Ist. n. 32 dep. 17/10/2026

Dott. Ing. NICOLA MORETTI SIMONCINI

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

TRIBUNALE ORDINARIO
BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

22/2026 – LOTTO UNICO

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CURATORE:

Dott. Alberto Ghiringhelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2026

TECNICO INCARICATO:

Ing. Nicola Moretti Simoncini
CF:MRTNCL77L02A794Q
con studio in Bergamo (BG) Via Masone n. 11
Telefono: 00393387792158
e-mail: nicolamorettisimoncini@gmail.com
pec: nicola.morettisimoncini@ingpec.eu

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 22/2026

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A Il **complesso immobiliare**, oggetto di valutazione e di piena proprietà dell'intero della società ' , con sede in , è ubicato in via n. , risulta censito catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Caprino Bergamasco – Censuario Celanella, Sezione Urbana CE, come segue (v. estratto mappa – *allegato 1* e visura catastale per soggetto – *allegato 2*):

Sezione Catasto Fabbricati

A) Unità residenziali collabenti e corte (v. elaborato planimetrico – *allegato 3*):

- **foglio 3, particella 1062, sub. 703**, Via Celanella n. 49, piano T-1, categoria F/2 (unità collabente);
- **foglio 3, particella 1062, sub. 704**, Via Celanella n. 49, piano T-1, categoria F/2 (unità collabente);
- **foglio 3, particella 1062, sub. 705**, Via Celanella n. 49, piano T-1, categoria F/2 (unità collabente);
- **foglio 3, particella 1062, sub. 706**, Via Celanella n. 49, piano T-1, categoria F/2 (unità collabente);
- **foglio 3, particella 1062, sub. 707**, Via Celanella n. 49, piano T-1, categoria F/2 (unità collabente);
- (- **foglio 3, particella 1062, sub. 701**, Via Celanella n. 49, piano T, bene comune non censibile a tutti i subalterni - corte e androne d'ingresso);
- (-**foglio 3, particella 1062, sub. 702**, Via Celanella n. 49, piano T-1, bene comune non censibile ai subalterni 704, 705 e 706 - vano scala e ballatoio d'accesso).

Trattasi di unità immobiliari derivanti, in forza di den. di variazione del 24.12.2020 n. 31052 (Prot. n. BG0120971), dalla fusione e divisione degli originari mappali 1062/2 (già Scheda Prot. n. 6 del 28.09.1939), 1062/3 (già Scheda Prot. n. 5 del 28.09.1939), 1062/4 (già Scheda Prot. n. 4 del 28.09.1939), 1062/5 (già Scheda Prot. n. 2 del 28.09.1939) e 1062/6 (già Scheda Prot. n. 3 del 28.09.1939) del foglio 3 della Sezione Urbana CE.

Trattasi di fabbricato sorto su area distinta al CT foglio 2 mappale 1062 ente urbano di are 3.42, derivante, in forza di Tipo Mappale del 21.12.2020 n. 115075 e Variazione per bonifica identificativo catastale dall'originario mappale 1062 f.r. di are 3.42.

B) Edificio adibito a deposito con corte esclusiva (v. planimetria catastale – *allegato 4*):

- **foglio 3, particella 1792**, Via Celanella SNC, piano T-1, categoria C/2; classe 2, consistenza 90 mq, superficie catastale 130 mq, rendita € 153,39.

Trattasi di fabbricato così costituito in forza di den. di nuova costruzione del 4.09.2021 n. 1023 (Prot. n. BG0119722), sorto su area identificata al CT foglio 2 mappale 1797 ente urbano di are 1.85, derivante, in forza di Tipo Mappale del 1.07.2021 n. 96684, dalla fusione degli originari mappali 1797 f.r. di are 0.40 (già mappale 473 f.r. di are 0.56), 1795 di are 0.85 (già mappale 469 di are 3.10) e 1303 f.r. di are 0.60 (ex mappale 1052/b).

Sezione Catasto Terreni

C) Terreno strettamente pertinenziale (v. estratto mappa – *allegato 1*):

- **foglio 2,mappale 611**,qualità Semin Arbor,classe 03,superficie 310 mq,redd. domenicale € 0,96, redd. agrario € 1,36

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

Ist. n. 32 dep. 17/10/2026

A) Unità residenziali collabenti e corte



C) Terreno strettamente pertinenziale

B) Edificio adibito a deposito con corte esclusiva

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (A+B):	**536,22 m²**
- Consistenza commerciale complessiva accessori (C):	**310,00 m²**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 136.200,00**
- Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 122.500,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€ 122.500,00**
- Data della valutazione:	**14/10/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, gli immobili a destinazione residenziale (A) e il deposito (B) erano in stato fatiscente e collabente, avendo quindi dovuto eseguire operazioni di messa in sicurezza degli stessi, e ad oggi non risultano quindi occupati da nessuno da tempo.

Il terreno strettamente pertinenziale (C) risulta invece in parte libero e in parte occupato senza titolo da terzi e usato come terreno coltivato.

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45881b620bc266220831cf4bb5

Ist. n. 32 dep. 17/10/2026

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Convenzione edilizia trascritta, a Bergamo, in data 06.04.2022 ai nn. 19749/13016 (atto del 29.03.2022 n. 16189/11176 Repertorio Notaio Federica Croce di Lecco, registrato a Lecco il 5.04.2022 al n. 4502 Serie 1T)

A favore: "

"

Contro: e

Convenzione edilizia per intervento di rigenerazione urbana mediante ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione gravante su tutti i beni oggetto della presente (v. trascrizione convenzione edilizia – *allegato 5*).

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale iscritta, a Bergamo, in data 4.03.2025 ai nn. 10554/1839 (decreto ingiuntivo del 23.10.2024 n. 759 Repertorio Tribunale di Lecco)

A favore:

Contro: "

Somma iscritta: Euro 129.674,00

Somma capitale: Euro 125.000,00

Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto della presente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta, a Bergamo, in data 29.04.2026 ai nn. 23134/16785 (atto giudiziario del 27.02.2026 n. 28 Repertorio Tribunale di Busto Arsizio)

A favore: "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' L.M. COSTRUZIONI SRL"

Contro: "L.M. COSTRUZIONI SRL"

Sentenza gravante su tutti i beni oggetto della presente.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	0,00

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

Ist. n. 32 dep. 17/10/2026

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO

Alla data della presente, tutti i beni oggetto di valutazione sono di proprietà della società " , con sede in per quota intera di piena proprietà e più precisamente (v. atto di provenienza – *allegato 6*):

- ***Foglio 3, particella 1062, subb. 703-704-705 (Catasto Fabbricati)***
- ***Foglio 2, mappale 611 (Catasto Terreni)***

Con atto di compravendita del 24.07.2024 n. 5863/5023 Repertorio Notaio Federico Casnati di Inverigo, trascritto, a Bergamo, in data 31.07.2024 ai nn. 43044/31258, il signor nato a vende la quota intera di piena proprietà dei mappali 1062/703, 1062/704 e 1062/705 del foglio 3 della Sezione Urbana CE del NCEU e del mappale 611 del foglio 2 del CT di Caprino Bergamasco - Censuario Celanella alla società " con sede in , codice fiscale n.

Prezzo da pagarsi in una o più rate improduttive di interessi entro e non oltre il 31.12.2027.

Dichiarati liberi da gravami.

- ***Foglio 3, particella 1062, subb. 706-707 (Catasto Fabbricati)***
- ***Foglio 3, particella 1797 (Catasto Fabbricati)***

Con atto di compravendita del 24.07.2024 n. 5863/5023 Repertorio Notaio Federico Casnati di Inverigo, trascritto, a Bergamo, in data 31.07.2024 ai nn. 43045/31259, la signora , nata a vende la quota intera di piena proprietà dei mappali 1062/706, 1062/707 e del mappale 1797del foglio 3 della Sezione Urbana CE del NCEU di Caprino Bergamasco - Censuario Celanella alla società ', .con sede in Busto Arsizio, codice fiscale n. 03835100128

Prezzo da pagarsi in una o più rate improduttive di interessi entro e non oltre il 31.12.2027. Dichiarati liberi da gravami.

Nota:

Per entrambi i suddetti atti, la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza:

- dei patti portati dell'atto del 15.07.1988 n. 45250 Repertorio Notaio Attilio Nossa di Calusco d'Adda, registrato a Ponte San Pietro l'1.08.1988 al n. 410 Serie V e trascritto, a Bergamo, in data 11.08.1988 ai nn. 23504/16991, che si intendono interamente riportati e trascritti, con particolare riferimento a quelli così riportati nella nota di trascrizione dell'atto medesimo:

  "la società venditrice quale proprietaria dei mappali 1046 (non oggetto di relazione), 611 e 1062, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, si riserva il diritto di passo pedonale e carrale e con ogni compatibile mezzo e il diritto di posare e mantenere tubazioni e servizi di urbanizzazione tutti sull'area scoperta a parte del mappale 1052, qui costituendosi al riguardo le correlative servitù";

- dei patti portati dall'atto del 22.06.1996 n. 18235 Repertorio Notaio Giuseppe Mangili di Calolziocorte, trascritto, a Bergamo, in data 16.07.1996 ai nn. 22486/16792, che si intendono riportati e trascritti con particolare riferimento a quelli così riportati nella nota di trascrizione dell'atto medesimo:

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

Ist. n. 32 dep. 17/10/2026

"l'accesso al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in contratto si ha dalla limitrofa proprietà Collegio Convitto Celana, distinto al NCEU con il Prot. 8138/95, come sino ad oggi praticato. La società venditrice, quale proprietaria dei mappali 1046 (non oggetto di relazione), 611 e 1062, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, si è riservata il diritto di passo pedonale e carrale con ogni compatibile mezzo e il diritto di posare e mantenere tubazioni e servizi di urbanizzazione tutti sull'area scoperta a parte del mappale 1302 (ex 1052/a), costituendosi al riguardo le correlative servitù";

- della convenzione edilizia per permesso di costruire convenzionato stipulata con atto del 29.03.2022 n. 16189/11176 Repertorio Notaio Federica Croce di Lecco, registrato a Lecco il 5.04.2022 al n. 4502 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 6.04.2022 ai nn. 19749/13016, in cui la parte acquirente subentra, ben conoscendo oneri, garanzie e pattuizioni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

- ***Foglio 3, particella 1062, subb. 703-704-705-706-707*** ***(Catasto Fabbricati)***
- ***Foglio 2, mappale 611*** ***(Catasto Terreni)***

Al ventennio il mappale 611 di are 3.10 del foglio 2 del CT e gli originari mappali 1062/2, 1062/3, 1062/4, 1062/5 e 1062/6 del foglio 3 della Sezione Urbana CE del NCEU di Caprino Bergamasco - Censuario Celanella erano di proprietà della società " ", con sede in Caprino Bergamasco, codice fiscale n. 01438000166, per quota intera di piena proprietà, in forza di:

- compravendita per scrittura privata autenticata del 03.06.1983 n. 30634 Repertorio Notaio Attilio Nossa di Calusco d'Adda, registrata a Ponte San Pietro il 23.06.1983 al n. 901 Vol. 6 Serie 2 e trascritta, a Bergamo, in data 02.07.1983 ai nn. 15953/13372 (prezzo pagato);
- atto di compravendita del 29.12.1983 n. 8054/1407 Repertorio Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo, registrato a Bergamo il 18.01.1984 al n. 835 e trascritto, a Bergamo, in data 17.01.1984 ai nn. 1968/1747.

Con atto di compravendita del 17.02.2021 n. 81112/17197 Repertorio Notaio Andrea Ciniglia di Dalmine, registrato Bergamo 1 il 18.02.2021 al n. 7619 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 18.02.2021 ai nn. 9565/6562, la società " " suddetta, vende la quota intera di piena proprietà del mappale 611 di are 3.10 del foglio 2 del CT e dei mappali 1062/703, 1062/704 e 1062/705 del foglio 3 della Sezione Urbana CE del NCEU di Caprino Bergamasco - Censuario Celanella al signor , nato a il (coniugato in regime di separazione dei beni che interviene al presente atto sia in proprio che quale imprenditore agricolo professionale).

Prezzo pagato. Dichiarati liberi da gravami.

Patti speciali:

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza:

- dei patti portati dell'atto del 15.07.1988 n. 45250 Repertorio Notaio Attilio Nossa di Calusco d'Adda, registrato a Ponte San Pietro l'1.08.1988 al n. 410 Serie V e trascritto, a Bergamo, in data 11.08.1988 ai nn. 23504/16991 che si intendono interamente riportati e trascritti, con particolare riferimento a quelli così riportati nella nota di trascrizione dell'atto medesimo:

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

"la società venditrice quale proprietaria dei mappali 1046 (non oggetto di relazione), 611 e 1062, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, si riserva il diritto di passo pedonale e carrale e con ogni compatibile mezzo e il diritto di posare e mantenere tubazioni e servizi di urbanizzazione tutti sull'area scoperta a parte del mappale 1052, qui costituendosi al riguardo le correlative servitù";

- dei patti portati dall'atto del 22.06.1996 n. 18235 Repertorio Notaio Giuseppe Mangili di Calolziocorte, trascritto, a Bergamo, in data 16.07.1996 ai nn. 22486/16792 che si intendono riportati e trascritti con particolare riferimento a quelli così riportati nella nota di trascrizione dell'atto medesimo:

"l'accesso al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in contratto si ha dalla limitrofa proprietà Collegio Convitto Celana, distinto al NCEU con il Prot. 8138/95, come sino ad oggi praticato. La società venditrice, quale proprietaria dei mappali 1046 (non oggetto di relazione), 611 e 1062, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, si è riservata il diritto di passo pedonale e carrale con ogni compatibile mezzo e il diritto di posare e mantenere tubazioni e servizi di urbanizzazione tutti sull'area scoperta a parte del mappale 1302 (ex 1052/a), costituendosi al riguardo le correlative servitù".

Con atto di compravendita del 17.02.2021 n. 81113/17198 Repertorio Notaio Andrea Ciniglia di Dalmine, registrato Bergamo 1 il 18.02.2021 al n. 7620 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 18.02.2021 ai nn. 9567/6564, la società " " suddetta, vende la quota intera di piena proprietà dei mappali 1062/706 e 1062/707 del foglio 3 della Sezione Urbana CE del NCEU di Caprino Bergamasco - Censuario Celanella alla signora , nata a il ( ).

Prezzo pagato. Dichiarati liberi da gravami.

Patti speciali:

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza:

- dei patti portati dell'atto del 15.07.1988 n. 45250 Repertorio Notaio Attilio Nossa di Calusco d'Adda, registrato a Ponte San Pietro l'1.08.1988 al n. 410 Serie V e trascritto, a Bergamo, in data 11.08.1988 ai nn. 23504/16991 che si intendono interamente riportati e trascritti, con particolare riferimento a quelli così riportati nella nota di trascrizione dell'atto medesimo:

"la società venditrice quale proprietaria dei mappali 1046 (non oggetto di relazione), 611 e 1062, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, si riserva il diritto di passo pedonale e carrale e con ogni compatibile mezzo e il diritto di posare e mantenere tubazioni e servizi di urbanizzazione tutti sull'area scoperta a parte del mappale 1052, qui costituendosi al riguardo le correlative servitù";

- ***Foglio 3, particella 1797*** ***(Catasto Fabbricati)***

Al ventennio gli originari mappali 473 f.r. di are 0.56, 469 di are 3.10 e 1303 f.r. di are 0.60 del foglio 2 del CT di Caprino Bergamasco - Censuario Celanella erano di proprietà dei signori , nata a il per quota 1/2 di piena proprietà e nato a Milano il , per quota 1/2 di piena proprietà, in forza di:

- successione legittima in morte della signora nata a il , apertasi in data 12.06.1966, registrata a Milano il 5.11.1976 al n. 6478 e trascritta a Bergamo in data 6.06.1978 ai nn. 12455/10546;
- ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte del signor nato a il e deceduto in data ;

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc26622083 1cf4bb5

- successione legittima in morte del signor suddetto, apertasi in data 31.03.1989, registrata a il al n. 7623 *non trascritta*, e accettazione d'eredità per scrittura privata autenticata del 23.09.1989 n. 64475 Repertorio Notaio Franco Panzeri di Merate, registrata a Merate il 28.09.1989 al n. 603 Mod. II e trascritta, a Bergamo, in data 4.10.1989 ai nn. 27299/20447.

Provenienza in capo ai de cuius signori suddetti:

- atto di cessione quote del 26.03.1964 n. 6138 Repertorio Notaio Carlo Mandelli di Lecco, registrato a Lecco il 4.04.1964 al n. 3057 Vol. 184;
- atto di compravendita del 23.11.1967 n. 7722 Repertorio Notaio Carlo Mandelli di Lecco, registrato a Lecco il 29.11.1967 al n. 3053 Vol. 197.

Con successione in morte del signor suddetto, apertasi in data 08.06.2017, registrata a Monza il 16.03.2018 al n. 19069 Vol. 88888 e trascritta, a Bergamo, in data 4.06.2018 ai nn. 27008/18937, devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale del 1.12.2017 n. 94325/37303 Repertorio Notaio Alberto Paleari di Monza, registrato a Monza il 5.12.2017 al n. 33156 Serie 1T e accettazione tacita di eredità trascritta, a Bergamo, in data 12.10.2021 ai nn. 57746/39509, in forza di atto del 28.09.2021 n. 15629/10758 Repertorio Notaio Federica Croce di Lecco, la quota 1/2 di piena proprietà degli originari mappali 1303 f.r. di are 0.60, 469 di are 3.10 e 473 f.r. di are 0.56 del foglio 2 del CT di Caprino Bergamasco - Censuario Celanella viene trasferita alle signore:

- nata a il ( );
- nata a il ( );
- nata a il ( );

per quota 1/6 di piena proprietà cadauna.

Con atto di compravendita del 28.09.2021 n. 15629/10758 Repertorio Notaio Federica Croce di Lecco, registrato a Lecco l'11.10.2021 al n. 1588 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 12.10.2021 ai nn. 57747/39510, le signore suddette vendono la quota intera di piena proprietà del mappale 1797 del foglio 3 della Sezione Urbana CE del NCEU di Caprino Bergamasco - Censuario Celanella alla signora , nata a .

Prezzo pagato. Dichiarato libero da gravami.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

La costruzione dei fabbricati, di cui fanno parte i beni immobili oggetto di valutazione, è antecedente al giorno 1 Settembre 1967.

Successivamente, in relazione sempre ai presenti beni immobili, è stato rilasciato dal Comune di Caprino Bergamasco in data 16.05.2022 il Permesso di Costruire Convenzionato n. 121/2021 Registro P.E., prot. n. 4585, che prevede "Intervento di recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità e di rigenerazione con demolizione e ricostruzione edificio ad uso residenziale in via Celanella n. 14", che comporta il recupero della tipologia a corte degli immobili esistenti.

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

A mero titolo documentale, con riferimento al suddetto Permesso di Costruire Convenzionato, si segnala che il complesso immobiliare a progetto:

- appartiene ad un insediamento dove le unità edilizie sono organizzate intorno ad un cortile interno, comunicante con la strada attraverso un androne pedonale ed un ulteriore ingresso alla proprietà tramite il terreno di proprietà esclusiva (mappale 611) con accesso dal cortile limitrofo.
- è costituito dall'aggregazione di quattro corpi di fabbrica collegati tra loro, di due piani ognuno, organizzati attorno ad un cortile interno. Il progetto prevede la demolizione totale dei corpi di fabbrica che lo costituiscono e la successivamente ricostruzione, sullo stesso sedime dell'edificio esistente, di nuovi corpi di fabbrica aventi tipologia costruttiva e caratteristiche coerenti con il contesto del nucleo storico.
- si sviluppa attorno alla corte centrale con l'affaccio delle nuove unità immobiliari e, nel terreno di proprietà esclusiva (mappale 611) saranno ricavati posti auto da assegnare alle unità ricavate.

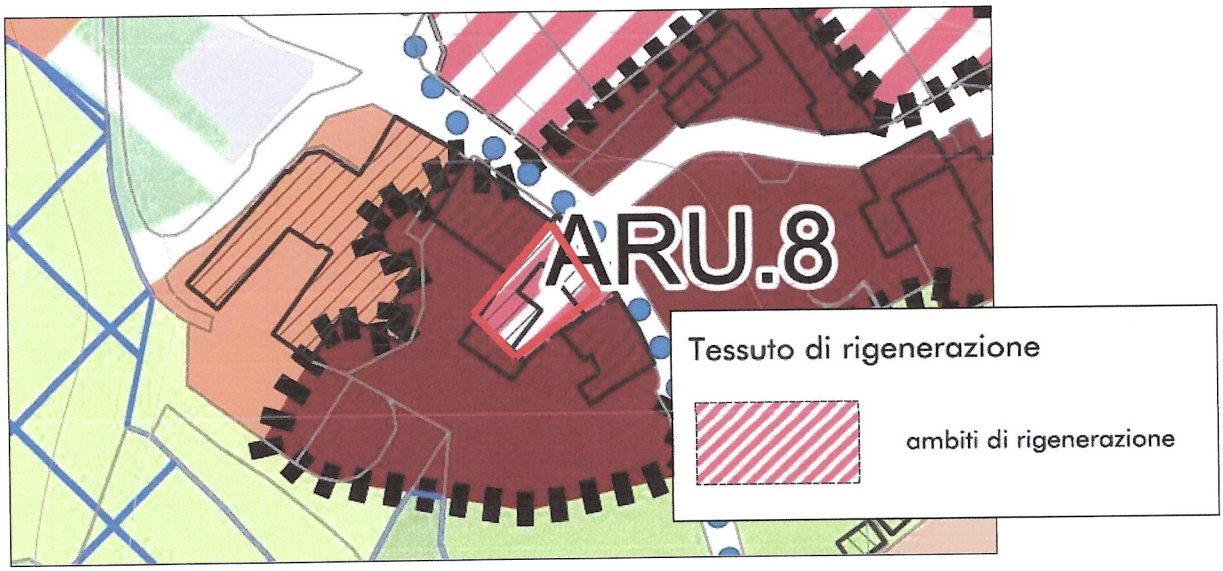
Inoltre, risultano versate le somme dovute per gli oneri di urbanizzazione primaria (€ 1.069,21), gli oneri di urbanizzazione secondaria (€ 1.512,25) e il contributo costo di costruzione (€ 5.551,85), per un totale pari a € 8.133,31, oltre alla richiesta monetizzazione di € 4.000,00 per aree a standard e di carico urbanistico non reperito.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Caprino Bergamasco è dotato di P.G.T. in variante adottato con delibera dal Consiglio Comunale n. 3 del 28.03.2024, approvato con delibera dal Consiglio Comunale n. 5 del 24.03.2025 e pubblicato sul BURL n. 34 del 20.08.2025.

- ***Foglio 3, particella 1062, subb. 703-704-705-706-707***

L'area, nella quale sorgono i suddetti beni immobili, è collocata dal P.G.T. vigente nel seguente ambito:



Stralcio P.G.T. vigente

"Sistema insediativo – Tessuto di rigenerazione – Ambiti di rigenerazione – ARU.8", che da Documento di Piano prevede le seguenti indicazioni:

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

Obiettivi ed indirizzi progettuali

L'area, inserita nel tessuto storico consolidato dal PGT2013, assume rilievo all'interno della Variante al PGT a fronte dell'interesse dell'Amministrazione Comunale a promuovere interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana del tessuto insediativo esistente, che possano incidere positivamente sulla qualità complessiva dell'abitare e dell'ambiente urbano, contrastando fenomeni di degrado e di *incompatibilità connessi con la dismissione e il sottoutilizzo di parti del tessuto costruito.*

In continuità con gli interventi edilizi realizzati al contorno, il progetto riferito al comparto deve innanzitutto mirare al recupero funzionale ed urbanistico dei corpi di fabbrica esistenti e degli spazi pertinenziali, ragionando in un'ottica unitaria anche rispetto agli edifici circostanti, assicurando una idonea riqualificazione della cortina *edilizia posta a delimitazione di via Celanella.*

Con riferimento alle vocazioni d'uso l'intervento deve essere orientato alla rifunzionalizzazione residenziale degli edifici esistenti, senza tuttavia tralasciare l'opportunità di una valorizzazione in chiave turistico ricettiva attraverso attività volte a supportare la fruibilità del territorio connessa alla forte connotazione paesistica ambientale e alla rete dei tracciati e degli itinerari che percorrono il territorio comunale.

Sotto il profilo edilizio ed architettonico il progetto deve proporre modalità di intervento orientate alla valorizzazione dell'impianto insediativo originario, anche sotto il profilo dei caratteri architettonici, tipologici e stilistici propri del tessuto storico di Celanella, prestando contestuale attenzione alla massimizzazione delle prestazioni ambientali degli involucri edilizi, attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di riduzione delle emissioni climalteranti. Nel merito del risanamento energetico del patrimonio costruito la definizione della proposta progettuale deve riferirsi alle Linee guida per l'integrazione del fotovoltaico in contesti di pregio storico e paesaggistico redatte da Regione Lombardia in collaborazione con Eurac research nell'ambito del Programma di Cooperazione Interreg V-A Italia-Svizzera.

L'intervento deve inoltre garantire la valorizzazione qualitativa degli spazi aperti interni all'ambito.

In termini di accessibilità alle funzioni da insediare, l'intervento deve proporre soluzioni compatibili con lo stato dei luoghi e volte a razionalizzare gli accessi in ragione della sezione stradale di via Celanella.

Nel merito della dotazione di servizi e spazi pubblici, l'intervento di rigenerazione deve assicurare la quantità minima definita dal Piano dei Servizi in ragione delle funzioni insediate. *Tenuto conto della dimensione dell'ambito di rigenerazione e del contesto di* intervento è da ritenere ammissibile la monetizzazione di un valore commisurato alla mancata cessione gratuita delle aree dovute.

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Per l'ambito di rigenerazione urbana ARU.8 sono delineati i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima:

- Superficie territoriale (St) 330 mq
- Superficie lorda (Sl) esistente
- Indice di permeabilità fondiaria (Ipf) esistente
- Altezza massima (H max) esistente

Vocazioni funzionali

Nell'ambito di rigenerazione urbana ARU.8 la destinazione prevalente è quella riferita agli usi residenziali.

- ***Foglio 3, particella 1797***
- ***Foglio 2, mappale 611***

L'area, nella quale sorgono i suddetti beni immobili, è collocata dal P.G.T. vigente nel seguente ambito:



"Sistema insediativo – Tessuto storico – Nucleo di antica formazione – Ambiti di impianto storico", con indicazioni specificate all'art. 13 "Nuclei di antica formazione" delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole (v. art. 13 – *allegato 7*), illustrando qui di seguito unicamente il capitolo relativo agli indici e parametri urbanistici ed edilizi:

13.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Nei nuclei di antica formazione gli interventi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di edificabilità fondiaria (If) = pari all'esistente
- indice di copertura (Ic) = pari all'esistente
- altezza massima (H max) = non superiore all'esistente

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizione con ricostruzione, l'indice di edificabilità fondiaria (If) non deve superare quello preesistente, calcolato senza tener conto di superfetazioni o di costruzioni e vani adibiti a rustico, stalla, fienili ed accessori, non legittimamente autorizzati e non risultanti da atti catastali.

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

Ist. n. 32 dep. 17/10/2026

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nessuna difformità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

Nessuna difformità

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

Nessuna difformità

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna difformità

* * * * * * * *

BENI IN CAPRINO BERGAMASCO (BG), VIA CELANELLA N.14

COMPLESSO IMMOBILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Il **complesso immobiliare**, oggetto di valutazione e di piena proprietà dell'intero della società " (C.F. , on sede in), è ubicato in (, risulta censito catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Caprino Bergamasco – Censuario Celanella, Sezione Urbana CE, come segue (v. estratto mappa – *allegato 1* e visura catastale per soggetto – *allegato 2*):

Sezione Catasto Fabbricati

A) Unità residenziali collabenti e corte (v. elaborato planimetrico – *allegato 3*):

- **foglio 3, particella 1062, sub. 703**, Via Celanella n. 49, piano T-1, categoria F/2 (unità collabente);
- **foglio 3, particella 1062, sub. 704**, Via Celanella n. 49, piano T-1, categoria F/2 (unità collabente);
- **foglio 3, particella 1062, sub. 705**, Via Celanella n. 49, piano T-1, categoria F/2 (unità collabente);
- **foglio 3, particella 1062, sub. 706**, Via Celanella n. 49, piano T-1, categoria F/2 (unità collabente);
- **foglio 3, particella 1062, sub. 707**, Via Celanella n. 49, piano T-1, categoria F/2 (unità collabente);
- (- **foglio 3, particella 1062, sub. 701**, Via Celanella n. 49, piano T, bene comune non censibile a tutti i subalterni - corte e androne d'ingresso);
- (-**foglio 3, particella 1062, sub. 702**, Via Celanella n. 49, piano T-1, bene comune non censibile ai subalterni 704, 705 e 706 - vano scala e ballatoio d'accesso).

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

Trattasi di unità immobiliari derivanti, in forza di den. di variazione del 24.12.2020 n. 31052 (Prot. n. BG0120971), dalla fusione e divisione degli originari mappali 1062/2 (già Scheda Prot. n. 6 del 28.09.1939), 1062/3 (già Scheda Prot. n. 5 del 28.09.1939), 1062/4 (già Scheda Prot. n. 4 del 28.09.1939), 1062/5 (già Scheda Prot. n. 2 del 28.09.1939) e 1062/6 (già Scheda Prot. n. 3 del 28.09.1939) del foglio 3 della Sezione Urbana CE.

Trattasi di fabbricato sorto su area distinta al CT foglio 2 mappale 1062 ente urbano di are 3.42, derivante, in forza di Tipo Mappale del 21.12.2020 n. 115075 e Variazione per bonifica identificativo catastale dall'originario mappale 1062 f.r. di are 3.42.

B) Edificio adibito a deposito con corte esclusiva (v. planimetria catastale – *allegato 4*):

- **foglio 3, particella 1792**, Via Celanella SNC, piano T-1, categoria C/2; classe 2, consistenza 90 mq, superficie catastale 130 mq, rendita € 153,39.

  Trattasi di fabbricato così costituito in forza di den. di nuova costruzione del 4.09.2021 n. 1023 (Prot. n. BG0119722), sorto su area identificata al CT foglio 2 mappale 1797 ente urbano di are 1.85, derivante, in forza di Tipo Mappale del 1.07.2021 n. 96684, dalla fusione degli originari mappali 1797 f.r. di are 0.40 (già mappale 473 f.r. di are 0.56), 1795 di are 0.85 (già mappale 469 di are 3.10) e 1303 f.r. di are 0.60 (ex mappale 1052/b).

Sezione Catasto Terreni

C) Terreno strettamente pertinenziale (v. estratto mappa – *allegato 1*):

- **foglio 2, mappale 611**, qualità Semin Arbor, classe 03, superficie 310 mq, reddito domenicale € 0,96, reddito agrario € 1,36.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è ubicato:

- in zona periferica residenziale del Comune di Caprino Bergamasco, nel nucleo storico di Celana;
- in zona a scarso traffico carrale;
- in zona provvista di urbanizzazione primaria e secondaria;
- in zona con sufficiente presenza di parcheggi pubblici;
- in zona con scarsa presenza di negozi di prima necessità;
- in zona con sufficiente presenza di scuole primarie e secondarie;
- in zona servita dalle linee di trasporto pubblico grazie ad una fermata dell'autobus a circa 100 m;
- a circa 20 km dall'Ospedale Papa Giovanni XXIII di Bergamo.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Strada Statale 342 a 3,4 km;
- Strada Provinciale 122 a 3,8 km;
- Autostrada A4 (casello di Dalmine) a circa 19 km;
- Stazione ferroviaria di Calusco D'Adda a circa 9 km;
- Aeroporto di Milano / Orio al Serio a circa 23 km.

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

Ist. n. 32 dep. 17/10/2026

Complesso immobiliare oggetto di valutazione



Aerofotogrammetria di Caprino Bergamasco

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Premessa:

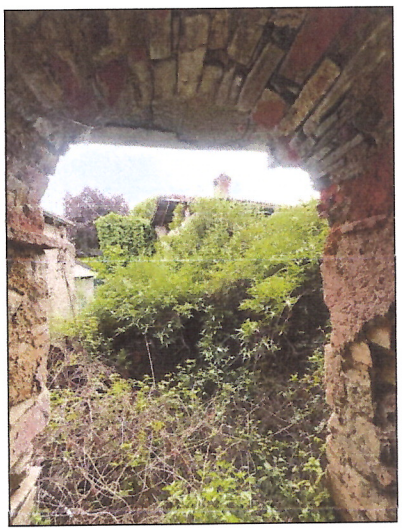
Alla data del sopralluogo, gli immobili a destinazione residenziale (A) e il deposito (B), con le relative aree comuni, erano in condizioni fatiscenti e assolutamente non in sicurezza e più precisamente:

- assenza di gran parte del manto di copertura dell'intero immobile, in quanto era collassato sui solai sottostanti;
- i solai tra il piano terra e il piano primo presentavano una struttura in legno molto danneggiata con rischio di crollo improvviso;
- all'interno del fabbricato si erano formate una moltitudine di sterpaglie e rovi che rendevano impossibile l'accesso e avevano in alcune zone attraversato le murature portanti tramite fessurazioni;
- la rete di recinzione a protezione del fabbricato era parzialmente danneggiata e soffocata dalle sterpaglia che uscivano dalla facciata del fabbricato e che creavano anche problemi di circolazione sulla strada comunale di via Celanella;
- il cancello di ingresso al fabbricato era provvisto di catena ma senza lucchetto, con quindi la possibilità di entrare nel fabbricato stesso, da parte di terzi, alquanto pericolante.

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

Ist. n. 32 dep. 17/10/2026



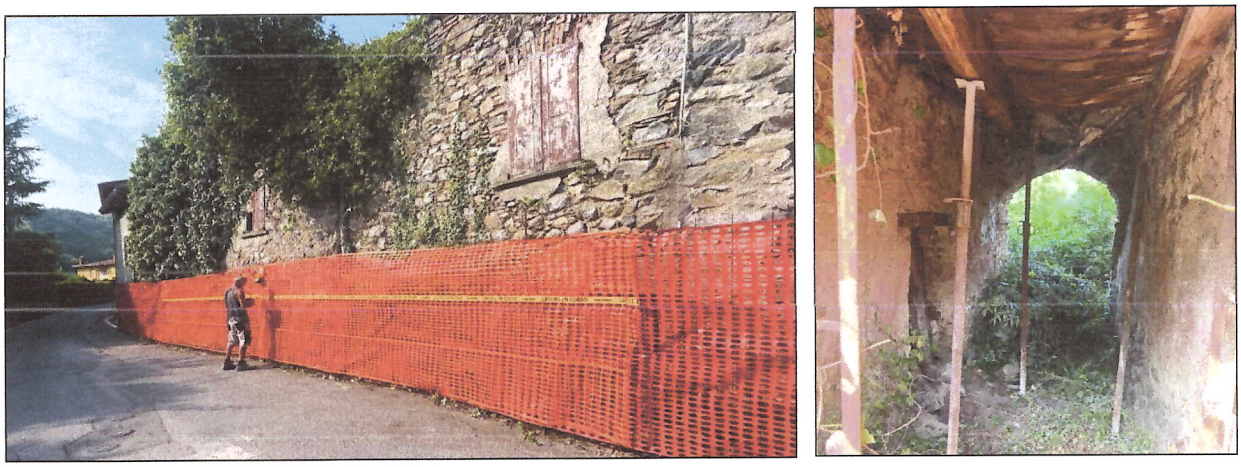

Condizioni fatiscenti e assolutamente non in sicurezza del complesso immobiliare

Per quanto sopra riportato, lo scrivente ha incaricato una impresa competente per la messa in sicurezza degli immobili stessi, dopo aver avuto il consenso da parte del Curatore, con le seguenti opere minime:

- taglio e sfalcio delle sterpaglie sul fronte strada che invadevano la stessa e oscuravano la visuale della recinzione;
- sgombero dei detriti del corridoio d'ingresso al fabbricato e puntellatura del solaio in legno ammalorato e in fase di collassamento con puntelli metallici;
- ripristino del cancello metallico di ingresso e chiusura con nuova catena e idoneo lucchetto, la cui chiave è in possesso dello scrivente;
- ripristino della recinzione metallica esistente con integrazione di nuova rete plastificata rossa/arancio di cantiere, con riposizionamento segnaletica e lanterne notturne.

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

Ist. n. 32 dep. 17/10/2026



Opere di messa in sicurezza del complesso immobiliare

Nonostante ciò, si segnala che lo scrivente non ha potuto accedere a tali beni immobili a causa della totale impraticabilità degli stessi, motivo per il quale la descrizione è molto sommaria e si basa sull'elaborato planimetrico per le unità residenziali collabenti (v. elaborato planimetrico – *allegato 3*) e sulla planimetria catastale per l'edificio adibito a deposito (v. planimetria catastale – *allegato 4*).

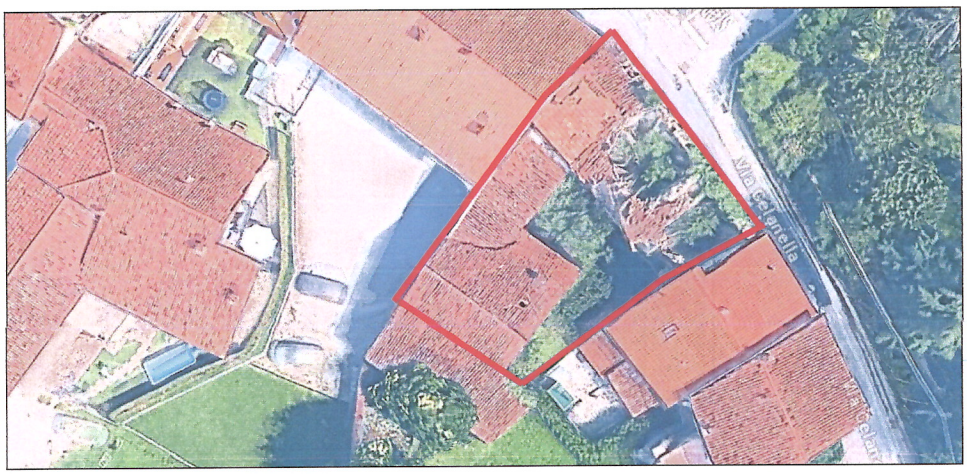
Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è, come sopra riportato, suddiviso in tre beni:

A) Unità residenziali collabenti e corte (v. elaborato planimetrico – *allegato 3*):

Trattasi di un fabbricato costruito su due piani fuori terra, costituito da cinque appartamenti su due piani e da una corte, un androne, un vano scale e un ballatoio comuni.

Le caratteristiche costruttive e impiantistiche del fabbricato, nel suo complesso in condizioni di manutenzione e conservazione fatiscenti e decadenti, sono le seguenti:

- struttura portante verticale in muratura e cemento armato;
- struttura portante orizzontale in legno;
- tetto con orditura portante in legno e sovrastante manto di copertura in coppi;
- muratura perimetrale di tamponamento in laterizio e pietre;
- totale assenza di ogni tipo di impianto.

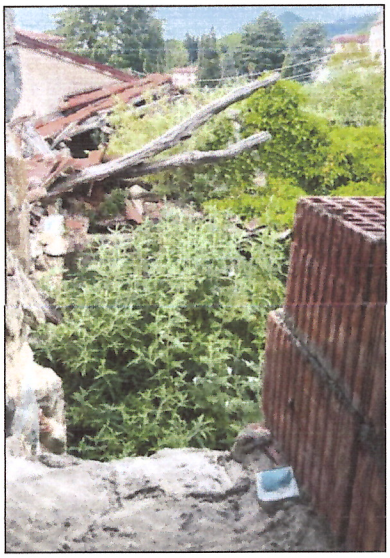


Unita residenziali collabenti e corte (A)

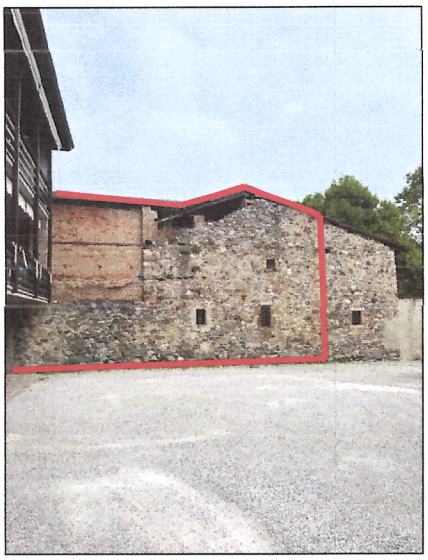
Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5



Facciata interna



Copertura sfondata



Facciata verso cortile di terzi

B) Edificio adibito a deposito con corte esclusiva (v. planimetria catastale – *allegato 4*):

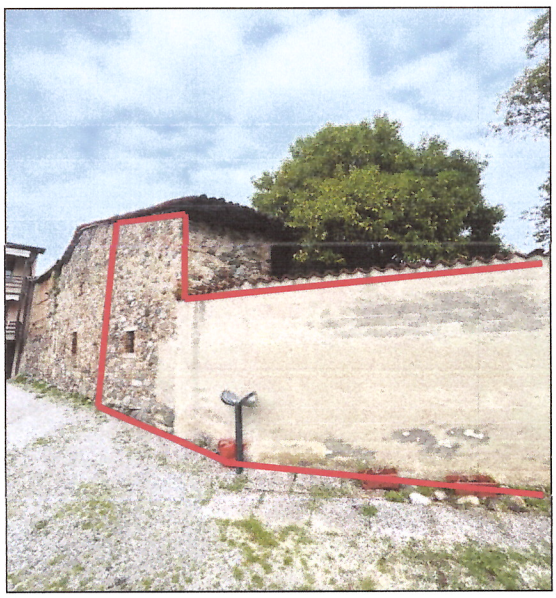
Trattasi di un fabbricato costruito su due piani fuori terra, costituito da un deposito su due piani con scala interna e da una corte esclusiva..

Le caratteristiche costruttive e impiantistiche del fabbricato, nel suo complesso in condizioni di manutenzione e conservazione fatiscenti, sono le seguenti:

- struttura portante verticale in muratura e cemento armato;
- struttura portante orizzontale in legno;
- tetto con orditura portante in legno e sovrastante manto di copertura in coppi;
- muratura perimetrale di tamponamento in laterizio e pietre;
- totale assenza di ogni tipo di impianto.



Deposito con corte esclusiva (B)



Facciata verso cortile di terzi

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

Ist. n. 32 dep. 17/10/2026

C) Terreno strettamente pertinenziale (v. estratto mappa – *allegato 1*):

Trattasi di un appezzamento di terreno pianeggiante di superficie pari a 310 mq, adibito a verde e direttamente collegato con la corte del sopraindicato edificio adibito a deposito (B), in quanto strettamente pertinenziale all'intero complesso immobiliare oggetto di stima, come specificato nell'atto di compravendita del 24.07.2024 n. 5863/5023 Repertorio Notaio Federico Casnati di Inverigo, trascritto, a Bergamo, in data 31.07.2024 ai nn. 43044/31258 (v. atto di provenienza – *allegato 6*).



Terreno pertinenziale (C) **Collegamento alla corte del deposito (B)**



Terreno pianeggiante

CONSISTENZA:

A) Unità residenziali collabenti e corte (*Foglio 3, particella 1062, subb. 703-704-705-706-707*)

B) Edificio adibito a deposito con corte esclusiva (*Foglio 3, particella 797*)

- Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda di Pavimento*

Nel presente caso, poiché si tratta di un complesso immobiliare fatiscente e con pericolo di crollo, la consistenza reale da considerare è la Superficie Lorda di Pavimento di un nuovo complesso immobiliare residenziale che si può ottenere con la demolizione del presente complesso.

Come specificato nel precedente Capitolo 7.2, il P.G.T. prevede che, grazie agli indici e parametri urbanistici ed edilizi delle varie zone inerenti al presente complesso immobiliare, la superficie lorda edificabile sia equivalente a quella esistente.

Come specificato nel precedente Capitolo 7.1, poiché è stato rilasciato dal Comune di Caprino Bergamasco in data 16.05.2022 il Permesso di Costruire Convenzionato n. 121/2021 Registro P.E., prot. n. 4585, che prevede "Intervento di recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità e di rigenerazione con demolizione e ricostruzione edificio ad uso residenziale in via Celanella n. 14", che comporta il recupero della tipologia a corte degli immobili esistenti, lo scrivente ritiene appropriato utilizzare la Superficie Lorda di Pavimento ivi specificata, in quanto rispecchia le suddette prescrizioni previste dal P.G.T.

- Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Alla consistenza reale delle superfici accessorie, quali i balconi, la cantina, l'androne comune d'ingresso e il portico

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

Ist. n. 32 dep. 17/10/2026

comune, si applica il coefficiente o indice di omogeneizzazione (detto anche di ponderazione o differenziazione) pari al 60%, così da ottenere la consistenza commerciale.

descrizione	Cons. reale		indice		Cons. commerciale
Superficie lorda pavimento residenziale	474,64 mq	x	100%	=	474,64 mq
Superfici lorda accessoria	102,64 mq	x	60%	=	61,58 mq
Totale superficie lorda	**577,28 mq**				**536,22 mq**

C) **Terreno strettamente pertinenziale** (*Foglio 2, mappale 611*):

- Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	Cons. reale		indice		Cons. commerciale
Superficie catastale totale terreno	310,00 mq	x	100%	=	310,00 mq
Totale superficie terreno	**310,00 mq**				**310,00 mq**

VALUTAZIONE

A) **Unità residenziali collabenti e corte** (*Foglio 3, particella 1062, subb. 703-704-705-706-707*)
B) **Edificio adibito a deposito con corte esclusiva** (*Foglio 3, particella 797*)

PREMESSA IMPORTANTE:

I calcoli precisi relativi alla possibilità edificatoria che si può ottenere dopo la demolizione del presente complesso immobiliare e alla conseguente valorizzazione del presente bene, sarebbero ricavabili unicamente con la redazione di un progetto studiato approfonditamente sotto tutti i vari aspetti, ma poiché tale compito non è oggetto del presente incarico, lo scrivente specifica che **i calcoli eseguiti nella presente valutazione sono di massima**.

Pertanto si raccomanda vivamente agli interessati, di raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di una offerta d'asta, mediante uno o più incontri presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Caprino Bergamasco, soprattutto con il supporto di un proprio tecnico di fiducia, in modo tale da avere un quadro il più completo ed esaustivo sulla effettiva capacità edificatoria, sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi da affrontare.

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *Metodo di Trasformazione*

SVILUPPO VALUTAZIONE

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

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

Ist. n. 32 dep. 17/10/2026

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

Per pervenire ad una corretta stima, lo scrivente ritiene che il valore da attribuire al presente complesso immobiliare sia equiparabile al valore di mercato del terreno edificabile, una volta demolito il complesso immobiliare in essere.

Si è quindi proceduto utilizzando il "Metodo di Trasformazione", ossia la differenza fra il valore di mercato della superficie lorda realizzabile a trasformazione avvenuta e il costo globale della trasformazione, comprensiva della demolizione dell'intero complesso immobiliare attuale.

Il valore unitario di mercato della superficie lorda residenziale realizzabile si ottiene facendo una media dei valori unitari indicati in varie fonti di informazioni, quali:

- agenzie immobiliari e studi tecnici della zona dove è ubicato il complesso immobiliare;
- Valori OMI pubblicati dall'Agenzia del Territorio (2-2025).
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2025 (F.I.M.A.A.).
- Valore Casa & Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2025 (APPE – Confedilizia).

Il costo globale della trasformazione si ottiene sommando le seguenti voci:

- Costi di costruzioni medi (ottenuti facendo una media dei valori indicati in tabelle aggiornate dei costi di costruzioni di manufatti edilizi, consultando più fonti di informazioni, quali libri e riviste specialistiche, delibere di Giunte Comunali di diversi comuni e delibere di Consigli dell'Ordine degli Ingegneri di più provincie).
- Oneri concessori (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo costo di costruzione).
- Spese tecniche e professionali.
- Spese generali (compresa la monetizzazione richiesta da Comune).
- Spese per commercializzazione.
- *Interessi su capitale finanziario.*
- Utile imprenditore.

VALUTAZIONE DEL BENE

Da quanto sopra riportato, risulta quanto segue:

- Superficie Lorda complessiva (vedi capitolo "Consistenza"): 536,22 mq

- Valore unitario di mercato:

Il valore da attribuire alle unità immobiliari residenziali costruite a nuovo, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni testé citate, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il carattere prudenziale della presente valutazione, può stimarsi pari a € 2.100,00/mq.

Il valore di mercato della Superficie Lorda complessiva realizzabile risulta quindi essere pari a:

536,22 mq x € 2.100,00/mq € 1.126.062,00

Il costo globale della trasformazione risulta pari a:

- Costo di costruzione per nuove costruzioni:

536,22 mq x € 1.300,00/mq € 697.086,00

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

- Oneri concessori:	€	8.133,31
(v. Permesso di Costruire n. 121/2021 del 16.05.2022)		
- Spese tecniche e professionali:		
€ 697.086,00 x 7%	€	48.796,02
- Spese generali:		
€ 697.086,00 x 5%	€	34.854,30
- Spese per commercializzazione:		
€ 1.126.062,00 x 2,5%	€	28.151,55
- Interessi su capitale finanziario:		
€ 817.021,18 x 6%	€	49.021,27
- Utile imprenditore:		
€ 1.126.062,00 x 10%	€	112.606,20
Totale costo della trasformazione	€	978.648,65
Valore del terreno edificabile:		
€ 1.126.062,00 – € 978.648,65 =	€	147.413,35

Il costo medio di demolizione dell'intero complesso immobiliare, compreso lo smaltimento delle macerie e gli oneri di discarica, risulta essere pari a € 20,00/mc.

Il costo complessivo di demolizione dell'intero complesso immobiliare, considerando il volume approssimativo da demolire pari a 1.800,00 mc, risulta essere quindi pari a:

1.800,00 mc x € 20,00/mc	€	36.000,00

Il valore complessivo del terreno edificabile, al netto dei costi di demolizione dell'intero complesso immobiliare esistente, risulta quindi essere:

€ 147.413.35 – € 36.000,00 =	€	**111.400,00** (arrotondato)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo del terreno edificabile decurtato dei costi per la rimozione dell'intero complesso immobiliare esistente fatiscente	**€ 111.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€ 111.400,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€ 111.400,00**

C) Terreno strettamente pertinenziale (*Foglio 2, mappale 611*):

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *Comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

SVILUPPO VALUTAZIONE

Lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale il presente bene immobile debba essere valutato sia quello del più probabile valore di mercato, che corrisponde alla somma di denaro a cui il bene dovrebbe essere compravenduto, al momento della stima, in assenza di interessi particolari.

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

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il beni immobile da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle del bene immobile oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della valutazione;
- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel presente contesto;
- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;
- effettuato indagini di mercato, con opportuni accertamenti presso le agenzie immobiliari della zona dove è ubicato il bene immobile e con il consulto della idonea fonte di riferimento "Valore Casa & Terreni Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2025 (APPE – Confedilizia)".

VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni testé citate, ritiene che il valore unitario da attribuire al terreno sopra descritto di superficie commerciale pari a 310,00 mq, considerato il carattere prudenziale della presente valutazione, possa stimarsi pari a € 80,00/mq.

Il valore complessivo di mercato del terreno risulta quindi essere:

310,00 mq x € 80,00/mq = **€ 24.800,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore del terreno strettamente pertinenziale al complesso immobiliare **€ 24.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€ 24.800,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€ 24.800,00**

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

Ist. n. 32 dep. 17/10/2026

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

VALORE DI MERCATO (OMV)

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A+B	Complesso immobiliare	536,22 mq	//	€ 111.400,00	€ 111.400,00
C	Terreno pertinenziale	//	310,00 mq	€ 24.800,00	€ 24.800,00
				€ 136.200,00	**€ 136.200,00**

Riduzione del 0% per lo stato di occupazione: € 0,00

Valore di Mercato dell'intero immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 136.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): - € 13.620,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 122.580,00

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Arrotondamento: - € 80,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 122.500,00**

Bergamo, 14 Ottobre 2026

il tecnico incaricato

Ing. Nicola Moretti Simoncini

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5

Ist. n. 32 dep. 17/10/2026

DOCUMENTI ALLEGATI

1) Estratto mappa

2) Visura catastale per soggetto "LM Costruzioni Srl"

3) Elaborato planimetrico foglio 3, particella 1062

4) Planimetria catastale foglio 3, particella 1797

5) Trascrizione della Concessione Edilizia

6) Atto di provenienza

7) Art. 13 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole

Firmato Da: NICOLA MORETTI SIMONCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e46ab45681b620bc266220831cf4bb5