Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	1 di 20

TRIBUNALE DI BERGAMO Consulenza tecnica d'ufficio Fallimento 194/2010

FASCICOLO 2

Giudice Delegato Dott. Giovanni Panzeri

Curatore Fallimentare Dott. Alberto Manaresi

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	2 di 20



Questo Rapporto di Valutazione è stato scritto in Bergamo in data 28 maggio 2015 come aggiornamento e completamento di quello redatto in prima stesura in data 23 luglio 2011 e delle successive anticipazioni definitive depositate rispettivamente in data 10 novembre 2011 e 9 dicembre 2011, dal Geom. Enrico Ambrosini, su incarico del Dott. Alberto Manaresi, Curatore del Fallimento della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è sottoposto a diritti di copyright a favore dello Studio Tecnico Geom. Enrico Ambrosini.

La riproduzione, anche parziale, per una utilizzazione da parte di terzi o diversa rispetto agli obiettivi per i quali è stato scritto è vietata.

Ente:		Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI		3 di 20

FASCICOLO 2

COMUNE DI GORO FABBRICATO IN VIA GARIBALDI



IL FASCICOLO CONTIENE

FASCICOLO 2 GORO (FE) Fabbricato in Via Garibaldi 2.1 L'identificazione del bene e la regolarità catastale. 2.2 Le concessioni edilizie e la regolarità urbanistica 2.3 La provenienza 2.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli 2.5 La descrizione e la consistenza 2.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

Enter Triby District to the Control of the Control		
Ente. TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento: FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto: FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI		4 di 20



Ente:	TDIDIDIALE DI DEDCAMO	75-7	
	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28,05,2015
Riferimento:		Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	5 di 20

2.1 L'identificazione e la regolarità catastale

MAPP.	SU		PIANO	CAT.	CL	CO	NS.ZA	vande bleit für von Lucen.
1220			See Dist		No.	VANI	MQ	R.C.C
1329	3	Garibaldi Giuseppe nº115	T	C/2	U		24.0	49.58
1329ع	4	0 11 111 01				-		1,7,00
2156	5	Garibaldi Giuseppe n°115	T	C/3	2		92.0	228,07
_[1329]	5	0.7.18.00		·			 	
2156	7	Garibaldi Giuseppe n°115	1-S	A/2	3	9,0		813,42
2156	4	Garibaldi Giuseppe nº115	Т	C/6	7		96.0	127,82
1325	4	Manzoni Alessandro, 42-44	т	C/3	2		 	
1325	5						96,0	237,98
	2	Manzoni Alessandro, 42-44	1-S	C/3 [2	**	220.0	545,38
2156	1	Manzoni Alessandro, 42-44	Т	A/10	4	1.0		198,84
2156	6	Manzoni Alessandro, 42-44	T-1-S					170,04

La particella 2156/3 (denuncia di variazione del 29 maggio 1995, n 3394 delle precedenti unità immobiliari ai mappali 1329/1 e 1329/2) e la particella 2156/6 (unità afferenti edificate su area di corte) costituiscono parti di utilità comune a tutti i subalterni. Confini per l'intero fabbricato: via Manzoni, mapp. 1326, via Garibaldi, mapp. 1981, mapp. 1975. La verifica effettuata in loco non ha evidenziato difformità rispetto alle planimetrie catastali, fatta eccezione per i numeri civici, regolarizzati con cinque DOCFA per variazione toponomastica.

2.2 Le concessioni edilizie e la regolarità urbanistica

Il fabbricato, come configurato e oggi rilevabile, è il risultato dei seguenti atti autorizzativi: Licenza n° 865 del 11.03.1971 di cui al'abitabilità n° 865/1275 del 17.11.1972; Concessione edilizia 3359 prot. 6669 del 7.11.1987; Concessione edilizia in variante alla 3359 prot. 8117 del 24.12.1987; Concessione edilizia in variante alla 3359 prot. 6211 del 09.02.1989; Concessione edilizia in variante alla 3359 prot. 3976

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	6 di 20

del 19.07.1989. Le concessioni si sono concluse senza il rilascio del Certificato di Abitabilità. Nel PRG adottato attualmente ancora in vigore, l'area di pertinenza all'immobile viene classificata "B/1" – RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO, ed è comunque da considerarsi, ai fini edificatori, totalmente satura.

2.3 La provenienza

Alla società XXXXXXXXXXXXXX quanto in oggetto era pervenuto in dipendenza dei seguenti titoli:

- a) l'intera quota della proprietà superficiaria delle unità immobiliari ai mappali 1325/4 e 1325/5, nonché la quota di un mezzo della proprietà superficiaria delle unità immobiliari ai mappali 2156/1, 2156/4 e 2156/6 per acquisto dalla società XXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita in data 7 dicembre 2005, n.122716/22285 di repertorio del Notaio Maisto, trascritto a Ferrara con nota in data 27 dicembre 2005 ai nn.29934/15784 a Lui pervenuti in virtù di Decreto di Trasferimento rilasciato dal Tribunale di Ferrara in data 29 gennaio 2001 n° 249 di repertorio cronologico 290;
- b) l'intera quota della proprietà superficiaria delle unità immobiliari ai mappali 1329/3, 1329/4-2156/5, 1329/5-2156/7, nonché la quota di un mezzo della proprietà superficiaria deimappali 2156/1, 2156/4 e 2156/6 dal signor XXXXXXXXXX, per decreto di trasferimento del Tribunale di Ferrara del 15.11 2002, n.3094, trascritto a Ferrara il 4.12.2002 ai nn. 2429/14770.

Nota: nella nota di trascrizione del decreto di cui alla lettera b) è stato erroneamente trasferito il diritto di piena proprietà in luogo del solo corretto diritto di proprietà superficiaria, limitando le indagini ventennali alle data di assegnazione.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:		Pagina	7 di 20

2.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data di aggiornamento della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, non risultano trascrizioni pregiudizievoli o gravami in grado di influenzare negativamente l'attribuzione del valore o la vendibilità fatta eccezione per la trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento trascritta, a Ferrara in data 23.12.2011 nn° 21991/13857 (atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07.10.2010 in favore della Massa dei Creditori del fallimento)

2.5 La descrizione e la consistenza

Siamo in centro della cittadina di Goro, in provincia di Ferrara e la proprietà si presenta in non buono stato di conservazione e manutenzione generale, con recinzione in muratura e due cancelli carrai e pedonali aperti sulla Via Manzoni e sulla Via Garibaldi. In particolare il muro di cinta che sostiene il cancello scorrevole sulla Via Garibaldi è in pessime condizioni ed è a rischio di crollo. Il fabbricato è stato edificato in regime di concessione del suolo avuta dall'E.R.S.A. (Ente Regionale per lo Sviluppo Agricolo per L'Emilia Romagna) ora sostituito dal Commissario per la Gestione Speciale della Regione Emilia Romagna. Va ricordato che l'Ente preposto con propria delibera aveva già disposto il trasferimento del terreno in proprietà ai Signori I previo rinnovo della concessione fino alla data della stipula dell'atto notarile, stabilendo il valore del sedime, accertato dall'UTE all'epoca in L. 32.000.000 e un canone per il rinnovo di L. 205.320. L'atto non è mai stato perfezionato, ma da informazioni assunte presso l'Ufficio preposto in Regione, ho appurato che l'aggiudicatario dell'eventuale vendita dei beni in capo al Fallimento, previa richiesta e la rivalutazione dell'importo, potrà sottoscrivere anche l'atto di acquisto della nuda proprietà del terreno (mq. 800 circa come somma degli originari mappali 1325; 1329; 2156) riunendo proprietà e possesso. Il fabbricato si eleva per tre piani fuori terra e si compone a Piano terra di atrio di ingresso comune con montacarichi e il suo locale macchine, un ufficio, due laboratori, un magazzino, un altro laboratorio e in corpo staccato l'autorimessa mentre a Piano Primo e sottotetto il vano scale con il montacarichi, un laboratorio con spogliatoio e batteria di servizi e sovrastante sottotetto a due falde con altezza variabile da 0,70 m. a 4,00 m., un appartamento composto da ingresso, cucina, sala, due camere da letto e bagno oltre a balconata sul soggiorno e tre camere da letto e bagno nel sottotetto e a due vani in uso

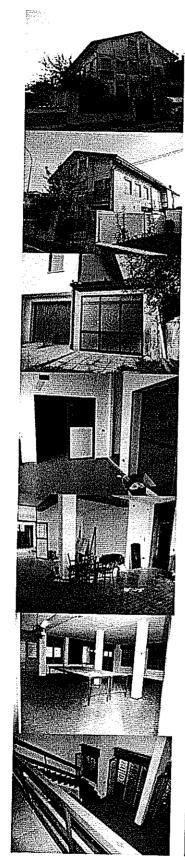
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	20.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	28.05.2015
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	004/11
	THE TAX OAKBALDI	1/32103	8 di 20

a soffitta, oltre a corte comune. L'edificio internamente si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, specialmente a piano terra, con pavimentazioni sconnesse, intonaci rovinati, le porte sono state tolte, mancano i sanitari nei bagni e tutta la parte impiantistica è stata completamente asportata (elettrico e riscaldamento) e pertanto sono totalmente da rifare. Esternamente le facciate appaiono visibilmente rovinate e la pavimentazione del piazzale a disposizione, ormai coperta da vegetazione spontanea, è divelta in più punti. L'autorimessa appare totalmente al rustico con muratura in forati priva di intonaco. Ai fini della valutazione, l'immobile è da considerarsi come totalmente da ristrutturare, ma va anche detto che il pregio e il possibile maggior interesse per lo stabile rappresentato dalla diversa destinazione d'uso acquisita.(produttivo/commerciale/residenziale) tanto da considerarlo un "unicum" da ristrutturare e sfruttare come tale, piuttosto che trasformalo in residenziale, il tutto per una superficie utile commerciale, calcolata in base ai coefficienti di ponderazione pervisti dal "Sistema Italiano di Misurazione", di m² 867,68

ldentificazione	Tipologia	Superficie Reale	Coefficiente di	Superficie
Piano Terra (Via Garibaldi)		SE KENIG SEREN	ponderazione	ragguagliata
Mapp. 1329 sub. 3	Magazzino	24.00	1.00	34.00
Quota parte del mapp. 2156 sub. 3	Cortile comune	11.92	0.10	24,00
Somman		11,72	0.10	1,19
Mapp. 1329 sub. 4 – 2156 sub.5	Laboratorio	74,48	1.00	25,19 74,48
	Servizi e lavanderia	16,80	0.80	13,44
Quota parte dei mapp. 2156 sub. 3	Cortile comune	42,98	0.10	4,30
Quota parte dei mapp. 2156 sub. 6	Parti comuni	13.73	0.80	
Sommand	0		0.80	10,98 103,20
Mapp. 2156 sub. 4	Autorimessa	45.00	0.80	
Quota parte del mapp. 2156 sub. 3	Partí comuni	22,16	0.10	36,00
Sommand)		0.10	2,22
Piano Terra (Via Manzoni)				38,22
Mapp. 1325 sub. 4	Laboratorio	115,00	1.00	116.00
Quota parte dei mapp. 2156 sub. 3	Cortile comune	53,64	0.10	115,00
Quota parte dei mapp. 2156 sub. 6	Parti comuni	18,01	0.10	5,36
Sommano		10,01	0.80	14,41
Mapp. 2156 sub. 1	Ufficio	17,64	1.00	134,77
Quota parte dei mapp. 2156 sub. 3	Cortile comune	8,68	0.10	17,64
Quota parte dei mapp. 2156 sub. 6	Parti comuni	2,77		0,87
Sommano		2,11	0.80	2,22
Piano Primo e Secondo (Via Garibaldi)	-			20,73
_	Abitazione	191,94	1.00	101.51
Mapp. 1329 sub. 5 - 2156 sub. 7	Sottotetto	110,20	0.50	191,94
	Terrazzi e scala	29,66	1/3	55,10
Quota parte del mapp. 2156 sub. 3	Cortile comune	330,80	0.10	9,89
Sommano		230,80	0.10	33,08
Mapp. 1325 sub. 5	Laboratorio	129,40	100	290,01
	Sottotetto	110,20	1.00	129,40
Quota parte dei mapp. 2156 sub. 3	Cortile comune	118,60	0.50	55,10
Quota parte dei mapp. 2156 sub. 6	Parti comuni	74.00	0.10	11,86
Sommano	70114211	/4,00	0.80	59,20
	Totale superfici			255,56

A seguire Le fotografie e la cartografia catastale

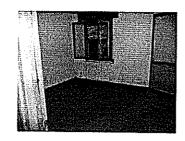
	** .	I am and a second a second and		
		TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
	Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010		
	Oggetto:		Protocoilo	004/11
1	Oggetto.	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	9 45 20

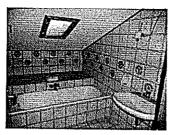


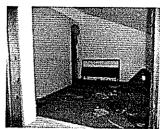




Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	10 di 20







ESTRATTO DI MAPPA



	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	11 di 20

MAPPALE 1329 SUB. 3

Data presentazione: 19/05/1995 - Data: 24/11/2010 - n. BC0360223 - Richiedente

60000.ANO 18 (181 pp. 3.



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CEU)

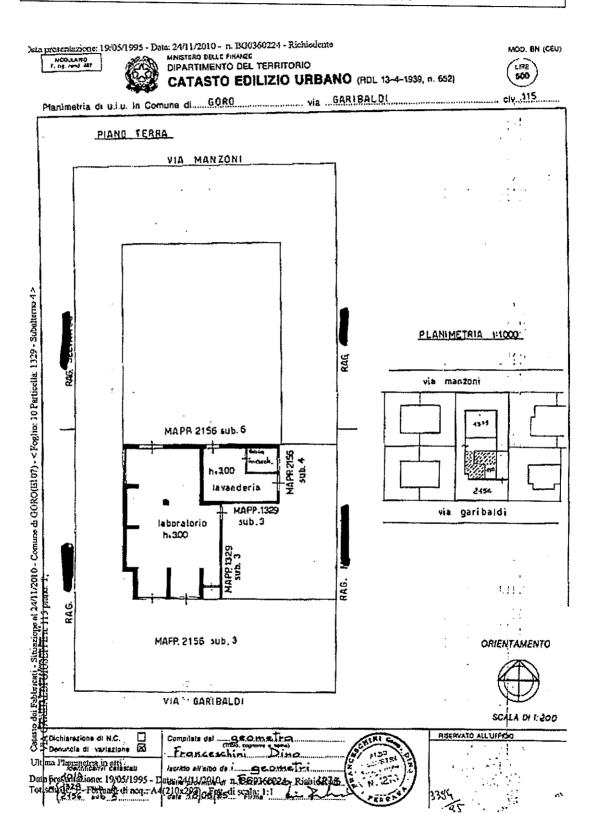


CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

civ.115 PLANO TERRA VIA MANZONI Catable of Interesting Struggles at 24/11/2010 • Comuse of GORO(E107) - < Foglio: 10 Particula: 1329 • Subalterno 3 > Vis. PANDALIOI GIOSEPPER: 115 pages 7. PLANIMETRIA 1:1000 :: via manzoni 4525 ,1924 via gari baldi MAPP 1329 sub 4 MAPP 2156 sub/ MAPP. 2156 sub. magazzino 1-300 ORIENTAMENTO MAPP, 2156 50b. 3 GARIBAL01 SCALA DI 1:200 Denistrazione di NC. Complete del geometro DISERVATO ALL'UFFICIO Franceschini Accumo erreno dei GESMETLI Dage 24/11/2010 - DEC 0160223 - Richindras (210x292) - Tati di scala: 1:1 dere 12/05/25 - Firm Ulum Flammetta m sili foroficesir catasan Dangrestofficene: 19/05/1995 - I Tol.schd88.2. Escunad di seq.: A

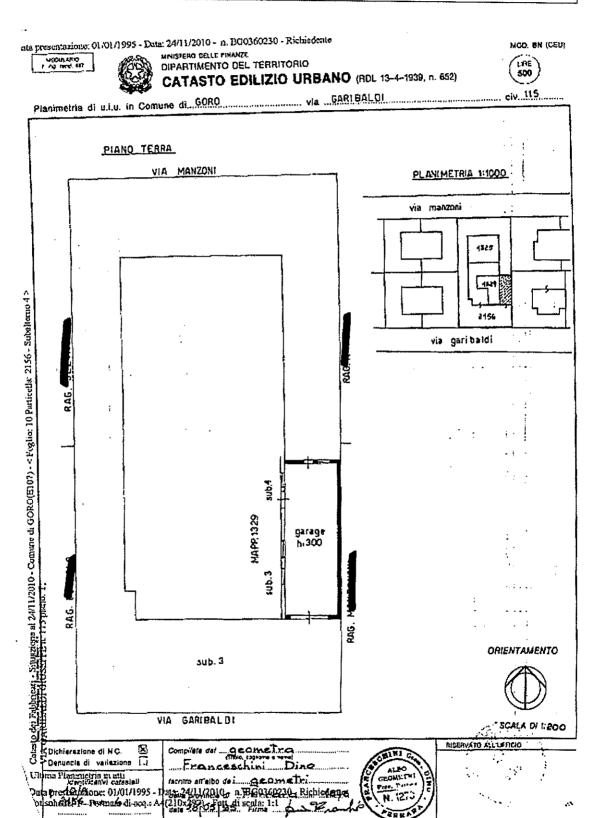
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FARRRICATO IN VIA GARIRALDI	Pagina	12 di 20

MAPPALI 1329 SUB. 4 -2156 SUB. 5



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	13 di 20

MAPPALE 2156 SUB. 4



Ente: TR	IDINIALE DI DEDGLAGO		
	IBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento: FA	LLIMENTO 194/2010		
		Protocollo	004/11
Oggetto: FA	SCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	14 di 20

MAPPALE 1325 SUB. 4

late presentazione: 19/05/1995 - Data: 24/11/2010 - n. BG0350210 - Richiedente

MNSTERO GELLE FINANCE EMPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD, BN (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652) 500 Planimetria di u.i.u. in Comune di 5080 via MANZONI PIAND TERRA VIA GARIBALDI Catasto del Faltarieau - Situazione al 24111/2010 - Comuno di GORO(HIO7) - «Foglio: 10 Particolla: 1325 - Sabaltomo 4 > 414 ARIAGORI PERISSA CEDRO DIAGO. 1. PLANIMETRIA 1:1000 via garibaldi 55/ح MAPR 2156 505.6 via manzoni la boratorio H:300 **ORIENTAMENTO** MAPR 2156 3ub.3 INOSHAM AIV SCALA DI I: 200 Cichiarezione di N.C.

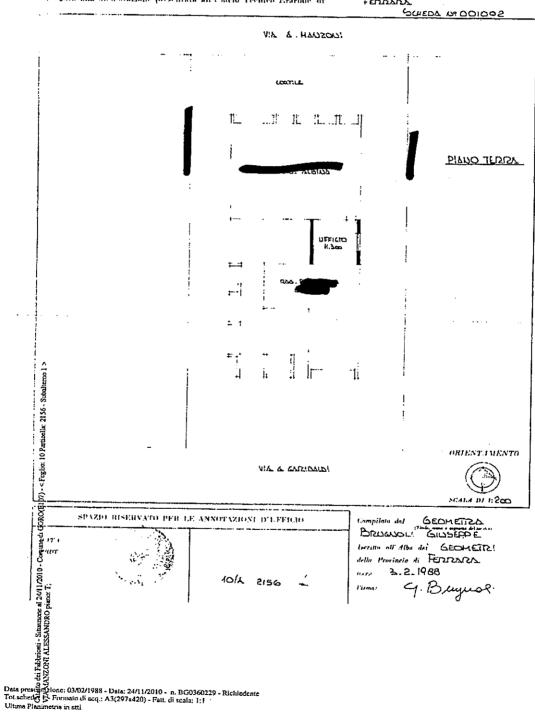
Decurcia di variazione FISERVATO ALL'UFFICIO Compliate dal OROMATICO Decurcia de veriazione 🗵 Merli Albina Alessandra Olt ma Planningerinir Allistell terino errelto dei grametri mensakkarsaker il Hensesako-Riebillistic (2117-273) (Frightsschill) Dan frestal former 19/05/1995 - I Tot schede P-Politonio di neq:: A

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	15 di 20

MAPPALE 2156 SUB. 1

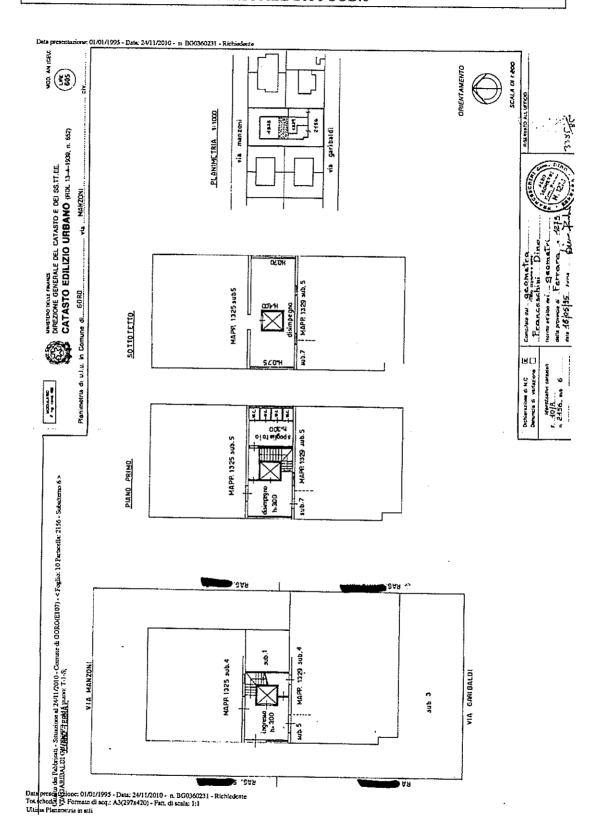
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Plane acrea dell'immobile situato nel Comune di Goro MAUSONIA & BIT 11. LAZZARIAN ALBINA D. A TAGUD D. PO (RO): 29.7.1947 PER SOOJICO E BARBAGIA GIUSERTE D. AA ÁRONA (DO)
16 gala alla antharazione presentata all'i flicio Tecnico Erariale di FERRARA. Air gata alla such-arazione presentata all'i flicio Tecnico Erariale di



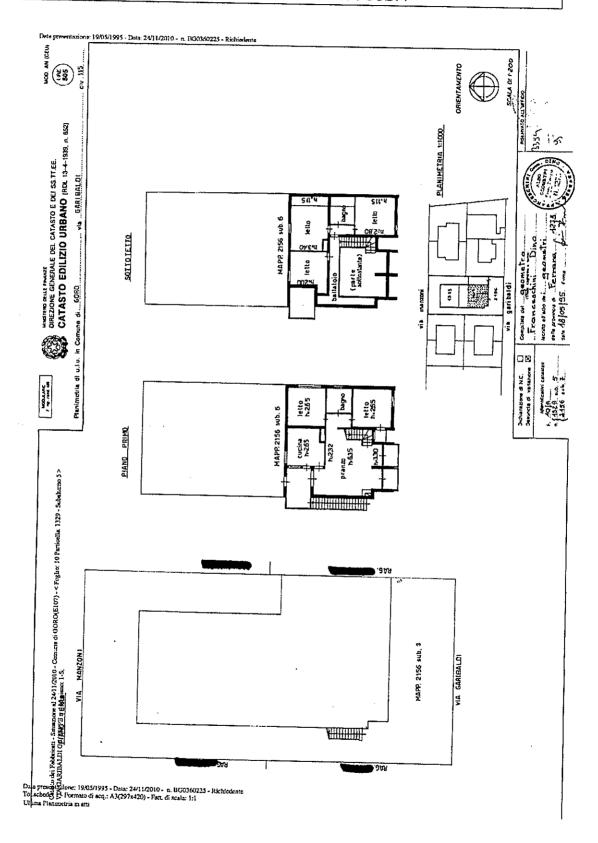
	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	

MAPPALE 2156 SUB.6



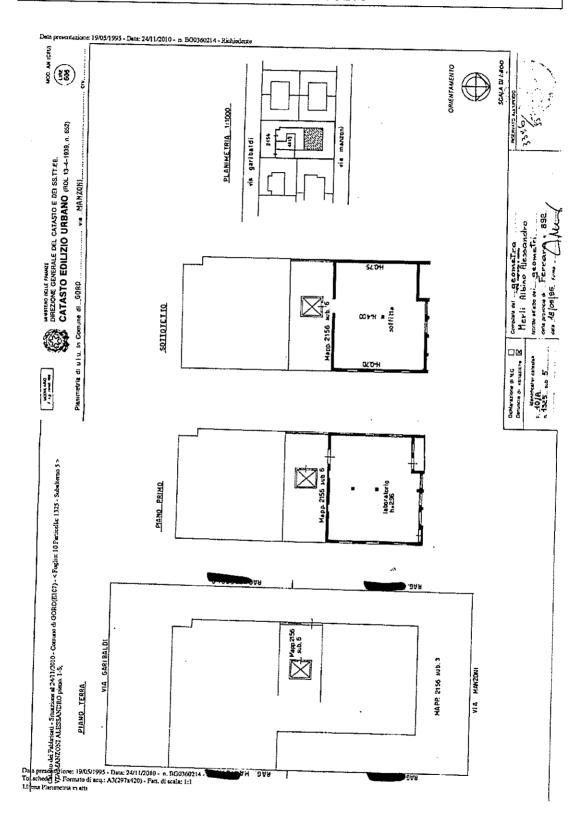
ļ	Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data.	20.05.201
ĺ	Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Data	28.05.2015
١	Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Protocollo	004/11
•		GARIBALDI	Pagina	17/01/20 1

MAPPALI 1329 SUB. 5 -2156 SUB. 7



	Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
	Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	
i	Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	***	004/11
		MODICAL TIME GARIBALDI	Pagina	18 di 20

MAPPALE 1325 SUB. 5



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	

2.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

Data la situazione il fabbricato può essere valutato solamente come "fabbricato da ristrutturare" senza prevedere l'integrale demolizione in quanto si metterebbero in discussione volumetrie, altezze e distanze dai confini, ecc. mettendolo in vendita nello stato di fatto in cui si trova e come tale da utilizzare sia come destinazione sia come configurazione planimetrica previa ristrutturazione. Ritengo infatti che la proprietà oggi debba essere messa in vendita come lotto unico e che non sia economicamente vantaggioso procedere ad una ulteriore suddivisione in lotti diversi, difficilmente vendibili separatamente posto che l'intervento di ristrutturazione necessariamente deve prevedere di mettere mano anche alle parti comuni, obbligando ad un intervento integrato.

Dal punto di vista della valutazione in tutta Goro sono al momento presenti 154 annunci per case indipendenti in vendita che rappresentano meno del 5% degli annunci di questa tipologia in tutta la provincia.

Il prezzo medio cittadino, sempre per case indipendenti in vendita al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Goro presenti sulla Rete, aggiornato a lunedì I giugno 2015, è di 650 €/m², ovviamente da rapportare alle reali condizioni dello specifico immobile in valutazione, e rappresenta circa il 60% in meno rispetto al prezzo medio regionale, in quanto negli ultimi 6 mesi i prezzi medi in tutta la città per case indipendenti in vendita sono in forte calo (-10,75%).

Nel nostro caso stante la reale condizioni in cui oggi si trova il fabbricato, decisamente non abitabile se non dopo integrale ristrutturazione e per la possibilità di "ospitare" anche diverse realtà di utilizzo, nonché per il fatto che la vendita riguarda un fabbricato realizzato in diritto di superficie, ritengo coerente una valutazione di $300 \ \text{e/m}^2$ in modo da calcolare con $\ \text{e} \ 260.304,00 \ (m^2 \ 867,68 \times 300 \ \text{e/m}^2)$ il più probabile valore di mercato del fabbricato in diritto di superficie, che si arrotonda ad $\ \text{e} \ 260.000,00$.

Per avere la piena proprietà è indispensabile, da parte del futuro aggiudicatario, previa richiesta e la rivalutazione dell'importo, da parte della Regione Emilia Romagna, la sottoscrizione anche dell'atto di acquisto della nuda proprietà del terreno (mq. 800 circa come somma degli originari mappali 1325; 1329; 2156) riunendo proprietà e possesso, con un costo stimato di circa € 40/42.000,00.

Ente: TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento: FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto: FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA C	GARIBALDI Pagina	20 dì 20

Ai soli fini fiscali, si riporta la suddivisione della valutazione per ogni unità immobiliare distinta per tipologia catastale e per destinazione d'uso.

Identificazione	Tipologia	Superficie Reale	C/m²	Valore di
Piano Terra (Via Garibaldi)				mercato
Mapp. 1329 sub. 3	Magazzino	25,18	300,00	7.557,00
Mapp. 1329 sub. 4 – 2156 sub.5	Laboratorio	103,20	300,00	30.960,00
Mapp. 2156 sub. 4	Autorimessa	38,22	300,00	11.466,00
Piano Terra (Via Manzoni)				221700,00
Mapp. 1325 sub. 4	Laboratorio	134,77	300,00	40.431,00
Mapp. 2156 sub. 1	Ufficio	20,73	300,00	6.219,00
Piano Primo e Secondo (Via Garibaldi)			300,00	0.219,00
Mapp. 1329 sub. 5 - 2156 sub. 7	Abitazione	290,01	300,00	87.003,00
Mapp. 1325 sub. 5	Laboratorio	255,56	300,00	76.668,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 6 - COMUNE DI MESOLA - Via Cristina, 40	Pagina	

TRIBUNALE DI BERGAMO Consulenza tecnica d'ufficio Fallimento 194/2010

FASCICOLO 6

Giudice Delegato Dott. Giovanni Panzeri

Curatore Fallimentare Dott. Alberto Manaresi

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 6 - COMUNE DI MESOLA - Via Cristina, 40	Pagina	



La riproduzione, anche parziale, per una utilizzazione da parte di terzi o diversa rispetto agli obiettivi per i quali è stato scritto è vietata.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	
Oggetto:	FASCICOLO 6 - COMUNE DI MESOLA - Via Cristina, 40	Pagina	3 di 12

FASCICOLO 6

COMUNE DI MESOLA

Via Cristina, 40



IL FASCICOLO CONTIENE

FASCICOLO 6 MESOLA (FE) - Capannone in Via Provinciale Cristina 6.1 L'identificazione del bene e la regolarità catastale. 6.2 Le concessioni edilizie e la regolarità urbanistica 6.3 La provenienza 6.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli 6.5 La descrizione e la consistenza 6.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010		004/11
Oggetto:		Pagina	



	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 6 - COMUNE DI MESOLA - Via Cristina, 40	Pagina	5 di 12

6.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Nel fabbricato sito nel Comune amministrativo e censuario di Mesola in Provincia di Ferrara, in diritto superficiario della durata di 60 anni a decorrere dal 1991, con diritto di acquisizione in accrescimento in qualsiasi momento prima della scadenza, prevista per l'anno 2041, un capannone adibito a sala multiuso e magazzino, oltre a piazzale, con accesso diretto dalla via Cristina al civico 40, rispettivamente rilevabili nella Banca Dati dell'Agenzia del Territorio di Ferrara, catasto fabbricati, al foglio 45 con gli identificativi:

MAPP.	SUB.	er en	PIANO :	CAT:	CL	VANI	S.ZA MO	R.C.E
300	11	Cristina, 40	T	D/8				5.872,00
300	12	Cristina	T	C/2	U		175,00	451,90

PRECISAZIONI CATASTALI

L'immobile, come oggi viene catastalmente rappresentato, è il frutto delle seguenti variazioni:

- Denuncia di nuova costruzione del 10 giugno 1992, n.1925 mediante la quale è stato accatastato l'originario map. 300.
- Denuncia di variazione del 19 novembre 1994, n.6393 mediante la quale il mappale 300 viene variato nel map. 300 sub. 1 graffato al sub. 2.
- Denuncia di variazione del 18 gennaio 2008, n.519 (protocollo n. FE007713) per diversa distribuzione degli spazi interni.
- Denuncia di variazione del 10 ottobre 2008, n.12045 (protocollo n. FE0136924)
 per frazionamento della consistenza e cambio l'uso, originando le unità immobiliari in oggetto ai mapp. 300 sub. 11 e 300 sub. 12.

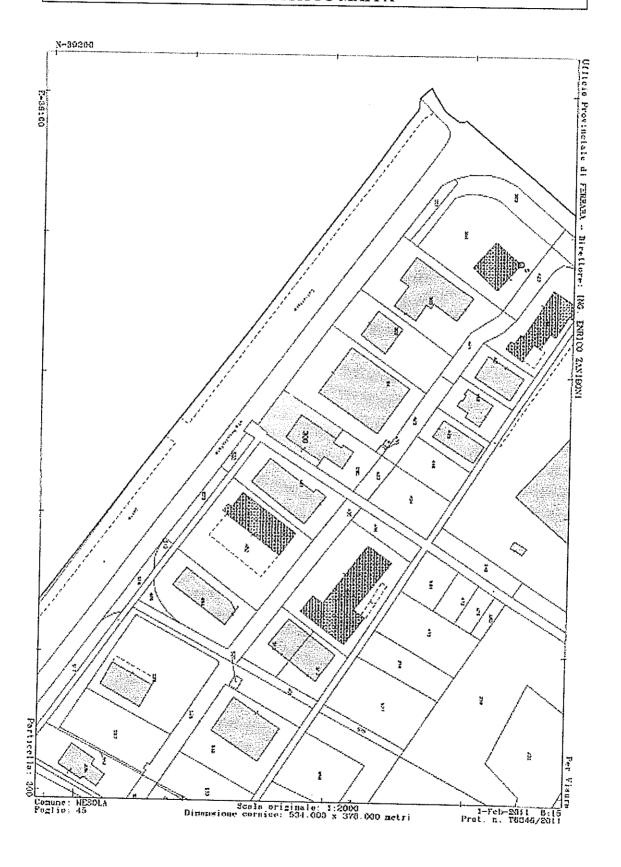
Confini dell'insieme:

Via Cristina, canale consortile, ragioni di terzi e mappale 64.

A seguire l'estratto di mappa.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 6 - COMUNE DI MESOLA - Via Cristina, 40	Pagina	6 di 12

L'ESTRATTO MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 6 - COMUNE DI MESOLA - Via Cristina, 40	Pagina	7 di 12

6.2 Le concessioni edilizie e la regolarità urbanistica

Il fabbricato è stato inizialmente costruito in forza di concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Mesola in data 14.03.1970 n° 2184 e in data 29.09.1983 n° 6094 e successiva concessione edilizia per ristrutturazione ed adeguamento impiantistico del 3 luglio 2008 e successiva autorizzazione unica del 13.06.2009 n° 9144.

6.3 La provenienza

N.B. L'indagine si ferma volutamente al decreto di assegnazione del Tribunale, come dato certo.

6.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli

- Pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario rilasciato dal Ufficiale giudiziario del Tribunale di Ferrara il primo ottobre 2009, n.6508 di repertorio, a favore della società XXXXXXXXXXX ed a carico della società XXXXXXXXXX, trascritto a Ferrara con nota in data 30 ottobre 2009 ai nn.20399 ipoteca volontaria iscritta a Ferrara con nota in data 10 gennaio 2005 ai numeri 22835/6295 a favore della gravante, tra il resto, la proprietà superficiaria delle unità immobiliari in oggetto ai mappali 300/11 e 300/12.
- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso il 14.07.2007, n.4783/2007 di repertorio, ipoteca iscritta a Ferrara il 19.06. 2007 ai

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 6 - COMUNE DI MESOLA - Via Cristina, 40	Pagina	8 di 12

nn.16062/3254, a favore della società XXXXXXXXXXXX ed a carico della società XXXXXXXXXXXX, capitale Euro 970.000,00, interessi per Euro 72.750,00, spese Euro 37.250,00 per un totale di Euro 1.080.000,00, gravante, tra il resto, la proprietà superficiaria delle unità immobiliari ai mappali 300/1 e 300/2.

Sentenza dichiarativa del fallimento trascritta, a Ferrara in data 23.12.2011 nn°
 21991/13857 (atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07.10.2010 in favore della Massa dei Creditori del fallimento)

6.5 La descrizione e la consistenza

Si tratta di un fabbricato in diritto di superficie all'origine industriale artigianale, che a seguito di trasformazioni subite è stato utilizzato come locale privato aperto al pubblico con bar e spettacoli per adulti. Attualmente il locale è in stato di abbandono ed appare in pessime condizioni sia di conservazione sia di manutenzione, dove gli allestimenti all'epoca predisposti sono stati asportati. La costruzione si compone di due corpi di fabbrica distinti ma con utilizzi e destinazione d'uso diversi. Il prospetto anteriore principale è utilizzabile come sala polifunzionale, con un blocco servizi e angolo bar, mentre posteriormente si trova il locale magazzino, il tutto in non buone condizioni di manutenzione e conservazione, tanto che il riutilizzo del manufatto comporta necessariamente il dovere intervenite con opere anche importanti di adeguamento sia ambientale sia impiantistico. Tutti gli impianti rimangono da verificare, sia per il funzionamento, che per la conformità di legge. Fondamentale e di buone dimensioni il piazzale esterno in uso esclusivo. L'immobile viene considerato "completamente da ristrutturare" per consentirne un ulteriore utilizzo, pertanto non viene calcolata la superficie commerciale ragguagliata che diversifica l'immobile in funzione dell'utilizzo, ma la superficie reale pari a mq 547,20 oltre al piazzale di m² 968,75 che viene considerato al 10% e ciò per un totale di m² 644,08 al fine di assegnare un valore univoco



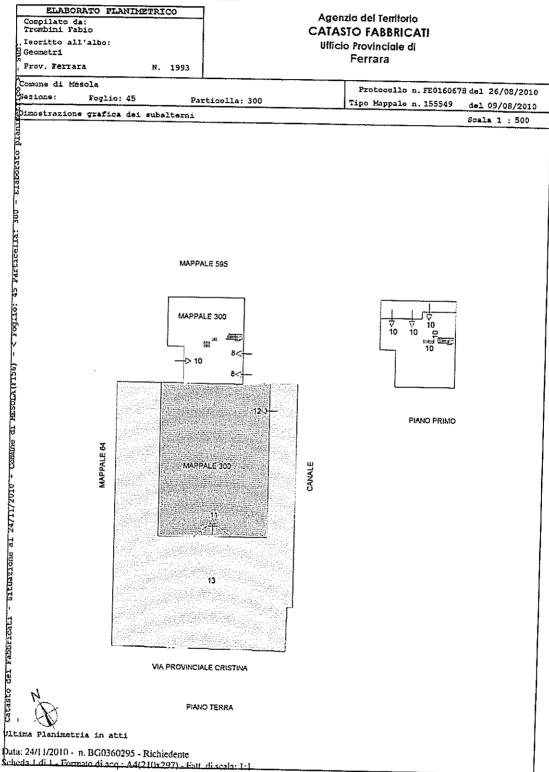




Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 6 - COMUNE DI MESOLA - Via Cristina, 40	Pagina	

L'ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 24/11/2010 - n. BG0360295 - Richiedente



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 6 - COMUNE DI MESOLA - Via Cristina, 40	Pagina	10 di 12

MAPPALE 300 SUB. 11

Data: 24/11/2010 - n. BG0360293 - Richiedente

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ulficio Provinciale di Ferrara

Dichiarazione protocollo n. FE0136924 del 10/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mesola

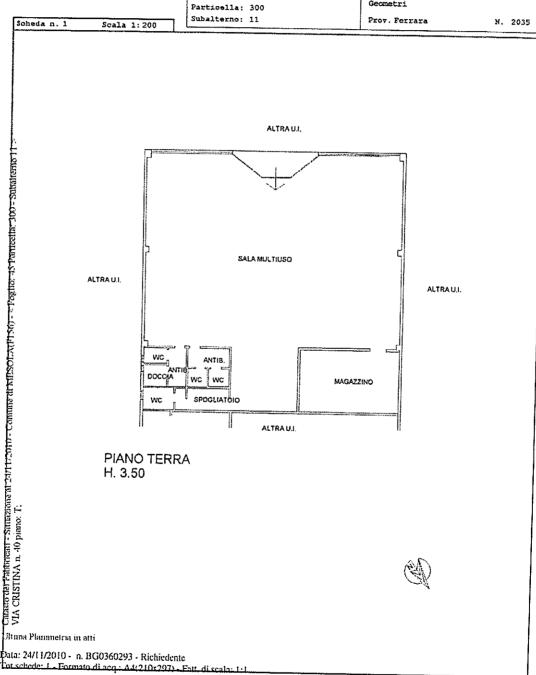
Via Cristina civ. 40

Identificativi Catastali: Compilata da: Bondi Gianni

Foglio: 45

Particella: 300

Subaltarno: 11

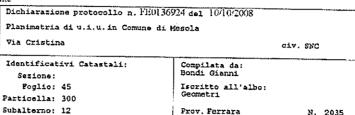


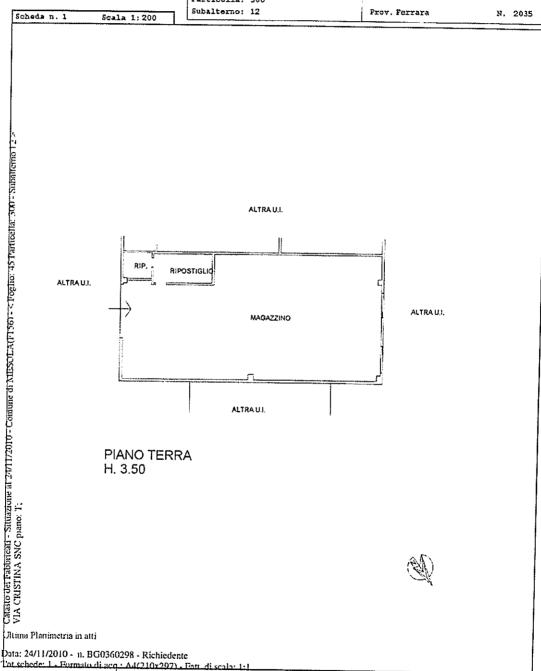
	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 6 - COMUNE DI MESOLA - Via Cristina, 40	Pagina	11 di 12

MAPPALE 300 SUB. 12

Data: 24/11/2010 - n. BG0360298 - Richiedente







Ente:		Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 6 - COMUNE DI MESOLA - Via Cristina 40	Pagina	12 di 12

6.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

Data la situazione il fabbricato può essere valutato solamente come "fabbricato da ristrutturare" senza prevedere l'integrale demolizione in quanto si metterebbero in discussione volumetrie, altezze e distanze dai confini, ecc. mettendolo in vendita nello stato di fatto in cui si trova e come tale da utilizzare sia come destinazione sia come configurazione planimetrica previa ristrutturazione. Il fabbricato è stato edificato nel 1991 in diritto di superficie della durata di anni 60, in buona sostanza la vita media dell'edificio, pertanto la valutazione dell'immobile, visto che dovranno trascorrere ancora 40 anni prima dell'esaurimento del diritto, viene considerato a valore commerciale pieno, stante il diritto di acquisizione in accrescimento in qualsiasi momento prima della scadenza, prevista per l'anno 2041 della nuda proprietà, applicando il procedimento detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari e caratterizzati da una destinazione e tipologia confrontabile e presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, anche verificando che in zona le valutazioni correnti alla data della stesura del presente rapporto, indicano quotazioni unitarie, per immobili dalle medesime caratteristiche, comprese in €/m² 300,00 da cui deriva che la proprietà oggi si presenta di fronte al mercato, pur considerando il solo diritto di superficie, stante anche la posizione e la facilità di accrescimento della nuda proprietà, con un probabile e possibile valore di mercato pari ad € 193.224,00 (m^2 644,08 x € 300,00) che si arrotonda a € 194.000,00.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	1 di 28

TRIBUNALE DI BERGAMO Consulenza tecnica d'ufficio Fallimento 194/2010

FASCICOLO 7

Giudice Delegato Dott. Giovanni Panzeri

Curatore Fallimentare Dott. Alberto Manaresi

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05,2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	2 di 28



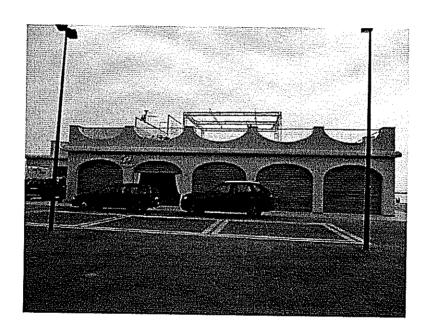
La riproduzione, anche parziale, per una utilizzazione da parte di terzi o diversa rispetto agli obiettivi per i quali è stato scritto è vietata.

Ente:		Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	

FASCICOLO 7

COMUNE DI COMACCHIO

LIDO DELLE NAZIONI LUNGOMARE ITALIA STABILIMENTO BALNEARE



IL FASCICOLO CONTIENE

FASCICOLO 7 COMCCHIO (FE) - Lido delle Nazioni – Bagni in Lungomare Italia Compendio beni immobili 7.2 L'identificazione del bene e la regolarità catastale. 7.3 Le concessioni edilizie e la regolarità urbanistica 7.4 La provenienza 7.5 I gravami e le formalità pregiudizievoli 7.6 La descrizione e la consistenza 7.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	4 di 28



	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	5 di 28

7.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Stabilimento balneare attrezzato con servizio spiaggia, bar ristorante sito nel Comune Amministrativo di Comacchio, località Lido Delle Nazioni, nel centralissimo Lungomare Italia, in parte edificato su suolo di proprietà di cui agli originali mappali 144, 120, 1222, 3770 e in parte, con diritto "di insistenza" e rilascio di concessione idraulica, su suolo di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato di cui agli originari mappali 3876 e 3861 ex argine di protezione a mare, ora costituente di fatto un unico lotto cedibile unitariamente.

La parte di proprietà è contraddistinta da una porzione dell'intero edificio, dalla spiaggia, dai servizi e da piccolo appezzamento di terreno, è identificabile ossi presso l'agenzia del Territorio di Ferrara al foglio 25 con gli identificativi:

MAPP.	SUB.	VIA	PIANO	CAT,	CL	VANI	S.Z.A	R.C.E
3894 3994	1 1	Lungomare Italia nº 5	T-1	D/2				7.385,00
3994		Lungomare Italia nº 5	F-1	Area urbana	-		91	0.00

E ciò in seguito di: Tipo mappale presentato presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data 18 marzo 2008, n.40984 (protocollo n. FE0040984) mediante il quale sono stati uniti i terreni ai mappali 1440 di are 11.76, 120 di are 1.43 e 1222 di are 6.81, originando l'ente urbano al mappale 3894 di are 20.00, sul quale è stato edificato lo stabilimento balneare in oggetto, Riordino fondiario del 27 luglio 2010, n.5357 (protocollo FE0149562) mediante il quale, mediante il sistema informativo del demanio marittimo è stata variata la linea della costa, riducendo la superficie del mappale 3894 ad are 19.84, Denuncia di costituzione del 15 maggio 2008, n.784 (protocollo n.FE0067509), avente ad oggetto il mappale 3894 del foglio 25 di Catasto Fabbricati, Tipo mappale presentato presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data 25 febbraio 2015, n.17693 mediante il quale sono stati eliminati i fabbricati demoliti e inserito in mappa l'ampliamento del nuovo fabbricato e fusi i mappali 3770,3866,3861,e 3864, DOCFA presentato in data 23.03.2015 nº 00022XX7X inerente alla costituzione del mappale 3894 sub 1 graffato con il mappale 3994 sub 1e DOCFA presentato in data 23.03.2015 nº 000A04284 inerente alla costituzione del mappale 3894 area urbana e risultano correttamente inserite a nome della società quota di proprietà e possesso. La parte in "diritto di insistenza", costituente di fatto

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Kiterimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	6 di 28

una unità immobiliare afferente e unita di fatto al mappale 3894 sub. 1 graffato al mappale 3994 sub 1 del foglio 25, contraddistinta dalla rimanente porzione del fabbricato costituita dal bar, dalla sala ristorante, cucine, servizi, area esterna attrezzata e dal rimanente terrazzo, e identificabile a far tempo dalla data del 24 marzo 2014, presso l'agenzia del Territorio di Ferrara al foglio 25 con l'identificativo:

Giusta presentazione di Tipo Mappale presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data 25 febbraio 2015, n.17693 mediante il quale sono stati eliminati i fabbricati demoliti e inserito erroneamente ancora in mappa e l'ampliamento del nuovo fabbricato e fusi i mappali 3770,3866,3861,e 3864. Inoltre si è reso indispensabile presentare un DOCFA per nuovo accatastamento in data 24.03.2015 prot. FE0032172/2015, in quanto alla data della dichiarazione del fallimento l'immobile risultava correttamente inserito in mappa ma non erano mai state presentate le schede di denuncia catastale da parte della proprietà, Demanio Pubblico dello Stato per le opere di bonifica. Oggi la porzione di immobile in diritto di insistenza in favore del Fallimento, risulta inserito in banca dati in capo all'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Emilia Romagna con sede in Piazza Malpighi, 11 a Bologna per l'intera quota di nuda proprietà e in diritto di Insistenza per l'utilizzo superficiario, giusto atto di Determinazione nº 16853 del 18.12.2013 nº 5277 di repertorio e successivo Atto aggiuntivo di precisazione di cui alla Determinazione nº 10506 del 30.07.2014 giusta concessione nº FE13T0005 della durata di anni 12 con scadenza al 30.07.2026.

7.2 Le concessioni edilizie e la regolarità urbanistica

Il fabbricato come oggi lo si vede, è frutto dell'integrale demolizione di quello edificato all'origine nel 1966 e successivamente e continuativamente modificato sino alla integrale demolizione e costruzione autorizzata con C.E. 232/02 del 12.10.2002 P.E. 422/01 al tempo a nome della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e della C.E. di variante e sanatoria n° 12228-38230/04 del 23.02.2005 e del permesso di costruire in variante n° 2 n° 16/06 del 03.03.2006, pratica SUAP n° 170/05 a nome XXXXXXXXXXXX e del Permesso di Costruire in Variante n° 3 (Erroneamente n° 4) n° 78/07 del 23.08.07, pratica SUAP 62/07 con fine lavori del 03.01.2008.

-	nte:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
119	literimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
		FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	7 di 28

Rispettivamente in data 09.01.2008 e 23.02.2008 viene rilasciata l'autorizzazione sanitaria per l'attività di bar ristorante pizzeria e per l'esercizio di Stabilimento Balneare. L'attuale conformazione planimetrica è perfettamente aderente ai disegni di progetto depositati in Comune.

7.3 La provenienza

Alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i terreni ai mappali 1440, 120, 1222 e 3770 erano pervenuti per acquisto dai signori XXXXXXXXX per la quota di 5/12, XXXXXXXXX la quota di 5/12, XXXXXXXXX la quota di 1/12 e XXXXXXXXXX per la quota di 1/12, in forza di atto di compravendita del

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	8 di 28

08.03.2001, n.60936 di repertorio del Notaio Gian Luigi Maioli di Comacchio, trascritto a Ferrara con nota del 15.03.2001 ai nn.5048/2913.

Al ventennio la proprietà risultava essere dei signori XXXXXXXX, nato a Comacchio il giorno XXXXXXXX per 1/3; XXXXXXXXXXX, nato a Comacchio il giorno XXXXXXX per 1/3; XXXXXXXXXX, nato a Comacchio il giorno XXXXXXX per 1/3 con atto di compravendita in data 08.05.1974, n.9339 di repertorio del Notaio Maccarini, registrato a Ferrara il 28.05.1974 al n.2316.

7.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli

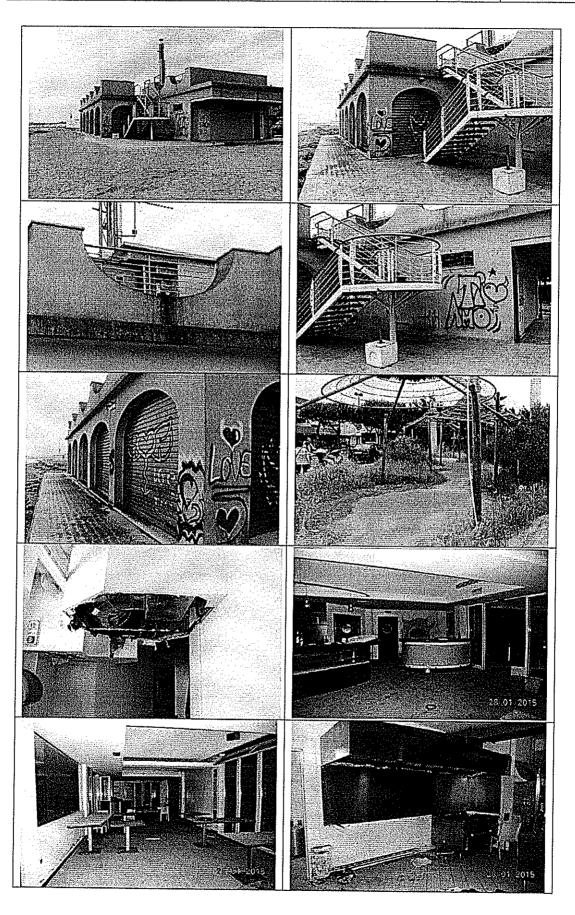
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	20.06.2015
	FALLIMENTO 194/2010	Data Protocollo	28.05.2015
	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Protocollo Pagina	9 di 28

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara con nota in data 30 ottobre 2009 ai nn.20399/12248, emesso dal Tribunale di Ferrara in data 01.10.2009, n.6508 di repertorio, a favore della XXXXXXXXXXXX ed a carico della società XXXXXXXXXX, gravante tra il resto i beni in oggetto.
- Sentenza dichiarativa del fallimento trascritta, a Ferrara in data 23.12.2011 nn°
 21991/13857 (atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07.10.2010 in favore della Massa dei Creditori del fallimento)

7.5 La descrizione e la consistenza

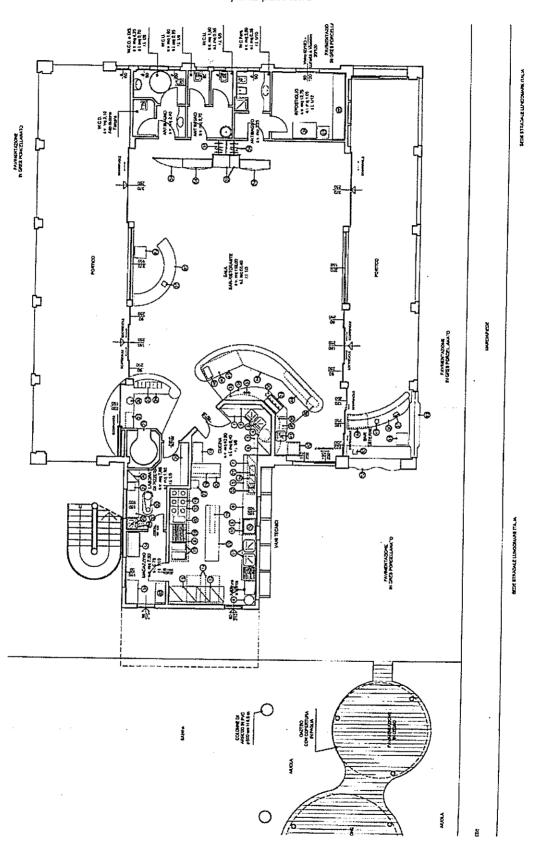
Si tratta di un fabbricato ad un piano oltre al lastrico solare sovrastante, ultimato nel 2008, ed edificato in parte su terreno di proprietà ed in parte come diritto di insistenza, giusto atto di Determinazione nº 16853 del 18.12.2013 nº 5277 di repertorio e successivo Atto aggiuntivo di precisazione di cui alla Determinazione nº 10506 del 30.07.2014 giusta concessione nº FE13T0005 della durata di anni 12 con scadenza al 30.07.2026 con possibilità di rinnovo previa domanda da inoltrare alla Regione Emilia Romagna. Il fabbricato è stato pensato, progettato e costruito con una struttura in metallo prefabbricata teoricamente movibile e non considerabile come una struttura fissa; si compone di un ampio ingresso con due porticati chiusi, sala bar, salone ristorante, cucina, servizi, oltre alla spiaggia in proprietà esclusiva attrezzata con bagni e docce, locale deposito attrezzi ed ombrelloni e un ampio spazio antistante, in parte di proprietà, attrezzato a "gazebo". Il tetto piano accessibile e praticabile, può essere in parte utilizzato come solarium o adibito a feste, mentre in parte è stato utilizzato per alloggiare tutti gli impianti. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e di trattamento d'aria, perfettamente funzionanti alla data del primo sopralluogo, ora in pessime condizioni stante l'abbandono la mancata custodia da parte dei Custodi e le devastazioni vandaliche. L'intero stabile si presenta oggi in pessime condizioni sia di manutenzione sia di conservazione, con necessità di numerosi interventi di manutenzione e ciò anche a causa di tre mareggiate che hanno invaso i locali provocando ulteriori danni, soprattutto all'impianto di allontanamento dei reflui (acque bianche e nere). Sui soffitti sono visibili vistose e diffuse tracce di pervasione meteorica dal tetto con danni importanti ai soffitti della cucina. A seguire le fotografie, le planimetrie di progetto e la cartografia catastale aggiornata.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	10 di 28



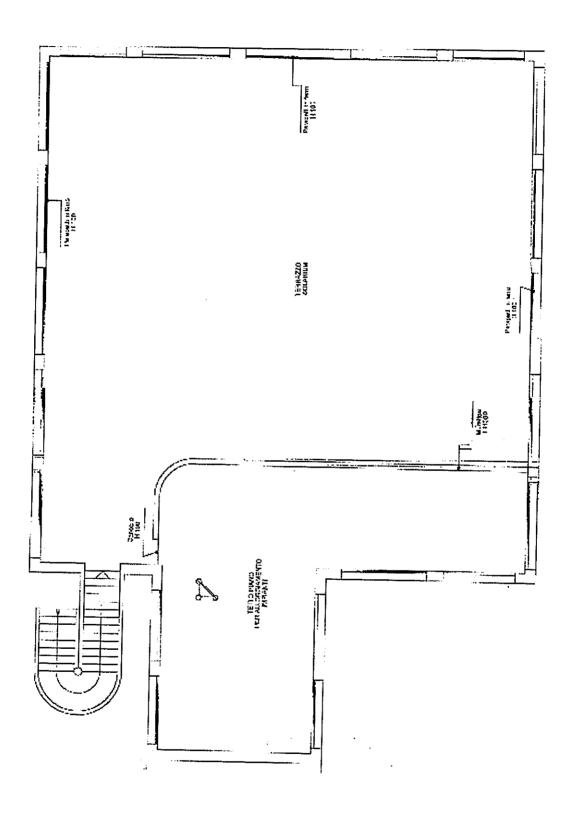
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	11 di 28

pianta piano terra



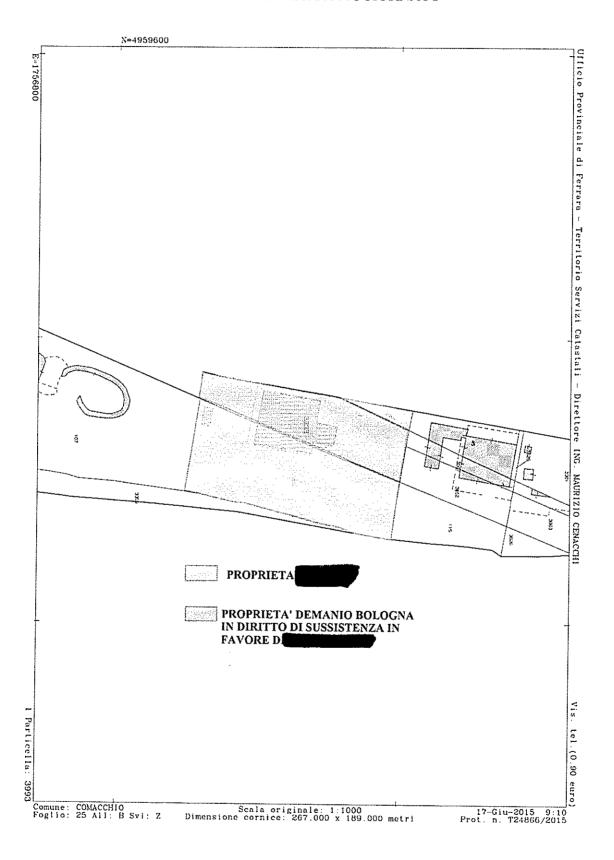
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	12 di 28

pianta lastrico solare



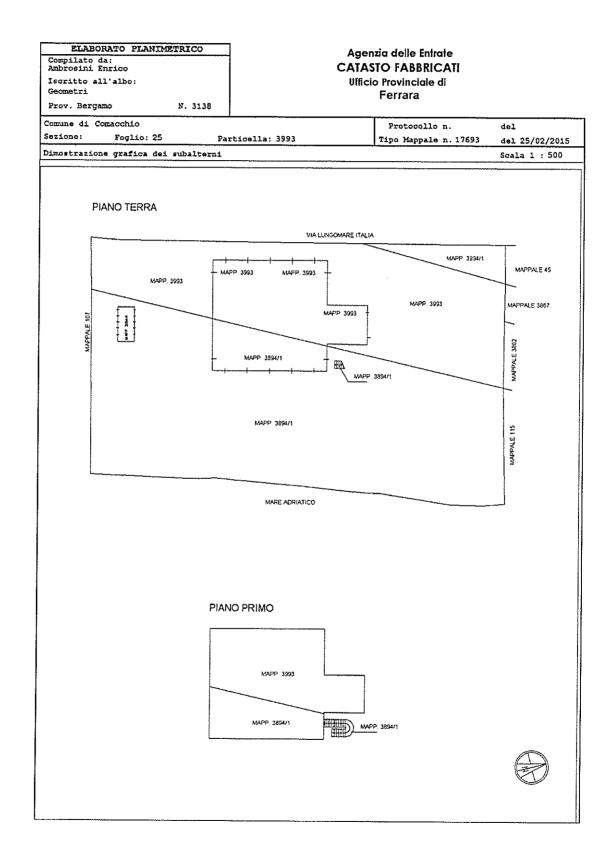
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	13 di 28

ESTRATTO DI MAPPA AGGIORNATO



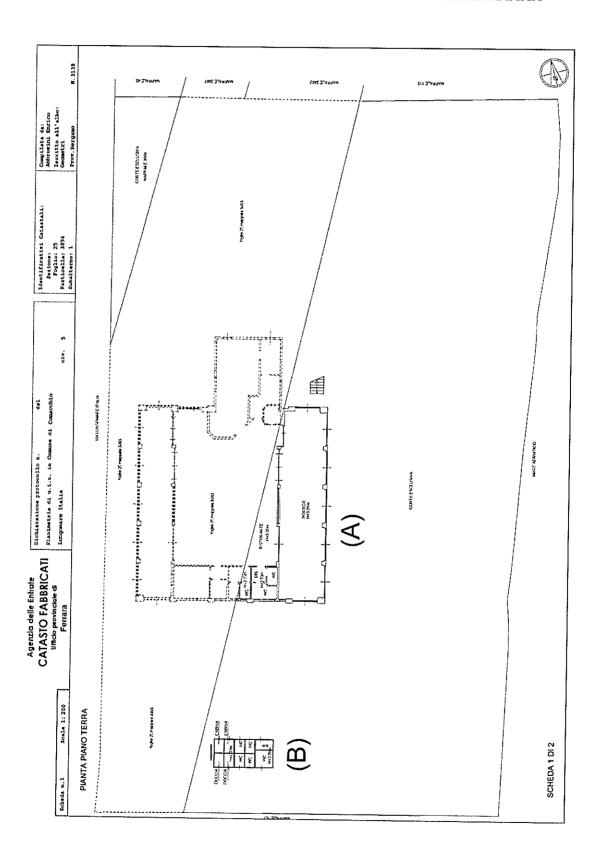
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	14 di 28

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	15 di 28

MAPP. 3894 SUB. 1 – 3994 SUB. 1 – PROPRIETA' XXXXXXXXXXXXX



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	16 di 28

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ferrara

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Comacchio

Lungomare Italia civ. 5

Identificativi Catastali: Compilata da: Ambrosini Enrico
Foglio: 25
Particella: 3894

Dichiarazione protocollo n. del
Comacchio

Compilata da: Ambrosini Enrico
Isoritto all'albo: Geometri

Particella: 3894 Subalterno: 1 Prov. Bergamo N. 3138 Scheda n. 2 Scala 1:200 PIANTA PIANO PRIMO (COPERTURA) planting property in the second property in t foglio 25 mappale 3993 foglio 25 mappate 3993 TERRAZZO/SQLARIUM SCHEDA 2 DI 2

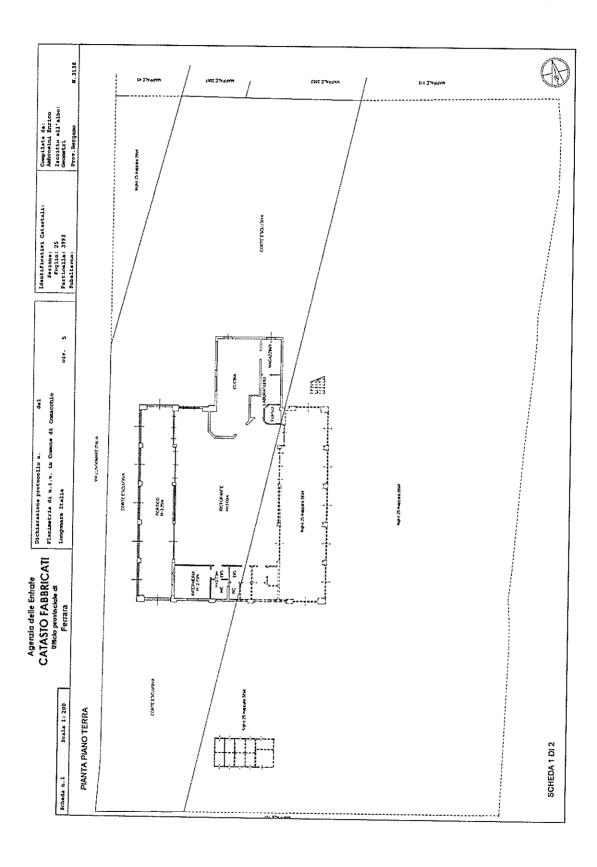
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	17 di 28

MAPP. 3994 - PROPRIETA' XXXXXXXXX

ELABORATO PLANIMETRICO Agenzia delle Entrate Compilato da: Ambrosini Enrico CATASTO FABBRICATI Iscritto all'albo: Ufficio Provinciale di Geometri Ferrara Prov. Bergamo N. 3138 Comune di Comacchio Protocollo n. Sezione: Foglio: 25 Particella: 3994 Tipo Mappale n. 17693 del 25/02/2015 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500 PIANO TERRA VIA LUNGOMARE ITALIA MAPP, 3994 AREA URBANA DA 91mq MAPPALE 45 MAPPALE 3993 MAPPALE 3867

Ente:		Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	18 di 28

MAPP. 3993 – PROPRIETA' DEMANIO BOLOGNA IN USO XXXXXXXX



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	19 di 28

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ferrara

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comme di Comacchio
Lungomare Italia civ. 5

Identificativi Catastali: Compilata da: Ambrosini Enrico
Foglio: 25 Iscritto all'albo:

Iscritto all'albo: Geometri Foglio: 25 Particella: 3993 Subalterno: Prov. Bergamo N. 3138 Scheda n. 2 Scala 1:200 PIANTA PIANO PRIMO (COPERTURA) TERRAZZO/SOLARILM ALLOGGIO IMPIANTI foglio 25 mappale 3694 F. Commence sesses reserved to the sesses recommend to the sesses of f SCHEDA 2 DI 2

Ente:		Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	20 di 28

All'interno dello stabilimento balneare, come in precedenza descritto, sono stati rinvenuti, degli originari complementi di arredo specifici e di tutte le attrezzature necessarie per l'esercizio dell'attività di balneazione, solamente quelle di cui all'elenco a seguire, in pessimo stato di conservazione e di manutenzione. In termini di valutazione, nell'ipotesi di cessione dello stabilimento balneare, i beni come individuati, non hanno un proprio valore specifico ma sono da intendersi compresi nella valutazione espressa, e che comunque sono beni in buona parte difficilmente cedibili separatamente e di scarso valore commerciale, tuttalpiù meritevoli di una separata valutazione a stralcio per complessivi € 5.461,00.

A seguire il catalogo dei beni inventariati e alla data presenti nei locali.

Self-Garage			Disconnection	As Lanci Vallandia Lecensole	STATE OF THE STATE
Nº	IMMAGINE	DESCRIZIONE	Q.TA	VALORE UNITARIO	VALORE MERCATO A STRALCIO
001		TAVOLO BAR-RISTORANTE QUADRATO (80x80) CON STRUTTURA IN ACCIAIO E PIANO IN LEGNO (MARCA WERZALIT)	28	10,00	280,00
002		TAVOLO RISTORANTE TONDO (Ø 150) CON STRUTTURA IN ACCIAIO E PIANO IN LEGNO (MARCA WERZALIT)	2	20,00	40,00
003		SEDIE CON SEDUTA IN PLASTICA NERA	31	6,00	186,00
004		SEDIA CON STRUTTURA METALLICA IN ALLUMINIO OPACO E SEDUTA IN PVC BIANCO	21	10,00	210,00
005		PANCA 100X40 H 40 E TAVOLINETTO 40X40 H 40	2	5,00	10,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	21 di 28

N°	IMMAGINE	DESCRIZIONE	Q.TA	VALORE UNITARIO	VALORE MERCATO A STRALCIO
006		MOBILE DI SERVIZIO A GIORNO IN LEGNO		0,00	0,00
007		TRAVE LUMINOSA CON 5 LAMPADE	1	30,00	39,00
008	EG BH	BANCONE E RETROBANCONE BAR SPOGLIATO DI BUONA PARTE DEGLI ACCESSORI (FRIGO, LAVABICCHIERI , VETRINETTA REFRIGERATA ECC.	1	1.500,00	1.500,00
009		BANCONE PER PIZZERIA COMPLETO DI LAVELLO, PIANO LAVORO E SPOGLIATO DI TUTTI GLI ACCESSORI (VASCHETTE REFRIGERATE PER ALIMENTI IN INOX, FRIGO ECC.)	1	300,00	300,00
010		BANCONE PER BAR INGRESSO	1	200,00	200,00
011		CUCINA INOX 6 FUOCHI (MBM) + CAPPA ASPIRANTE	Î.	400,00	400,00
012		CELLA FRIGOR- CONGELATORE 2 COMPARTI (-2 +8 °C) (-18 -22 °C)	1	300,00	300,00

Ente:		Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	22 di 28

N°.	IMMAGINE	DESCRIZIONE	ОЛА	VALORE UNITARIO	VALORE MERCATO A STRALCIO
013		CELLA FRIGOR-CONGELATORE 2 COMPARTI (-2 +8 °C) (0 -10 °C)	Para .	300,00	300,00
014		FORNO A MICRO ONDE NON FUNZIONANTE	1	0.00	0.00
015		LAVELLO 2 VASCHE E SGOCCIOLATOIO IN INOX	1	100,00	100,00
016		BANCONE REFRIGERATO A 4 CELLE IN INOX	î	400,00	400,00
017		BANCONE SCALDAVIVANDE, SCALDAPIATTI CON PIANO LAVORO RISCALDATO IN INOX	1	200,00	200,00
018		BANCONE DISPENSA 2 ANTE A SCORRERE IN INOX	1	50,00	50,00
019		BANCONE DISPENSA 2 ANTE A SCORRERE E SCAFFALI A GIORNO IN INOX	1	150,00	150,00
020		BANCONE DISPENSA 2 ANTE A SCORRERE + 3 CASSETTI IN INOX	1	200,00	200,00

l:nte;	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05,2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	- ·	
Oggetto:	EARCICOLO 7 COMPLETE CONTRACTOR	Protocollo	004/11
	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	23 di 28

The second secon	IMMAGINE	DESCRIZIONE	Q.TA	VALORE UNITARIO	VALORE MERCATO A STRALCIO
021		BLOCCO LAVAGGIO COMPOSTO DA:		A managed in Section 2015 and the Section 2015 and	
022		TAVOLO IN INOX, DOPIIA VASCA INOX, LAVAPIATTI (KIPDO)	7.00	300,00	300,00
023		LAVELLO I VASCA IN INOX	I	90,00	90,00
024		TAVOLO IN INOX	1	25,00	25,00
025		CAPPA ASPIRANTE 120X80	1	20,00	20,00
026	-Hi	BIDONI IMMONDIZIA IN ACCIAIO INOX	2	10,00	20,00
027	BINE	CONTAINER METALLICO	1	150,00	150,00
				TOTALE =	5.461,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riterimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	I PASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO . I IDO DEI I E NAZIONI	Pagina	24 di 28

7.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

Secondo gli standard estimativi internazionali, il più probabile valore immobiliare, viene definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interesse opposti (International Valuation Standards 1, 3.1). Questo concetto è riferito non solo agli immobili con finalità residenziale, ma anche, se non soprattutto, relativo agli immobili legati alle attività del settore primario, secondario e terziario, quali centri commerciale, hotel, centri ricreativi, residence, ecc. e nella fattispecie lo stabilimento balneare, dove la determinazione del più probabile valore di mercato deve necessariamente transitare nella consapevolezza che tali beni oggetto di compravendita sono sinergici e strettamente funzionali al valore delle attività ospitate, che inevitabilmente ne influenzano il valore di mercato stesso, tanto più che il nostro stabilimento balneare non rientra nell'applicazione delle Direttive Comunitarie che prevedono per gli stabilimenti balneari in concessione, a partire dal 2016, l'assegnazione mediante asta pubblica alla quale potranno partecipare sia imprenditori Italiani sia stranieri in quanto la spiaggia e parte del fabbricato sono in proprietà esclusiva e la parte in uso in forza di diritto di sussistenza è tranquillamente garantito almeno sino al 2026 con possibilità di rinnovo, previa domanda da inoltrare alla Regione Emilia-Romagna.

Questo spiega, come nel caso di specie, perché la valutazione dell'immobile a destinazione "stabilimento balneare" non possa avvenire solo secondo parametri "mercantili" di semplice confronto o di comparazione, tipici di una valutazione immobiliare ordinaria ma è necessario ricorrere a procedimenti diversi e riconducibili a tre validi e differenti approcci:

Il criterio del reddito: che mira a determinare il valore attuale dei benefici futuri della proprietà, sulla base del redito netto scontato al tasso di rendimento desiderato, nella logica che un ipotetico investitore sia disposto a pagare quell'immobile ad un prezzo certamente non superiore al valore attuale dei benefici che questo sarà in grado di garantire, a prescindere dal valore prettamente immobiliare o del costo storico fino ad oggi sostenuto.

Il criterio del mercato: che si basa sul valore derivante da transizioni di beni simili;

Ente:		Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	25 di 28

<u>Il criterio del costo:</u> ragionevolmente efficace solo in presenza di edifici relativamente nuovi e costruiti con metodi e misure standard, come nel nostro caso, poiché è possibile ragionevolmente ricalcolare i costi di una eventuale ricostruzione ad oggi dell'immobile stesso.

Nel caso in esame, non è stato possibile soddisfare tutti e tre questi principali approcci in modo da comparare le possibili valutazioni ottenute, in quanto per la valutazione secondo il "Criterio del Reddito" non sono disponibili dati reddituali in grado definire la capacità di produrre reddito, per la valutazione secondo il "criterio del mercato" non sono disponibili dati comparabili che hanno per riferimento alcuni indicatori caratteristici della prestazione economica della gestione balneare.

La valutazione dello stabilimento balneare, giuste le premesse, è stato pertanto ottenuto secondo il "criterio del costo"

L'approccio del costo, consente una stima del valore del complesso balneare basato su elementi tipicamente patrimoniali. La metodologia fa riferimento al Valore Corrente di Utilizzo (VCU). In estrema sintesi, si stima il valore in base ai parametri immobiliari (come per altri edifici a diversa destinazione) all'impiantistica ed agli arredi e attrezzature. Il VCU, infatti è basato sul prezzo che dovremmo sostenere per ricostruire tutti i beni che valutiamo, scontato in base all'attuale deperimento di ogni bene oggetto di valutazione rispetto al valore a nuovo in base ad un appropriato tasso di obsolescenza tecnica ed economica.

Sappiamo che i costi di realizzazione variano in base a molti parametri: tipo di edificio che si vuole edificare, qualità dei materiali, zona di edificazione e tipologia dei servizi che si intende offrire.

Mediamente la costruzione di un edificio con destinazione "stabilimento balneare", escluso il costo del terreno, varia da 1.200/€ a 1.800/€ al metro quadrato di superficie complessiva (riferita all'area di tutti i piani dell'edificio compresi i costi di sistemazione ambientale e della spiaggia a corredo e di costruzione anche delle aree comuni).

Accademicamente i costi possono essere ripartiti nel seguente modo:

- A. Impianti e tecnologie, 28%;
- B. Finiture (Tinte, serramenti, pavimentazioni, ecc.) 30%;
- C. Opere edili e strutturali, 36%;

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	26 di 28

D. Componenti varie e imprevisti, 6%.

Normalmente per l'arredamento degli spazi per la balneazione si può considerare una spesa proporzionata dal 10% al 30% delle spese già effettuate. Nel nostro caso non vengono prese in considerazione in quanto non più presenti.

I professionisti (ingegneri, architetti, tecnici in genere) comportano una spesa ulteriore stimabile nel 12% del costo di costruzione (escluso dunque l'arredamento) [Oagg].

Con queste premesse ho ipotizzato il processo costruttivo in base alle planimetrie catastali del fabbricato e delle aree a disposizione ed alla visione diretta degli stessi. E' opportuno sottolineare nuovamente che la scelta delle tecniche costruttive e la scelta dei materiali (tipologia e qualità) è frutto di una interpretazione soggettiva tra i dati reperibili e le soluzioni ipotizzabili.

Il criterio di stima a questo punto può essere rappresentato dopo aver soddisfatto il seguente algoritmo:

$$Vm = Va + Vdcc = Va + [(Vcc \times Dv) \times Dc]$$

Dove:

Vm = Valore del bene immobile;

Va = Valore dell'area di pertinenza;

Vdcc = Valore a costo di costruzione deprezzato;

Vcc = Valore a costo di costruzione:

Dv = Coefficiente di Deprezzamento Vetustà:

Dc = Coefficiente di Deprezzamento Stato di Conservazione.

a. CALCOLO DEL FATTORE COSTRUZIONE DEPREZZATO [Vdcc]

a.1. Alla formazione del valore di costruzione [Vec] concorrono il costo di costruzione [Cc], risultato analitico del computo metrico estimativo, e gli oneri aggiuntivi (professionali, finanziari ed utile dell'imprenditore) [Oagg].

• Calcolo del costo di costruzione [Cc]

Descrizione sommaria per categorie	Costo totale €
01 – scavo (movimento terra)	18.200,00
02 – opere di sottofondo	16.400,00
03 – opere murarie	28.000,00
04 – impermeabilizzazioni	23.600,00
05 – cls casseforme e ferri per ca	37.250,00
06 – solai	42.700,00
07 – opere di protezione termica e acustica	28.750,00

Ente:		Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	27 di 28

Descrizione sommaria per categorie	Costo totale €
08 – manti di copertura	28.320,00
09 – opere di lattoneria	29.700,00
10 – intonaci	41.000,00
11 – tinteggiature	33.560,00
12 – opere con marmi e pietre	28.000,00
13 – pavimenti	53.000,00
14 – rivestimenti	33.700,00
15 – impianto idrico – sanitario	30.000,00
16 – impianti di riscaldamento e di condizionamento	48.500,00
17 – impianto elettrico	42.500,00
18 — infissi	40.000,00
19 - sistemazioni esterne, giardini, spiaggia e attrezzature diverse	28.000,00
Totale costo di costruzione	631.180,00

Il costo di costruzione del fabbricato, è presuntivamente pari ad: Cc = 631.180,00

• Gli oneri [Oagg] aggiuntivi comprendono:

Oneri professionali calcolati nella misura del 7% su Cc	=€	44.182,60
Oneri finanziari su oneri professionali Opf: 20% Op	=€	8.836,52
Oneri finanziari sull'area Oa: 7% Cc	=€	44.182,60
Oneri finanziari sul costo di costruzione : 10% Cc	=€	63.118,00
Sommano	€ [160.319,72
Spese generali Sg: 2% sul totale di € 160.319,72	=€	3.206,40
Utile appaltatore U: 12% su Cc	=€	75.741,60
Sommano	=€	78.948,00
TOTALE Oagg.	=€[239.267,72

Da cui deriva che il valore a costo di costruzione [Vcc] è pari a:

$$Vcc = Cc + Oagg. = 631.180,00 + 239.267,72 = 870.447,72 \in$$

a.2. Al valore sopra individuato, occorrerà apportare congrue ed opportune detrazioni per tener conto sia della vetustà [Dv] sia dell'attuale stato di conservazione [Dc] del complesso balneare. Per quanto riguarda la vetustà, parlando di un complesso costruito più di 8 anni fa, considero come congruo il coefficiente pari a 0,92; mentre, in considerazione dello stato attuale di conservazione, decisamente pessima, ritengo giusto applicare il congruo coefficiente di riduzione pari a 0,60, corrispondente ad uno stato normale di conservazione, non ottimale. Otteniamo quindi un valore deprezzato al costo di costruzione pari ad:

$$Vdcc = (Vcc \times Dv) \times Dc = (870.447,72 \times 0,92) \times 0,60 = 480.487,14 €$$

	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	28 di 28

Andando in questo modo ad indicare, seppur con le cautele del caso, che il possibile e probabile valore di mercato dell'immobile a destinazione "stabilimento balneare", secondo il "criterio del costo", nelle condizioni di fatto in cui oggi si trova, potrebbe essere pari ad € 480.000,00 per arrotondamento.

A carico del possibile acquirente rimangono i canoni in ragione di € 7.000,92 da corrispondere annualmente alla Regione Emilia-Romagna e ciò sino al mese di luglio del 2026, giusto atto integrativo del 30.07.2014 alla determina del Dirigente n° 16853 del 18.12.2013, e la restituzione al Fallimento del deposito cauzionale, suo tempo versato, di altrettanti € 7.000,92.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	1 di 14

TRIBUNALE DI BERGAMO Consulenza tecnica d'ufficio Fallimento 194/2010

FASCICOLO 8

Giudice Delegato Dott. Giovanni Panzeri

Curatore Fallimentare Dott. Alberto Manaresi

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05,2015
Kiterimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	2 di 14

studio tecnico

Questo Rapporto di Valutazione è stato scritto in Bergamo in data 28 maggio 2015 come aggiornamento e completamento di quello redatto in prima stesura in data 23 luglio 2011 e delle successive anticipazioni definitive depositate rispettivamente in data 10 novembre 2011 e 9 dicembre 2011, dal Geom. Enrico Ambrosini, su incarico del Dott. Alberto Manaresi, Curatore del Fallimento della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è sottoposto a diritti di copyright a favore dello Studio Tecnico Geom. Enrico Ambrosini.

La riproduzione, anche parziale, per una utilizzazione da parte di terzi o diversa rispetto agli obiettivi per i quali è stato scritto è vietata.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	3 di 14

FASCICOLO 8

COMUNE DI CODIGORO RISTORANTE "LOCANDA DEI PRINCIPI"



IL FASCICOLO CONTIENE

FASCICOLO 8 CODIGORO (FE) - Via SS Romea – Locale ristorante con parcheggio 8.1 L'identificazione del bene e la regolarità catastale. 8.2 Le concessioni edilizie e la regolarità urbanistica 8.3 La provenienza 8.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli 8.5 La descrizione e la consistenza 8.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	4 di 14



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	5 di 14

8.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Nel comune amministrativo e censuario di Codigoro, in provincia di Ferrara in fregio alla strada statale 309 Romea al civico 36/d Località Lovara fabbricato da cielo a terra ad uso bar-ristorante-pizzeria denominato "La Locanda" composto da sala ristorante, sala bar, cucina, disimpegno, ripostiglio, dispensa, lavanderia, con retro, spogliatoio, bagno, due magazzini di cui uno con bagno, antibagno e due WC, locale tecnico, centrale termica ristorante, attualmente in disuso e in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, con annessa corte esclusiva pertinenziale il tutto edificato su area distinta a Catasto Terreni con il mappale 108, ente urbano di are 37.30 e oggi rilevabile in banca dati dell'Agenzia del Territorio di Ferrara al foglio 52 con l'identificativo:

MAPP.	SÚB. VIA	PIANO	CAT.	ÇL.	CON	A PROPERTY.	RCE SE
108	S.S. 309 Romea, 36/b	Т	D/2				5.748,17

PRECISAZIONI CATASTALI

- Variazione d'ufficio del primo settembre 1977, n.16383 in atti dal 31 ottobre 1983 mediante la quale il terreno al mappale 108 viene passato all'urbano
- Denuncia di variazione del 4 novembre 1991, n.73387.1/1991 in atti dal 29 settembre 1992 mediante la quale è stata variata la destinazione e sono state fuse le unità immobiliari ai mappali 108/1 e 108/2, originando la porzione in oggetto al mappale 108.
- La scheda di denuncia riporta, come da concessione, un portico sul fronte ma che in realtà è stato sostituito da tende ritraibili e da un "dehors", oggi demolito.

Confini in un sol corpo: Il fabbricato e la corte pertinenziale confinano, nell'insieme con la Statale Romea e con il condotto consortile per due lati.

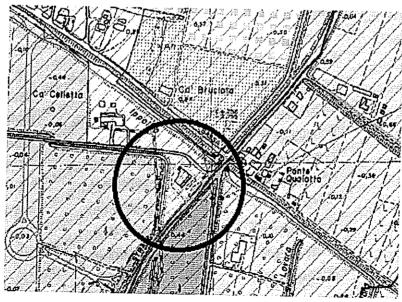
8.2 Le concessioni edilizie e la regolarità urbanistica

Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967, e ciò ai sensi della

ļ	Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
ļ	Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Ĺ	Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	6 di 14

licenza edilizia del 5 aprile 1968 n.766/65 e delle successive licenza edilizia del 22 aprile 1974 n.2459/74; licenza edilizia del 26 novembre 1976 n.3278/76; concessioni in sanatoria del 12 marzo 1991 al n.34/91; concessione edilizia del 22 settembre 1995 n. 62/95; concessione edilizia del 4 dicembre 1997 n. 106/97; concessione in variante del 30 novembre 1998 prot.23632; denuncia di inizio attività del 25 luglio 2007 n. 0014421.

Dal punto di vista urbanistico, l'intera area viene ricompresa in Zona "Caprile" del Regolamento Urbanistico Edilizio, con destinazione "Impianti produttivi in territorio Rurale" di cui all'articolo 4.1.7. delle Norme di attuazione, che prevede in sostanza per gli immobili individuati o comunque esistenti e regolarmente autorizzati in territorio rurale alla data di adozione del RUE come "impianti produttivi in territorio rurale", fino a che permane la destinazione d'uso in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento: MO, MS, RRC, RE, D e nuova costruzione NC come ampliamento una tantum del 50% della Sc esistente alla data di prima adozione del presente RUE, fatta salva la verifica della compatibilità ambientale dell'intervento. Sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso purché la destinazione di progetto risulti compatibile con il contesto paesaggistico – ambientale, con le destinazioni d'uso ammissibili negli ambiti urbanistici limitrofi e con le dotazioni infrastrutturali esistenti e/o di progetto. L'area rientra nel Piano Strutturale Comunate e nei vincoli del PTCP e del Parco Regionale delta del Po – Art 20/a "Dossi e dune" e nelle Reti Ecologiche come Corridoio Ecologico secondario all'art. 27



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28,05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	7 di 14

8.3 La provenienza

Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara, sezione immobiliare, mi hanno consentito di accertare che le unità immobiliari, come meglio e di fatto descritte al paragrafo che precede, risultano alla data della Sentenza dichiarativa di fallimento inequivocabilmente e certamente in capo alla società XXXXXXXX. con sede XXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà e possesso per averli acquistati, tra il resto, dalla società XXXXXXXXXXXX con atto di compravendita in data 11.09.2007, n.9736/5043 di repertorio del Notaio Giuseppe Bignozzi di Comacchio, ivi registrato il 13.09. 2007 al n.3112 e trascritto a Ferrara con nota in data 13.09.2007 ai nn.23662/13705.

Alla società XXXXXXXXX la proprietà piena ed esclusiva di quanto in oggetto era pervenuta dal signor XXXXXX, nato a XXXXXXX, con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Ferrara in data 20 dicembre 2004, n.2628 di repertorio, trascritto a Ferrara con nota in data 04.01.2005 ai nn. 98/57.

Ente:		Data	28.05.2015
Kiferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	8 di 14

8.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario rilasciato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Ferrara il primo ottobre 2009, n.6508 di repertorio, a favore della società XXXXXXXXX ed a carico della società XXXXXXXXXX, trascritto a Ferrara con nota in data 30 ottobre 2009 ai nn.20399/12248, gravante, tra il resto, anche il fabbricato al mappale 108 ed il terreno al mappale 108.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 14 giugno 2007, n.4783/2007 di repertorio, ipoteca iscritta a Ferrara il 19 giugno 2007 ai nn.16062/3254, a favore della società XXXXXXXXX ed a carico della società XXXXXXXXXX, capitale Euro 970.000,00, interessi per Euro 72.750,00, spese Euro 37.250,00 per un totale di Euro 1.080.000,00, gravante, tra il resto, anche il fabbricato al mappale 108 ed il terreno al mappale 108.

Sentenza dichiarativa del fallimento trascritta, a Ferrara in data 23.12.2011 nnº 21991/13857 (atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07.10.2010 in favore della Massa dei Creditori del fallimento)

8.5 La descrizione e la consistenza

Il fabbricato appare in pessime condizioni, privato di tutti gli arredi e di tutte le attrezzature da cucina, con gravi lacune dal punto di vista igienico sanitario, alcuni ambienti, quali servizi, locali lavanderia, dispensa, sono ancora al rustico, privi di porte e di rivestimenti interni con evidenti tracce di umidità da risalita e da perdita dal tetto.

Per il suo riutilizzo appare indispensabile una integrale e sostanziale ristrutturazione sia per quanto inerente l'immobile sia per quanto inerente gli impianti generali e di servizio e gli arredi. Il comune di Codigoro ha autorizzato in data 21 giugno 2011 la sospensione dell'attività di somministrazione cibi e bevande sino al 31.12.2012, ma che potrà essere di nuovo riattivata da parte del possibile acquirente.

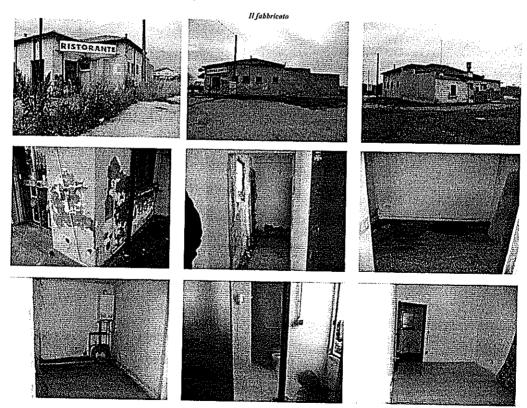
 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	**************************************		
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	9 di 14
			2011+

Il fabbricato si trova in ottima posizione rispetto alla viabilità della zona, con ampia possibilità di parcheggio soprattutto per i mezzi pesanti, che ne fanno sicuramente una realtà discretamente appetibile dal mercato di specie stante anche l'opportunità, rispetto a quanto possibile realizzare in caso di cambio di destinazione d'uso, di mantenere la destinazione attuale (ristorazione).

In zona non esiste la distribuzione del metano, e a servizio del fabbricato c'è un bombolone interrato, presumibilmente di proprietà di terzi, ma che alla data di chiusura della presente relazioni non è ancora stato oggetto di rivendica.

L'accesso al piazzale antistante avviene direttamente dalla Statale 309 Romea ed è soggetto a specifica autorizzazione da parte dell'ANAS.

La richiesta potrà essere inoltrata al COMPARTIMENTO ANAS DELLA VIABILITA' PER L''EMILIA ROMAGNA UFFICIO LICENZE E CONCESSIONI VIALE MASINI N. 8 CAP 40126 CITTA' BOLOGNA da parte del possibile acquirente in qualsiasi momento con un costo iniziale di circa € 1.400,00 per spese di istruttoria oltre ai canoni annuali di circa € 9.000,00.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	10 di 14



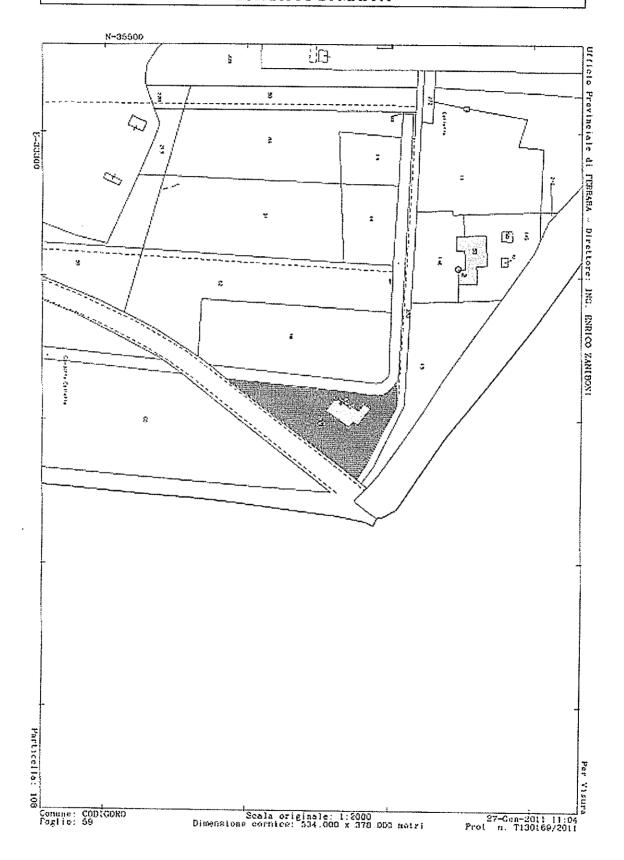
il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di m² 177,60, calcolata in base ai coefficienti di ponderazione pervisti dal "Sistema Italiano di Misurazione".

Identificazione	Superficie Reale	Coefficiente di ponderazione	Superficie raggungliata
Ristorante, bar, cucina	237,17	1.00	237,17
Servizi/locale tecnico e magazzini	63.60	0.80	50.88
> Portico	117.07	0.60	70.24
Sommano	417.84		358,29
> Piazzale	3.312,16	0.10-0.02	99,68
Totale superficie ragguagliata			457,97

A seguire la cartografia catastale aggiornata.

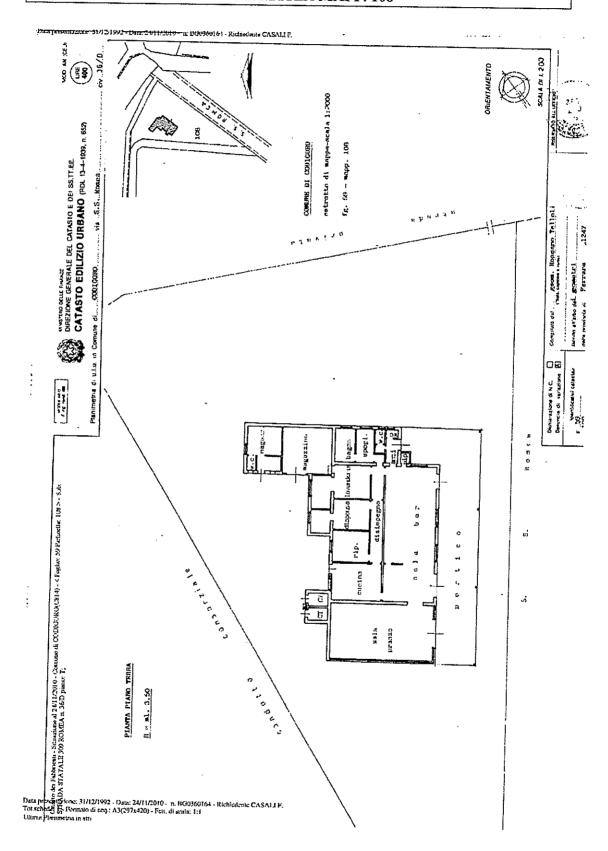
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	11 di 14

ESTRATTO DI MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:		Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	12 di 14

PLANIMETRIA MAPP. 108



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	13 di 14

8.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

Data la situazione il fabbricato può essere valutato solamente come "fabbricato da ristrutturare" senza prevedere l'integrale demolizione in quanto si metterebbero in discussione volumetrie, altezze e distanze dai confini, ecc. mettendolo in vendita nello stato di fatto in cui si trova in modo che l'ipotetico imprenditore possa sistemarlo e successivamente utilizzarlo.

Per stabilire un probabile, ma soprattutto possibile, valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto attuale, e nell'ipotesi di mantenerne la destinazione, ho utilizzato il metodo definito del "valore di trasformazione", attraverso la differenza tra ricavi attesi e ottenibili al termine della costruzione (vendita) e i costi di produzione necessari alla realizzazione stessa, mediante la soddisfazione del seguente algoritmo:

$$Vt = \frac{Vm - (Kc + Oc + Op + Of + P)}{(1+r)^n}$$

Per la simulazione ho ipotizzato un intervento di integrale ristrutturazione dell'attuale edificio e della possibilità, offerta dallo strumento Urbanistico in Vigore, di ampliamento una tantum del 50% della Superficie complessiva edificata, con l'impiego di finiture di livello medio alto, confacenti alla tipologia dell'immobile e della sua destinazione.

• Determinazione di Vm

Ho dovuto necessariamente individuare il possibile valore di vendita, come aspettativa di vendita al, ed è stato calcolato in :

avendolo determinato per comparazione diretta e sulla scorta dei valori medi oggi possibili rilevati e praticati nel territorio del comune di Codigoro per locali destinati alla ristorazione di pregio.

Determinazione dei costi ordinari di trasformazione Kc

I costi ordinari di ultimazione per interventi similari, oltre ai maggiori oneri per la realizzazione di ogni manufatto necessario comprese tutte le opere di finitura, sono stati calcolati sulla base di un ipotesi progettuale possibile e a prezzi medi, con finiture di livello medio alto, pertanto si ha che:

 $Kc = 376.000,00 \in$

Ente:		Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	14 di 14

determinazione degli onorari professionali Op del progettista, del direttore lavori e del coordinatore della sicurezza

Potendo, tali onorari, incidere in ragione del 10% sul costo delle opere da realizzare, si ottiene:

Op =
$$376.000,00 \in x \ 0.10 = 37.600,00 \in$$

determinazione degli oneri finanziari Of

In merito a tale voce, relativa agli oneri finanziari sostenuti dal promotore per la realizzazione dell'intervento edilizio, si ritiene opportuno determinare gli stessi sinteticamente in ragione del 5% del costo complessivo di produzione (Kc+Oc+Op), ottenendo:

$$Of = 0.05 \times \text{@} 413.600,00 = 20.680,00 \in$$

determinazione di P

Data la natura dell'intervento realizzabile si può ritenere ordinario per un promotore un profitto lordo pari al 15% del Valore di Mercato (Vm), e quindi si può ipotizzare un profitto lordo pari a:

$$P = 0.15 x \in 624.000,00 \in 93.600,00 \in$$

da cui si determina che il costo complessivo di trasformazione è pari a:

$$(Kc + Oc + Op + Of + P) = 527.880.00 \in$$

determinazione di r

Il saggio di remunerazione atteso da parte dell'imprenditore viene stimato pari al 5% sulla base di quanto si rileva oggi nel mercato edilizio.

• determinazione di n

Si suppone una durata per l'operazione immobiliare in esame paria a 1 anno, in conseguenza della dimensione dell'intervento edilizio ipotizzato e dello stato attuale dei luoghi. Dopo aver indagato le singole componenti interessate dal procedimento del valore di trasformazione, si perviene al seguente risultato finale:

Vt =
$$\underline{624.000,00}$$
 ∈ $\underline{-527.880,00}$ ∈ $\underline{-527.880,00}$

fissando con ciò il probabile valore di mercato prudenziale, arrotondando, in funzione della simulazione, in $\boxed{\varepsilon 91.000,00}$.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	1 di 13

TRIBUNALE DI BERGAMO Consulenza tecnica d'ufficio Fallimento 194/2010

FASCICOLO 9

Giudice Delegato Dott. Giovanni Panzeri

Curatore Fallimentare Dott. Alberto Manaresi

Ente:		Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	2 di 13



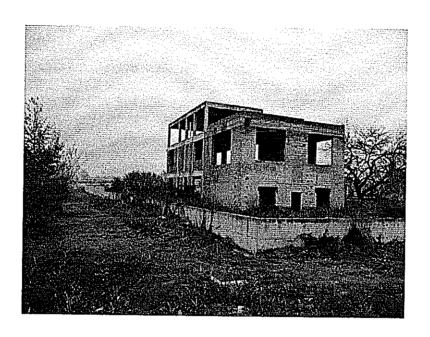
Questo Rapporto di Valutazione è stato scritto in Bergamo in data 28 maggio 2015 come aggiornamento e completamento di quello redatto in prima stesura in data 23 luglio 2011 e delle successive anticipazioni definitive depositate rispettivamente in data 10 novembre 2011 e 9 dicembre 2011, dal Geom. Enrico Ambrosini, su incarico del Dott. Alberto Manaresi, Curatore del Fallimento della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è sottoposto a diritti di copyright a favore dello Studio Tecnico Geom. Enrico Ambrosini.

La riproduzione, anche parziale, per una utilizzazione da parte di terzi o diversa rispetto agli obiettivi per i quali è stato scritto è vietata.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Kiterimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	3 di 13

FASCICOLO 9

COMUNE DI COMACCHIO TERRENI IN LOCALITA' PORTOGARIBALDI



IL FASCICOLO CONTIENE

FASCICOLO 9 COMACCHIO (FE) - Terreni edificabili 9.1 L'identificazione del bene e la regolarità catastale. 9.2 La regolarità urbanistica 9.3 La provenienza 9.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli 9.5 La descrizione e la consistenza 9.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICULO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	4 di 13



	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI		5 di 13

9.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Nel Comune amministrativo e censuario di Comacchio in Provincia di Ferrara, località Collinara, gruppo di terreni incolti inseriti in un contesto terziario e commerciale in fregio alla Strada Statale Romea n. 309 rilevabili nella Banca Dati dell'Agenzia del Territorio di Ferrara, Catasto Terreni, al foglio 49 con gli identificativi:

MAPP. S	UB. QUALITA	in a section of the	- SU	PERFICIE	The second	RED	DITO NESSEE.
172	Seminativo	2	00	are 50		41.52	AGR. 22
10	Bosco alto	U	00	77	26	23.82	21.05
85	Bosco alto	Ū	00	27	80	8.57	7 90

oltre ad un immobile abbandonato ancora in fase di costruzione edificato su area urbana di m² 2273 rilevabile in banca dati dell'Agenzia del Territorio di Ferrara, Catasto Fabbricati, al foglio 49 del citato Comune, con l'identificativo:

MAPP.	-SUB,	The Appendix VIA	PIANO	CAT.	CL.	CON	S.Z.A	R.C.C
306	1	Via Valle Isola s.n.c.	T-1-2	F/3	*-			

di cui al Tipo mappale 123802 del 10.08.2011 presentato per soppressione mapp. 76 subalterni da 1 a 5 e inserimento in mappa nuovo fabbricato e successivo DOCFA di variazione e costituzione mapp. 306 sub. 1 del 24.11.2011.

9.2 La regolarità urbanistica

Per il PRGC di Comacchio tutti i mappali rientrano in sottozona D3.1 per insediamenti terziari esistenti e di completamento, comprendente aree già urbanizzate e almeno in parte, edificate, ovvero soggette a Piano Particolareggiato o Progetto Unitario approvato e in corso di attuazione, a prevalente destinazione commerciale e direzionale, di cui alle Norme Tecniche di Attuazione art. 46 pag. 24 e art. 50 pag 28.

Nella sottozona D3.1 sono ammessi i seguenti usi:

- Funzioni direzionali: b1.1, b1.2
- Funzioni commerciali: b2.1, b2.2, b2.3.1, b2.4.1, b2.5, b2.5, b2.6,
- Funzioni artigianali di servizio: b3.1, b3.2, b3.3

	Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
ļ	Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
1	Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	6 di 13

- Funzioni di servizio di interesse generale a gestione privata: b4.3, b4.5
- Funzioni alberghiere. e1,e2

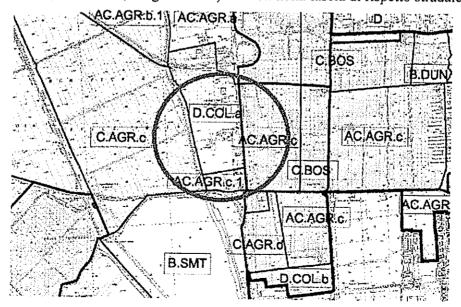
Per gli usi (commerciali, direzionali, artigianali) vedi il Regolamento Edilizio art. 10 pag 13. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC. Gli interventi NC, RI, AM sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri: Uf < 0,60 mq/mq, H max = 12,00 ml, VL = 0,5, Distanza tra edifici = VL; con un minimo di m 10,00, Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato, Distanza dai confini di zona = VL con un minimo di m 5,00. Distanza dai confini di proprietà = VL con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari. Negli interventi RE, RI, NC e CU, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati P2, nella misura e con le modalità fissate dall'art. 18 del R.E.

Le aree sono soggette al PARCO REGIONALE DEL DELTA DEL PO con vincolo di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica (Sottozona AC.AGR.c.1 per il fabbricato e D.COL.a per i terreni

Per quanto riguarda la fascia di rispetto stradale, per il fabbricato mapp 306 la strada è la SP Rossonia classificata di tipo C mentre per il mapp. 10 la fascia di rispetto è lungo la SS 309 Romea, classificata di tipo B.

Per le fasce di rispetto valgono le norme dell'art. 97, a pag. 64 delle NTA.

Praticamente, per la parte in zona D3.1 si può intervenire con un'attività di tipo b (commerciali, direzionali, artigianali) ma non nella fascia di rispetto stradale.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Kiterimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	7 di 13

9.3 La provenienza

Alla società "XXXXXXXXXX quanto in oggetto era pervenuto, per acquisto dalla società XXXXXXXXXXXXXX, in dipendenza dei seguenti titoli:

- la proprietà piena ed esclusiva dei terreni ai mappali 10, 85 e 172 con atto di compravendita in data 31 gennaio 2008, n.124606/23565 di repertorio del Notaio Severo Maisto di Ferrara, ivi registrato l'8 febbraio 2008 al n.1406 e trascritto a Ferrara con nota in data 11 febbraio 2008 ai nn.2821/1713;
- l'area al mappale 76 di mq.2273 con atto di compravendita in data 4 febbraio 2008, n.124610/23567 di repertorio del Notaio Maisto, registrato a Ferrara 1'8.2.
 2008 al n.1408 e trascritto a Ferrara con nota del 11.2.2008 ai nn.2822/1714.

Alla società XXXXXXXXXXXXX:

- il fabbricato ai mappali 76/1, 76/2, 76/3 e 76/5 nonché l'aera di corte al mappale 183 erano pervenuti per acquisto dai signori XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Comacchio il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, nata a Comacchio il giorno XXXXXXXXXXX, che disponevano di beni personali, in dipendenza di atto di compravendita del 13.02.2002, n.62695 di repertorio del Notaio Gian Luigi Maioli, trascritto a Ferrara con nota in data 20 febbraio 2002 ai nn.3366/2313.
 Ai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quanto sopra era pervenuto:
- la quota di un terzo ciascuno (essendo la restante quota di proprietà del signor XX XXXXXX) in dipendenza di successione legittima di XXXXXXX, deceduto denuncia registrata a Comacchio il 3 luglio 1990 al n.193/194 e trascritta a Ferrara il 2 aprile 1991 ai nn.5746/4149;
- la quota di un sesto ciascuno in dipendenza di successione legittima di XX XXXXXX, deceduto il 23 dicembre 1999, denuncia registrata a Comacchio il 6 marzo 2000 al n.184/204/1 e trascritta a Ferrara il 9 settembre 2000 ai nn.16217/10618;

	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	8 di 13

• i terreni ai mappali 10, 85 e 172 erano pervenuti per acquisto dalla società XXXXXXXXXX in dipendenza di atto di compravendita del 23.09. 2005, n.111581/22010 di repertorio del Notaio Carlo Alberto Alberti di Migliarino, trascritto a Ferrara con nota in data 17 ottobre 2005 ai nn.23427/12226.

Si precisa che:

- con atto di trasformazione del 27 dicembre 2001, n.98598 di repertorio del Notaio Alberti, trascritto a Ferrara il 24 gennaio 2002 ai nn.1427/999 la società XXXXXXXX si è trasformata in "XXXXXXXXXX";

9.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara con nota in data 19 giugno 2007 ai nn.16062/3254, da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 14 giugno 2007, n.4783/2007 di repertorio, capitale Euro 970.000,00, iscrizione ipotecaria per Euro 1.080.000,00, a favore della società XXXXXXXXXX ed a carico della società XXXXXXXXXXXXX, gravante – tra il resto – anche quanto in oggetto, a margine si rilevano annotamenti riguardanti altri immobili.

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara con nota in data 15 aprile 2008 ai nn.8011/4789, da atto esecutivo rilasciato dal Tribunale di Ferrara in data 12 marzo 2008, n.1557 di repertorio, a favore della società XXXXXXXXX ed a carico della società XXXXXXXXXXXXXXXX, gravante – tra il resto – anche quanto in oggetto, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti.

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara con nota in data 30 ottobre 2009 ai nn.20399/12248, da atto esecutivo rilasciato dal Tribunale di Ferrara in data primo ottobre 2009, n.6508 di repertorio, a favore della società XXXXXX

Ente:		Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	9 di 13

XXXX ed a carico della società XXXXXXXX , gravante – tra il resto – anche quanto in oggetto, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 21 febbraio 2004, n.66627 di repertorio del Notaio Gian Luigi Maioli di Comacchio, trascritto a Ferrara con nota del 17.03. 2004 ai nn.3138/5218, riguardante il mappale 76, a favore del Comune di Comacchio.

Servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL in data 7 maggio 2007, n.8956/4427 di repertorio del Notaio Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto a Ferrara con nota in data 5 giugno 2007 ai nn.14329/8421.

Ttrascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento trascritta, a Ferrara in data 23.12.2011 nn° 21991/13857 (atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07.10.2010 in favore della Massa dei Creditori del fallimento.

9.5 La descrizione e la consistenza

Le aree oggetto di valutazione sono costituiti da tre terreni incolti e da un corpo di fabbrica rimasto incompleto ed edificato su area urbana di cui al mappale 306, e costituiscono di fatto due lotti omogenei per la vendita.

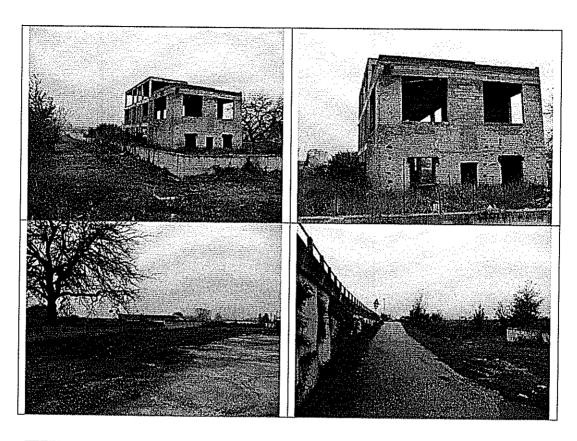
Lotto uno: i terreni costituenti i mappali 172, 10, e 85, ora costituiscono un fondo intercluso, ma con possibilità di ottenere l' accesso diretto dalla SS Romea 309, previa autorizzazione dell'ANAS, lungo il lato est del mappale 10, ora delimitato dal fossato di scolo della Statale 309 che collega Venezia con Ravenna, in un area a ridosso del nuovo cavalcavia della strada provinciale Comacchio-Portomaggiore e a circa 300 metri della super strada di collegamento con Ferrara e l'autostrada Bologna-Padova ed ad un solo chilometro dal più vicino lido di Portogaribaldi. Di fatto l'area si trova lungo l'asse commerciale che collega il Sud d'Italia con il Nord Europa lungo il passante Mestre Venezia.

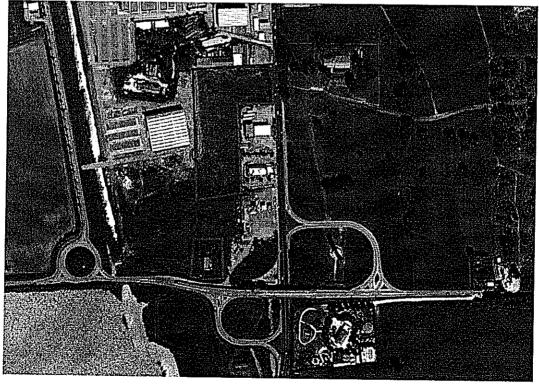
I terreni confinano con un grande supermercato di una importante catena di distribuzione oltre che a una multisala cinematografica.

Per la loro posizione, e per la corografia planimetrica regolare, i terreni si presentano di fronte al mercato come una soluzione ottimale per un nuovo insediamento produttivo tanto più se consideriamo la reale possibilità di ottenere l'accesso dalla SS Romea e il collegamento strategico alle principali arterie.

Lotto due: fabbricato rimasto al rustico, edificato sull'originario mappale 76 ora 306 della superficie di m²2.273, e ottenuto dal consolidamento strutturale di un vecchio fabbricato preesistente che si sviluppa su più piani. La struttura si trova al rustico ed è priva di impianti e di qualsiasi altra opera di finitura o accessori, ma è servita da tutte le utenze, compreso l'impianto di scarico delle acque reflue.

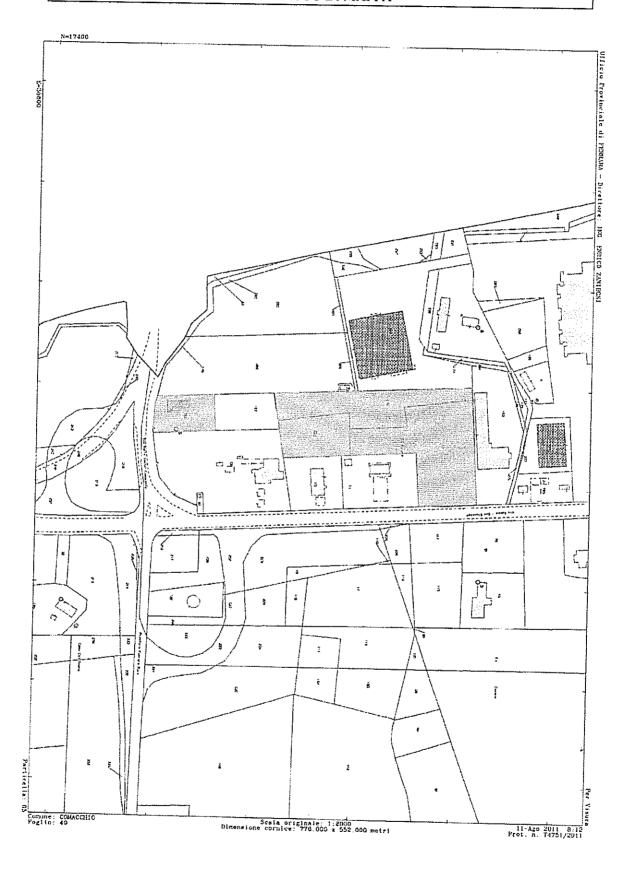
Ente:		Data	28.05.2015
Kiferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	10 đi 13





Ente:		Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	11 di 13

ESTRATTO DI MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	13 di 13

9.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

Collocazione, conformazione e destinazione urbanistica sicuramente fanno sì che questa proprietà risulti sicuramente appetibile in termini commerciali anche se di fatto frazionata in due lotti separati e non finitimi, andando ad incidere in termini negativi sulla valorizzazione complessiva.

Sostanzialmente possiamo individuare due lotti:

- LOTTO N° 1: costituita dai mapp. 10, 85 e 172 di complessivi mq. 15.550,00 con la possibilità di poter ottenere anche un accesso diretto sulla S.S. Romea;
- LOTTO N° 2: costituito dal mapp. 306 (ex 76) di mq. 2.061,90 parzialmente edificato con accesso dalla S. P. 30 all'altezza dell'innesto sulla S.S. Romea.

La determinazione del possibile e probabile valore di mercato delle aree, è stata ottenuta aapplicando il procedimento detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari e caratterizzati da una destinazione e tipologia confrontabile e presenti nella medesima zona di cui è possibile ipotizzare il prezzo medio di compravendita che per le aree da lottizzare con questa specifica destinazione d'uso risulta essere mediamente di €/m² 75,00.

Nel nostro caso, per quanto riguarda il LOTTO1, anche se attualmente ha solamente l'affaccio sulla S.S. Romea e non ha, al momento, la possibilità di un accesso diretto, possibile da ottenere ma non facilmente, con conseguente minore appetibilità, mantiene comunque un proprio valore potenziale di ϵ/m^2 70,00 e ciò per un possibile valore commerciale oggi di ϵ 1.088.500,00.

Diversamente per il LOTTO 2, stante la presenza di un fabbricato, ancorché al rustico, ma con un volume pari al potenziale edificabile sul lotto pari a $1.603,00~\text{m}^3$, la valutazione cambia in ragione della volumetria del fabbricato già adagiato sul terreno. Il **prezzo medio di compravendita per le volumetrie già stabilite** con la specifica destinazione d'uso già descritta risulta essere mediamente di ϵ 110,00 per ogni metro cubo realizzabile portando la valutazione possibile, ma soprattutto probabile, del LOTTO 2 ad ϵ 176.330,00 (ϵ 110,00 x 1.603,00 m³).