

# TRIBUNALE DI BERGAMO

FALLIMENTO

14/2014

## VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI

Viale Papa Giovanni XXIII, S.N. - Cavernago (BG)

IN CAPO A

## **GROUPEDIL COSTRUZIONI Srl** **in liquidazione**

Via Italia n. 76 - Seriate (BG)

Giudice Delegato

Dott.ssa LAURA GIRALDI

Curatore

Dott. CARLO LUIGI ROSSI

Bergamo, 01 dicembre 2016

- **Premessa**

L'area in questione, sita nel comune di Cavernago (BG), è già stato oggetto di stima da parte mia in data 16 settembre 2013 relativamente alla precedente Procedura di Concordato Preventivo chiesta da Groupedil Costruzioni S.r.l. in liquidazione.

All'epoca, l'area era suddivisa in quattro comparti (A-B-C-D) con una volumetria totale di 41.873,00 mc. che, grazie all'applicazione della L.R. n. 26/1995, integrata dalla L.R. n. 33/2007, relativa allo scorporo delle murature perimetrali e dei solai per edifici a basso consumo energetico (classe B), poté usufruire un incremento di una percentuale pari al 10%, per un valore totale 46.060,30 mc. (comparto A con 23.100 mc., comparto B con 3.573 mc., comparto C con 11.200 mc. e comparto D con 4.000 mc.), tutti con destinazione residenziale.

Il comparto C, presentava al suo interno, il compimento di opere strutturali al piano interrato con relativa soletta di copertura ed i pilastri del piano terra.

Tale opere, realizzate nel comparto C, sono state stimate per un importo pari a € 685.685,00.

La società richiedente la Procedura di Concordato Preventivo, relativamente al costruito sopracitato, aveva versato oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e relativo contributo al costo di costruzione per un importo pari a € 174.850,70.

Tale valore, non è stato preso in considerazione in quanto, essendo scaduti i titoli abilitativi, dovranno essere versati nuovamente gli oneri per la volumetria non ancora edificata.

Inoltre, la medesima società, per eseguire le opere del comparto C, aveva sostenuto spese tecniche di progettazione, opere di cantieramento e messa in sicurezza dell'area per un importo pari a € 148.620,00.

Questa somma, non è stata presa in considerazione perché, dovendo presentare un nuovo titolo abilitativo, in quanto quelli protocollati erano scaduti, verranno sostenute altre spese tecniche.

Stimando un PPVM (più probabile valore di mercato) pari a 120 €/mc. risultava:

$$46.060,30 \text{ mc.} \times 120 \text{ €/mc.} = € 5.527.236,00$$

che, sommato al valore delle opere erette nel comparto C pari a € 685.685,00 forniva un valore totale dell'area pari:

$$\text{PPVM} = € 5.527.236,00 + € 685.685,00 = € 6.212.921,00$$

La società richiedente la Procedura di Concordato Preventivo, Groupedil Costruzioni S.r.l. in liquidazione, è fallita con sentenza del Tribunale di Bergamo del 12 dicembre 2013, depositata in data 15 gennaio 2014 n. 18 di repertorio.

Fatta tale premessa per una visione globale dell'area in questione, ad oggi la situazione è variata.

Il giorno 31 maggio 2016 è stata stipulata, presso lo studio del Notaio Giuliana Quarti con numero di repertorio 137558, la convenzione relativa al Piano di Lottizzazione residenziale in variante alla zona 2 del P.I.I. denominato "Cavernago Centro".

Tale convenzione, avvenuta tra il Comune di Cavernago ed il dott. Carlo Luigi Rossi, curatore fallimentare della società "Groupedit Costruzioni S.r.l. in liquidazione", ridisegna la proprietà oggetto di stima, suddividendola in quattro comparti A-B-C-D con volumetria sia residenziale che commerciale.

- **Il quesito di stima**

Il Curatore, dott. Carlo Luigi Rossi, giusta autorizzazione da parte degli Organi della Procedura, stante la sottoscrizione della richiamata convenzione, ha ritenuto necessario effettuare una ricognizione dell'attuale valore dell'area sita in Cavernago (BG) Viale Papa Giovanni XXIII s.n. per poi sollecitare nuovamente l'interesse di terzi indicando il prezzo di vendita nel caso di aggiudicazione da parte di un unico interessato o nel caso di aggiudicazione dei comparti.

- **L'individuazione dei compendi immobiliari oggetti di valutazione**

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. L'accesso presso i Pubblici Uffici è avvenuto solamente in occasione della stesura della prima relazione (settembre 2013).

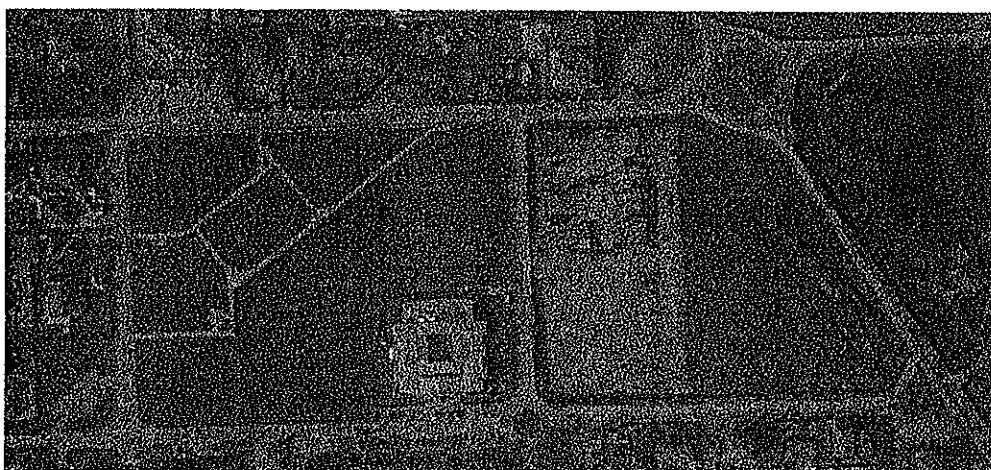
I dati contenuti ed utilizzati nella relazione che segue (consistenza e qualità dei beni mobili, dati catastali, superfici e consistenza delle unità immobiliari, etc.), sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione che è stata messa a disposizione dello scrivente.

Sono state, inoltre, eseguite le verifiche ipo-catastali e gli ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali e le indagini in merito alla regolarità edilizio-urbanistica delle attività immobiliari stesse.

I dati tecnici utilizzati per calcolare la volumetria, sono stati desunti a "tavolino" dalla cartografia a disposizione e non sono stati, pertanto, eseguiti rilievi metrici.

Le indagini hanno portato all'individuazione certa di compendi in capo alla società debitrice rilevati nel seguente Comune amministrativo:

- o Area edificabile sita in Cavernago (BG) in Viale Papa Giovanni XXIII S.N.



Ortofoto con delimitazione dell'area oggetto di stima

- **La descrizione e la regolarità catastale**

Gli immobili risultano correttamente inseriti in banca dati al Catasto Terreni, al foglio 9, con i mappali 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940 e 1941.

L'area oggetto di perizia, da nord in senso orario, confina con le seguenti proprietà: Viale Papa Giovanni XXIII, Strada Statale n. 498, Via A. Manzoni e Via G. D'Annunzio.



Via Papa Giovanni XXIII



Via A. Manzoni



Via G. D'Annunzio

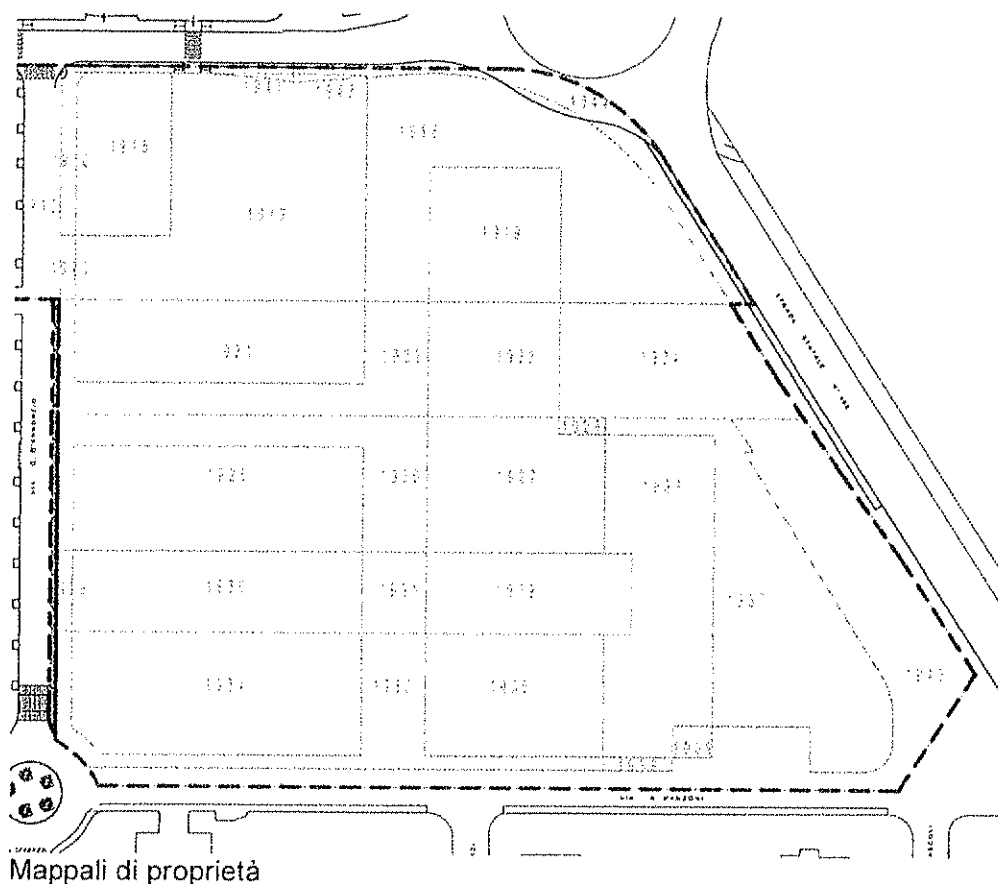
- **La regolarità urbanistica e la provenienza**

Ad oggi, dalle verifiche effettuate, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- D.I.A. n. 1145 del 26/02/2009 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con relativa comunicazione di inizio lavori presentata in data 10/10/2009;
- Permesso di Costruire n. 706 del 04/11/2009 per la realizzazione degli edifici sul comparto C con relativa comunicazione di inizio lavori presentata in data 11/11/2009;
- in data 14/12/2011 è stata presentata la "sospensione dei lavori", nonostante il D.P.R. 380/01 non preveda tale possibilità che, perciò, risulta nulla.

Ad oggi, i titoli abilitativi sopra citati, avendo durata triennale, risultano scaduti.

L'area in questione, ad oggi, risulta assoggettata all'attuazione del Piano di Lottizzazione Residenziale in variante alla zona 2 del P.I.I. denominato "Cavernago Centro" con relativa convenzione.



Mappali di proprietà

- **La descrizione**

L'area oggetto di perizia è sita nel Comune di Cavernago (BG) a circa 500 metri dal centro del paese.

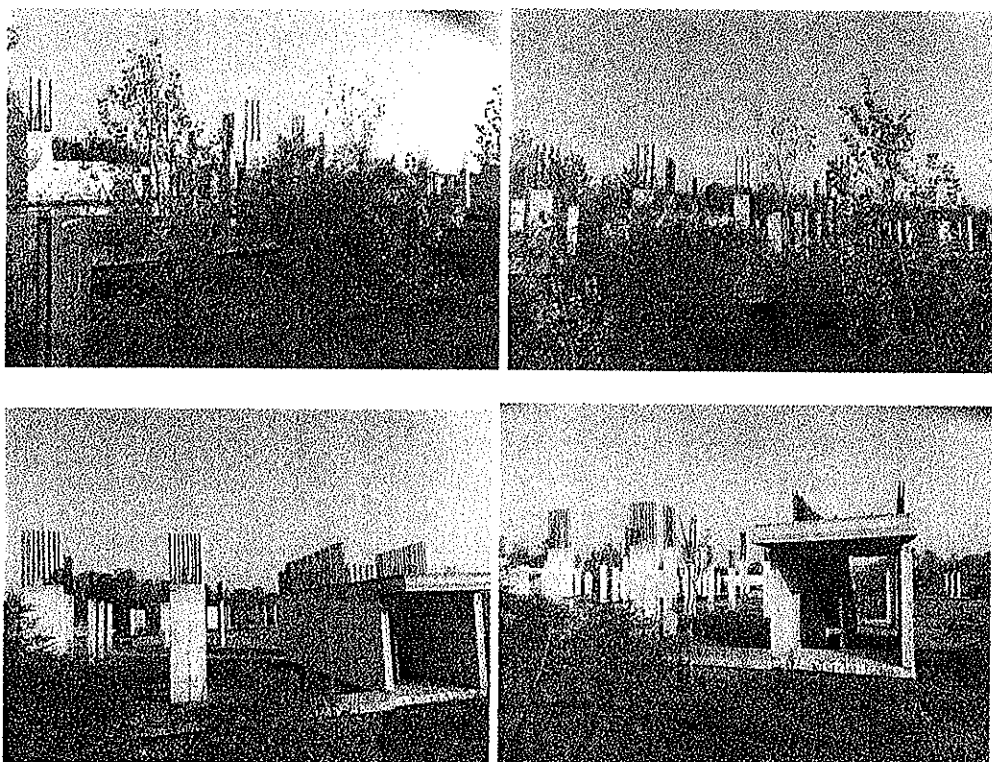
Tale Comune si trova a circa 12 chilometri da Bergamo ed è servito da arterie primarie come la S.S. 498 e il casello autostradale di Seriate (BG), posto a 5 chilometri.

L'area si posiziona in una zona prevalentemente residenziale, dotata delle infrastrutture pubbliche come asili, scuole primarie, impianti sportivi e centri ricreativi.

L'area ha una superficie fondiaria complessiva di 16.981,20 mq. ed una volumetria edificatoria di 40.500,00 mc.

Ad oggi, l'area è parzialmente urbanizzata, ma è carente delle opere atte al completamento della viabilità interna e dei parcheggi previsti.

Come si evince dalle fotografie sottostanti, ad oggi nel comparto C sono presenti le opere strutturali del piano interrato con relativa soletta di copertura ed i pilastri del piano terra con i ferri di ripresa in cattivo stato di manutenzione.

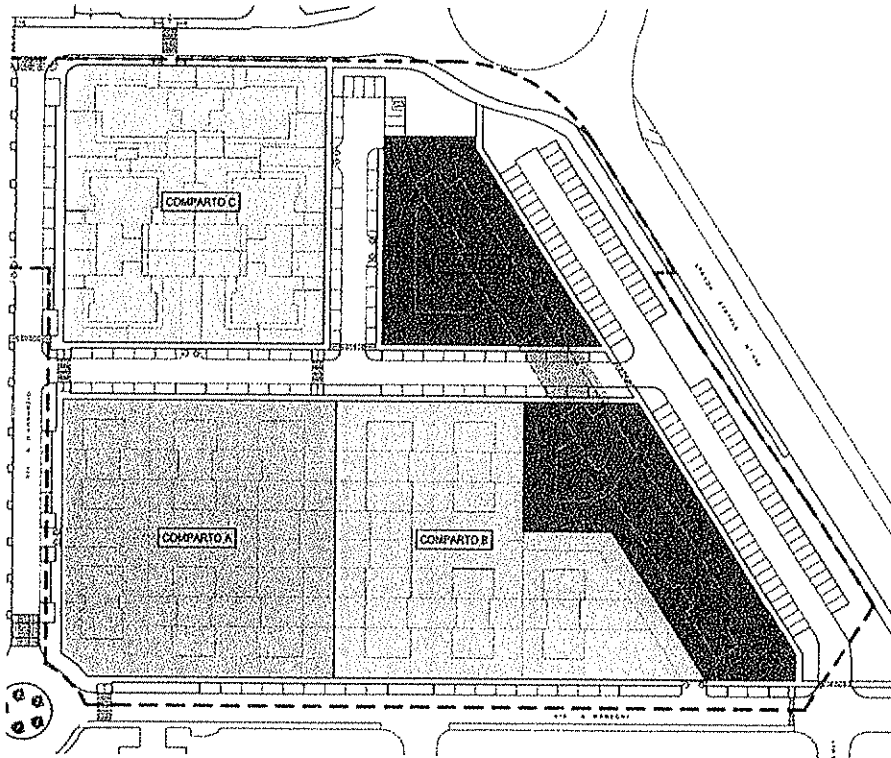


• **Le caratteristiche dell'area.**

L'area in questione è suddivisa in quattro comparti A – B – C – D di notevole entità che, grazie al P.A. variante zona 2 del P.I.I. denominato "Cavernago Centro" ed alla Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Cavernago, hanno assunto destinazione urbanistica sia residenziale che commerciale.

Di seguito, le caratteristiche dimensionali dei quattro lotti:

- **comparto A**, potenzialità volumetrica complessiva pari a 8.700 mc., totalmente a destinazione urbanistica residenziale;
- **comparto B**, potenzialità volumetrica complessiva pari a 7.800 mc., totalmente a destinazione urbanistica residenziale;
- **comparto C**, potenzialità volumetrica complessiva pari a 11.200 mc., di cui 8.200 mc. con destinazione urbanistica residenziale e 3.000 mc. commerciale;
- **comparto D**, potenzialità volumetrica complessiva pari a 12.800 mc., di cui 3.800 mc. con destinazione urbanistica residenziale e 9.000 mc. commerciale.

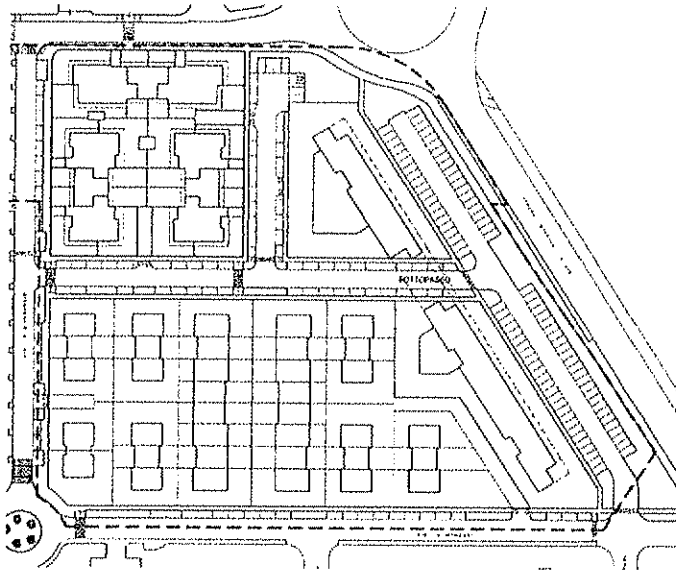


Sommando la potenzialità volumetrica dei quattro comparti, si ottiene un valore di **40.500 mc.** che, ricorrendo all'applicazione della L.R. n. 26/1995, integrata dalla L.R. n. 33/2007, relativa allo scorporo delle murature perimetrali e dei solai per edifici a basso consumo energetico (classe B), potrà essere incrementato di una percentuale pari al **10%**, ottenendo un valore definitivo di **44.550 mc.**, ripartito proporzionalmente per i quattro comparti.

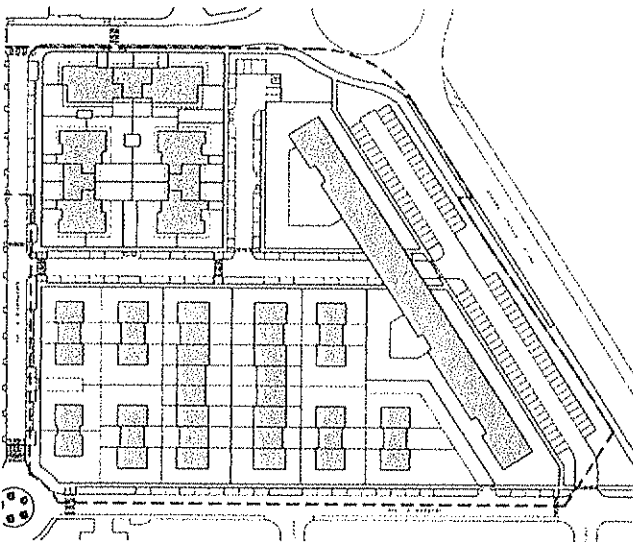
VOLUMETRIA TOTALE AREA 44.550 mc				
	comparto A	comparto B	comparto C	comparto D
residenziale	9.570 mc	8.580 mc	9.020 mc	4.180 mc
commerciale	-	-	3.300 mc	9.900 mc

il comparto A permette l'edificazione del piano terra e piano primo;  
 il comparto B permette l'edificazione del piano terra e piano primo;  
 il comparto C permette l'edificazione del piano terra, piano primo e piano secondo;  
 il comparto D permette l'edificazione del piano terra, piano primo e del piano secondo;

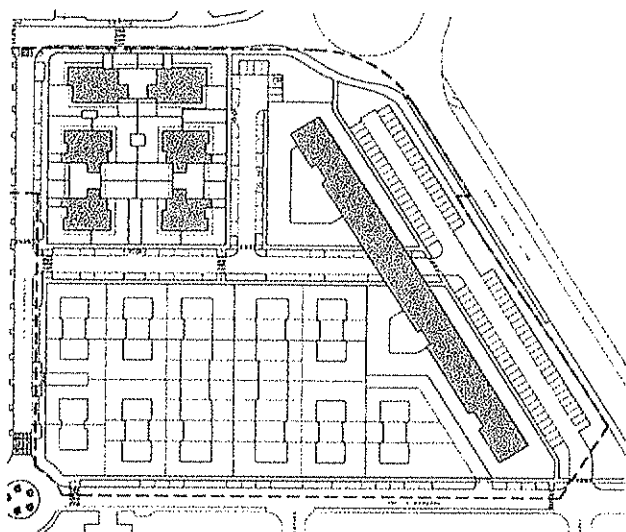




edificazione piano terra



edificazione piano primo



edificazione piano secondo

Ad oggi, dopo aver effettuato il sopralluogo e verificato l'assenza di lavori in cantiere, si può constatare che, all'interno del comparto C, sono state realizzate le sole opere strutturali del piano interrato con relativa soletta di copertura ed i pilastri del piano terra.

• **La determinazione del più probabile valore di mercato**

La determinazione del più probabile valore di mercato (PPVM) è stata ottenuta mediante il procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, oltre che sulla base di contatti ed indagini condotte presso operatori del mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario distinto per destinazione urbanistica:

- **residenziale** 120 €/mc. – 25% (area soggetta a vendita forzata) = **90,00 €/mc.**
- **commerciale** 200 €/mc. – 25% (area soggetta a vendita forzata) = **150,00 €/mc.**

Lo scrivente precisa che il valore di cui sopra tiene in considerazione sia l'attuale e contingente situazione di mercato dell'edilizia, oggettivamente in contrazione, che la possibilità di vendere, separatamente, i singoli comparti (A, B, C e D); inoltre, trattasi di area proveniente da fallimento.

Questa possibilità faciliterebbe un'eventuale vendita rispetto alla cessione dell'intera proprietà in un "blocco" unico.

**PPVM della potenziale volumetria totale dell'area in oggetto suddivisa per comparti:**

**comparto A**

9.570 mc. x 90,00 €/mc. = € 861.300,00

**TOTALE comparto A € 861.300,00**

**comparto B**

8.580 mc. x 90,00 €/mc. = € 772.200,00

**TOTALE comparto B € 772.200,00**

**comparto C**

9.020 mc. x 90,00 €/mc. = € 811.800,00

3.300 mc. x 150,00 €/mc. = € 495.000,00

edificazione esistente comparto C:

€ 685.685,00 – 20% ammaloramento = € 548.548,00

Relativamente al comparto C, sono già stati versati oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e relativo costo di costruzione per un importo complessivo di € 174.850,70.

La nuova Convenzione, all'art. n. 7, pattuisce che esso verrà esentato per una quota pari al 70% dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e dal contributo al costo di costruzione pertanto, tale valore viene considerato ai fini della stima economica:

oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e relativo contributo costo di costruzione già versati = € 174.850,70

**TOTALE comparto C € 2.030.198,70**

**comparto D**

4.180 mc. x 90,00 €/mc. = € 376.200,00

9.900 mc. x 150,00 €/mc. = € 1.485.000,00

**TOTALE comparto D € 1.861.200,00**

**PPVM della potenziale volumetria totale dell'area in oggetto:**

TOTALE comparto A € 861.300,00

TOTALE comparto B € 772.200,00

TOTALE comparto C € 2.030.198,70

TOTALE comparto D € 1.861.200,00

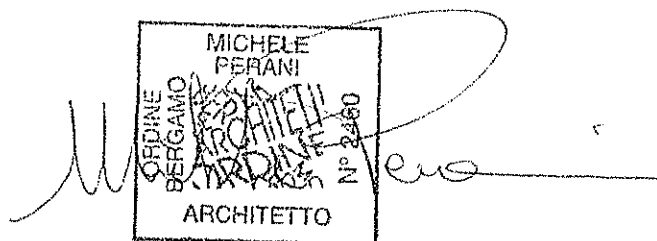
**VALORE TOTALE DELL'AREA € 5.524.898,70**

Vista la notevole ampiezza dell'area oggetto di stima e l'elevato indice volumetrico, in caso di vendita in blocco unico, si ritiene opportuno applicare una scontistica pari al 15% del valore raggiunto:

€ 5.524.898,70 – 15% (€ 828.734,80) x vendita in blocco unico = **€ 4.696.163,90**

Bergamo, 01 dicembre 2016

Dott. Arch. Michele Perani



MICHELE PERANI  
ORDINE  
BERGAMO  
ARCHITETTO  
N° 2460