sergio carissimi
architetto

Partita iva n° 01215070168 codice fiscale CRS SRG 51 C 06 F023L via t. tasso 89 24123 bergamo tel. 035 / 4220060

TRIBUNALE DI BERGAMO

FALLIMENTO n.127/2015

SOCIETA':
CAEB-COSTRUZIONI ACCESSORI ELETTRICI BERGAMO srl
Con sede in Comune di TREVIOLO (Bg) via del Commercio n°16.18.20

Oggetto: STIMA BENI MOBILI, ATTREZZATURE e IMMOBILI DI PROPRIETA'

Bergamo Ottobre 2015

Il tecnico
Arch.Sergio Carissimi

sergio carissimi
architetto

Partita iva n° 01215070168 codice fiscale CRS SRG 51 C 06 F023L via t. tasso 89 24123 bergamo tel. 035 / 4220060

FALLIMENTO CAEB –COSTRUZIONI ACCESSORI ELETTRICI BERGAMO srl

Il sottoscritto Arch.Sergio Carissimi, nato a Massa (Ms) il 6 Marzo 1951, iscritto all'Albo degli Architetti di Bergamo al n°246, CF CRS SRG 51C06 F023L, con studio professionale in Bergamo via Tasso n°89,

A seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore Rag.Massimo Seminati , ed autorizzato dal Giudice Delegato Dr.Giovanna Golinelli per procedere ad una stima dei beni immobili, dei mobili e macchine ufficio, impianti e macchinari, di proprieta' della societa' CAEB-COSTRUZIONI ACCESSORI ELETTRICI BERGAMO srl.

Ho proceduto ad un sopralluogo presso la sede della societa' in Comune di Treviolo, via del Commercio ai civici 16,18,20.

L'immobile e' in discrete condizioni ed occupa un'area di circa 6500 mq ed una superficie coperta di circa 3500 mq.

E' composto da una struttura prefabbricata in cemento armato precompresso a due campate, con una altezza di ml 7,50.

Il capannone ha una chiusura perimetrale in lastre prefabbricate grigie con delle fasce di colore verde. Vi sono i lucernari sulla copertura, ed alcuni sono apribili.

Il blocco uffici su due piani ha la chiusura perimetrale in blocchi di cemento tipo "prisme" spessore 20 cm di colore grigio con delle fasce di colore verde , tutte trattate con idrorepellente.

Una campata del capannone ha il carroponte. L'altra campata dispone del blocco uffici. Il capannone ha una centrale elettrica funzionante e di discreta potenza.

I serramenti sono in alluminio, i portoni sono in acciaio coibentato.

L'area circostante totalmente recintata ed adibita a piazzale e' asfaltata. Sul confine nord ovest scorre una roggia.

Il fabbricato risulta accatastato al NCEU di Treviolo al foglio 1 particella 1371 categoria D1 opificio.

Il fabbricato sorge in prossimita' della strada provinciale Dalmine Villa d'Alme' in una zona industriale sorta una decina di anni fa. La zona e' perfettamente urbanizzata e facilmente raggiungibile

sergio carissimi
architetto

Partita iva n° 01215070168 codice fiscale CRS SRG 51 C 06 F023L via t. tasso 89 24123 bergamo tel. 035 / 4220060

dall'Autostrada A4 dal Casello di Dalmine e dall'hinterland della citta' di Bergamo.

RISULTANZE

Da un punto di vista tecnico urbanistico non vi sono difformita' nelle autorizzazioni rilasciate, ne risultano realizzate opere abusive.

VINCOLI ESISTENTI

La verifica sui vincoli pregiudizievoli esistenti ha prodotto i seguenti risultati:

Ipoteca Volontaria del 20.01.2006 Atto del Notaio Fausti Pier Luigi derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito in conti corrente, con annotazione n.988 del 31.01.2012, e annotazione n.2004 del 5.04.2013;

Iscrizione del 08.10.2008 di Pubblico Ufficiale EQUITALIA ESATRI Spa rep.16875/2008

Iscrizione del 12.04.2010 per Ipoteca Volontaria Notaio Fausti Pier Luigi per Concessione a Garanzia di Mutuo n.rep.49883/10400 del 07.04.2010;

TRASCRIZIONE del 5.01.2012 UFFICIALE GIUDIZIARIO repertorio 791 per Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobili;

Iscrizione del 01.08.2014 Pubblico Ufficiale Tribunale di Bergamo Repertorio 4267/2014 del 12.06.2014 per Decreto Ingiuntivo

Iscrizione del 25.09.2014 Pubblico Ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. repertorio n.947/1914 del 23.09.2014 per Ruolo art.77 DPR 602 del 1971;

TRASCRIZIONE del 16.06.2015 del Tribunale di Bergamo Repertorio 166/15 del 20.01.2015 Atto Giudiziario-Sentenza Dichiarativa di Fallimento

sergio carissimi
architetto

Partita iva n° 01215070168 codice fiscale CRS SRG 51 C 06 F023L via L. tasso 89 24123 bergamo tel. 035 / 4220060

VALUTAZIONI

Per gli immobili si puo' ipotizzare una valutazione di circa 2.300.00,00 euro (duemilionitrecentomilaeuro) pari a circa 600,00 euro al mq e euro 200.000,00 (duecentomilaeuro) per l'area circostante. In pratica complessivamente per gli immobili la valutazione e' di euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomilaeuro)

CONSIDERAZIONI

In riferimento agli immobili occorre tener presente del difficilissimo momento immobiliare con particolare difficolta' per il comparto produttivo. In zona risulta parecchio invenduto e pertanto la collocazione dell'immobile necessitera' di parecchio tempo per approdare ad una positiva conclusione.
Ed anche il possibile realizzo potrebbe discostarsi dalla valutazione espressa poc'anzi di un 15/20% in meno.
Viceversa risulta richiesta la locazione e da informazioni in sito e presso operatori immobiliari si puo' ragionevolmente ipotizzare una rendita da locazione di circa 70/80.000 euro annui.

[redacted]

sergio carissimi
architetto

Partita iva n° 01215070168 codice fiscale CRS SRG 51 C 06 F023L via t. tasso 89 24123 bergamo tel. 035 / 4220060

[redacted]

[redacted]

[redacted]endo di aver esaustivamente espletato l'incarico ricevuto,
Bergamo il 20 Ottobre 2015

in fede
arch.Sergio Carissimi