

Dott. Ing. NICOLA MORETTI SIMONCINI

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione del Giudice per le Indagini Preliminari e della Udienza Preliminare

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

pertinente alla AMMINISTRAZIONE GIUDIZIARIA a carico di

procedimento R.G.N.R. n. 12872/2018 e R.G.I.P. n. 7435/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato: **Dott. VITO DI VITA**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Amministratore Giudiziario: **Dott. MAURIZIO MAFFEIS**

L'Ill.mo sig. Giudice Delegato, Dott. Vito Di Vita, ha autorizzato l'Amministratore Giudiziario a nominare lo scrivente Nicola Moretti Simoncini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bergamo dal 23.03.2004 al n. 3083, con studio in Bergamo via Masone n. 11, al fine di procedere alla stima dei beni immobili e mobili confiscati da parte dell'Agenzia del Demanio pertinenti alla amministrazione giudiziaria sopra indicata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In esecuzione dell'incarico conferitogli lo scrivente, letti gli atti e i documenti della procedura, eseguiti accurati sopralluoghi presso le unità immobiliari interessate (molto difficoltosi in quanto lo stesso sig. _____ ha impedito con intimidazioni di non realizzare una documentazione fotografica interna alle varie unità immobiliari), effettuato i necessari accertamenti urbanistici, edilizi, catastali e di conservatoria ed esperite tutte le opportune indagini di mercato, ha provveduto a redigere la presente relazione tecnica estimativa che, per completezza e facilità di consultazione, ha ritenuto di suddividere nei seguenti lotti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

Unità immobiliari ubicate in Castelli
Calepio (Bg), via Badie n.24

ASTE
GIUDIZIARIE®

da pag. 4 a pag. 18

1.1 Identificazione e ubicazione dei beni

pag. 4

Codice fiscale MRT NCL 77L02 A794Q
Partita IVA 03118760168

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.2	Dati catastali	pag. 4
1.3	Descrizione sommaria	pag. 5
1.4	Dati metrici	pag. 11
1.5	Accertamenti urbanistici ed edilizi	pag. 12
1.6	Proprietà e provenienza	pag. 14
1.7	Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari	pag. 15
1.8	Aspetto economico e criterio di stima	pag. 16
1.9	Valutazione dei beni	pag. 17

LOTTO 2

Unità immobiliare ubicata in Foresto Sparso (Bg), Via Franzi n.34

da pag. 19 a pag. 28

2.1	Identificazione e ubicazione del bene	pag. 19
2.2	Dati catastali	pag. 19
2.3	Descrizione sommaria	pag. 20
2.4	Dati metrici	pag. 23
2.5	Accertamenti urbanistici ed edilizi	pag. 24
2.6	Proprietà e provenienza	pag. 25
2.7	Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari	pag. 26
2.8	Aspetto economico e criterio di stima	pag. 26
2.9	Valutazione del bene	pag. 27

LOTTO 3

Terreni (fg. 9, mapp. 1367-2243-4325-5114) e area urbana (fg. 7, map. 9478) ubicati in Foresto Sparso (Bg)

da pag. 29 a pag. 40

3.1	Identificazione e ubicazione dei beni	pag. 29
3.2	Dati catastali	pag. 29
3.3	Descrizione sommaria	pag. 31
3.4	Dati metrici	pag. 33
3.5	Accertamenti urbanistici	pag. 34
3.6	Proprietà e provenienza	pag. 34
3.7	Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari	pag. 36
3.8	Aspetto economico e criterio di stima	pag. 37

LOTTO 4

Motoveicoli

da pag. 41 a pag. 42

- 4.1 Identificazione e ubicazione dei beni
- 4.2 Proprietà e provenienza
- 4.3 Metodologia estimativa
- 4.4 Descrizione e valutazione dei beni

pag. 41

pag. 41

pag. 41

pag. 41

**PROSPETTO RIASSUNTIVO DEL VALORE DEI
VARI LOTTI**

pag. 43

DOCUMENTI ALLEGATI

pag. 44

Unità immobiliari ubicate in Caselli Calepio (Bg), via Badie n.24

1.1 Identificazione e ubicazione dei beni

Il Lotto 1 è costituito da vari beni immobili, di cui due appartamenti (fg. 7, part. 8590, sub. 1) e tre lotti di terreno (fg. 9, mapp. 8588-9361-9362) tutti adiacenti fra loro, facenti parte di un complesso immobiliare ubicato in Castelli Calepio (Bg), via Badie n.24 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1* ed estratto mappa – *allegato 2*).

Terreno fg. 9 map. 9361

Unità immobiliare fg. 7, part. 8592, sub. 1



Terreno fg. 9 map. 9361

Terreno fg. 9 map. 8588

1.2 Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, risultano così censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Castelli Calepio (v. visura per soggetto – *allegato 3*):

Catasto Fabbricati (Censuario Tagliuno)

- intestata catastalmente per la nuda proprietà dell'intero

Mappa			Ubicazione		Classamento	Consi-	Superficie	Rendita
Fg.	n.	sub.	via	piano	Cat.	Cl.	Catastale	Catastale
7	8590	1	Badie snc	T-1-2	A/2	1	7,0 vani	203 mq € 560,36

Trattasi di unità immobiliare così costituita, in forza di den. di nuova costruzione dell'01.04.2009 n. 1041 (prot. n. BG0107637), facente parte del fabbricato edificato su area identificata al CT foglio 9 mappale 8590 ente urbano di are 5.10, derivante, in forza tipo mappale del 29.09.2008 n. 312742, dalla fusione degli originari mappali 1285 f.r. di are 3.20 e 1286 di are 1.90.

Catasto Terreni (Censuario Tagliuno)

- intestata catastalmente per la nuda proprietà dell'intero

Mappa			Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
Fg.	n.	sub.			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	8588	//	semin arbor	1	//	11	10	€ 6,88	€ 6,31

- intestate catastalmente per la piena proprietà di

Mappa			Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
Fg.	n.	sub.			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	9361	//	semin arbor	1	//	01	40	€ 0,87	€ 0,80
9	9362	//	semin arbor	1	//	02	58	€ 1,60	€ 1,47

1.3 Descrizione sommaria

Il complesso immobiliare, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di valutazione, è composto da (v. visura per soggetto – allegato 3):

- un vecchio cascinale da imprenditore agricolo costruito su tre piani fuori terra e ristrutturato nel 2004-2006, ove sono presenti tre appartamenti (v. elaborato planimetrico – allegato 1), due dei quali oggetto di valutazione (fg. 7 part. 8590 sub. 1, v. planimetria catastale – allegato 4);

- un terreno adibito a giardino esclusivo delle due unità immobiliari oggetto di valutazione (fg. 9 map. 8588, v. estratto mappa – allegato 2);

- due terreni adiacenti e recintati sui quali sono stati costruiti dei fabbricati/tettoie adibiti a magazzino (fg. 9 mapp. 9361-9362, v. estratto mappa – allegato 2).

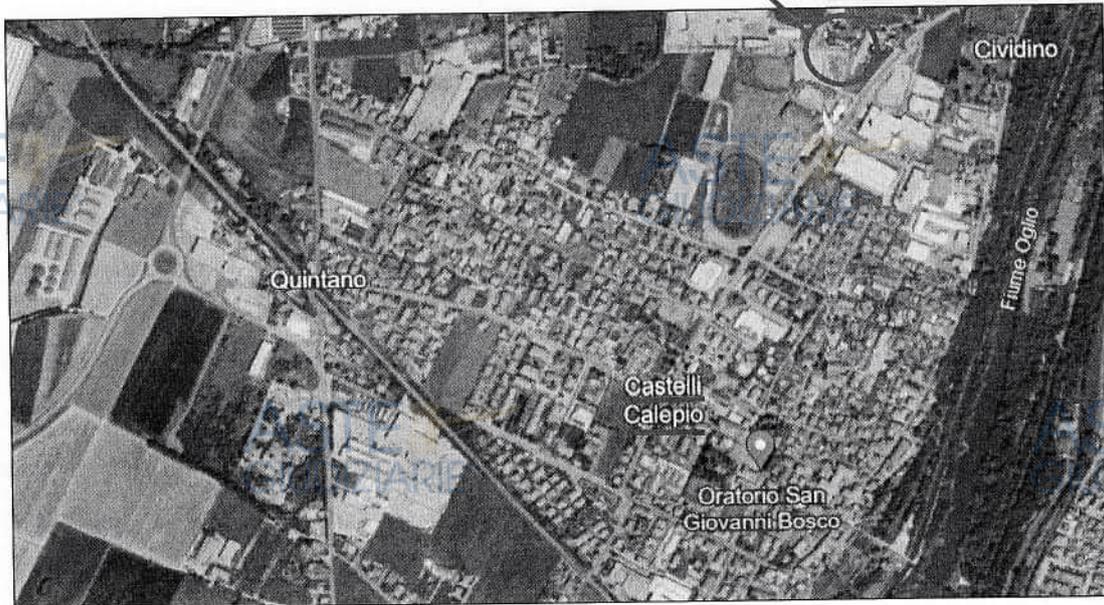
Il complesso immobiliare è ubicato:

- in zona periferica del Comune di Castelli Calepio;
 - in zona a scarso traffico carrale;
 - in zona provvista di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - in zona con scarsa presenza di negozi di prima necessità;
 - in zona con discreta presenza di scuole primarie e secondarie;
 - in zona con buona presenza di parchi pubblici;
 - in zona con scarsa presenza di parcheggi pubblici;
 - in zona discretamente servita dalle linee di trasporto pubblico;
- a circa 24 km dall'Ospedale Papa Giovanni XXIII di Bergamo.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Strada Provinciale 84 a 500 m;
- Autostrada A4 (casello di Ponte Oglio) a 1 km;
- Stazione ferroviaria di Palazzolo sull'Oglio a 5,4 km;
- Aeroporto di Milano – Orio al Serio a 23 km.

Complesso immobiliare oggetto di valutazione



Aerofotogrammetria del Comune di Castelli Calepio

Le caratteristiche costruttive e di finitura del cascinale da imprenditore agricolo, nel suo complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sono le seguenti:

- struttura portante verticale in muratura e cemento armato;

struttura portante orizzontale in cemento armato e laterizio;

- tetto con orditura portante in legno e sovrastante manto di copertura in coppi;
- canali di gronda e pluviali in rame;
- muratura perimetrale di tamponamento in laterizio intonacata, con presenza di rivestimento in pietra;
- serramenti protetti da inferriate o persiane in legno.



Facciata interna prospettata verso il giardino



Facciate esterne prospettate su via Badie

L'appartamento, posto al piano terra del cascinale precedentemente descritto, è di tipologia trilocale ed è composto da un soggiorno, una cucina, una camera da letto, un bagno e un ripostiglio, con annessa una corte esclusiva.

Le opere di finitura dell'appartamento, di buon valore e adeguate agli anni di ristrutturazione del cascinale (2004-2006), sono le seguenti:

- pavimento parzialmente in parquet e parzialmente in piastrelle in cotto;
- pareti parzialmente intonacate a civile e parzialmente con pietra a vista;
- porta d'ingresso blindata in legno e porte interne in legno;
- serramenti con telaio in legno e vetro doppio;
- apparecchi sanitari in ceramica bianca con rubinetteria cromata.

L'impianto elettrico è adeguato all'anno di ristrutturazione del cascinale (2004-2006), così come l'impianto di riscaldamento e l'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria, che sono autonomi e alimentati da una caldaia a metano.

L'appartamento, nel suo complesso, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'appartamento, posto al piano primo con soppalco del cascinale precedentemente descritto, è di tipologia quadrilocale ed è composto, al primo piano, da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto di cui una con cabina armadio, due bagni, una lavanderia, un disimpegno e un vano scala, sul soppalco un locale aperto adibito a soggiorno con letto e un bagno.

Le opere di finitura dell'appartamento, di buon valore e adeguate agli anni di ristrutturazione del cascinale (2004-2006), sono le seguenti:

- pavimento parzialmente in parquet e parzialmente in piastrelle in gres porcellanato;
- pareti intonacate a civile;
- porta d'ingresso blindata in legno e porte interne in legno;
- serramenti con telaio in legno e vetro doppio;
- apparecchi sanitari in ceramica bianca con rubinetteria cromata.

L'impianto elettrico è adeguato all'anno di ristrutturazione del cascinale (2004-2006), così come l'impianto di riscaldamento e l'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria, che sono autonomi e alimentati da una caldaia a metano.

L'appartamento, nel suo complesso, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Note:

- Lo scrivente precisa che, come già evidenziato nell'introduzione, durante il sopralluogo presso i suddetti appartamenti confiscati eseguito in compagnia dell'Amministratore Giudiziario dott. Maurizio Maffeis, non mi è stato concesso di realizzare una documentazione fotografica interna dei locali in quanto lo stesso sig. _____ me lo ha impedito minacciandomi con intimidazioni.
- Lo stato dei luoghi dei due appartamenti non corrisponde con quanto rappresentato nella planimetria catastale (fg. 7 part. 8590 sub. 1, v. planimetria catastale – *allegato 4*), in quanto nel 2018 sono stati eseguiti dei lavori interni per dividere la singola unità immobiliare (identificata con il sub. 1) in due appartamenti autonomi, realizzando quindi anche modifiche interne. Per rendere conforme dal punto di vista catastale le seguenti unità immobiliari, è quindi necessario incaricare un tecnico abilitato che frazioni l'attuale sub. 1 in due subalterni, modificandone la distribuzione interna dei tavolati, per un costo complessivo pari a circa € 1.000,00.

Il terreno adibito a giardino esclusivo delle due unità immobiliari oggetto di valutazione (fg. 9 map. 8588, v. estratto mappa – *allegato 2*), di superficie pari a 1.110 mq, ha le seguenti caratteristiche principali:

- ha un ingresso carrabile e uno pedonale, con un muro di cinta in pietra;
- è costituito da una superficie pianeggiante erbosa con un marciapiede in porfido;
- vi è la presenza di qualche albero ad alto e basso fusto;
- ampia luminosità e molto soleggiato;
- vi è la presenza di una tettoia adibita come copertura per gli attrezzi, in comunicazione con il terreno contraddistinto con il mappale 9362 (v. estratto mappa – *allegato 2*).





Ingresso pedonale



Ingresso carrale



Tettoia

Il terreno in comunicazione con il suddetto giardino (fg. 9 mapp. 9362, v. estratto mappa – allegato 2), ha ingresso carrale autonomo da via Badie, è pavimentato con asfalto e vi è la presenza di una tettoia e di un fabbricato adibiti a magazzino con struttura di copertura in legno e pavimentazione in pietra.

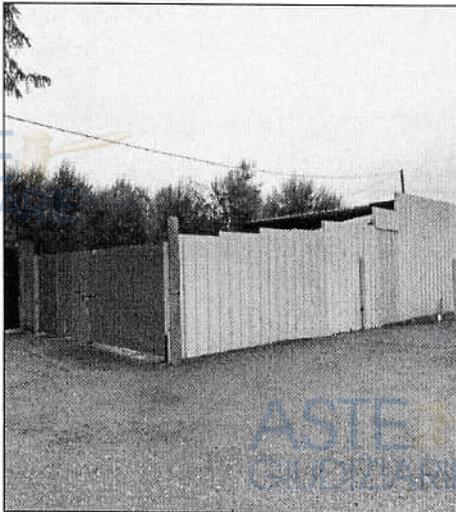
Ingresso carrale



Tettoia adibita a magazzino

**Fabbricato adibito a magazzino**

Il terreno contraddistinto con il mappale 9361 (v. estratto mappa – *allegato 2*) ha ingresso carrabile autonomo da via Badie, è pavimentato con asfalto e vi è la presenza di una tettoia adibita a magazzino e non ha alcuna recinzione, essendo quindi in comunicazione diretta, con l'adiacente mappale 8589 (non oggetto di valutazione).

Tettoia adibita a magazzino**Recinzione con ingresso carrabile****Mappale 8589 (non oggetto di valutazione)**

1.4 Dati metrici

Le misure della superficie reale, desunte dall'estratto mappa e dalle planimetrie catastali con successive verifiche in loco, sono state calcolate considerando la somma delle superfici coperte, comprensive delle superfici dei tavolati interni e delle pareti

perimetrali esclusive (100%) e di quelle perimetrali non esclusive (50%) e della superficie scoperta. Alle superfici reali si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
<i>Unità immobiliare (fg. 7 part. 8590 sub. 1)</i>			
Superficie appartamento (PT e P1)	273,00 mq	1,00	273,00 mq
Superficie soppalco	95,00 mq	0,80	76,00 mq
Superficie corte esclusiva	120,00 mq	0,05	6,00 mq
Superficie giardino (map. 8588)	1.110,00 mq	0,02	22,20 mq
Totale superficie commerciale			377,20 mq

Terreni

Foglio 9 mappale 9361 (semin arbor)	140,00 mq	1,00	140,00 mq
Foglio 9 mappale 9362 (semin arbor)	258,00 mq	1,00	258,00 mq
Totale superficie terreni			398,00 mq

1.5 Accertamenti urbanistici ed edilizi

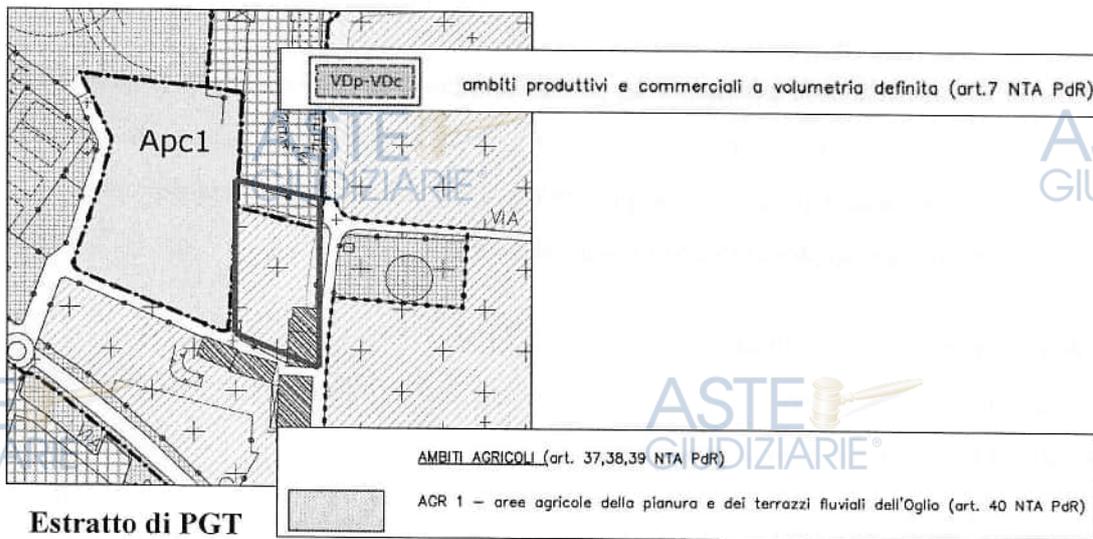
Accertamenti urbanistici

Il Comune di Castelli Calepio è dotato di P.G.T. adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 40 del 13.12.2016 e approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 36 del 31.10.2017.

L'area, nella quale sorge il presente complesso immobiliare, è collocata dal P.G.T. vigente nei seguenti ambiti:

- "Ambiti agricoli – AGR I – Aree agricole della pianura e dei terrazzi fluviali dell'Oglio (art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole), per quanto riguarda il vecchio cascinale (fg. 7 part. 8590 sub. 1) e il terreno adibito a giardino (fg. 9 map. 8588);
- "Ambiti del tessuto urbano consolidato – Ambiti consolidati e di completamento – Ambiti produttivi e commerciali a volumetria definita (art. 7 delle Norme Tecniche di

Attuazione del Piano delle Regole), per quanto riguarda i due terreni adiacenti (fg. 9 mapp. 9361-9362).



Da quanto sopra riportato è accertata la conformità urbanistica.

Accertamenti edilizi

Il cascinale, di cui fanno parte i due appartamenti oggetto di valutazione, è stato costruito ante 1967 e ristrutturato in forza delle seguenti concessioni edilizie:

- Permesso di costruire n. 7368/2 del 26.02.2004 prot. n. 3944, per il rifacimento orditure del tetto in legno, manto di copertura e impalcato loggiato esterno (v. concessione – allegato 5);

Condono edilizio n. 530/4 del 26.06.2006 prot. n. 15443, per la formazione della recinzione in muratura del giardino con relativi accessi.

Nel permesso di costruire n. 7368/2 del 26.2.2004 è evidente un contrasto fra lo stato di fatto rappresentato dalle fotografie con il cascinale ancora al rustico e le tavole di progetto dello stato di fatto esistente dove vi è la presenza delle opere interne già realizzate (v. concessione edilizia – allegato 5).

Per quanto riguarda i fabbricati/tettoie costruiti sui terreni identificati con il foglio 9 mappali 9361 9362 e la tettoia costruita sul mappale 8588, non vi è la presenza di alcuna concessione edilizia.

Per tutto quanto sopra esposto, non è accertata la conformità edilizia e al fine di sanare tali difformità, è necessario presentare con l'ausilio di un tecnico abilitato presso il Comune di Castelli Calepio una pratica in sanatoria, per un costo complessivo,

comprensivo degli oneri di costruzione, del contributo del costo di costruzione, della sanzione e del tecnico abilitato, pari a circa € 25.000,00.

Nota:

Lo scrivente precisa che, per avere una specificità maggiore dal punto di vista edilizio sulla sanatoria e sui relativi importi da pagare, sarebbe opportuno incaricare un apposito tecnico per uno studio peculiare e approfondito della situazione edilizia del complesso immobiliare in quanto alquanto complessa e delicata.

1.6 Proprietà e provenienza

Al ventennio gli originari mappali 1285 f.r. di are 3,20, 1286 di are 1,90 e 7175 di are 39,60 del CT erano di proprietà dei signori

in forza di atto di compravendita del 29.05.1987 n. 66914 Repertorio Notaio Peppino Nosari di Bergamo, registrato a Bergamo il 18.06.1987 al n. 207 Vol. 2 e trascritto, a Bergamo, in data 27.06.1987 ai nn. 18170/11950, mediante il quale i signori

predetti acquistavano gli originari mappali 1285 f.r., 1286 e 1971 del CT di Castelli Calepio Censuario Tagliuno.

Nota: Si precisa che l'unità di terreno trasferita è attualmente interclusa e dovrà la parte acquirente provvedere a proprie esclusive spese a procurarsi un proprio accesso.

Con atto di divisione del 07.04.2010 n. 99975/16785 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico, trascritto, a Bergamo, in data 14.04.2010 ai nn. 19343/11095, la quota intera di piena proprietà del mappale 8590/1 del foglio 7 della Sezione Urbana TA del NCEU e del mappale 8588 di are 11,10 del CT di Castelli Calepio Censuario Tagliuno viene assegnata al signor

Con atto di donazione del 07.04.2010 n. 99975/16785 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico, trascritto, a Bergamo, in data 14.04.2010 ai nn. 19344/11096, il signor suddetto dona la quota intera di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio, del mappali 8590/1 del foglio 7 della Sezione Urbana TA

del NCEU e del mappale 8588 di are 11.10 del CT di Castelli Calepio Censuario Tagliuno al

Con Sentenza di Confisca beni del 07.10.2021 n. 2423 Repertorio Corte di Appello di Brescia, trascritta, a Bergamo, in data 09.12.2022 ai nn. 72223/47668, viene data esecuzione alla sentenza n. 705/2020 Reg. Gen. n. 7435. R.G.N.R. n. 12872/2018, emessa dal G.U.P. del tribunale ordinario di Bergamo in data 15.09.2020, riformata dalla Sentenza n. 2423/2021 della Corte d'Appello di Brescia emessa in data 07.10.2021, divenuta definitiva in data 16.09.2022, mediante la quale è stata disposta la confisca per equivalente, a norma dell'art. 12 bis D.L.VO 74/2000, dei beni di proprietà di

suddetto e precisamente:

- quota intera di usufrutto del mappale 8590/1 del foglio 7 della Sezione Urbana TA del NCEU e del mappale 8588 di are 11.10 del CT di Castelli Calepio Censuario Tagliuno;
- quota 1/2 di piena proprietà dei mappali 9361 di are 1.40, 9362 di are 2.58 del CT di Castelli Calepio Censuario Tagliuno;

che vengono trasferiti al "DEMANIO DELLO STATO" (C.F. 97905320582), con sede in Roma.

Alla data odierna i beni oggetto di valutazione sono ancora di proprietà del "DEMANIO DELLO STATO" suddetto per le quote meglio sopra precisate.

1.7 Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari

Costituzione di vincolo in Trust trascritta, a Bergamo, in data 15.02.2013 ai nn. 6386/4416.

A favore:

Contro:

Atto del 28.01.2013 n. 181858/41122 Repertorio Notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano.

Grava in capo alla quota 1/2 di piena proprietà del signor

relativamente all'originario mappale 9015 di are 17.10 del CT e in capo alla quota intera di usufrutto del signor relativamente ai mappali 8590/1 del NCEU e 8588 di are 11.10 del CT di Castelli Calepio Censuario Tagliuno.

Grava inoltre su beni non oggetto di relazione.

1.8 Aspetto economico e criterio di stima

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

Nel caso di cui trattasi, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale i beni immobili debbano essere valutati 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 dei beni immobili, lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando i beni immobili da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dei beni immobili 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 dei beni immobili 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 sono ubicati i beni immobili e con il consulto di idonee fonti di informazione, quali:
 - a) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia del Territorio (2-2023);

b) Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2023 (F.I.M.A.A.);

c) Valore Casa & Terreni Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2023 (APPE – Confedilizia).

1.9 Valutazione dei beni

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni testé citate, ritiene che il valore unitario da attribuire all'unità immobiliare sopra descritta, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il carattere prudenziale della presente valutazione, possa stimarsi pari a:

- € 1.350,00/mq per l'unità immobiliare (fg. 7 part. 8590 sub. 1) e il relativo terreno (fg. 9 map. 8558), di superficie commerciale pari a 377,20 mq;

- € 70,00/mq per i terreni (fg. 9 mapp. 9361 – 9362) di superficie commerciale pari a 398,00 mq.

Il valore complessivo di mercato del complesso immobiliare risulta quindi essere:

Unità immobiliare con relativo terreno

377,20 mq x € 1.350,00/mq = € 509.220,00

Poiché il sig. _____ era proprietario dell'usufrutto dell'interno della suddetta unità immobiliare prima della confisca dei beni da parte della Guardia di Finanza di Grumello del Monte ed avendo _____, si

applica, seguendo le apposite tabelle, la percentuale del 40% per ottenere il valore dell'usufrutto dell'unità immobiliare, ad oggi intestata al Demanio dello Stato con sede in Roma (C.F. 97905320582), ossia:

€ 509.220,00 x 40% = **€ 203.688,00**

Terreni

398,00 mq x € 70,00/mq = € 27.860,00

Poiché il Demanio dello Stato con sede in Roma (C.F. 97905320582) è pieno proprietario di 1/2 dei suddetti beni, il valore della proprietà dello stesso risulta essere:

€ 27.860,00 x 1/2 = **€ 13.930,00**

Valore complessivo di mercato (arrotondato)

€ 217.600,00

Nota:

Lo scrivente precisa che, come specificato nei capitoli precedenti:

- per ottenere la conformità catastale dell'unità immobiliare identificata con il foglio 7 particella 8590 sub. 1, è necessario incaricare un tecnico abilitato per un costo complessivo pari a circa € 1.000,00;
- per ottenere la conformità edilizia dell'intera unità immobiliare sopra stimata, è necessario presentare con l'ausilio di un tecnico abilitato presso il Comune di Castelli Calepio una pratica in sanatoria, per un costo complessivo, comprensivo degli oneri di costruzione, del contributo del costo di costruzione, della sanzione e del tecnico abilitato, pari a circa € 25.000,00.

* * * * *

Unità immobiliare ubicata in Foresto Sparso (Bg), Via Franzi n.34**2.1 Identificazione e ubicazione del bene**

Il Lotto 2 è costituito da una unità immobiliare costituente una porzione di capannone artigianale con relativa area esclusiva (v. elaborato planimetrico – *allegato 6* e planimetria catastale – *allegato 7*), ubicato in Foresto Sparso (Bg), via Franzi n. 34 (v. estratto mappa – *allegato 8*).



Porzione di capannone con area esclusiva

2.2 Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, intestata catastalmente per la piena proprietà

per la piena proprietà di 1/4 al Demanio dello Stato, con sede in Roma (C.F. 97905320582) risulta così censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Foresto Sparso (Bg), Catasto Fabbricati (v. visura per soggetto – *allegato 9*):

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi- Superficie		Rendita
Fg.	n.	sub.	via	piano	Cat.	Cl.	stenza	Catastale	Catastale
7	2522	706	Tramellini snc	T	C/2	2	109 mq	173 mq	€ 208,29

Trattasi di unità immobiliare derivante, in forza di den. di variazione del 18.01.2013 n. 2101 (Prot. n. BG0010532), dalla divisione dell'originario mappale 2522/705, quest'ultimo così costituito in forza di den. di nuova costruzione del 25.10.2011 n. 4231 (Prot. n. BG0512497), quali unità immobiliari afferenti edificate su area di corte già mappale 2242 di are 22.00 del CT.

2.3 Descrizione sommaria

La porzione di capannone oggetto di valutazione, adibito a magazzino con relativa area esclusiva (v. planimetria catastale – *allegato 7*), è stato costruito circa nel 2011 come ampliamento del capannone artigianale costruito nel 1980-1981 con successivo primo ampliamento nel 1986 (v. elaborato planimetrico – *allegato 6*).

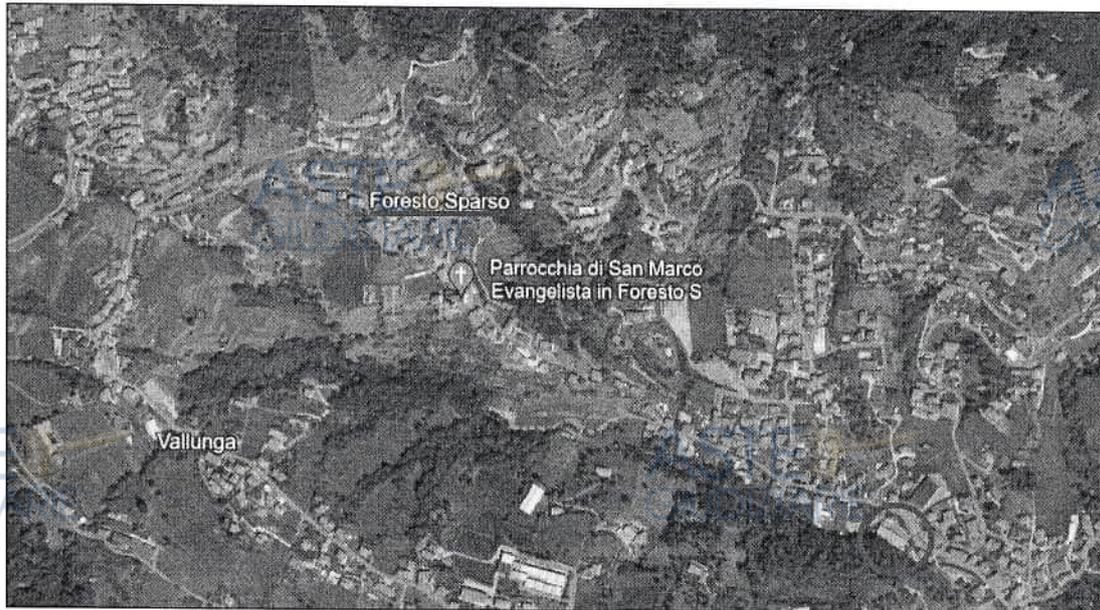
Il capannone artigianale è ubicato:

- in zona semi - periferica del Comune di Foresto Sparso;
- nelle immediate vicinanze del Lago d'Iseo, a circa 6 km;
- in zona a discreto traffico carrale;
- in zona provvista di urbanizzazione primaria e secondaria;
- in zona con scarsa presenza di parcheggi pubblici;
- in zona con sufficiente presenza di negozi di prima necessità;
- in zona discretamente servita dalle linee di trasporto pubblico;
- a circa 17 km dall'Ospedale Civile Iseo Mellino Mellini di Iseo.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Strada Provinciale 81 ove prospetta il cancello carrale;
- Strada Provinciale 91 a 3,4 km;
- Autostrada A4 (casello di Castelli Calepio) a 9,5 km;
- Stazione ferroviaria di Grumello del Monte a 11,6 km;
- Aeroporto di Milano – Orio al Serio a 29,9 km.

Aerofotogrammetria del Comune di Foresto Sparso



Capannone oggetto di valutazione

Le caratteristiche costruttive e di finitura del capannone agricolo, nel suo complesso in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, sono le seguenti:

- struttura portante verticale e muratura perimetrale in cemento armato;
- struttura portante orizzontale della copertura in cemento armato e laterizio;
- copertura a lastrico solare con carta catramata.



Facciate porzione di capannone oggetto di stima

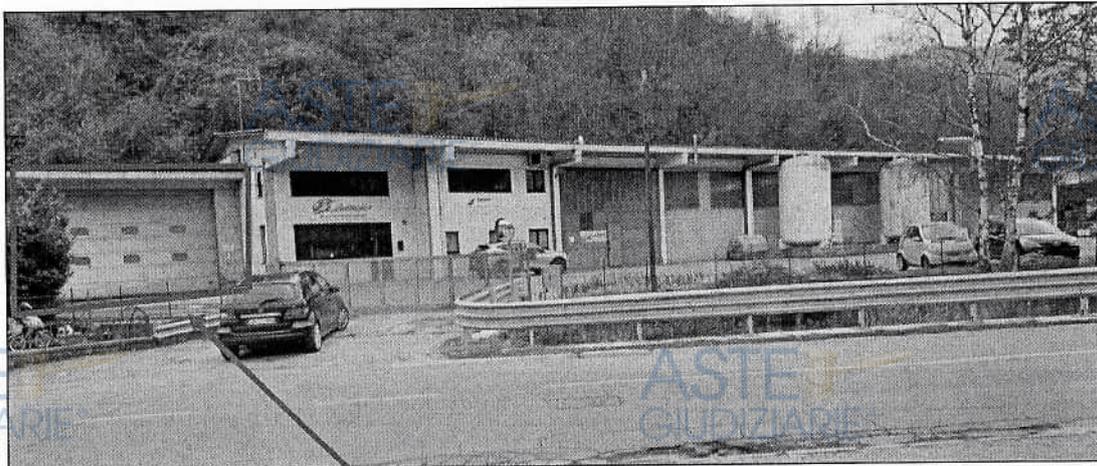
Le opere di finitura della porzione di capannone oggetto di valutazione sono le seguenti:

- pavimento in battuta di cemento;
- portone d'ingresso carrabile basculante in pvc coibentato;
- porta di ingresso pedonale in pvc e ferro su parete laterale;
- vetrate su pareti laterali in vetro rinforzato con telaio in alluminio;
- pavimentazione dell'area esclusiva esterna in conglomerato bituminoso e non recintata.

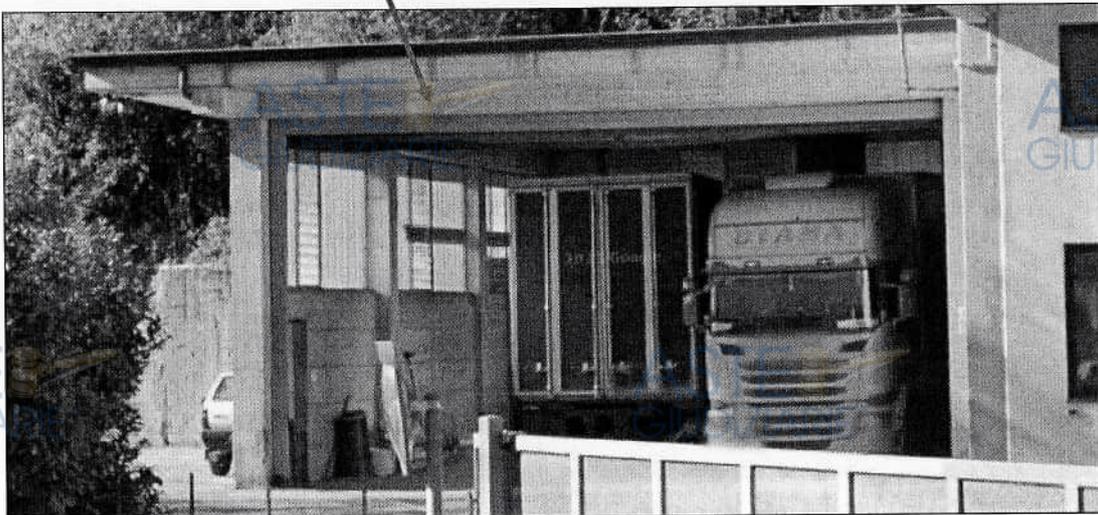
L'impianto elettrico è adeguato agli anni di costruzione della porzione di capannone (circa nel 2011).

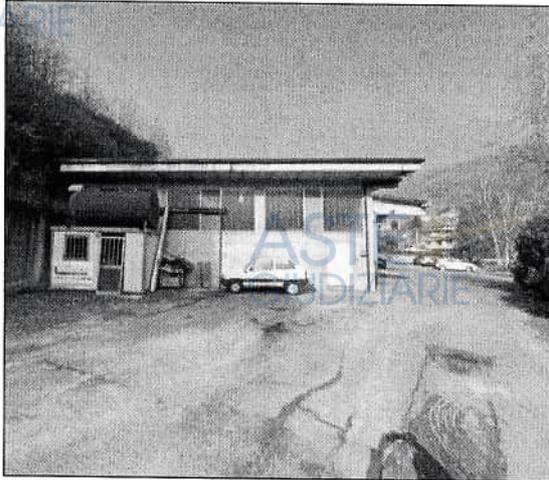
La porzione di capannone, nel suo complesso, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Intero capannone

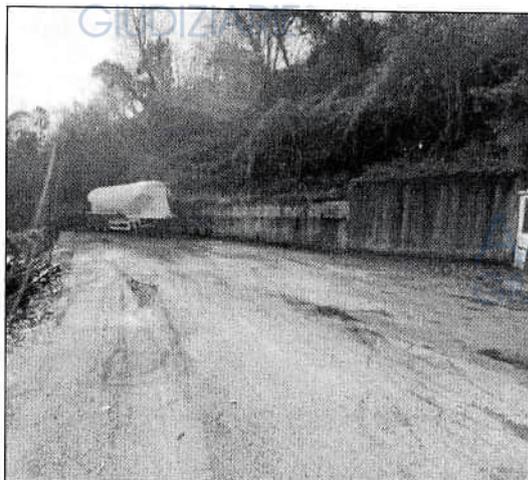


Porzione di capannone oggetto di perizia





Capannone con area esclusiva



Area esclusiva

Nota:

Lo stato dei luoghi della porzione di capannone non corrisponde con quanto rappresentato nella planimetria catastale (v. *allegato 7*), sia per quanto riguarda i vari serramenti indicati (tipo il portone d'ingresso carrabile posto su un'altra parete e la porta pedonale non segnalata), sia per il frazionamento che subisce la stessa porzione di capannone con un altro subalterno del capannone adiacente. Per rendere conforme dal punto di vista catastale la seguente unità immobiliare, è quindi necessario incaricare un tecnico abilitato che adegui la planimetria con lo stato di fatto, per un costo complessivo pari a circa € 1.000,00.

2.4 Dati metrici

Le misure della superficie reale, desunte dalla planimetria catastale con successive verifiche in loco, sono state calcolate considerando la somma delle superfici coperte, comprensive delle superfici dei tavolati interni e delle pareti perimetrali esclusive (100%) e di quelle perimetrali non esclusive (50%) e della superficie scoperta. Alle superfici reali si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

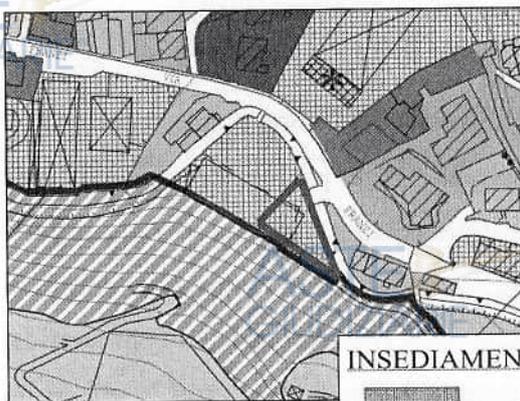
	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
Superficie capannone	109,00 mq	1,00	109,00 mq
Superficie area esclusiva	630,00 mq	0,05	31,50 mq
Totale superficie commerciale			140,50 mq

2.5 Accertamenti urbanistici ed edilizi

Accertamenti urbanistici

Il Comune di Foresto Sparso è dotato di P.G.T. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 18.05.2013, con successiva variante n. 1/2018 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 20.07.2018.

L'area, nella quale sorge il presente capannone, è collocata dal P.G.T. vigente in "Insediamenti per le attività economiche – Tessuti insediativi produttivi esistenti confermati e/o di completamento" (art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole).



Estratto di PGT

INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITA' ECONOMICHE



TESSUTI INSEDIATIVI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI
E/O DI COMPLETAMENTO

Da quanto sopra riportato è accertata la conformità urbanistica.

Accertamenti edilizi

Il capannone, di cui fa parte la porzione di ampliamento oggetto di valutazione, è stato costruito in forza delle seguenti concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 1361 del 31.05.1980, per nuova costruzione ad uso capannone; in seguito vi è Ordinanza di sospensione lavori n. 5/80 del 24.07.1980 per costruzione in difformità della concessione perché non rispettate distanze dai confini;
- Concessione edilizia n. 1583 del 01.07.1981 prot. 1257, per ampliamento in variante alla Concessione edilizia n. 1361;
- Concessione edilizia n. 1703 del 06.03.1982 prot. n. 1493 per cambio di destinazione d'uso di parte del capannone;
- Richiesta di Concessione edilizia n. 2022 del 27.04.1984 prot. n. 538 per nuova costruzione in ferro ad uso tettoia per artigianato; in seguito vi è Ordinanza di rinvio n. 2022 del 02.06.1984 perché non rispettato il rapporto di copertura;

- Concessione edilizia n. 2221 del 16.12.1986 prot. n. 1247 per ampliamento del capannone artigianale esistente;
- Denuncia di Inizio Attività n. 4561 del 28.07.2011 prot. n. 1960 per opere interne e formazione servizi igienici e archivio e rifacimento scala interna e frazionamento unità immobiliare, con successiva domanda di agibilità del 18.05.2012 prot. n. 1217 (v. concessione edilizia – *allegato 10*);
 - Denuncia di Inizio Attività n. 4615 del 24.02.2012 prot. n. 423 per rifacimento scala interna in ferro;
 - Denuncia di Inizio Attività n. 4615 in variante del 16.04.2012 prot. n. 904, per divisione immobile con formazione nuova unità immobiliare.

Nella Denuncia di Inizio Attività n. 4561 del 28.07.2011 prot. n. 1960, è rappresentata nella tavola dello stato di fatto la porzione di ampliamento oggetto di valutazione, cosa che invece nella precedente Concessione edilizia n. 2221 del 16.12.1986 prot. n. 1247 non era mai stata rappresentata. Perciò è evidente che in relazione all'ampliamento del capannone oggetto di valutazione non vi è la presenza di alcuna concessione edilizia. Per quanto sopra esposto, non è accertata la conformità edilizia e al fine di sanare tale difformità, è necessario presentare con l'ausilio di un tecnico abilitato presso il Comune di Foresto Sparso una pratica in sanatoria, per un costo complessivo, comprensivo degli oneri di costruzione, del contributo del costo di costruzione, della sanzione e del tecnico abilitato, pari a circa € 8.000,00.

Nota:

Lo scrivente precisa che, per avere una specificità maggiore dal punto di vista edilizio sulla sanatoria e sui relativi importi da pagare, sarebbe opportuno incaricare un apposito tecnico per uno studio peculiare e approfondito della situazione edilizia dell'intero capannone artigianale in quanto alquanto complessa e delicata.

2.6 Proprietà e provenienza

Al ventennio la quota di 1/4 di piena proprietà dell'originario mappale 2242 di are 22.00 del CT di Foresto Sparso erano di proprietà del signor

, in forza di compravendita per scrittura privata autenticata del 06.01.1979 n. 175050/11240 Repertorio Notaio Giuseppe Basciano di Bergamo,

registrata a Bergamo l'11.01.1979 al n. 623 Mod. 71/M2 e trascritta a Bergamo, in data 24.01.1979 ai nn. 1970/1729.

Con Sentenza di Confisca beni del 07.10.2021 n. 2423 Repertorio Corte di Appello di Brescia, trascritta, a Bergamo, in data 09.12.2022 ai nn. 72223/47668, viene data esecuzione alla sentenza n. 705/2020 Reg. Gen. n. 7435. R.G.N.R. n. 12872/2018, emessa dal G.U.P. del tribunale ordinario di Bergamo in data 15.09.2020, riformata dalla Sentenza n. 2423/2021 della Corte d'Appello di Brescia emessa in data 07.10.2021, divenuta definitiva in data 16.09.2022, mediante la quale è stata disposta la confisca per equivalente, a norma dell'art. 12 bis D.L.VO 74/2000, dei beni di proprietà di

suddetto e precisamente la quota di 1/4 di piena proprietà del mappale 2522 sub 706 del foglio 7 del NCEU, che viene trasferita al "DEMANIO DELLO STATO" (C.F. 97905320582), con sede in Roma.

Alla data odierna i beni oggetto di valutazione sono ancora di proprietà del "DEMANIO DELLO STATO" suddetto per le quote meglio sopra precisate.

2.7 Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari

Ipoteca giudiziale iscritta, a Bergamo, in data 25.10.2017 ai nn. 47791/8414.

A favore:

Contro:

Somma iscritta: € 40.000,00

Somma capitale: € 28.000,00

Decreto ingiuntivo del 19.10.2015 n. 6149 Repertorio Tribunale di Bergamo.

Grava in capo alla quota 1/4 di piena proprietà del mappale 2522/706 del NCEU di Foresto Sparso.

2.8 Aspetto economico e criterio di stima

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

Nel caso di cui trattasi, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale 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 del valore di mercato del bene immobile, lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene immobile da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dei beni immobili 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 di idonee fonti di informazione, quali:

a) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia del Territorio (2-2023);

b) Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2023 (F.I.M.A.A.);

c) Valore Casa & Terreni Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2023 (APPE – Confedilizia).

2.9 Valutazione del bene

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni

Terreni (fg. 9, mapp. 1367-2243-4325-5114) e area urbana (fg. 7, map. 9478) ubicati in Foresto Sparso (Bg)

3.1 Identificazione e ubicazione dei beni

Il Lotto 3 è costituito da tre tipologie di terreni (v. estratto mappa – *allegato 11*):

- due terreni (foglio 9 mappali 2243 – 4325) edificabili;
- un terreno (foglio 9 mappale 1367) e una area urbana (foglio 7 mappale 9478) boschivi;
- un terreno (foglio 9 mappale 5114) costituente un probabile refuso dell'adiacente area edificata;

tutti ubicati nella zona sud del Comune di Foresto Sparso (Bg), in corrispondenza della Località San Martino.

Terreni boschivi (mappali 1367 – 9478) Terreno refuso (mappale 5114)



Terreni edificabili (mappali 2243 – 4352)

3.2 Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, risultano così censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Foresto Sparso (v. *visura per soggetto – allegato 12*):

Catasto Fabbricati

- intestata catastalmente per la piena proprietà di

e per la piena proprietà di 1/4 al Demanio dello Stato, con sede in Roma (C.F. 97905320582)

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi- stenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
Fg.	n.	sub.	via	piano	Cat.	Cl.			
7	9478	//	Tremellini snc	T	F/1	//	1.465 mq	//	//

Trattasi di unità immobiliare così costituita, in forza di den. di nuova costruzione dell'01.04.2009 n. 1041 (prot. n. BG0107637), facente parte del fabbricato edificato su area identificata al CT foglio 9 mappale 8590 ente urbano di are 5.10, derivante, in forza tipo mappale del 29.09.2008 n. 312742, dalla fusione degli originari mappali 1285 f.r. di are 3.20 e 1286 di are 1.90.

Catasto Terreni

- intestate catastalmente per la piena proprietà di 1/2 ciascuno al sig.

e al Demanio dello

Stato, con sede in Roma (C.F. 97905320582)

Mappa			Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
Fg.	n.	sub.			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	2243	//	seminativo	3	//	22	20	€ 7,45	€ 9,17
9	4325	//	vigneto	3	//	15	70	€ 13,38	€ 6,89
9	5114	//	seminativo	2	//	//	40	€ 0,20	€ 0,21

(ex mappale 1577/c)

L'unità immobiliare seguente risulta intestata per la piena proprietà

e per la piena proprietà di 1/4 al Demanio dello Stato, con sede in

Roma (C.F. 97905320582)

Mappa			Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
Fg.	n.	sub.			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	1367	//	prato	3	//	04	50	€ 1,28	€ 1,74

Si precisa che per la seguente unità immobiliare non risulta allineata l'intestazione

catastale, essendo ancora intestata catastalmente per la piena proprietà di 1/2 al sig.

piena proprietà di 1/2 ciascuno in regime di

(v. visura storica per immobile – allegato 13).

3.3 Descrizione sommaria

I terreni oggetto di valutazione sono ubicati:

- in zona semi - periferica del Comune di Foresto Sparso;
- in zona a scarso traffico carrale;
- in zona provvista di urbanizzazione primaria e secondaria;
- in zona con scarsa presenza di parcheggi pubblici;
- in zona con sufficiente presenza di negozi di prima necessità;
- in zona discretamente servita dalle linee di trasporto pubblico;
- a circa 17 km dall'Ospedale Civile Iseo Mellino Mellini di Iseo.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Strada Provinciale 81 a 300 m;
- Autostrada A4 (casello di Castelli Calepio) a 9,5 km;
- Stazione ferroviaria di Grumello del Monte a 11,6 km;
- Aeroporto di Milano – Orio al Serio a 29,9 km.

Aerofotogrammetria del Comune di Foresto Sparso



Terreni oggetto di valutazione

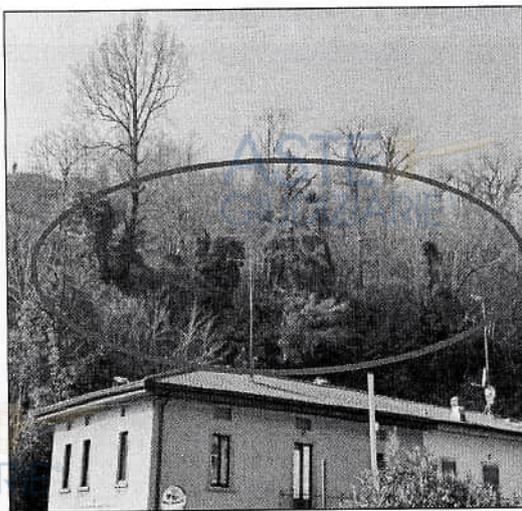
Le caratteristiche principali dei presenti terreni sono:

- per i due terreni edificabili (foglio 9 mappali 2243 – 4325), trattasi di una superficie complessiva pari a 3.790 mq, scoscesa, terrazzata e con la presenza di qualche albero ad alto fusto, con ampia luminosità, discretamente soleggiato prospettando a est e facilmente accessibile da una rampa già esistente con cancello carrabile che da sulla via Località San Martino.



Terreni edificabili

- per il terreno (foglio 9 mappale 1367) e l'area urbana (foglio 7 mappale 9478) boschivi, trattasi di una superficie complessiva pari a 1.915 mq, scoscesa, terrazzata e con la presenza di parecchi alberi ad alto fusto per la produzione di legna, con poca luminosità, poco soleggiato e non facilmente accessibile.



Terreno boschivo

per il terreno costituente un probabile refuso dell'adiacente area edificata (foglio 9 mappale 5114), trattasi di una superficie complessiva pari a 40 mq, costituente in parte il marciapiede asfaltato comunale di via Pescarie e in parte la limitrofa area verde comunale, con quindi un valore di mercato pari a € 0,00.



Terreno refuso

3.4 Dati metrici

Le misure della superficie reale sono state desunte dalle visure catastali (v. allegati 12 e 13) con successiva verifica di massima dall'estratto mappa (v. allegato 11); alla superficie reale si applica il coefficiente di differenziazione in relazione alla sua destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
<u>Terreni edificabili</u>			
Superficie terreno (mappale 2243)	2.220,00 mq	1,00	2.220,00 mq
Superficie terreno (mappale 4325)	1.570,00 mq	1,00	1.570,00 mq
Totale superficie commerciale			<u>3.790,00 mq</u>
<u>Terreni boschivi</u>			
Superficie terreno (mappale 1367)	450,00 mq	1,00	450,00 mq
Superficie terreno (mappale 9478)	1.465,00 mq	1,00	1.465,00 mq
Totale superficie commerciale			<u>1.915,00 mq</u>
<u>Terreno refuso</u>			
Superficie terreno (mappale 5114)	40,00 mq	1,00	40,00 mq
Totale superficie commerciale			<u>40,00 mq</u>

3.5 Accertamenti urbanistici

Il Comune di Foresto Sparso è dotato di P.G.T. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 18.05.2013, con successiva variante n. 1/2018 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 20.07.2018.

Le aree, nelle quali sorgono i presenti terreni, sono collocate dal P.G.T. vigente in:

- “Insediamenti prevalentemente residenziali – Lotti liberi interstiziali utilizzabili a fini edificatori” (art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole), per i terreni edificabili identificati con il foglio 9 mappali 2243 – 4325;
- “Sistema paesistico ambientale – Aree e sistemi lineari boscati di riferimento del sistema idrico” e “Sistema paesistico ambientale – Aree rurali di varia caratterizzazione a forte valenza paesistico ambientale” (artt. 48 e 45, c3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole), per i terreni boschivi identificati con il foglio 9 mappale 1367 e foglio 7 mappale 9478;
- “Ambiti del tessuto urbano consolidato – Comparti urbani residenziali a piccole unità mono o plurifamiliari interne a singoli lotti” (art. 22/a delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole), per il terreno refuso identificato con il foglio 9 mappale 5114.



Estratto di PGT

Da quanto sopra riportato è accertata la conformità urbanistica.

3.6 Proprietà e provenienza

Al ventennio i mappali 2243 di are 22.20 e 4325 di are 15.70 del CT di Foresto Sparso

erano di proprietà dei signori:

per quota di piena

proprietà;

per quota di piena proprietà;

in forza di atto di compravendita del 22.01.1992 n. 141632/9743 Repertorio Notaio Francesco Frassoldati di Bergamo, registrato a Bergamo il 30.01.1992 al n. 1193 e trascritto, a Bergamo, in data 30.01.1992 ai nn. 5316/4403, mediante il quale :

acquistavano i mappali 4325 e 2243 del

CT di Foresto Sparso.

Al ventennio il mappale 5114 (ex 1577/c) di are 0.40 del CT di Foresto Sparso era di proprietà il

per quota intera di piena proprietà, in forza di compravendita per scrittura privata autenticata del 18.03.1962 n. 16595/870 Repertorio Notaio Giuseppe Basciano di Grumello del Monte, registrata a Sarnico il 29.03.1962 al n. 1328 Vol. 50, trascritta, a Bergamo, in data 02.04.1962 ai nn. 4999/4329.

Con successione legittima in morte della signora ,
apertasi in data 27.06.2005, registrata a Bergamo 2 il 07.03.2006 al n. 184 Vol. 2006 e trascritta, a Bergamo, in data 17.07.2009 ai nn. 44492/27033 e accettazione tacita di eredità trascritta, a Bergamo, in data 02.08.2012 ai nn. 35254/23991, in forza di atto del 27.07.2012 n. 102457/18545 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico, la quota intera di piena proprietà del mappale 5114 di are 0.40 del CT di Foresto Sparso viene trasferita ai signori:

-

-

Al ventennio la quota di 1/4 di piena proprietà del mappale 1367 di are 4.50 e dell'originario mappale 2242 di are 22.00 del CT di Foresto Sparso erano di proprietà del in forza di compravendita per scrittura privata autenticata del 06.01.1979 n. 175050/11240 Repertorio Notaio Giuseppe Basciano di Bergamo, registrata a Bergamo l'11.01.1979 al n. 623 Mod. 71/M2 e trascritta a Bergamo, in data 24.01.1979 ai nn. 1970/1729.

Con Sentenza di Confisca beni del 07.10.2021 n. 2423 Repertorio Corte di Appello di Brescia, trascritta, a Bergamo, in data 9.12.2022 ai nn. 72223/47668, viene data esecuzione alla sentenza n. 705/2020 Reg. Gen. n. 7435. R.G.N.R. n. 12872/2018, emessa dal G.U.P. del tribunale ordinario di Bergamo in data 15.09.2020, riformata dalla Sentenza n. 2423/2021 della Corte d'Appello di Brescia emessa in data 07.10.2021, divenuta definitiva in data 16.09.2022, mediante la quale è stata disposta la confisca per equivalente, a norma dell'art. 12 bis D.L.VO 74/2000, dei beni di proprietà di

suddetto e precisamente:

- quota 1/4 di piena proprietà del mappale 9478 del foglio 7 del NCEU e del mappale 1367 di are 4.50 del CT di Foresto Sparso;
- quota 1/2 di piena proprietà dei mappali 2243 di are 22.20, 4325 di are 15.70 e 5114 di are 0.40 del CT di Foresto Sparso;

che vengono trasferiti al "DEMANIO DELLO STATO" con sede in Roma, C.F. 97905320582.

Alla data del 27.02.2023 i beni di cui all'oggetto sono ancora di proprietà del "DEMANIO DELLO STATO" suddetto per le quote meglio sopra precisate.

3.7 Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari

Ipoteca giudiziale iscritta, a Bergamo, in data 25.10.2017 ai nn. 47791/8414.

A favore:

Contro:

Somma iscritta: € 40.000,00

Somma capitale: € 28.000,00

Decreto ingiuntivo del 19.10.2015 n. 6149 Repertorio Tribunale di Bergamo.

Grava in capo alla quota 1/2 di piena proprietà dei mappali 2243 di are 22.20, 4325 di are 15.70 del CT e alla quota 1/4 di piena proprietà dei mappali 1367 di are 4.50 del CT e 9478 del NCEU di Foresto Sparso.

Servitù di passo ed elettrodotto trascritta, a Bergamo, in data 20.09.1995 ai nn. 27977/20616.

A favore: "ENEL SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Roma;

Contro:

Scrittura privata autenticata del 7.6 e 07.09.1995 nn. 159453-160595/12494 Repertorio

Notaio Francesco Frassoldati di Bergamo.

Grava in capo al mappale 2243 del CT di Foresto Sparso;

3.8 Aspetto economico e criterio di stima

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

Nel caso di cui trattasi, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale 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.

Terreni edificabili

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dei terreni edificabili, lo scrivente ha proceduto con 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.

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 terreno edificabile;
- Valori OMI pubblicati dall'Agenzia del Territorio (2-2023).
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2023 (F.I.M.A.A.).
- Valore Casa & Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2023 (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 Architetti di più provincie).
- Oneri concessori (oneri di urbanizzazione, standard qualitativo aggiuntivo, monetizzazione).
- Spese tecniche e professionali.

- Spese generali.
- Spese per commercializzazione.
- Interessi su capitale finanziario.
- Utile imprenditore.

Terreni boschivi

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dei terreni boschivi, lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando i terreni da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle del terreno oggetto di 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 di idonee fonti di informazione, quale "Valore Casa & Terreni Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2023" (APPE – Confedilizia).

Terreno refuso

Poiché il terreno identificato con il foglio 9 mappale 5114, di superficie complessiva pari a 40,00 mq, costituisce un probabile refuso dell'adiacente area edificata, ha un valore di mercato pari a € 0,00.

3.9 Valutazione del bene

Terreni edificabili

Poiché la superficie territoriale catastale è pari a 3.790,00 mq e il Rapporto di utilizzazione è pari a 0,35 mq/mq, specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Foresto Sparso (Bg), si ottiene che la Superficie lorda di pavimento realizzabile è pari a:

$$3.790,00 \text{ mq} \times 0,35 \text{ mq/mq} = 1.326,50 \text{ mq}$$

Il valore da attribuire all'unità immobiliare residenziale costruita a nuovo, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni testé citate, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il carattere prudentiale della presente valutazione, può stimarsi pari a € 1.500,00/mq.

Il valore di mercato della S.l.p. realizzabile risulta quindi essere pari a:

$$1.326,50 \text{ mq} \times € 1.500,00/\text{mq} \quad \quad \quad € \quad 1.989.750,00$$

Costo globale della trasformazione:

- Costo di costruzione per nuove costruzioni:

$$1.326,50 \text{ mq} \times € 950,00/\text{mq} \quad \quad \quad € \quad 1.260.175,00$$

- Oneri concessori:

$$€ 1.260.175,00 \times 13\% \quad \quad \quad € \quad 163.822,75$$

- Spese tecniche e professionali:

$$€ 1.260.175,00 \times 7\% \quad \quad \quad € \quad 88.212,25$$

- Spese generali:

$$€ 1.260.175,00 \times 5\% \quad \quad \quad € \quad 63.008,75$$

- Spese per commercializzazione:

$$€ 1.989.750,00 \times 3\% \quad \quad \quad € \quad 59.692,50$$

- Interessi su capitale finanziario:

$$€ 1.634.911,25 \times 6\% \quad \quad \quad € \quad 98.094,67$$

- Utile imprenditore:

$$€ 1.989.750,00 \times 10\% \quad \quad \quad € \quad 198.975,00$$

Totale costo della trasformazione

$$€ \quad 1.931.980,92$$

Valore complessivo dei terreni edificabili:

$$€ 1.989.750,00 - € 1.931.980,92 = \quad \quad \quad € \quad \underline{\underline{57.769,08}}$$

Poiché il Demanio dello Stato con sede in Roma (C.F. 97905320582) è pieno proprietario di 1/2 del suddetto bene, il valore della proprietà dello stesso risulta essere:

€ 57.769,08 x 1/2 = € 28.884,54

Valore complessivo di mercato (arrotondato) € 29.000,00

Terreni boschivi

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni testé citate, ritiene che il valore unitario da attribuire ai terreni boschivi sopra descritti di superficie commerciale pari a 1.915,00 mq, considerato il carattere prudenziale della presente valutazione, possa stimarsi pari a € 2,00/mq.

Il valore complessivo di mercato dei terreni boschivi risulta quindi essere:

1.915,00 mq x € 2,00/mq = € 3.830,00

Poiché il Demanio dello Stato con sede in Roma (C.F. 97905320582) è pieno proprietario di 1/4 del suddetto bene, il valore della proprietà dello stesso risulta essere:

€ 3.830,00 x 1/4 = € 957,50

Valore complessivo di mercato (arrotondato) € 1.000,00

Terreno refuso

Poiché il terreno identificato con il foglio 9 mappale 5114, di superficie complessiva pari a 40,00 mq, costituisce un probabile refuso dell'adiacente area edificata, ha un valore di mercato pari a € 0,00.

Per quanto sopra riportato, il valore complessivo di mercato dei terreni costituenti il Lotto 3, di pertinenza del Demanio dello Stato, è pari a:

Terreni edificabili: € 29.000,00 +

Terreni boschivi: € 1.000,00 +

Terreno refuso: € 0,00 =

€ 30.000,00 Valore complessivo di mercato

Motoveicoli

4.1 Identificazione e ubicazione dei beni

Il Lotto 4 è costituito dai seguenti due motoveicoli:

- Harley Davidson 300, targa MI 546730 (v. visura al P.R.A. – *allegato 14*), ubicata in Castelli Calepio (Bg) via Badie n. 24, sotto la tettoia adibita a magazzino posta sul terreno identificato con il foglio 9 mappale 9361, descritta nel presente Lotto 1;
- Piaggio Gilera 125 5V Arcore, targa BG 128402 (v. visura al P.R.A. – *allegato 15*), che lo scrivente non ha potuto visionare in quanto il sig. _____ non ha voluto specificare presso quale meccanico è ubicata.

4.2 Proprietà e provenienza

I due motoveicoli, oggetto di valutazione, risultano di proprietà dell'Erario dello Stato, con sede in Roma, per confisca del 12.12.2022 nei confronti del sig. _____ (v. visure al P.R.A. – *allegati 14 e 15*).

4.3 Metodologia estimativa

La valutazione di un bene si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione.

Nel caso in questione il motivo è quello di ottenere il più probabile valore che si potrà ottenere dalla vendita dei due motoveicoli nelle condizioni in cui si trovano.

Lo scrivente, per attribuire un corretto valore di mercato ai motoveicoli in questione, ha proceduto svolgendo le seguenti operazioni:

- eseguire le opportune indagini di mercato;
- esaminare i listini dei motoveicoli usati;
- considerare l'anno di immatricolazione;
- considerare le condizioni di manutenzione e conservazione dei motoveicoli.

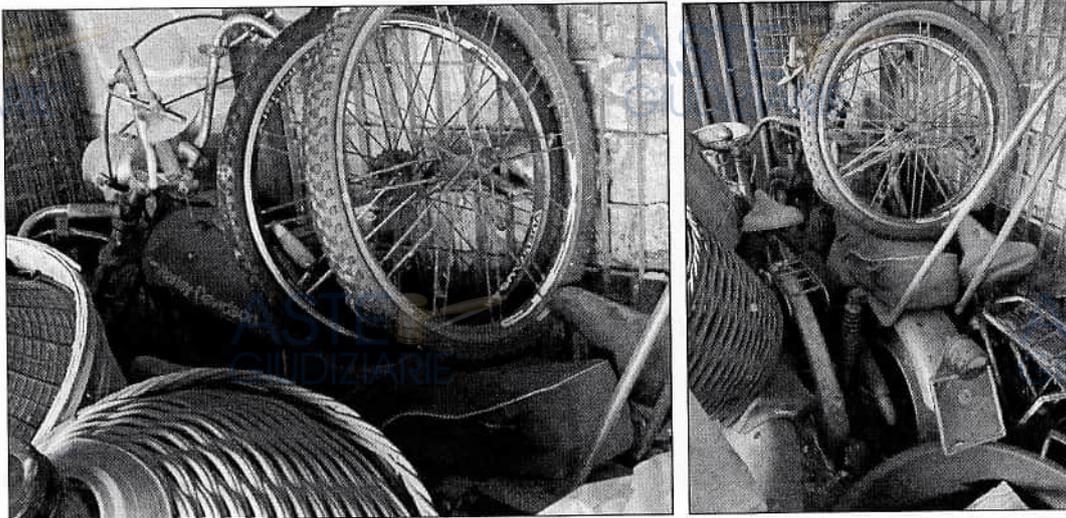
I valori stimati fanno riferimento a Giugno 2024.

4.4 Descrizione e valutazione dei beni

I due motoveicoli oggetto di valutazione, di categoria motocicli, sono i seguenti:

- 1) Motociclo marca Harley Davidson modello 300 (v. visura al P.R.A. – *allegato 14*):

- Telaio 750522
- Targa MI 546730
- Immatricolazione 11.02.1976
- Classe/Usò Motociclo privato trasporto persone
- Cilindrata 242 cc
- Alimentazione Benzina
- Stato di manutenzione Pessimo
- Valore stimato € 500,00



2) Motociclo marca Gilera modello 125 5V Arcore (v. visura al P.R.A. – allegato 15):

- Telaio 1115299
- Targa BG 128402
- Immatricolazione 20.09.1974
- Classe/Usò Motociclo privato trasporto persone
- Cilindrata 124 cc
- Alimentazione Benzina
- Stato di manutenzione Non visionato, ma il sig. ha dichiarato di essere in pessime condizioni, da rottamare
- Valore stimato € 100,00

Per quanto sopra riportato, il valore complessivo dei due motoveicoli ammonta a € 600,00.

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEL VALORE DEI VARI LOTTI

Valore di mercato

LOTTO 1

Unità immobiliari ubicate in Castelli
Calepio (Bg), via Badie n.24

€ 217.600,00

LOTTO 2

Unità immobiliare ubicata in Foresto
Sparso (Bg), Via Franzi n.34

€ 10.500,00

LOTTO 3

Terreni e area urbana ubicati in
Foresto Sparso (Bg)

€ 30.000,00

LOTTO 4

Motoveicoli

€ 600,00

VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI

€ 258.700,00

Il valore complessivo dei beni immobili e mobili confiscati da parte dell'Agencia del Demanio e oggetto di valutazione, suddivisi nei suddetti quattro lotti, ammonta pertanto a **€ 258.700,00** (Euro Duecentocinquantottomilasettecento/00).

* * * * *

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

Bergamo, 24.06.2024

dott. ing. Nicola Moretti Simoncini



DOCUMENTI ALLEGATI**Lotto 1**

1. Elaborato planimetrico foglio 7 particella 8590
2. Estratto mappa
3. Visura per soggetto "Demanio dello Stato" in Castelli Calepio
4. Planimetria catastale foglio 7 particella 8590 sub. 1
5. Permesso di costruire n. 7368/2 del 26.02.2004

Lotto 2

6. Elaborato planimetrico foglio 7 particella 2522
7. Planimetria catastale foglio 7 particella 2522 sub. 706
8. Estratto mappa
9. Visura per soggetto "Demanio dello Stato" in Foresto Sparso
10. Denuncia di Inizio Attività n. 4561 del 28.07.2011

Lotto 3

11. Estratto mappa
12. Visura per soggetto "Demanio dello Stato" in Foresto Sparso
13. Visura storica per immobile foglio 9 particella 1367

Lotto 4

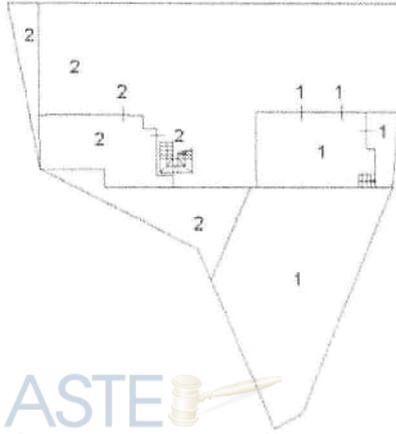
14. Visura al P.R.A. del motoveicolo Harley Davidson 300
15. Visura al P.R.A. del motoveicolo Piaggio Gilera 125 5V Arcore

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Ghidini Giampietro	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Brescia	N. 4126

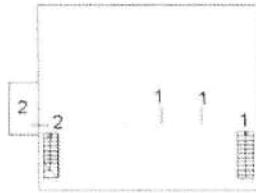
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Comune di Castelli Calepio	Protocollo n. BG0107637 del 01/04/2009
Sezione: TA Foglio: 7 Particella: 8590	Tipo Mappale n. 312742 del 24/09/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

ASTE GIUDIZIARIE
 PIANO TERRA



ASTE GIUDIZIARIE
 PIANO PRIMO



ASTE GIUDIZIARIE
 PIANO SECONDO
 Sottotetto



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2023 - Comune di CASTELLI CALEPIO(C079) - Sez. urbana TA - Foglio 7 Particella 8590 >

ASTE
GIUDIZIARIE®

N=5051900

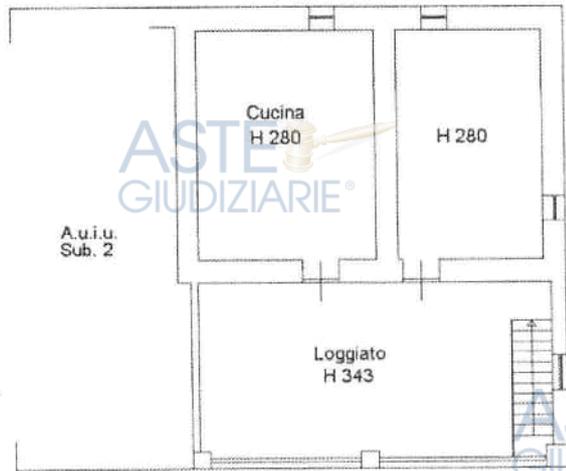
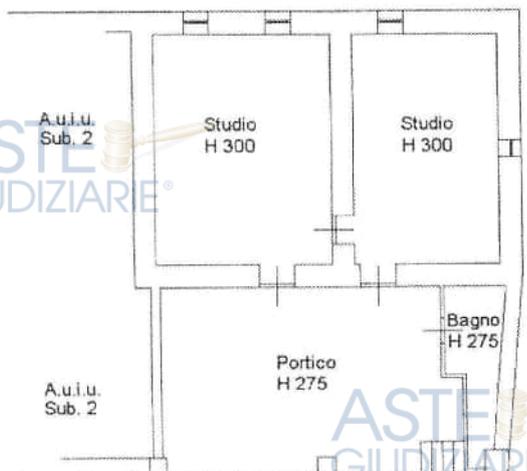


Comune: (BG) CASTELLI CALEPIO/B Scala originale 1:2000 23-Nov-2023 15:34:18
 Foglio: 907 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Protocollo pratica P264581/2023

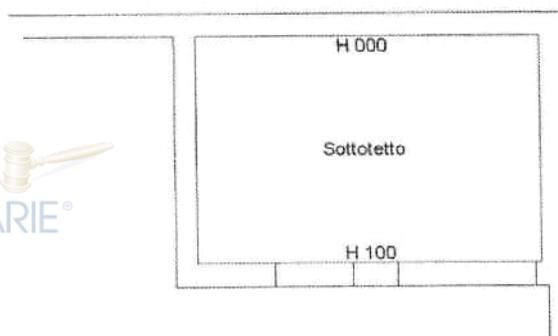
Dichiarazione protocollo n. BG0107637 del 01/04/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelli Calepio	
Via Badie	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione: TA	Compilata da: Ghidini Giampietro
Foglio: 7	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 8590	Prov. Brescia
Subalterno: 1	N. 4126

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRAZZATO PIANO PRIMO



PIANO SECONDO Sottotetto



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2023 - Comune di CASTELLI CALEPIO(C079) - < Sez. urbana TA - Foglio 7 - Particella 8590 - Subalterno 1 - VIA BADIE n. SNC Piano T-1 - 2

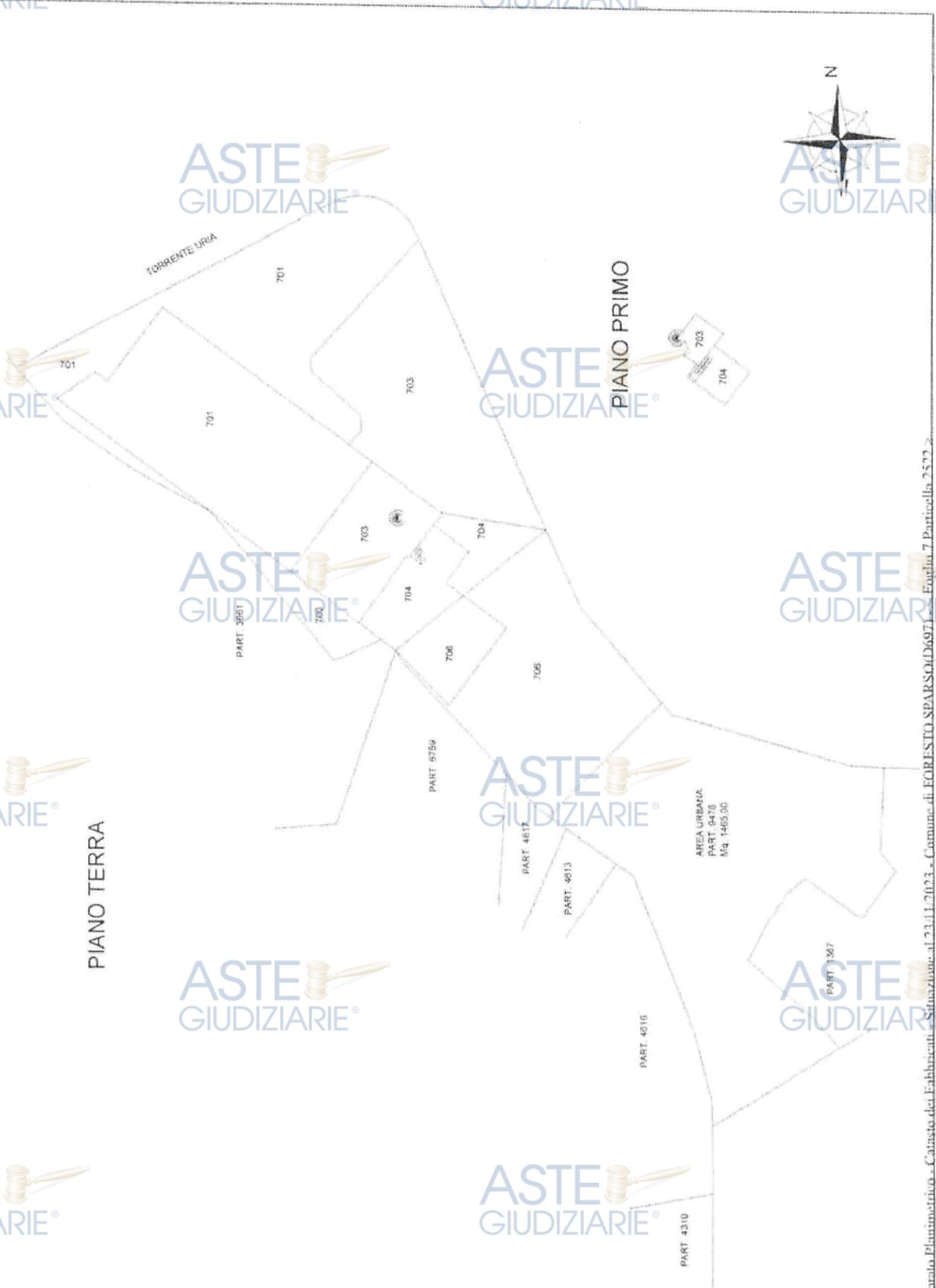
Ultima planimetria in atti

Data: 29/11/2023 - n. T124506 - Richiedente: MRTNCL77L02A794Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



ELABORATO PLANIMETRICO
 Comune di Foresto Spurio
 Foglio: 7
 Particella: 2522
 Iscritto all'albo: Giacomo F. P. 18/01/2013 del. 18/01/2013
 Prov. Bergamo N. 3473
 Catasto Fabbricati
 Agenzia del Territorio
 Ufficio provinciale di Bergamo
 Dimostrazione grafica dei subalterni



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2023 - Comune di FORESTO SPURIO (UD697) - Foglio 7 Particella 2522

Ultima planimetrica in atti

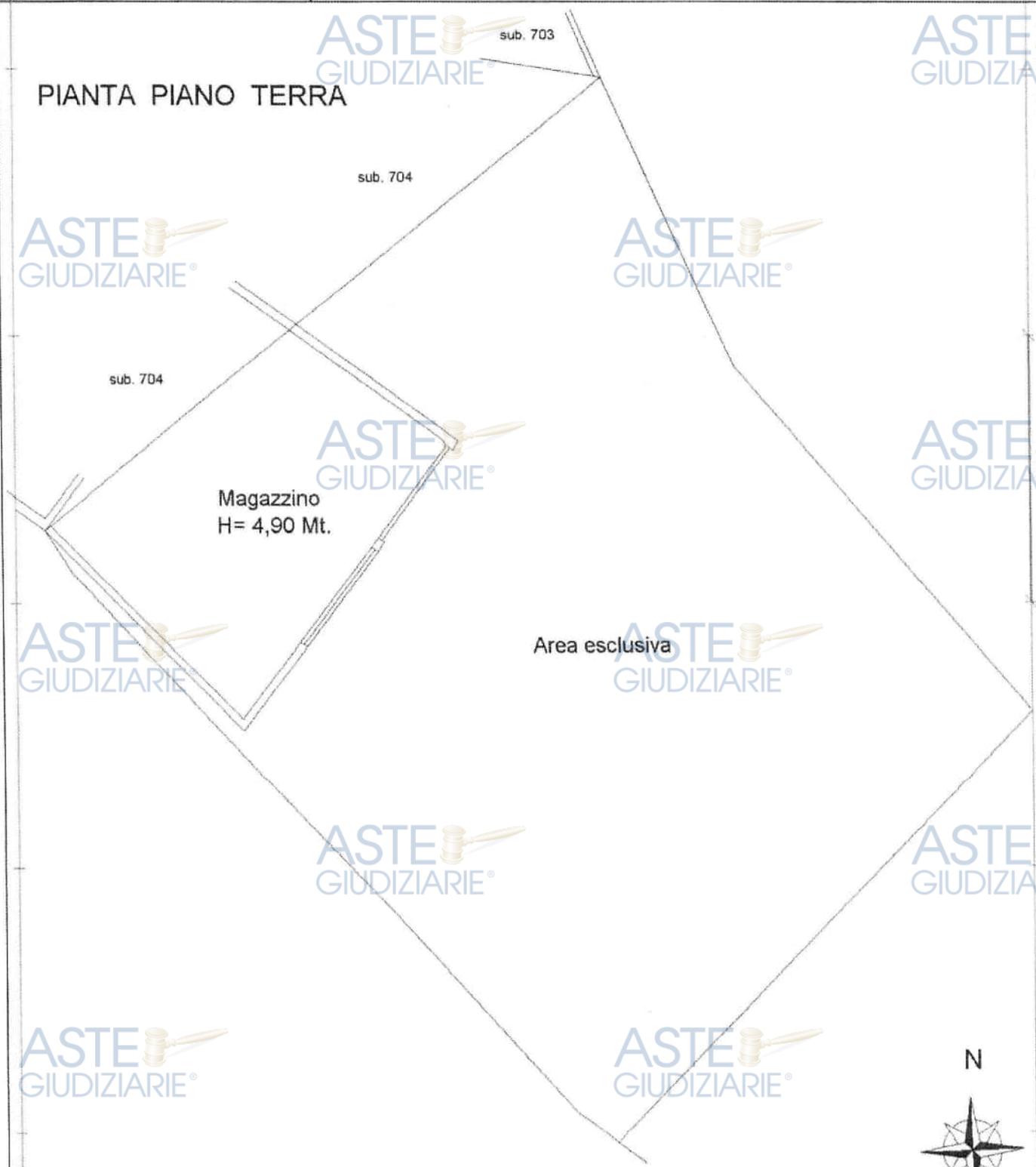
Data: 23/11/2023 - n. T268963 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Dichiarazione protocollo n. BG0010532 del 18/01/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Foresto Sparso	
Via Tremellini	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Belotti Francesco Alessandro
Foglio: 7	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 2522	Prov. Bergamo
Subalterno: 706	N. 3473

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2023 - Comune di FORESTO SPARSO(D697) - < Foglio 7 - Particella 2522 - Subalterno 706 - VIA TREMELLINI n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 23/11/2023 - n. T264602 - Richiedente: MRTNCL77L02A794Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Vis. tel. (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MICHELE BERETTA

Comune: (BG) FORESTO SPARSO
Foglio: 907
Scala originale: 1:2000
Dimensione cartacee: 534.000 x 378.000 metri
Pratica: 1160823/2023
23 Nov 2023 11:17:5

1 Particella: 2522

Allegato 8

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N.0060000

E-1571200



N=5080000



E=1371200

Comune: (BG) FORESTO SPARSO
Foglio: 907

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T160623/2023

23-Nov-2023 11:47:5

