data valutazione 28 Luglio 2022

### Estremi della procedura

fallimento Registro Fallimenti n. 55/2022 – Tribunale di Bergamo  
Sentenza n. 55/2022 pubblicata in data 11 Aprile 2022, repertorio  
n. 59/2022 del 11 Aprile 2022

giudice delegato dr.ssa Laura De Simone

curatore fallimentare dr. Nicola Ascari

### Estremi della società

denominazione I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione

sede legale Comun Nuovo (Bg), Via Torquato Tasso n. 16

codice fiscale 02448220166

partita I.V.A. 02448220166

numero REA BG – 290044

rappresentante dell'impresa – liquidatore

### Localizzazione dei beni

provincia Bergamo

indirizzo Verdello, Strada Provinciale Francesca Km. 6

## Oggetto dell'incarico

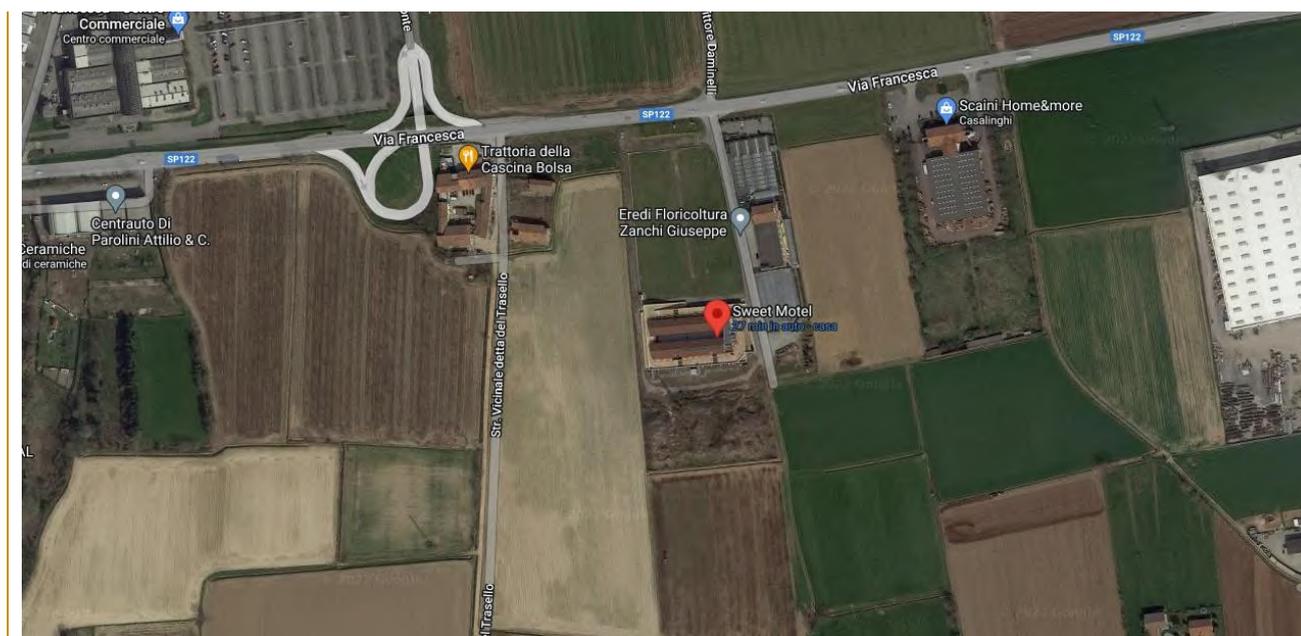
L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad un terreno edificabile a carattere commerciale / direzionale / ricettivo / terziario, posto in Comune di Verdello (Bg), Strada Provinciale Francesca Km. 6.

Nell'analisi ho contemplato gli accertamenti che seguono, con espresso riferimento al sopralluogo effettuato, ai colloqui sostenuti con la committenza e alla documentazione reperita a mia cura:

- identificazione catastale
- descrizione del bene immobile
- analisi della titolarità e dei gravami
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica
- determinazione della potenzialità edificatoria
- determinazione del valore venale di mercato
- determinazione del valore di liquidazione fallimentare a stock

La presente relazione è stata sviluppata nel rispetto degli IVS – International Valuation Standards e delle linee guida ABI.

La documentazione richiamata nello sviluppo dei paragrafi d'accertamento è allegata al presente Rapporto di Valutazione, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalato.



## Accertamenti effettuati

Per la predisposizione del Rapporto di Valutazione sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- sopralluogo presso la proprietà con riprese fotografiche
- ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto mappa e della relativa visura per soggetto
- verifica della corrispondenza catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Iniziative Commerciali Immobiliari e codice fiscale 02448220166, con data di statuizione al 22 Luglio 2022
- accertamento di carattere urbanistico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Verdello (Bg), mirato al reperimento del certificato di destinazione urbanistica
- analisi dello strumento urbanistico per la determinazione della potenzialità edificatoria
- indagine di mercato utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del **metodo di trasformazione**
- determinazione del valore di liquidazione a stock

## Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non è stato effettuato il rilievo topografico del terreno.

## Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	periferica
caratteristiche di zona	prevalentemente agricola con la presenza di edifici sparsi a carattere commerciali e artigianale
distanza	15 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada provinciale n. 42 del Tonale e della Mendola e la strada provinciale n. 122 della Francesca, nonché con i mezzi pubblici delle linee extra urbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ infrastrutture primarie con la presenza di negozi relativi ai generi di prima necessità nel centro abitato</li><li>▪ assenza di parcheggi pubblici a raso; al piano interrato del motel è presente un parcheggio pubblico che dovrà essere ceduto al Comune di Verdello</li></ul>

## Descrizione

Trattasi di un lotto di terreno a carattere commerciale / direzionale / ricettivo / terziario, posto in una zona periferica a sud del centro cittadino del Comune di Verdello (Bg).

La porzione di terreno edificabile è individuata catastalmente con il mappale n. 6415, avente una superficie catastale pari a mq. 3.954 ed era compreso nel perimetro del piano attuativo denominato Borsa a mattina – B regolarmente convenzionato nell'anno 2006.

Il lotto di terreno è pianeggiante e di forma regolare, completamente recintato nei lati est ed ovest; il futuro accesso a tale area avverrà dalla strada, attualmente sterrata, posta lungo il confine in lato ovest.

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente e sulla base delle indicazioni contenute nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Verdello (Bg) in data 12 Luglio 2022, il lotto di terreno è inserito nell'ambito D/2 da destinare prevalentemente alle attività economiche, commerciali, direzionali, ricettive, terziarie.

Tale ambito prevede un indice fondiario pari a 1,2 mq. slp (superficie lorda di pavimento) / 1 mq. SF (superficie fondiaria); pertanto in base a tale parametro, sul lotto di terreno in questione è possibile sviluppare una s.l.p. pari a mq. 4.745 circa.

Segue ...

... continua

L'articolo 14 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, oltre a regolamentare l'ambito D/2, riporta quanto segue:

“Ambiti compresi all'interno di piani attuativi approvati.

Sono confermati i parametri, le procedure e le modalità precisate nel piano attuativo stesso, seppure con convenzione decaduta”.

Ne consegue che lo sviluppo edificatorio attuale è da ricondursi a quanto previsto dalla convenzione per all'attuazione del piano attuativo stipulata in data 13 Gennaio 2006, pur essendo da anni scaduta, che all'articolo 4.1 prevedeva la realizzazione di “edifici commerciali e/o ricettivi per una superficie lorda di pavimento pari a mq. 10.000 (diecimila), un'area coperta massima di mq. 10.000 (diecimila) ed una cubatura massima di mc. 30.000 (trentamila)“.

Preciso che la società I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione non era l'unica lottizzante, l'altra lottizzante era la società I.B.A. S.r.l.; pertanto il futuro progetto di sviluppo della capacità edificatoria residua dovrà essere concordato anche con questo soggetto, oggi in procedura fallimentare.

Il piano attuativo è stato interessato, dopo la firma della convenzione, dalla costruzione della struttura ricettiva denominato Sweet Motel che ha una s.l.p. – superficie lorda di pavimento – pari a mq. 2.412,83 come indicato nelle tavole di progetto allegate ai titoli abilitativi che ne hanno autorizzato la costruzione.

Ne consegue, che la residua capacità edificatoria, da sviluppare unitamente alla società I.B.A. S.r.l. è pari a mq. 7.587 circa, di cui mq. 4.334 circa in capo alla società I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione e i restanti mq. 3.253 circa alla società I.B.A. S.r.l.

La sopracitata convenzione urbanistica, all'articolo 6, prevedeva la cessione di mq. 14.700 così suddivisi:

- mq. 8.000 realizzazione di parcheggi comprensivi della strada di accesso agli stessi lungo la strada provinciale n. 122 e sul retro dell'area a destinazione fondiaria che verrà individuata in sede di progetto esecutivo.

Tali parcheggi potranno anche essere realizzati nel sottosuolo, come in effetti sono stati realizzati al piano interrato dello Sweet Motel;

- mq. 6.700 realizzazione di area a verde.

Sulla base di quanto sopra esposto, preciso che i mappali nn. 6253 e 6255 dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune di Verdello, quale obbligo derivante dalla convenzione per l'attuazione del piano attuativo sottoscritta in data 13 Gennaio 2006.

## Identificazione Catasto Terreni

numero	dati anagrafici				diritti e oneri reali			quota		
01	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)				proprietà			1/1		
comune:	Verdello (Bg)				data visura:			22 Aprile 2022		
n.	dati identificativi			dati di classamento						
	foglio	particella	sub.	qualità	classe	superficie			reddito	
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €
01	9	6415	---	seminativo irriguo	2	00	39	54	22,46	33,69
02	9	6253	---	seminativo irriguo	2	00	04	30	2,44	3,66
03	9	6255	---	seminativo irriguo	2	00	72	30	41,07	61,61



## Confini – mappale n. 6415

a nord | mappale n. 6248

a est | mappale n. 6254

a sud | mappale n. 6419

a ovest | mappali nn. 6425 e 6253

## Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Iniziative Commerciali Immobiliari e codice fiscale 02448220166, con data di statuizione al 22 Luglio 2022, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà della società I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l., in forza del seguente titolo:

a favore	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)
contro	Comune di Verdello (Bg)
titolo	vendite in data 13 Gennaio 2006, repertorio e raccolta nn. 42035/13020 a rogito del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg)
registrazione	Bergamo, il 20 Gennaio 2006 al n. 35 Serie 1V
trascrizione	Bergamo, in data 19 Gennaio 2006 ai nn. 3406/2187

Con tale titolo la società I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. ha acquistato la piena proprietà degli originari mappali nn. 571 e 5690 che hanno costituito, fra altro, i beni oggetto del presente rapporto di valutazione.

Con verbale di assemblea del 14 Giugno 2018, repertorio e raccolta nn. 57171/22560 a rogito del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg), la società I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg) è stata messa in liquidazione. Tale verbale è stato registrato a Bergamo 1, il 18 Giugno 2018 al n. 23103 Serie 1T.

## Sentenza di fallimento

a favore	massa dei creditori del fallimento di I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione
contro	società I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione
titolo	atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo, pubblicata in data 11 Aprile 2022, repertorio n. 59/2022
trascrizione	Bergamo, in data 11 Luglio 2022 ai nn. 41432/27476

## Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Iniziative Commerciali Immobiliari e codice fiscale 02448220166, con data di statuizione al 22 Luglio 2022, ho accertato che sui beni immobili oggetto della presente valutazione gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

### prima formalità

a favore	Banca di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo
contro	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di apertura di credito, in data 24 Marzo 2006, repertorio e raccolta nn. 42494/13307 del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg)
iscrizione	Bergamo, in data 30 Marzo 2006 ai nn. 19310/4659
somme	capitale .....: € 3.100.000,00 iscritta.....: € 5.580.000,00
durata	anni 10

Tale formalità grava sugli originari mappali nn. 571 e 5690 che hanno costituito, fra altro, i beni oggetto del presente rapporto di valutazione.

Successivamente vi sono le seguenti domande di annotazione:

- domanda di annotazione per riduzione di somma da € 3.100.000,00 a € 1.820.000,00 in data 19 Marzo 2014 ai nn. 10133/1303. Di conseguenza, l'ipoteca iscritta si è ridotta da € 5.580.000,00 a € 3.276.000,00;
- domanda di annotazione per restrizione di beni in data 19 Marzo 2014 ai nn. 10134/1304 dove sono stati svincolati i mappali nn. 6253, 6254, 6255, 6256, 6258, oltre ai mappali nn. 6252 e 6257 (ora mappale n. 6419), ottenuti fra altri dai Tipi di frazionamenti nn. BG0573458 e BG0573462 presentati in data 23 Dicembre 2011 con i quali sono stati soppressi gli originari mappali nn. 571 e 5690.  
Pertanto tale gravame resta iscritto sui mappali nn. 6415 e 6425, quest'ultimo mappale non oggetto del presente rapporto di valutazione;
- domanda di annotazione per proroga di apertura di credito in conto corrente sino al 24 Marzo 2017, in data 15 Luglio 2014 ai nn. 26078/2915.

## seconda formalità

a favore	AMCO – Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli
contro	I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione con sede in Comun Nuovo (Bg)
titolo	verbale di pignoramento immobili in data 17 Febbraio 2022, repertorio n. 1406 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Bergamo
trascrizione	Bergamo, in data 14 Marzo 2022 ai nn. 14097/9156

Tale formalità grava, fra altro, sul mappale n. 6415 oggetto del presente rapporto di valutazione.

## Convenzione urbanistica

### primo titolo

a favore	Comune di Verdello (Bg)
contro	I.B.A. S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg) e I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)
titolo	convenzione per l'attuazione di piano attuativo e vendite in data 13 Gennaio 2006, repertorio e raccolta nn. 42035/13020 a rogito del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg)
registrazione	Bergamo, il 20 Gennaio 2006 al n. 35 Serie 1V
trascrizione	Bergamo, in data 19 Gennaio 2006 ai nn. 3407/2188

### secondo titolo

a favore	Comune di Verdello (Bg)
contro	I.B.A. S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg) e I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. con sede in Comun Nuovo (Bg)
titolo	atto modificativo di convenzione per l'attuazione di piano attuativo in data 20 Novembre 2007, repertorio e raccolta nn. 45170/15130 a rogito del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg)
registrazione	Bergamo, il 29 Novembre 2007 al n. 19735 Serie 1T
trascrizione	Bergamo, in data 30 Novembre 2007 ai nn. 73525/42067

## Inquadramento urbanistico

strumento urbanistico vigente

Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 21 Aprile 2009 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 12 Agosto 2009 n. 32 Serie Avvisi e Concorsi e successive varianti

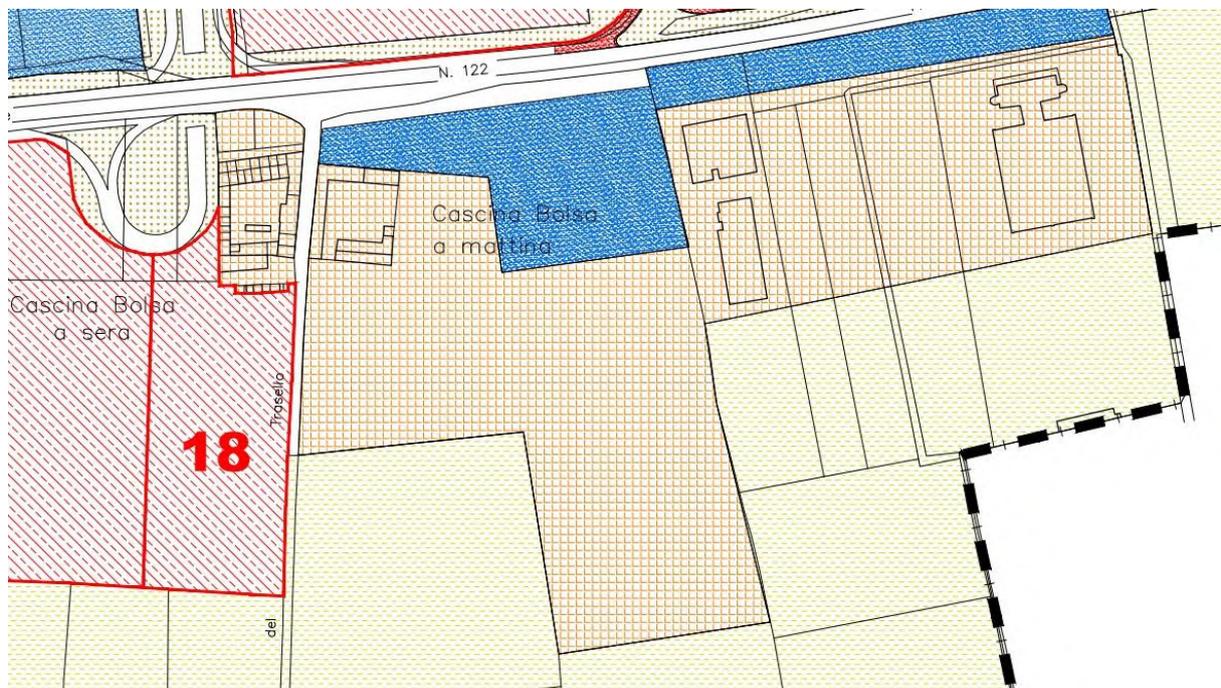
ambito

D/2 – ambiti da destinare prevalentemente alle attività economiche commerciali, direzionali, ricettive e terziarie, regolati dall'articolo 14 della Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

regime giuridico

convenzione per l'attuazione di piano attuativo e vendite in data 13 Gennaio 2006, repertorio e raccolta nn. 42035/13020 a rogito del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (Bg), modificata con atto in data 20 Novembre 2007, repertorio e raccolta nn. 45170/15130 a rogito del medesimo notaio

## estratto PGT



**D2** AMBITI DA DESTINARE PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVE, TERZIARIE

estratto norme tecniche di attuazione

**ART. 14 AMBITI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE DI TIPO TERZIARIO-RICETTIVO ESISTENTI**

**Definizione**

Ambiti nei quali sono insediate o in cui è previsto l'insediamento di attività prevalentemente direzionali, commerciali, ricettive e i relativi servizi.

**Modificazioni degli edifici esistenti**

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopralzo e sostituzione, nel rispetto dei parametri edilizi riportati ai successivi commi.

**Modificazione delle aree**

- Indice fondiario: 1,2 mq. slp/ 1 mq. SF
- Rapporto di copertura massimo: 60%;
- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 7,5 per pareti non finestate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante;
- Distanza dai fili edilizi: sono confermati i fili esistenti ;
- Altezza degli edifici: 13 m; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq Slp).
- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 37,50% della S.l.p. da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali; comunque per le attività commerciali in quantità non inferiore a quanto determinato dall'art. 37 relativo alla superficie di vendita.

**Modificazioni alle destinazioni d'uso:**

Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni:

- attività turistico ricettive (Art. 2, comma 3 limitatamente alle attività 3A)
- attività terziarie (Art. 2, comma 6 limitatamente alle attività 7A e 7B)
- attività di servizio alle imprese (art. 2, comma 12) e alle persone (art. 2, comma 13)
- attività commerciali (Art. 2, comma 5, punti A), B) e C).
- attività espositive etc. ( Art. 2, comma 7)
- centri di ricerca etc. ( Art. 2, comma 9)

**Ambiti compresi all'interno di piani attuativi approvati**

Sono confermati i parametri, le procedure e le modalità precisate nel Piano Attuativo stesso, seppure con convenzione decaduta.

**Modalità attuative**

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo unilaterale per la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio. Per gli interventi di nuovo impianto è consentita la monetizzazione solo nel caso in cui sia prevista la realizzazione diretta di aree a parcheggio da parte della Pubblica Amministrazione. Gli interventi nelle aree esistenti che comportino cambio di destinazione d'uso interessanti superfici territoriali superiori a 10.000 mq, devono essere subordinati a Piano Attuativo, approvato secondo le modalità di cui alla L.R. n.12/2005.

**Classificazione degli Ambiti per le attività terziario-ricettive esistenti**

Gli Ambiti per le attività terziario-ricettive esistenti sono classificati di categoria D secondo il DM 2.4.1968 n. 1444.

## Cronistoria Piano Attuativo

07 Ottobre 2002 | adozione del piano attuativo con deliberazione n. 30 del Consiglio comunale

19 Dicembre 2002 | approvazione del piano attuativo con deliberazione n. 45 del Consiglio comunale

13 Gennaio 2006 | convenzione per l'attuazione di piano attuativo denominato Borsa a mattina – B, riguardante i mappali nn. 571, 5526, 5689 e 5690 per una superficie catastale pari a mq. 26.504

- realizzazione di edifici commerciali e/o ricettivi per una superficie lorda di pavimento pari a mq. 10.000,00 e un cubatura massima pari a mc. 30.000 (altezza teorica ai fini del calcolo della volumetria per altezza fino a 5,50 metri pari a metri)
- validità del piano attuativo di dieci anni
- distribuzione degli standard a piacimento dei lottizzanti con facoltà degli stessi di monetizzare l'area a verde, precisando che in quest'ultimo caso si dovrà procedere con l'approvazione di un nuovo piano attuativo
- redigere il progetto per la formazione della rotatoria e acquisire le prescritte autorizzazioni, concordando le caratteristiche della rotatoria
- picchettare l'area per la definizione dei confini
- realizzare attività commerciali di qualsiasi genere, con una superficie massima cadauna di 1.500 mq.
- cedere le aree per realizzare la viabilità di immissione e di uscita sulla strada provinciale n. 122, come sarà richiesto dalla Provincia, e a destinarle ad uso pubblico e per la realizzazione delle strade di viabilità necessarie per accedere ai parcheggi e per servire il piano attuativo denominato Borsa a Mattina – B
- destinare ad uso pubblico mq. 8.000 per la realizzazione dei parcheggi lungo la strada provinciale n. 122 e sul retro dell'area a destinazione fondiaria; parcheggi che potranno essere realizzati nel sottosuolo
- destinare ad uso pubblico q. 6.700 per la realizzazione del verde
- riserva di costruire gli impianti tecnologici nel sottosuolo delle aree che verranno cedute al Comune di Verdello, per allacciamento acqua, metano, Telecom, Enel, strettamente indispensabili per i costruendi edifici
- contestualmente alla stipulazione degli atti pubblici di cessione al Comune di Verdello, le aree verranno trasferite libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire od impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni di lottizzazione

Segue ...

13 Gennaio 2006	<p>... continua</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ frazionamento a cura e spese dei lottizzanti per l'esatta individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione complessive considerate e che verranno destinate ad uso pubblico</li> <li>▪ realizzare a cura e spese dei lottizzanti tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano attuativo, quali uscita e accesso alla strada provinciale n. 122 Francesca compresa rotatoria sulla predetta strada, per un importo pari a € 550.551,49</li> <li>▪ realizzare a cura e spese dei lottizzanti tutte le opere di urbanizzazione secondaria per un importo pari a € 229.549,80</li> <li>▪ costituire, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni da parte del lottizzanti, una cauzione mediante polizza assicurativa (a semplice richiesta) per l'importo pari a € 780.101,29</li> <li>▪ durata della convenzione di dieci anni a far data dalla delibera di approvazione del piano attuativo</li> </ul>
13 Gennaio 2006	<p>contestualmente alla convenzione, in secondo luogo, acquisto del terreno da parte della società ICI Iniziative Immobiliari Commerciali S.r.l. (mappali nn. 571 e 5690, pari a mq. 17.880) e della società IBA S.r.l. (mappali n. 5526 e 5689, pari a mq. 8.624)</p>
13 Luglio 2006	<p>denuncia di inizio attività per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria</p>
20 Novembre 2007	<p>modifica alla convenzione riguardante la durata della convenzione: non dieci anni a far data dalla delibera di approvazione del piano attuativo, ma dieci anni dalla data di sottoscrizione della convenzione e cioè dal 13 Gennaio 2006</p>
29 Aprile 2011	<p>denuncia di inizio attività per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quale rinnovo a variante alla DIA del 13 Luglio 2006 e proroga sino al 27 Marzo 2010</p>
15 Dicembre 2011	<p>denuncia di inizio attività per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, quale variante alla DIA del 29 Aprile 2011 per diversa allocazione parcheggio interno</p>
23 Dicembre 2011	<p>denuncia di inizio attività per la realizzazione di una nuova struttura ricettiva</p>

27 Novembre 2013	<p>verbale di deliberazione del Consiglio Giunta comunale n. 37 avente ad oggetto l'individuazione delle opere di urbanizzazione del piano attuativo da realizzare nella prima fase:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ accogliere la richiesta in merito ad una diversa tempistica di realizzazione delle opere di urbanizzazione</li><li>▪ subordinare il rilascio dell'agibilità della struttura ricettiva all'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione strettamente necessarie all'esecuzione dell'attività ricettiva: realizzazione e collegamento collettore fognario per acque chiare e acque nere lungo la strada con orientamento nord – sud posta sul lato ovest della lottizzazione, ampliamento rete acquedotto all'interno del piano attuativo, ampliamento rete gas all'interno del piano attuativo, realizzazione tubazioni in PVC per rete telefonica, realizzazione della cabina elettrica a servizio della lottizzazione con conseguente allacciamento elettrico della struttura, completamento della strada privata esterna alla lottizzazione posta sul lato est del piano attuativo, completamento del parcheggio interrato ad uso pubblico</li><li>▪ le rimanenti opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo devono essere iniziate ed ultimate (e collaudate) rispettivamente entro 3 e 12 mesi dall'ultimazione dei suddetti lavori e prima del rilascio dell'agibilità delle strutture che saranno realizzate nella rimanente zona ricettivo / commerciale</li></ul>
28 Febbraio 2014	comunicazione n 1615 di protocollo per richiesta di proroga validità della convenzione di tre anni ai sensi della Legge n. 98 del 09.08.2013, da parte delle società I.B.A. S.r.l. e I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l.
24 Aprile 2014	denuncia di inizio attività per la formazione di nuova cabina Enel
24 Aprile 2014	denuncia di inizio attività per la formazione di recinzione sul perimetro del piano attuativo
07 Maggio 2014	<p>verbale di deliberazione della Giunta comunale n. 61 avente ad oggetto l'approvazione del progetto definitivo inerente le opere di potenziamento della rete acquedotto lungo Via Daminelli al fine di servire adeguatamente il piano attuativo in corso di realizzazione, denominato Cascina Borsa a Mattina – B.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ € 29.999,77 a carico dell'amministrazione comunale</li><li>▪ € 64.499,23 a carico dei lottizzanti</li></ul>

22 Settembre 2014	segnalazione certificata di inizio attività quale variante per la realizzazione della struttura ricettiva – motel da n. 54 camere
26 Settembre 2014	domanda di rilascio del certificato di agibilità per la struttura ricettiva
01 Dicembre 2014	<p>verbale di visita e certificato parziale di collaudo tecnico – amministrativo in corso d’opera n. 8791 di protocollo</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ opere di urbanizzazione previste nella convenzione pari a € 780.101,28 per realizzazione viabilità stradale (strada di lottizzazione e strada posta ad est), parcheggi superficiali ad uso pubblico, autorimessa interrata ad uso pubblico nuova cabina Enel, sottoservizi (telefonia, metanodotto e acquedotto), reti raccolta acque reflue e meteoriche</li><li>▪ opere realizzate pari a € 437.724,67</li><li>▪ opere da realizzare per un totale pari a € 342.376,62 così suddiviso:<ul style="list-style-type: none"><li>- sede stradale € 81.806,49</li><li>- impianti tecnologici € 44.000,00</li><li>- fognature e acque bianche € 25.540,14</li><li>- area a verde € 52.579,25</li><li>- strada ad est € 13.200,00</li><li>- parcheggio interrato € 125.250,74</li></ul></li><li>▪ scartata dalla Provincia l’ipotesi di realizzare di una nuova rotatoria è stata presentata e, in data 17 Maggio 2012, ottenuta l’autorizzazione per realizzare un accesso carrale in corrispondenza della strada posta ad est</li><li>▪ opere realizzate per il potenziamento della rete acquedotto in Via Daminelli come previsto dalla deliberazione della Giunta comunale n. 61 del 07 Maggio 2014, per un importo pari a € 64.499,23 a carico dei lottizzanti</li></ul>
19 Dicembre 2014	<p>verbale di deliberazione del Consiglio comunale n. 47 avente ad oggetto la proroga parziale delle opere di urbanizzazione da realizzare nella prima fase</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ completare il parcheggio interrato privato ad uso pubblico a 12 mesi dal rilascio dell’agibilità della struttura ricettiva</li><li>▪ autorizzare il Responsabile dell’Area Tecnica al rilascio dell’agibilità della struttura ricettiva</li><li>▪ ridurre l’esposizione mediante svincolo parziale a garanzia delle opere di urbanizzazione per un importo di € 342.376,62</li></ul>

16 Luglio 2015

verbale di visita e certificato parziale di collaudo tecnico – amministrativo in corso d'opera n. 2, n. 4865 di protocollo

- completate tutte le opere previste per la prima fase, come indicato dalla deliberazione del Consiglio Giunta comunale n. 37 del 27 Novembre 2013, per un importo complessivo pari a € 138.450,74
- opere da realizzare per un totale pari a € 203.925,88 così suddiviso:
  - sede stradale € 81.806,49
  - impianti tecnologici € 44.000,00
  - fognature e acque bianche € 25.540,14
  - area a verde € 52.579,25

22 Luglio 2022

comunicazione tramite mail PEC n. 7178 di protocollo in merito a:

- escutere la fidejussione assicurativa n. 54117/96/747046039 presso la società UnipolSai Assicurazioni – Filiale di Verdello pari a € 203.925,88 posta a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo e non ancora realizzate
- cedere le aree destinate alla realizzazione del parcheggio pubblico previsto in fregio alla strada provinciale n. 122, l'area destinata a verde pubblico in cessione e il parcheggio interrato previsto in cessione ed edificato in corrispondenza della struttura ricettiva esistente



## Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Iniziative Commerciali Immobiliari e codice fiscale 02448220166, con data di statuizione al 22 Luglio 2022, ho accertato che sul bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione non insistono servitù trascritte.

## Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Verdello (Bg), eseguito in data 12 Luglio 2022, è emerso che il terreno oggetto del presente Rapporto di valutazione, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

13 Luglio 2006	denuncia di inizio attività n. 7348 di protocollo – realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria
04 Luglio 2007	denuncia di inizio lavori n. 7081 di protocollo
27 Marzo 2010	comunicazione n. 3680 di protocollo per proroga di 12 mesi per la fine lavori relativi alla DIA n. 7348 di protocollo
29 Aprile 2011	denuncia di inizio attività n. 4713 di protocollo – realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria piano attuativo denominato Cascina Borsa: rinnovo e variante per diversa allocazione parcheggio interrato, opere non ultimate nel termine di cui alla DIA n. 7348 di protocollo e prorogata in data 27 Marzo 2010
15 Dicembre 2011	denuncia di inizio attività n. 12134 di protocollo – realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria piano attuativo denominato Cascina Borsa a mattina B: variante alla DIA n. 4713 di protocollo per diversa allocazione parcheggio interno. Opere non ultimate nel termine di cui alla DIA n. 7348 di protocollo
24 Aprile 2014	denuncia di inizio attività n. 3149 di protocollo – formazione di recinzione sul perimetro del piano attuativo
26 Maggio 2014	denuncia di inizio lavori n. 3877 di protocollo, di cui alla DIA n. 3149 di protocollo
24 Luglio 2015	comunicazione di fine lavori n. 5068 di protocollo, di cui alla DIA n. 3149 di protocollo

Sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, ritengo che il bene immobile sia sostanzialmente regolare dal punto di vista tecnico – urbanistico. **Preciso che, come espressamente previsto dall'incarico, non ho effettuato il rilievo topografico del terreno edificabile oggetto di valutazione.**

### Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	commerciale, direzionale, ricettivo e terziario
tipologia immobiliare:	terreno
tipologia edilizia:	terreno edificabile
stato di fatto:	libero, in parte urbanizzato
dimensioni:	medie
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 100,00
fase del mercato immobiliare:	contrazione

### Caratteri della domanda e dell'offerta

parametri	segmento di mercato
tipologia acquirenti	soggetto giuridico
tipologia venditori	soggetto giuridico
motivo dell'operazione	trasformazione



## Indagine di mercato

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto ad effettuare le necessarie analisi utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico valutando la posizione, i servizi, le distanze e i collegamenti.

Verdello è un comune italiano che conta poco più di 8.000 abitanti, situato nell'alta pianura bergamasca e distante 10 km. circa a sud – ovest dal capoluogo orobico, Bergamo.

Il bene immobile si trova lungo la strada provinciale della Francesca, che collega le città di Milano e Brescia nell'alta pianura bergamasca, a sud dell'abitato di Verdello (Bg) e in prossimità del territorio comunale di Comun Nuovo.

A seguito dell'indagine di mercato, è emerso che il prezzo medio unitario dei lotti di terreno edificabili a carattere commerciale, direzionale, ricettivo e terziario, parzialmente urbanizzati, è pari a circa 100,00 €/mq.

Il quadro complessivo dei prezzi mostra che nell'ultimo anno gli stessi hanno registrato una diminuzione pari a – 4,95%.

## Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- posizione lungo una strada ad elevato transito
- possibilità di insediare attività economiche a carattere commerciale, direzionale, ricettivo e terziario

fattori negativi

- **futuro sviluppo edificatorio da concludere con la porzione di terreno di proprietà della società IBA S.r.l., anch'essa in procedura fallimentare**
- necessità di ultimare le opere di urbanizzazione
- necessità di cedere gratuitamente le aree destinate a parcheggio e a verde, come previsto dalla convenzione urbanistica

Sulla base di quanto sopra esposto ritengo che la commerciabilità del bene sia discreta con tempi medi di vendita.

## Concetti di stima

Riassumo le mie analisi richiamando gli aspetti principali dell'indagine di mercato:

➤ **Considerazioni generali:**

- ◇ elementi generali monetari, quali indici del valore o potere d'acquisto della moneta e indici dei costi di costruzione
- ◇ elementi specifici di stima, quali la posizione e la consistenza di fatto della proprietà, nonché le relative caratteristiche, legate alla tipologia commerciale, direzionale, ricettiva e terziaria della zona nella quale è inserita

➤ **Fattori tecnici:**

- ◇ potenzialità commerciale
- ◇ orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria
- ◇ accessi carrai, arterie stradali di collegamento, distanza dal capoluogo di provincia, Bergamo, nonché dai maggiori centri d'interesse e dalle città limitrofe di maggior importanza
- ◇ caratteristiche di sviluppo di mercato della zona

Fermo restando quanto sopra esposto ricordo che in ogni situazione, sia il momento favorevole o sfavorevole, il valore di mercato è definito come la stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.



## Metodo di stima applicato per la determinazione del valore proprietà I.C.I. S.r.l. + I.B.A. S.r.l.

Al fine di determinare il valore del terreno edificabile, applicando il concetto **Highest and Best Use – HBU**, ossia l'utilizzo più redditizio che si può ottenere dal bene tra due ipotesi di alienazione/trasformazione, ho esposto il valore della proprietà in considerazione della **capacità edificatoria prevista in misura pari a mq. 7.587 che comprende anche la porzione di terreno di proprietà della società I.B.A. S.r.l.**

Su tali basi ho ritenuto opportuno procedere alla quantificazione economica del bene mediante l'applicazione del **metodo di trasformazione**.

Tale metodo consente di determinare il valore della proprietà suscettibile di trasformazione mediante la differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi della trasformazione medesima, comprensivi del profitto che spetta all'imprenditore, in ragione del rischio di mercato.

### ▪ **Note relative alla determinazione del valore unitario del prodotto edilizio ottenibile:**

Al fine di determinare il valore di mercato ad opere ultimate della proprietà oggetto della presente valutazione, applico il **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**.

Tale tipologia di stima è un procedimento comparativo pluriparametrico che si basa sui seguenti fondamenti:

- a. individuazione delle caratteristiche principali che possano influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima – subject;
- b. individuazione di un campione omogeneo costituito da beni simili – comparables, dei quali devono essere noti il prezzo / valore.

Al fine di omogeneizzare le eventuali differenze ho applicato degli aggiustamenti costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, espressi in termini di valore.

1. nel corso dell'indagine di mercato effettuata non è stato possibile reperire atti di compravendita o informazioni relative a prezzi certi riguardanti transazioni recenti di proprietà simili a quelle realizzabili.

Per tale motivo, al fine di determinare il valore unitario della proprietà ad opere ultimate, ho assunto in considerazione beni immobili simili a quelli realizzabili per i quali sono noti l'importo richiesto per la transazione e le principali caratteristiche qualitative e di consistenza.

A tali importi ho applicato una decurtazione in percentuale per tener conto della trattativa normalmente intercorrente tra il venditore e l'acquirente; la percentuale adottata è stata determinata in misura media pari al 14%, sulla base di quanto riportato nel rapporto sul mercato immobiliare Nomisma – secondo semestre 2021, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;

2. la consistenza è stata determinata sulla base di quanto contenuto nel Piano Attuativo pari a mq. 10.000,00 e dedotta la superficie della struttura ricettiva già realizzata per mq. 2.412,83.

Pertanto residua una s.l.p. pari a mq. 7.5887 circa.

Segue ...

... continua

3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a – 4,95%, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del cespite.

Sulla base di tale analisi di mercato ho determinato un valore unitario medio arrotondato pari a €/mq. 2.200,00 che, applicato alla superficie commerciale complessiva pari a mq. 7.587, conduce ad un valore complessivo della proprietà ad opere ultimate pari a € 16.691.400,00.

▪ **Note relative alla determinazione dei costi di trasformazione:**

1. ai fini della determinazione del costo di costruzione ho effettuato un'indagine di mercato in zona mirata alla determinazione dei costi medi; da tale analisi è emerso che il costo unitario applicabile è pari a €/mq. 1.400,00 circa che conduce ad un costo di costruzione complessivo pari a € 10.621.800,00 a cui sommare imprevisti ed allacciamenti per € 500.000,00 circa;
2. l'importo delle spese tecniche e generali è stato determinato applicando una percentuale pari al 7% sul costo effettivo delle opere, determinando un importo pari a € 743.526,00;
3. oneri comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre al costo di costruzione, pari a € 662.500,00 sulla base delle tariffe vigenti presso il Comune di Verdello;
4. le spese per la commercializzazione sono state calcolate applicando una percentuale pari al 2% sul valore complessivo della proprietà ad opere ultimate, determinando un importo pari a € 333.820,00;
5. utile immobiliare annuo atteso dall'imprenditore determinato in misura pari al 20%, quale dato medio riscontrabile sul mercato di zona per la tipologia di cantieri simili a quello in oggetto.

### Stima per trasformazione proprietà I.C.I. S.r.l. + I.B.A. S.r.l.

Assunzioni		
a	percentuale di finanziamento ipotizzata per lo sviluppo dell'operazione	80%
b	tasso di mutuo ipotizzato	4,00%
c	orizzonte temporale di riferimento in mesi	42

Dati generali		
VM	valore di mercato al termine delle opere di costruzione	16.691.000,00
KI	costo connesso alla stipula del contratto – notaio, imposte	76.000,00
KK	costo delle opere di costruzione	10.621.800,00
KI	imprevisti e allacciamenti	500.000,00
ST	spese tecniche e generali	743.526,00
KU	oneri comunali	662.500,00
KV	spese per la commercializzazione – provvigioni e pubblicità	333.820,00
OP	oneri passivi	809.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>13.746.646,00</b>

Utile imprenditoriale annuo atteso e Tasso di capitalizzazione finanziaria		
u	utile imprenditoriale annuo atteso	20,00%
r	tasso di capitalizzazione finanziaria applicabile al fine di ottenere il suddetto utile imprenditoriale annuo	19,65%

### Sviluppo dei flussi di cassa e determinazione del valore venale di mercato alla data odierna

I flussi di cassa di seguito riportati sono ipotizzati in relazione allo sviluppo della proprietà in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare; l'orizzonte temporale dei flussi – passivi e attivi – considerati, è ipotizzato con inizio alla data della presente consulenza.

Periodo espresso in mesi	Flussi				flusso netto attualizzato €
	passivi		attivi		
	%	importo €	%	importo €	
0	10	1.374.664,60	---	---	-1.374.664,60
6	10	1.374.664,60	5	834.550,00	-493.775,53
12	20	2.749.329,20	5	834.550,00	1.600.316,92
18	20	2.749.329,20	210	3.338.200,00	449.936,23
24	15	20.61.996,90	20	3.338.200,00	891.444,66
30	15	20.61.996,90	20	3.338.200,00	814.863,27
36	5	687.332,30	20	3.338.200,00	1.547.568,73
42	5	687.332,30	10	1.669.100,00	523.979,48
<b>totali</b>	<b>100</b>	<b>13.746.646,00</b>	<b>100</b>	<b>16.691.000,00</b>	<b>759.000,00</b>

baricentro costi – mesi	18	baricentro ricavi – mesi	26,7
-------------------------	----	--------------------------	------

<b>valore venale di mercato alla data odierna – arrotondato €</b>	<b>759.000,00</b>
---	-------------------

Verifica delle risultanze ottenute		
utile immobiliare lordo complessivo €	2.185.354,00	corrispondente al 15,07% circa dei costi sostenuti
dato urbanistico – s.l.p. mq.	7.587	parametro unitario €/mq. 100,00 circa
rapporto complementare che indica l'incidenza del valore della proprietà allo stato attuale con riferimento al valore della proprietà trasformata		5% circa

### Valore di mercato proprietà I.C.I. S.r.l. + I.B.A. S.r.l.

destinazione	slp mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale arrotondato €
terreno edificabile mappale n. 6415	7.587,00	100,00	758.700,00
<b>valore di mercato arrotondato</b>			<b>759.000,00</b>

### Valore di liquidazione a stock proprietà I.C.I. S.r.l. + I.B.A. S.r.l.

Il valore sopra determinato è da intendersi quale stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.

In considerazione della necessità da parte della procedura di alienare in tempi brevi la proprietà, della necessità di completare le opere di urbanizzazione e di cedere gratuitamente le aree a parcheggio e a verde al Comune di Verdello, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione a stock.

destinazione	valore venale di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di liquidazione fallimentare €
terreno edificabile mappale n. 6415	759.000,00	- 20%	607.200,00
<b>valore di liquidazione arrotondato</b>			<b>607.000,00</b>

## Conclusioni

Preciso che ai mappali nn. 6253 e 6255 non ho assegnato alcun valore, in quanto dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune di Verdello, quale obbligo derivante dalla convenzione per l'attuazione del piano attuativo sottoscritta in data 13 Gennaio 2006.

A tal proposito il Comune di Verdello (Bg), con propria comunicazione n. 7178 di protocollo del 22 Luglio 2022, ha sollecitato alla procedura tale cessione.

Inoltre la vendita dovrà avvenire unitariamente con il terreno di proprietà della società IBA S.r.l., anch'essa oggetto di procedura fallimentare, individuato catastalmente con i mappali nn. 6248, 6249 e 5526.

Tale necessità deriva dal fatto che la convenzione è stata stipulata unitariamente, gli impegni e gli obblighi assunti nei confronti del Comune sono in solido.

### LOTTO UNICO DI VENDITA

Lotto di terreno edificabile a destinazione commerciale / direzionale / ricettivo / terziario e lotti di terreno da cedere gratuitamente al Comune di Verdello (Bg) per parcheggi e area a verde, da cedere gratuitamente al Comune di Verdello in forza di un impegno assunto in convenzione urbanistica, catastalmente individuati comune segue:

- I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. – foglio n. 9, mappali nn. 6415, 6253 e 6255 (questi ultimi due da cedere)
- I.B.A. S.r.l. – foglio n. 9, mappali nn. 6248, 5526 e 6249 (questi ultimi due da cedere)

Slp assentita pari a mq. 7.587 con valore pari a € 607.000,00 così suddiviso:

- **I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l., pari al 57,12% – € 347.000,00**
- **I.B.A. S.r.l., pari al 42,88% – € 260.000,00**



## Standard e assunzioni del rapporto di valutazione

### ➤ Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

- ho proceduto alla verifica delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione in base alla documentazione reperita nel corso degli accertamenti effettuati presso i Pubblici Uffici e a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato;
- tutte le indicazioni riguardanti le caratteristiche del bene stimato sono da me fornite al solo scopo di consentire l'identificazione del bene in esame;
- non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione del bene;
- i valori espressi non comprendono l'IVA;
- non esprimo opinioni, né mi rendo responsabile, circa il funzionamento degli impianti, inclusa la loro conformità alle norme di Legge.

### ➤ Utilizzo delle risultanze da parte della committenza

Soltanto il committente può utilizzare i risultati dell'incarico svolto dalla sottoscritta, non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro da me svolto come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

### ➤ Riservatezza

- mi obbligo a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico e al suo svolgimento e mi obbligo a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità;
- in tal caso, la sottoscritta avvertirà prontamente il committente con comunicazione scritta, così che essa possa tutelarsi in maniera adeguata;
- mi obbligo a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali di cui al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196;
- le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:
  1. siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
  2. siano, nel momento in cui mi vengono fornite, già pubbliche;
  3. siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso la società committente.
- ho inoltre facoltà di includere il nominativo del cliente nel mio elenco di referenze;
- il possesso del Rapporto di Valutazione, in originale o in copia, non dà il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del Rapporto di Valutazione può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il mio consenso scritto.

Segue ...

... continua

➤ Legge applicabile e foro competente

L'incarico assolto è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Bergamo.

➤ Indipendenza delle parti

La sottoscritta e il committente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro; nello svolgimento delle attività effettuata mi sono riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni.

➤ Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente

Tutte le informazioni e i dati forniti dal committente o dai suoi consulenti, sui quali ho basato le mie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ho citato nel Rapporto di Valutazione, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica.

Non ho assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili.

➤ Assegnazione della proprietà dei documenti

Tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro da me redatte rimarranno di mia proprietà e saranno da me conservate per un periodo di almeno cinque anni.

Durante questo periodo e sulla base di una semplice richiesta, il committente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato dell'incarico o per usi ad esso collegati.

➤ Standard professionali

La sottoscritta ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili.

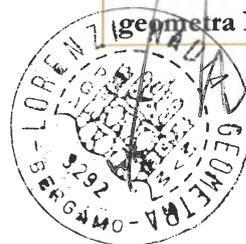
In ogni caso i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Torre Boldone (Bg)

28 Luglio 2022

il valutatore

geometra Nadia Lorenzi





## Integrazione al Rapporto di Valutazione datato 28 Luglio 2022

oggetto

terreno edificabile a carattere commerciale / direzionale / ricettivo / terziario, posto in Comune di Verdello (Bg), Strada Provinciale Francesca Km. 6

redatta da

**geometra Nadia Lorenzi**

studio in Comune di Torre Boldone (Bg) – Via Alcide de Gasperi n. 4  
iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3292  
iscritta nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 204  
valutatore immobiliare UNI 11558:2014 certificato n. IMQ–VI–1609008  
telefono + 39 035 4175105  
[geom.nadialorenzi@gmail.com](mailto:geom.nadialorenzi@gmail.com)

Il presente Rapporto di Valutazione è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con il soggetto committente, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione

## Oggetto dell'integrazione

In data 22 Luglio 2022, tramite comunicazione a mezzo mail PEC n. 7178 di protocollo, il Comune di Verdello (Bg) ha chiesto quanto segue:

- escutere la fidejussione assicurativa n. 54117/96/747046039 presso la società UnipolSai Assicurazioni – Filiale di Verdello pari a € 203.925,88 posta a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo e non ancora realizzate;
- cedere le aree destinate alla realizzazione del parcheggio pubblico previsto in fregio alla strada provinciale n. 122, l'area destinata a verde pubblico in cessione e il parcheggio interrato previsto in cessione ed edificato in corrispondenza della struttura ricettiva esistente.

Considerata la possibilità per il Comune di escutere la fidejussione assicurativa pari a € 203.925,88 e di realizzare le residue opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo convenzionato in data 13 Gennaio 2006, espongo di seguito la determinazione del valore del terreno edificabile con una diminuzione degli oneri comunali da € 662.500,00 ad € 460.000,00.

### Note relative alla determinazione dei costi di trasformazione **aggiornati**:

1. ai fini della determinazione del costo di costruzione ho effettuato un'indagine di mercato in zona mirata alla determinazione dei costi medi; da tale analisi è emerso che il costo unitario applicabile è pari a €/mq. 1.400,00 circa che conduce ad un costo di costruzione complessivo pari a € 10.621.800,00 a cui sommare imprevisti ed allacciamenti per € 500.000,00 circa;
2. l'importo delle spese tecniche e generali è stato determinato applicando una percentuale pari al 7% sul costo effettivo delle opere, determinando un importo pari a € 743.526,00;
3. oneri comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre al costo di costruzione, pari a € 460.000,00 sulla base delle tariffe vigenti presso il Comune di Verdello;
4. le spese per la commercializzazione sono state calcolate applicando una percentuale pari al 2% sul valore complessivo della proprietà ad opere ultimate, determinando un importo pari a € 333.820,00;
5. utile immobiliare annuo atteso dall'imprenditore determinato in misura pari al 20%, quale dato medio riscontrabile sul mercato di zona per la tipologia di cantieri simili a quello in oggetto.

### Stima per trasformazione proprietà I.C.I. S.r.l. + I.B.A. S.r.l.

Assunzioni		
a	percentuale di finanziamento ipotizzata per lo sviluppo dell'operazione	80%
b	tasso di mutuo ipotizzato	4,00%
c	orizzonte temporale di riferimento in mesi	42

Dati generali		
VM	valore di mercato al termine delle opere di costruzione	16.691.000,00
KI	costo connesso alla stipula del contratto – notaio, imposte	76.000,00
KK	costo delle opere di costruzione	10.621.800,00
KI	imprevisti e allacciamenti	500.000,00
ST	spese tecniche e generali	743.526,00
KU	oneri comunali	460.000,00
KV	spese per la commercializzazione – provvigioni e pubblicità	333.820,00
OP	oneri passivi	815.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>13.550.146,00</b>

Utile imprenditoriale annuo atteso e Tasso di capitalizzazione finanziaria		
u	utile imprenditoriale annuo atteso	20,00%
r	tasso di capitalizzazione finanziaria applicabile al fine di ottenere il suddetto utile imprenditoriale annuo	19,60%

### Sviluppo dei flussi di cassa e determinazione del valore venale di mercato alla data odierna

I flussi di cassa di seguito riportati sono ipotizzati in relazione allo sviluppo della proprietà in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare; l'orizzonte temporale dei flussi – passivi e attivi – considerati, è ipotizzato con inizio alla data della presente consulenza.

Periodo espresso in mesi	Flussi				flusso netto attualizzato €
	passivi		attivi		
	%	importo €	%	importo €	
0	10	1.355.014,60	---	---	- 1.355.014,60
6	10	1.355.014,60	5	834.550,00	- 475.910,85
12	20	2.710.029,20	5	834.550,00	- 1.568.126,42
18	20	2.710.029,20	210	3.338.200,00	480.265,04
24	15	2.032.521,90	20	3.338.200,00	912.796,07
30	15	2.032.521,90	20	3.338.200,00	834.657,25
36	5	677.507,30	20	3.338.200,00	1.555.253,47
42	5	677.507,30	10	1.669.100,00	529.997,95
<b>totali</b>	<b>100</b>	<b>13.550.146,00</b>	<b>100</b>	<b>16.691.000,00</b>	<b>914.000,00</b>

baricentro costi – mesi	17	baricentro ricavi – mesi	26,7
-------------------------	----	--------------------------	------

<b>valore venale di mercato alla data odierna – arrotondato €</b>	<b>914.000,00</b>
---	-------------------

Verifica delle risultanze ottenute		
utile immobiliare lordo complessivo €	2.226.854,00	corrispondente al 15,40% circa dei costi sostenuti
dato urbanistico – s.l.p. mq.	7.587	parametro unitario €/mq. 120,00 circa
rapporto complementare che indica l'incidenza del valore della proprietà allo stato attuale con riferimento al valore della proprietà trasformata		5% circa

### Valore di mercato proprietà I.C.I. S.r.l. + I.B.A. S.r.l.

destinazione	slp mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale arrotondato €
terreno edificabile mappale n. 6415	7.587,00	120,00	910.440,00
<b>valore di mercato arrotondato</b>			<b>910.000,00</b>

### Valore di liquidazione a stock proprietà I.C.I. S.r.l. + I.B.A. S.r.l.

Il valore sopra determinato è da intendersi quale stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.

In considerazione della necessità da parte della procedura di alienare in tempi brevi la proprietà, della necessità di completare le opere di urbanizzazione e di cedere gratuitamente le aree a parcheggio e a verde al Comune di Verdello, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione a stock.

destinazione	valore venale di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di liquidazione fallimentare €
terreno edificabile mappale n. 6415	910.000,00	- 20%	728.000,00
<b>valore di liquidazione</b>			<b>728.000,00</b>

## Conclusioni

Preciso che ai mappali nn. 6253 e 6255 non ho assegnato alcun valore, in quanto dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune di Verdello, quale obbligo derivante dalla convenzione per l'attuazione del piano attuativo sottoscritta in data 13 Gennaio 2006.

A tal proposito il Comune di Verdello (Bg), con propria comunicazione n. 7178 di protocollo del 22 Luglio 2022, ha sollecitato alla procedura tale cessione.

Inoltre la vendita dovrà avvenire unitariamente con il terreno di proprietà della società IBA S.r.l., anch'essa oggetto di procedura fallimentare, individuato catastalmente con i mappali nn. 6248, 6249 e 5526.

Tale necessità deriva dal fatto che la convenzione è stata stipulata unitariamente, gli impegni e gli obblighi assunti nei confronti del Comune sono in solido.

### LOTTO UNICO DI VENDITA

Lotto di terreno edificabile a destinazione commerciale / direzionale / ricettivo / terziario e lotti di terreno da cedere gratuitamente al Comune di Verdello (Bg) per parcheggi e area a verde, da cedere gratuitamente al Comune di Verdello in forza di un impegno assunto in convenzione urbanistica, catastalmente individuati comune segue:

- I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. – foglio n. 9, mappali nn. 6415, 6253 e 6255 (questi ultimi due da cedere)
- I.B.A. S.r.l. – foglio n. 9, mappali nn. 6248, 5526 e 6249 (questi ultimi due da cedere)

Slp assentita pari a mq. 7.587 con valore pari a € 728.000,00 così suddiviso:

- **I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l., pari al 57,12% – € 416.000,00**
- **I.B.A. S.r.l., pari al 42,88% – € 312.000,00**

Torre Boldone (Bg) 10 Ottobre 2022

il valutatore  
geometra Nadia Lorenzi





**COMUNE DI VERDELLO**  
**PROVINCIA DI BERGAMO**



Verdello, data del protocollo

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO**

Visto il P.R.G. approvato con atto di Giunta Regionale n° 68998 in data 01.06.1995 e successive varianti;

Visto il P.G.T. approvato con deliberazione consigliere n°14 del 21/04/2009;

Vista la Variante n°1 al P.G.T. approvata con deliberazione consigliere n° 7 del 02/02/2011;

Vista la Variante n° 2 al P.G.T. approvata con deliberazione consigliere n° 3 del 19/03/2012;

Vista la Variante n° 3 al P.G.T. approvata con deliberazione consigliere n° 2 del 10/03/2020;

Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 380/2001;

Vista la domanda presentata in data 31/05/2022 protocollo 5415 dalla Geom. Nadia Lorenzi, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Bergamo, per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai mappali n° 6253 – 6254 – 6415 – 6255 – 6256 – 6258 – 6425 – 6419 – 6248 – 6249 – 6250 – 5526 foglio n. 9;

**CERTIFICA CHE**

I mappali siti in questo Comune e distinti in catasto con i numeri 6253 – 6254 – 6415 – 6255 – 6256 – 6258 – 6425 – 6419 – 6248 – 6249 – 6250 – 5526 hanno la destinazione di seguito riportata:

Mappali n. 6419 – 6254 – 6258 – 6415 – 6253 – 6425 – 6255 – 6256:

- **AMBITI DA DESTINARE PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVE, TERZIARIE;**

Mappali n. 6248:

- **PARTE IN AMBITI DA DESTINARE PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVE, TERZIARIE;**

- PARTE IN AREE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE DEFINITE DAL PIANO DEI SERVIZI;

Mappali n. 6249:

- PARTE IN STRADE E PERCORSI ESISTENTI E PRVISTI DAL PRG;
- PARTE IN AMBITI DA DESTINARE PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVE, TERZIARIE;
- PARTE IN AREE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE DEFINITE DAL PIANO DEI SERVIZI;

Mappale n. 6250:

- PARTE IN STRADE E PERCORSI ESISTENTI E PRVISTI DAL PRG;
- PARTE IN AREE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE DEFINITE DAL PIANO DEI SERVIZI;

Mappale n. 5526:

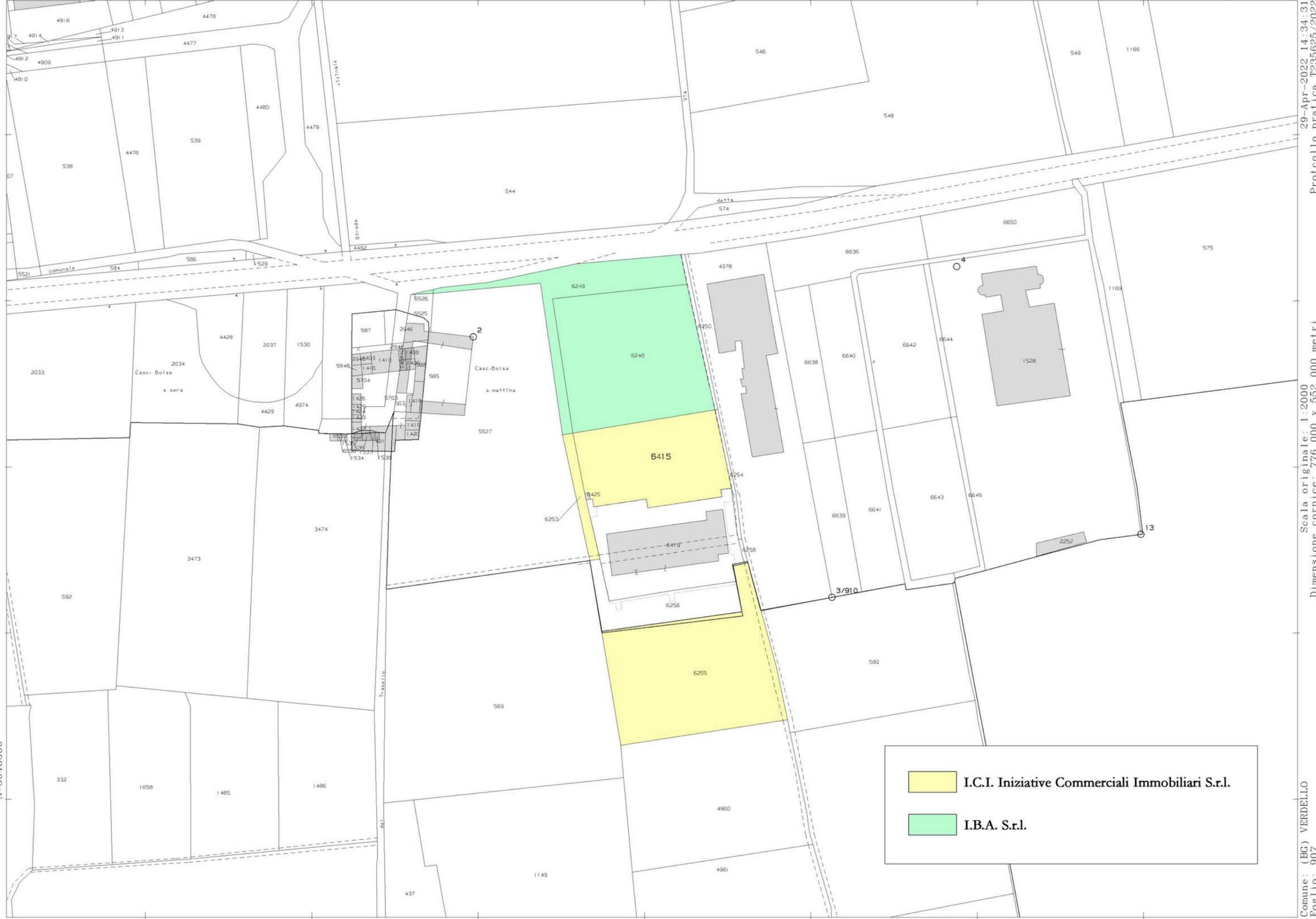
- STRADE E PERCORSI ESISTENTI E PRVISTI DAL PRG.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Ing. Pirani Nicola



**Il presente C.D.U., ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001, conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.**



N=5048500

E=1548800

1 Particella: 6415

29-Apr-2022 14:34:31  
 Protocollo pratica T235625/2022  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri  
 Comune: (BG) VERDELLO  
 Foglio: 907