Dott. Ing. NICOLA MORETTI SIMONCINI
Via Masone n. 11 - 24121 Bergamo - Tel. Fax 035/223416 - Cell. 338/7792158
e-mail: nicolamorettisimoncini@gmail.com
Codice fiscale MRT NCL 77L02 A794Q - Partita IVA 03118760168

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

* * *

FALLIMENTO "PROMO ENGINEERING S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

N. 281/15 Reg. Fall.

(già ammesso alla procedura di Concordato Preventivo n. 18/2015 C.P.)

* * *

LOTTO 1

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI UBICATI IN BERGAMO

* * *

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

I beni immobili di pertinenza del fallimento, ubicati in zona sud ovest del Comune di Bergamo, delimitati da via Moroni, via della Grumellina, dalla tratta ferroviaria Bergamo/Treviglio e dal terreno ove è ubicata la sede dell'A2A Spa, sono composti da dodici appezzamenti di terreno, confinanti l'uno all'altro e con una superficie complessiva di 75.640 mq (v. estratto mappa – *allegato 1*).

2. DATI CATASTALI

I beni immobili di pertinenza del fallimento, intestati per la piena proprietà dell'intero alla società (C.F.), risultano censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Terreni (v. visure storiche per immobile -), come segue:

Mappa			Classamento		Superficie			Reddito	
Fg.	n.	sub.	Qualità	Classe	ha	are	ca	Dominicale	Agrario
84	60	/	Seminativo	3		14	12	€ 6,20	€ 7,66
(al foglio 502 già particella 370 di are 13.30)									
84	63	/	Seminativo	3		58	77	€ 25,80	€ 31,87
84	64	/	Seminativo	3	1	81	67	€ 79,75	€ 98,52
(al foglio 502 già particelle 268 di are 09.20, 887 di are 56.60 e 888 di are 162.00)									
92	4	/	Prato irrig.	1	1	05	00	€ 124,72	€ 75,92
(al foglio 505 ex 383/a già particella 1748 di are 105.00)									
92	5	/	Seminativo	3	1	36	01	€ 59,71	€ 73,76
92	2218	/	Prato irrig.	1		13	30	€ 15,80	€ 9,62
(al foglio 505 già particelle 171 di are 04.10 - 566 di are 00.22 - 1567 di are 99.70 ex 173/a - 1571 di are 15.16 ex 176/a - 1718 di are 43.23 ex 369/a - 1750 di are 133.68 ex 384/a - 2218 di are 13.30, fraz. della particella 999 di are 143.40 a sua volta derivata dalla particella 381)									
92	6	/	Seminativo	3	1	08	79	€ 47,76	€ 58,99
(al foglio 505 ex 170/c già particella 1038 di are 110.30)									
92	7	/	Seminativo	3		39	67	€ 17,41	€ 21,51
(al foglio 505 ex 170/d già particella 1039 di are 36.20)									
92	8	/	Seminativo	3			65	€ 0,29	€ 0,35
(al foglio 505 già particella 769 di are 00.40)									
92	9	/	Seminativo	3		42	92	€ 18,84	€ 23,27
(al foglio 505 già particella 1563 di are 44.70,già particella 170/A)									
92	10	/	Sem. Irr. Arb.	1		33	70	€ 46,99	€ 31,33
(al foglio 505 già particella 1565 di are 33.70 del cessato Catasto Terreni)									
92	11	/	Sem. Irr. Arb.	1		21	80	€ 32,09	€ 20,27
(al foglio 505 già particella 355 di are 21.80)									

3. CONFINI

Unendo tutti i terreni in un sol corpo:

Nord: foglio 84 mappale 889; Est: foglio 84 mappali 61-62 e ferrovia tratta Bergamo/Treviglio; Sud: via Grumellina; Ovest: foglio 92 mappali 1746-999-1 e via Moroni.

Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

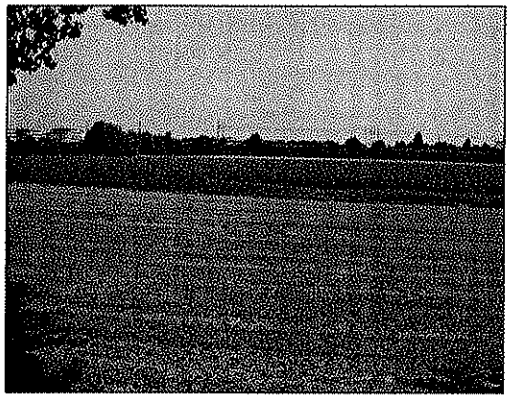
4. DESCRIZIONE SOMMARIA

I terreni di proprietà della Promo Engineering s.r.l. sono parte integrante di un'area fondiaria edificabile, totalmente pianeggiante, posta in una zona strategica in quanto ben servita da assi viari di primaria importanza e, attualmente, libera ad esclusione della zona a nord occupata dalla sede della A2A Spa, proprietaria delle relativa area.

I terreni oggetto di valutazione, di proprietà della e di superficie fondiaria di 75.640 mq, sono parte integrante di un intero comparto con superficie fondiaria complessiva di 113.710 mq e pertanto, tali terreni, sono pari a circa il 66,52% del totale (v. estratto catastale – *allegato 14*).

Superficie fondiaria di proprietà "Promo Engineering srl" (75.640 mq)

Superficie fondiario dell'intero comparto (113.710 mq)



Vi è l'esistenza di aspetti che potrebbero rendere di una certa difficoltà la vendita dei terreni oggetto di valutazione, come specificato nel capitolo 6 "Accertamenti urbanistici ed edilizi".

5. DATI METRICI

Le misure delle superfici reali, per quanto riguarda i presenti terreni, equivalgono alle misure delle superfici commerciali (v. estratto mappa – *allegato 1*).

	Superficie commerciale
- Superficie terreno fg. 84 part. 60 (v. visura storica -)	1.412,00 mq
- Superficie terreno fg. 84 part. 63 (v. visura storica -)	5.877,00 mq
- Superficie terreno fg. 84 part. 64 (v. visura storica -)	18.167,00 mq
- Superficie terreno fg. 92 part. 4 (v. visura storica -)	10.500,00 mq
- Superficie terreno fg. 92 part. 5 (v. visura storica - *allegato 6*)	13.601,00 mq
- Superficie terreno fg. 92 part. 2218 (v. visura storica -)	1.330,00 mq
- Superficie terreno fg. 92 part. 6 (v. visura storica -)	10.879,00 mq
- Superficie terreno fg. 92 part. 7 (v. visura storica -)	3.967,00 mq
- Superficie terreno fg. 92 part. 8 (v. visura storica -)	65,00 mq

- Superficie terreno fg. 92 part. 9 (v. visura storica - *allegato*)	4.292,00 mq
- Superficie terreno fg. 92 part. 10 (v. visura storica - *allegato*)	3.370,00 mq
- Superficie terreno fg. 92 part. 11 (v. visura storica - *allegato*)	2.180,00 mq
Totale superficie commerciale	**75.640,00 mq**

6. ACCERTAMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Il Comune di Bergamo è dotato di P.G.T., approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 14.05.2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 29 in data 21.07.2010.

L'area, nella quale sono ubicati i presenti beni immobiliari, è inserita dal P.G.T. vigente nel sistema insediativo "Ambito di Trasformazione AT_a20" (v. estratto di PGT – *allegato 15*), che si compone di una unità minima d'intervento (UMI).

Gli ambiti di trasformazione sono ambiti individuati dal PGT come aree strategiche destinate a nuovi interventi, la cui realizzazione risulta demandata ad un Piano Attuativo.

Il disegno di suolo per l'ambito di trasformazione AT_a20 prevede principalmente un'area su cui concentrare la volumetria realizzabile e aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico.

L'obiettivo urbanistico relativo all'intero comparto, nel quale si trovano i terreni oggetto di valutazione, è l'attuazione del progetto ambientale del Piano (Cintura Verde e Parco Lineare) con la realizzazione di un grande parco disposto lungo tutto l'ambito meridionale dell'insediamento che si relazioni con il tracciato ferroviario previsto e che determini l'allargamento del Parco Ovest in corso di attuazione.

La superficie lorda di pavimento (Slp) prevista per l'intero comparto è pari a 24.000 mq (v. estratto di PGT – *allegato 16*), di cui massimo l'80% (19.200 mq) di tale Slp può essere destinata alla residenza, la quale deve comprendere almeno il 10% (1.920 mq) di residenza sociale e/o residenza temporanea.

Nel comparto possono essere realizzate attività terziarie, attività commerciali, medie strutture di vendita, servizi pubblici e di uso pubblico.

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta del Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicati nello studio paesistico di dettaglio.

I servizi di progetto previsti dal Piano Attuativo ed a carico dell'operatore consistono in (v. estratto di PGT – *allegato 16*):

- realizzazione del completamento del Parco Ovest all'interno del perimetro della trasformazione, con rafforzamento delle presenze vegetazionali esistenti, riqualificazione delle rogge e dei canali esistenti;
- realizzazione del tratto di parco lineare della Cintura Verde, per la quota di pertinenza interna all'ambito;
- realizzazione di parcheggio pubblico o di uso pubblico a raso di attestazione al parco;
- realizzazione di servizi per attività ricreative, istituzionali (sportello postale,...), anche da mettere a reddito e/o mediante convenzionamento;
- partecipazione alla realizzazione del sovrappasso ciclopedonale di attraversamento dell'asse interurbano e della nuova bretella di Colognola, per collegare il Parco Ovest e il Parco Agricolo Ecologico;
- partecipazione alla realizzazione di un percorso ciclabile tra il quartiere di Grumello e quello del Villaggio degli Sposi, per il tratto di competenza;
- partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%).

Lo scrivente specifica quanto segue:

a) lo schema preliminare di Piano Attuativo dell'Ambito di trasformazione At_a20, presentato al Comune di Bergamo dalla in data 04.04.2013 (v. preliminare –), è stato dapprima sospeso, in attesa di documentazione integrativa e di approfondimenti richiesti (v. raccomandata del 14.06.2013 –) e in data 15.04.2015, non avendo ricevuto l'integrazione richiesta, è stato dichiarato concluso per improcedibilità (v. raccomandata –);

b) la superficie territoriale, interessata dall'intervento descritto nello schema preliminare di Piano Attuativo presentato dalla , coinvolge le seguenti cinque proprietà:

-

-

-

-

-

c) dovrà essere presentato un unico progetto di intervento di Piano Attuativo dell'Ambito di trasformazione At_a20 che accorpi tutta la superficie territoriale (una unità minima di intervento – UMI) e dovrà essere approvato dalla maggioranza assoluta del valore dell'immobile in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione stessa (v. art. 12 comma 4 della L.R. 12/2005);

d) per il raggiungimento dei requisiti generali di qualità del Piano Attuativo relativo all'Ambito di trasformazione del Documento di Piano, è previsto, specificatamente per l'ambito At_a20 – Parco Ovest, il ricorso al "Concorso di Progettazione" attuato dai soggetti promotori delle trasformazioni, con modalità e procedure definite di volta in volta dall'Amministrazione comunale (v. art. 4.1 del Documento di Piano DP0b – *allegato 20*).

Per quanto sopra esposto, le maggiori complessità di mercato riguardano:

- la pluralità di proprietari della superficie fondiaria dell'intero comparto, in conseguenza della quale la Promo Engineering srl possiede solo il 66,52% del totale;
- l'obbligo di presentazione di un unico progetto di intervento che accorpi tutta la superficie fondiaria, appagando perciò le cinque differenti proprietà;
- la tanto gravosa quanto onerosa procedura del "Concorso di Progettazione", sopra menzionato, in quanto dovrà avere le seguenti caratteristiche:
  - deve essere in forma aperta, gestita da un Responsabile Unico del Concorso (RUC);
  - il RUC deve fornire ai concorrenti lo schema preliminare di Piano Attuativo, preventivamente presentato agli Uffici competenti e valutato favorevolmente dalla Commissione per il paesaggio;

- il RUC dovrà garantire adeguata pubblicità e pubblicazione al Concorso di progettazione con la pubblicazione di una apposita pagina del sito web del Comune di Bergamo;
- la Giuria del Concorso sarà composto da un minimo di cinque giurati che dovranno essere scelti all'interno di appositi elenchi messi a disposizione dagli Ordini Professionali;
- l'esito del concorso dovrà essere riportato su apposito verbale, sottoscritto da tutti i componenti della Giuria, da allegare alla pratica edilizia.

- il terreno, oggetto di valutazione, è di dimensioni molto estese e quindi con costi elevati iniziali per l'acquisto del terreno stesso, costi di costruzione elevati per la realizzazione della volumetria concessa dal Comune, costi elevati per oneri concessori, spese tecniche ed onorari professionali; quindi, considerando oltretutto l'attuale periodo economico di incertezza sul mercato immobiliare, l'acquisto di tale terreno si presume possa essere affrontato solamente da una ristretta cerchia di imprenditori.

9. ASPETTO ECONOMICO E CRITERIO DI STIMA

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

Per pervenire quindi ad una corretta stima del valore di mercato dei beni immobili, lo scrivente ha proceduto con le seguenti due differenti metodologie, così da poter confrontare e comprovare i valori ottenuti.

1) <u>Metodo di Trasformazione</u>:

Differenza fra il valore di mercato della superficie lorda realizzabile a trasformazione avvenuta e il costo globale della trasformazione.

Il valore unitario medio di mercato degli immobili edificabili si ottiene facendo una media dei valori unitari indicati in varie fonti di informazioni, quali:

- Agenzia immobiliare di zona.
- Osservatorio dei valori del mercato immobiliare, forniti dall'Agenzia del Territorio.
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia (F.I.M.A.A.).

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

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

- Costi di costruzioni medi (ottenuti facendo una media dei valori indicati in tabelle aggiornate dei costi di costruzioni di manufatti edilizi, consultando più fonti di informazioni, quali libri e riviste specialistiche, delibere di Giunte Comunali di diversi comuni e delibere di Consigli dell'Ordine degli Architetti di più provincie, come da tabella esemplificativa – *allegato 24*).
- Oneri concessori.
- Spese tecniche e professionali.
- Spese generali.
- Spese per commercializzazione.
- Interessi su capitale finanziario.
- Utile imprenditore.

2) Incidenza percentuale del valore dell'area:

Con l'utilizzo di tale metodologia, si ottiene l'incidenza dell'area nuda (o il valore netto dell'area prima dell'inizio della costruzione) grazie alla moltiplicazione tra il valore unitario medio di mercato degli immobili edificabili e i seguenti due coefficienti (v. "Consulente Immobiliare – mercato e investimenti" - *allegato 25*):

- Percentuale di incidenza area (variabile in base all'ubicazione dell'area).
- Coefficiente teorico (fisso da 0,65 a 0,75).

10. VALUTAZIONE DEL BENE

1) Metodo di Trasformazione:

Per avvalersi della seguente metodologia, è stato preso in considerazione lo schema preliminare di Piano Attuativo presentato in Comune di Bergamo dalla in data 04.04.2015 (v. preliminare –), anche se tale schema preliminare ha una validità relativa in quanto, come specificato nel precedente capitolo 6 "Accertamenti urbanistici ed edilizi", è considerato improcedibile dal Comune di Bergamo.

Lo scrivente, relativamente alla destinazione d'uso "residenziale", ha preso quindi in considerazione la Superficie Lorda di Pavimento (S.l.p.) pari a 7.300 mq, come

da schema preliminare di Piano Attuativo, senza valorizzare le autorimesse realizzabili al piano interrato, in quanto tale valore è pressoché comparato ai costi di costruzione relativi alla loro realizzazione (pari a circa il 50% del costo di costruzione del residenziale) e ai costi di costruzione delle aree comuni (quali vani scala, ascensori, atri d'ingresso), dei balconi, delle coperture piane a lastrico solare, dei ballatoi e delle logge, in quanto non considerati nella Superficie Lorda di Pavimento.

VALORE DI MERCATO DELLA S.L.P. REALIZZABILE:

- Residenza:	7.300 mq x € 1.900,00/mq	€ 13.870.000,00
- Attività ricettiva:	3.200 mq x € 2.300,00/mq	€ 7.360.000,00
- Pubblici esercizi:	500 mq x € 2.100,00/mq	€ 1.050.000,00
- Attività commerciali:	7.300 mq x € 2.100,00/mq	€ 15.330.000,00
- Esercizi di vicinato:	1.680 mq x € 2.100,00/mq	€ 3.528.000,00
- Terziario direzionale:	3.980 mq x € 2.000,00/mq	€ 7.960.000,00

Valore immobiliare trasformato		€ 49.098.000,00

COSTO GLOBALE DELLA TRASFORMAZIONE:

I valori unitari dei costi di costruzione qui di seguito impiegati per ogni destinazione d'uso, sono stati ottenuti facendo una media dei valori indicati in tabelle aggiornate dei costi di costruzioni di manufatti edilizi, consultando più fonti di informazioni, quali libri e riviste specialistiche, delibere di Giunte Comunali di diversi comuni e delibere di Consigli dell'Ordine degli Architetti di più provincie (v. tabella esemplificativa – *allegato 24*).

a) Costo di costruzione per nuove costruzioni di Classe Energetica A:

Residenza:	7.300 mq x € 950,00/mq	€ 6.935.000,00
Attività ricettiva:	3.200 mq x € 1.400,00/mq	€ 4.480.000,00
Pubblici esercizi:	500 mq x € 500,00/mq	€ 250.000,00
Attività commerciali:	7.300 mq x € 500,00/mq	€ 3.650.000,00
Esercizi di vicinato:	1.680 mq x € 500,00/mq	€ 840.000,00
Terziario direzionale:	3.980 mq x € 1.400,00/mq	€ 5.572.000,00

Totale costo di costruzione		€ 21.727.000,00
b) Oneri concessori:	€ 21.727.000,00 x 10%	€ 2.172.700,00
c) Spese tecniche e professionali:	€ 21.727.000,00 x 7%	€ 1.520.890,00
d) Spese generali:	€ 21.727.000,00 x 5%	€ 1.086.350,00
e) Spese per commercializzazione:	€ 21.727.000,00 x 3%	€ 651.810,00

f) Interessi su capitale finanziario: (a+b+c+d+e)	€ 27.158.750,00 x 6%	€ 1.629.525,00
g) Utile imprenditore:	€ 49.098.000,00 x 15%	€ 7.364.700,00

Totale costo della trasformazione		€ 36.152.975,00
Valore dell'intera area:	€ 49.098.000,00 – € 36.152.975,00	€ 12.945.025,00
VALORE DELLA QUOTA DEL 66,52% DELL'AREA PERTINENTE ALLA SOCIETA' (arrotondato)		**€ 8.610.000,00**

La valutazione sopra espressa è da intendersi quale congrua rappresentazione della forza patrimoniale se posseduta da un solo soggetto e senza condizionamenti dell'attuale periodo economico di incertezza sul mercato immobiliare.

Poiché però l'intero comparto è di proprietà di cinque distinti soggetti e la crisi economica è tuttora in essere, lo scrivente ritiene opportuno decurtare una percentuale pari ad almeno il 10% del valore ottenuto:

€ 8.610.000,00 – 10% (arrotondato) **€ 7.750.000,00**

2) <u>Incidenza percentuale del valore dell'area</u>:

I due coefficienti ricavati dal periodico "Consulente Immobiliare – mercato e investimenti" (*v. allegato 25*) risultano essere i seguenti:

- Percentuale di incidenza area: 28%
- Coefficiente teorico: 0,75

Gli altri due dati necessari per arrivare al valore finale richiesto sono:

- Valore unitario medio di mercato: € 2.100,00/mq
- S.l.p. realizzabile per l'intero comparto: 24.000 mq

Premesso ciò, il valore dell'intera area risulta essere:

€ 2.100,00/mq x 28% x 0,75 = € 441,00/mq (incidenza dell'area)

€ 441,00/mq x 24.000 mq	€ 10.584.000,00
VALORE DELLA QUOTA DEL 66,52% DELL'AREA PERTINENTE ALLA SOCIETA' (arrotondato)	**€ 7.040.000,00**

Confrontando i due valori ottenuti e facendone una media, lo scrivente ritiene che il valore finale da attribuire alla quota dell'area di pertinenza della società Promo Engineering s.r.l. sia di **<u>€ 7.395.000,00</u>**.

* * *

DOCUMENTI ALLEGATI

1 – Estratto mappa

14 – Estratto catastale

15 – Estratto del P.G.T.

16 – Estratto del P.G.T.

20 – Documento di Piano DP0b – art. 4.1

24 – Tabella esemplificativa dei costi di costruzione medi

25 – Coefficienti presenti su "Consulente Immobiliare – Mercato e Investimenti"

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

alla RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

UBICATI IN BERGAMO

PERTINENTI ALLA PROCEDURA DI FALLIMENTO N. 281/15

LOTTO 1

Dott. Ing. NICOLA MORETTI SIMONCINI
Via Masone n. 11 - 24121 Bergamo - Tel. Fax 035/223416 - Cell. 338/7792158
e-mail: nicolamorettisimoncini@gmail.com
Codice fiscale MRT NCL 77L02 A794Q - Partita IVA 03118760168

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

* * *

FALLIMENTO "PROMO ENGINEERING S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

N. 281/15 Reg. Fall.

(già ammesso alla procedura di Concordato Preventivo n. 18/2015 C.P.)

* * *

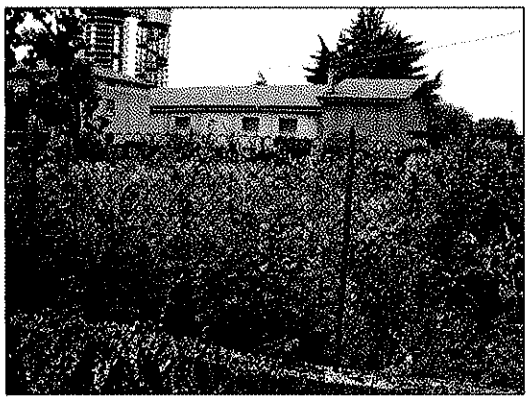
LOTTO 2

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI UBICATI IN BREMBATE DI SOPRA (BG)

* * *

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

I beni immobili di pertinenza del fallimento, ubicati nel Comune di Brembate di Sopra (BG) prospicienti via XXV Aprile, sono composti da due appezzamenti di terreno, confinanti l'uno all'altro e con una superficie complessiva di 901 mq (v. estratti mappa – *allegati 1 e 2*).



2. DATI CATASTALI

I beni immobili di pertinenza del fallimento, intestati per la piena proprietà dell'intero alla (C.F.), risultano censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del

Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Terreni, come segue:

Mappa			Classamento		Superficie			Reddito	
Fg.	n.	sub.	Qualità	Classe	ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	3423	/	Semin Arbor	1		03	03	€ 2,19	€ 2,27
(ex particella 1060/a)									
9	6221	/	Semin Arbor	1		05	98	€ 4,32	€ 4,48

Derivate dal frazionamento del mappale 2876 di are 10.78, ex particella 294/a.

3. CONFINI

Unendo i due terreni in un sol corpo:

- Nord: mappali 3425 - 2877 - 1645.
- Est: mappale 6222.
- Sud: mappali 1408 - 1585.
- Ovest: mappale 5605.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA

I terreni oggetto di valutazione, allo stato attuale non occupati, sono ubicati in zona centrale del comune di Brembate di Sopra (BG), prospiciente la via XXV Aprile; tale zona risulta essere strategica in quanto adiacente alla parrocchia comunale e ad un'area destinata a parcheggio pubblico.

Foto aerea

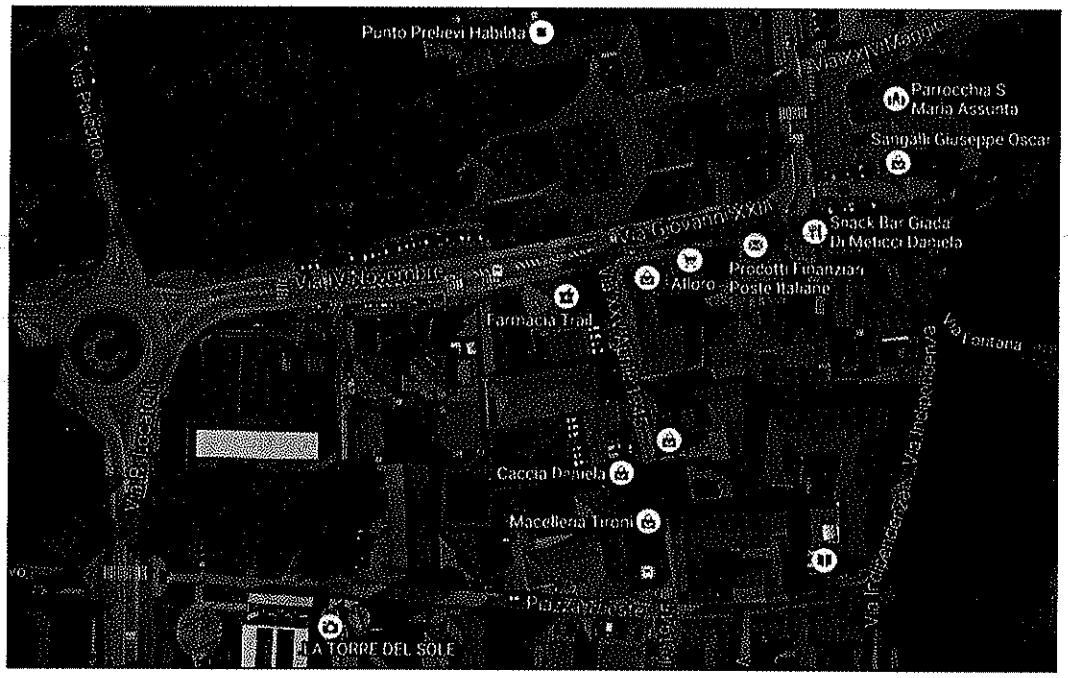


Foto aerea

I terreni oggetto di valutazione, di proprietà della Promo Engineering s.r.l. e di superficie fondiaria di 901 mq, sono parte integrante di un intero comparto con superficie fondiaria complessiva di 3.725 mq e pertanto, tali terreni, sono pari a circa il 24,19% del totale (v. estratto mappa – *allegato 5*).

Superficie fondiaria dell'intero comparto

Superficie fondiaria di proprietà "Promo Engineering srl"

5. DATI METRICI

Le misure delle superfici reali, per quanto riguarda i presenti terreni, equivalgono alle misure delle superfici commerciali.

		Superficie commerciale
- Superficie terreno fg. 9 part. 3423 (v. estratto mappa - *allegato 1*	)	303,00 mq
- Superficie terreno fg. 9 part. 6221 (v. estratto mappa - *allegato 2*	)	598,00 mq
Totale superficie commerciale		**901,00 mq**

6. ACCERTAMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Il Comune di Brembate di Sopra (BG) è dotato di P.G.T., approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 14.09.2012 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 45 in data 07.11.2012.

L'area, nella quale sono ubicati i presenti beni immobiliari, è collocata dal P.G.T. vigente nell'"Ambito di trasformazione e recupero".

La modalità di intervento prevista consiste in un piano di recupero con demolizione degli edifici esistenti per permettere la realizzazione di edifici a destinazione residenziale / commerciale di superficie massima, per l'intero comparto, pari a 3.800 mq (r.c. = 1/3 e H. max = 10,5 ml), di cui 919,22 mq di pertinenza della Promo Engineering s.r.l., ossia il 24,19%.

Nota: Lo scrivente segnale che l'aspetto che potrebbe rendere di una certa complessità la vendita dei presenti terreni, consiste nel fatto che la società Promo Engineering s.r.l. è proprietaria del solo 24,19% dell'intero comparto. E' infatti previsto che il progetto, inerente l'ambito di trasformazione e recupero di tale terreno, debba essere unitario, con l'approvazione quindi della totalità delle proprietà in essere.

9. ASPETTO ECONOMICO E CRITERIO DI STIMA

La valutazione di un bene immobile si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione, così da pervenire alla stima più

confacente alle ragioni che l'hanno ispirata.

Per pervenire quindi ad una corretta stima del valore di mercato dei beni immobili, lo scrivente ha proceduto con le seguenti due differenti metodologie, così da poter confrontare e comprovare i valori ottenuti.

1) Metodo di Trasformazione: Differenza fra il valore di mercato della superficie lorda realizzabile a trasformazione avvenuta e il costo globale della trasformazione.

   Il valore unitario medio di mercato degli immobili edificabili si ottiene facendo una media dei valori unitari indicati in varie fonti di informazioni, quali:

   - Agenzia immobiliare di zona.
   - Osservatorio dei valori del mercato immobiliare, forniti dall'Agenzia del Territorio.
   - Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia (F.I.M.A.A.).
   - Valore Casa Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia (APPE – Confedilizia).

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

   - Costi di costruzioni medi (ottenuti facendo una media dei valori indicati in tabelle aggiornate dei costi di costruzioni di manufatti edilizi, consultando più fonti di informazioni, quali libri e riviste specialistiche, delibere di Giunte Comunali di diversi comuni e delibere di Consigli dell'Ordine degli Architetti di più provincie, come da tabella esemplificativa – *allegato 8*).
   - Oneri concessori.
   - Spese tecniche e professionali.
   - Spese generali.
   - Spese per commercializzazione.
   - Interessi su capitale finanziario.
   - Utile imprenditore.

2) Incidenza percentuale del valore dell'area: Con l'utilizzo di tale metodologia, si ottiene l'incidenza dell'area nuda (o il valore netto dell'area prima dell'inizio della costruzione) grazie alla moltiplicazione tra il valore unitario medio di mercato degli immobili edificabili e i seguenti due coefficienti (v. "Consulente Immobiliare – mercato e investimenti" del giugno 2015 - *allegato 9*):

- Percentuale di incidenza area (variabile in base all'ubicazione dell'area).
- Coefficiente teorico (fisso da 0,65 a 0,75).

10. VALUTAZIONE DEL BENE

1) Metodo di Trasformazione

VALORE DI MERCATO DELLA S.L.P. REALIZZABILE:

- Residenza/Att. commerciali:	3.800 mq x € 1.700,00/mq	€ 6.460.000,00

COSTO GLOBALE DELLA TRASFORMAZIONE:

a) Costo di costruzione per nuove costruzioni di Classe Energetica A:

Residenza/Att. commerciali:	3.800 mq x € 900,00/mq	€ 3.420.000,00
b) Oneri concessori:	€ 3.420.000,00 x 10%	€ 342.000,00
c) Spese tecniche e professionali:	€ 3.420.000,00 x 8%	€ 273.600,00
d) Spese generali:	€ 3.420.000,00 x 5%	€ 171.000,00
e) Spese per commercializzazione:	€ 3.420.000,00 x 3%	€ 102.600,00
f) Interessi su capitale finanziario: (a+b+c+d+e)	€ 4.309.200,00 x 6%	€ 258.552,00
g) Utile imprenditore:	€ 6.460.000,00 x 15%	€ 969.000,00
Totale costo della trasformazione		€ 5.536.752,00

Valore dell'intera area: € 6.460.000,00 – € 5.536.752,00 € 923.248,00

VALORE DELLA QUOTA DEL 24,19% DELL'AREA PERTINENTE ALLA SOCIETA' (arrotondato) € 223.000,00

2) Incidenza percentuale del valore dell'area

- Valore unitario medio di mercato:	€ 1.700,00/mq
- Percentuale di incidenza area:	20%
- Coefficiente teorico:	0,65

Incidenza unitaria dell'area:

€ 1.700,00/mq x 20% x 0,65 = € 221,00/mq

Considerando che la s.l.p. realizzabile per l'intero comparto è pari a 3.800 mq, il valore dell'intera area risulta essere:

€ 221,00/mq x 3.800 mq € 839.800,00

VALORE DELLA QUOTA DEL 24,19% DELL'AREA PERTINENTE ALLA SOCIETA' (arrotondato) € 203.000,00

Confrontando i due valori ottenuti e facendone una media arrotondata, lo scrivente ritiene che il valore finale da attribuire alla quota dell'area di pertinenza della Società sia di **€ 213.000,00** (Euro Duecentotredicimila/00).

* * * * * *

DOCUMENTI ALLEGATI

1 – Estratto mappa foglio 9 particella 3423

2 – Estratto mappa foglio 9 particella 6221

5 – Estratto mappa generico foglio 9

8 – Tabella dei costi di costruzione

9 – Tabella dell'incidenza percentuale del valore dell'area

Dott. Ing. NICOLA MORETTI SIMONCINI
Via Masone n. 11 - 24121 Bergamo - Tel. Fax 035/223416 - Cell. 338/7792158
e-mail: nicolamorettisimoncini@gmail.com
Codice fiscale MRT NCL 77L02 A794Q - Partita IVA 03118760168

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

* * *

FALLIMENTO "PROMO ENGINEERING S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

N. 281/15 Reg. Fall.

(già ammesso alla procedura di Concordato Preventivo n. 18/2015 C.P.)

* * *

LOTTO 4

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI UBICATI IN PONTE SAN PIETRO (BG)

* * *

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili di pertinenza alla procedura fallimentare, facenti parte del complesso residenziale denominato "Residenza Primavera", ubicato nel Comune di Ponte San Pietro (BG) via Michelangelo Buonarroti n. 4 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1* ed estratto mappa – *allegato 2*), risultano essere:

- appartamento posto al piano terra composto da due vani oltre servizi, con una porzione di giardino esclusiva e con annessa una cantina al piano interrato, catastalmente identificato al fg. 3 particella 2675 sub. 9 (v. planimetria catastale – *allegato 7*);
- appartamento posto su due piani (secondo e terzo) composto da quattro vani oltre servizi, collegati da scala interna, con annessa una cantina al piano interrato, catastalmente identificato al fg. 3 particella 2675 sub. 52 (v. planimetria catastale – *allegato 11*);
- autorimessa posta al piano interrato, catastalmente identificata al fg. 3 particella 2675 sub. 59 (v. planimetria catastale – *allegato 12*);
- autorimessa posta al piano interrato, catastalmente identificata al fg. 3 particella 2675 sub. 60 (v. planimetria catastale – *allegato 18*);

- autorimessa posta al piano interrato, catastalmente identificata al fg. 3 particella 2675 sub. 70 (v. planimetria catastale – *allegato 13*);
- autorimessa posta al piano interrato, catastalmente identificata al fg. 3 particella 2675 sub. 95 (v. planimetria catastale – *allegato 8*);
- autorimessa posta al piano interrato, catastalmente identificata al fg. 3 particella 2675 sub. 114 (v. planimetria catastale – *allegato 20*);

Ciò premesso, lo scrivente ha suddiviso i beni immobili sopra menzionai nei seguenti quattro lotti:

Lotto 4.1: appartamento (fg. 3 particella 2675 sub. 9) con autorimessa (fg. 3 particella 2675 sub. 95).

Lotto 4.2: appartamento (fg. 3 particella 2675 sub. 52) con due autorimesse (fg. 3 particella 2675 sub. 59 e sub. 70).

Lotto 4.3: autorimessa (fg. 3 particella 2675 sub. 60).

Lotto 4.4: autorimessa (fg. 3 particella 2675 sub. 114).

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL COMPLESSO RESIDENZIALE

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono parte integrante del complesso residenziale denominato [redacted], edificato tra il 2005 e il 2008 su quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni ed uno interrato con cantine ed autorimesse, ubicato nel Comune di Ponte San Pietro (BG) via M Buonarroti n. 4.

Foto aerea

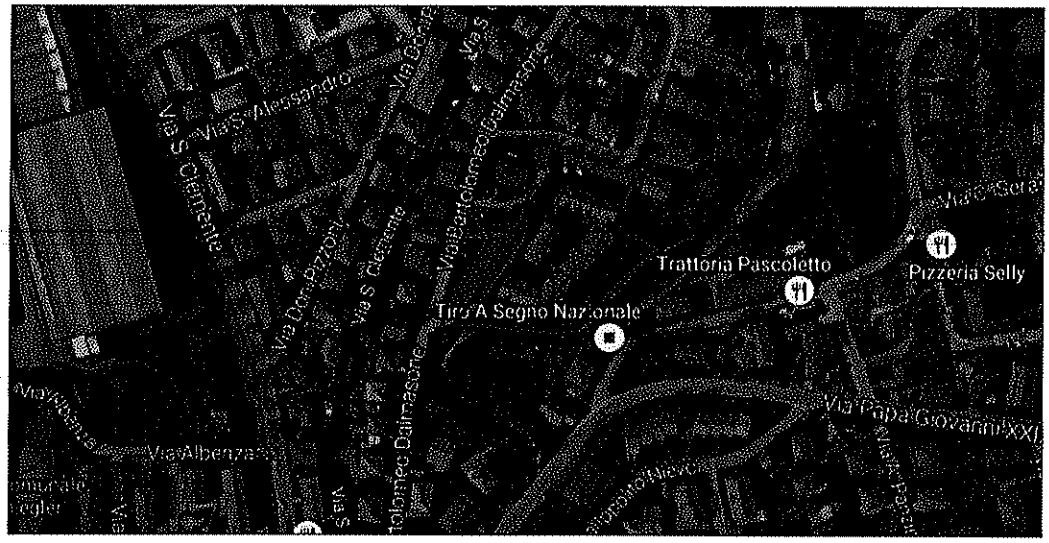


Foto aerea

Il complesso residenziale è ubicato:

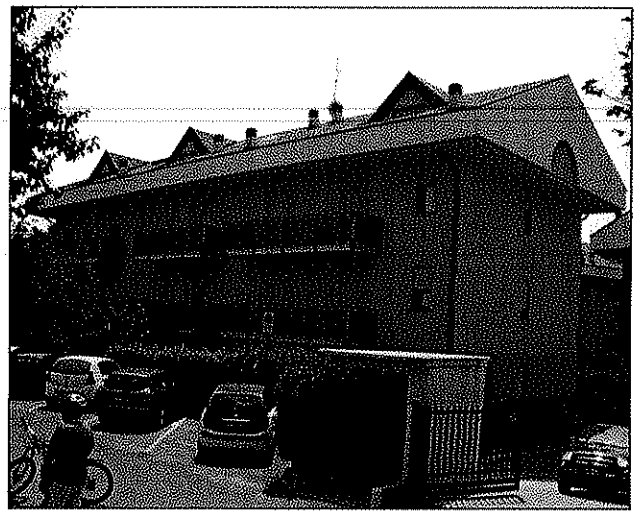
- nella zona periferica residenziale del Comune di Ponte San Pietro (BG), con ottima presenza di parcheggi;
- nelle vicinanze di scuole pubbliche, di aree verdi pubbliche e di negozi di prima necessità;
- a circa 5 km dall'ospedale di Bergamo "Papa Giovanni XXIII";
- a circa 2 km dalla stazione ferroviaria di Ponte San Pietro;
- in zona ben servita da linee di trasporto pubblico quali autobus, dalla Strada Provinciale 342 e dalla Strada Statale 470.

Le caratteristiche costruttive del complesso residenziale sono le seguenti:

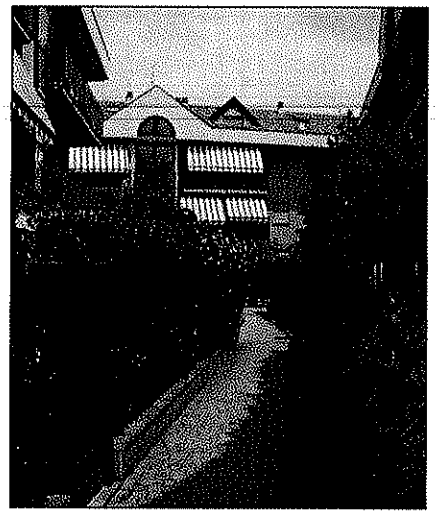
- struttura portante verticale in muratura e cemento armato;
- struttura portante orizzontale in cemento armato e laterizio;
- solaio del piano interrato in "predalles";
- tetto con orditura portante in cemento armato e laterizio e sovrastante manto di copertura in tegole;
- canali di gronda e pluviali in rame;
- muratura perimetrale di tamponamento in laterizio intonacata;
- serramenti delle unità immobiliari protetti da avvolgibili in pvc.

Vi è la presenza di sei vani scale condominiali con relativo impianto ascensore, che collegano il piano interrato con tutti e quattro i piani fuori terra.

Le finiture delle parti comuni sono coerenti con l'insediamento urbanistico della zona residenziale e le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.



Facciata nord



Corsello pedonale comune

4. ACCERTAMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Il Comune di Ponte San Pietro (BG) è dotato di P.G.T., approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 26.03.2011 ed entrato in vigore in data 31.08.2011, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
L'area, nella quale sorge il presente complesso residenziale, è collocata dal P.G.T. vigente nell'"Ambito del sistema residenziale".

La costruzione del complesso residenziale, di cui fanno parte integrante le unità immobiliari oggetto di valutazione, è stata realizzata tra il 2005 e il 2008, in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 21 del 15.11.2005;
- Permesso di Costruire in variante n. 8 del 14.06.2006;
- Denuncia di Inizio Attività in variante n. 33 del 01.04.2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 34 del 10.05.2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 59 del 16.06.2008.

5. ASPETTO ECONOMICO E CRITERIO DI STIMA

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

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

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato di tutti i beni immobili, lo scrivente ha:

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

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

  b) Valore casa – osservatorio immobiliare di Bergamo e Provincia (APPE – Confedilizia);

  c) Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia Entrate.

LOTTO 4.1

4.1.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Identificazione

Il Lotto 4.1, facente parte del complesso residenziale denominato '[redacted], ubicato nel Comune di Ponte San Pietro (BG) via Michelangelo Buonarroti n. 4 (descritto nel capitolo 3 a pag. 2), è composto da:

- appartamento posto al piano terra composto da due vani oltre servizi, con una porzione di giardino esclusiva e con annessa una cantina al piano interrato, catastalmente identificato al fg. 3 particella 2675 sub. 9 (v. planimetria catastale – *allegato 7*);
- autorimessa posta al piano interrato, catastalmente identificata al fg. 3 particella 2675 sub. 95 (v. planimetria catastale – *allegato 8*).

Descrizione

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, in quanto mai abitato ed attualmente vuoto.

Unità immobiliare oggetto di valutazione

L'appartamento, di tipologia bilocale, è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un disimpegno e giardino esclusivo (v. planimetria catastale – *allegato 7*).

Le opere di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

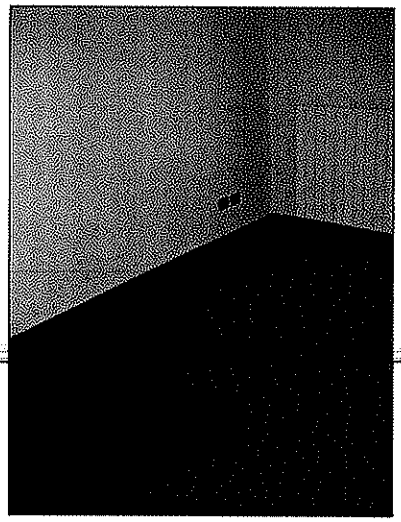
- pavimento in piastrelle gres porcellanato in soggiorno/angolo cottura e in bagno;
- pavimento in parquet nella camera da letto;
- rivestimento in piastrelle gres porcellanato di varie dimensioni in bagno e nell'angolo cottura;
- pareti intonacate a civile e tinteggiate a tempera;
- porta d'ingresso blindata in legno;
- porte interne in legno a battente;
- apparecchi sanitari in ceramica bianca con rubinetteria cromata;
- radiatori in metallo presenti in ogni locale;
- serramenti con telaio in legno e vetro doppio termoacustico.

L'impianto elettrico risale agli anni di costruzione del fabbricato (2008) e quindi risulta essere a norma.

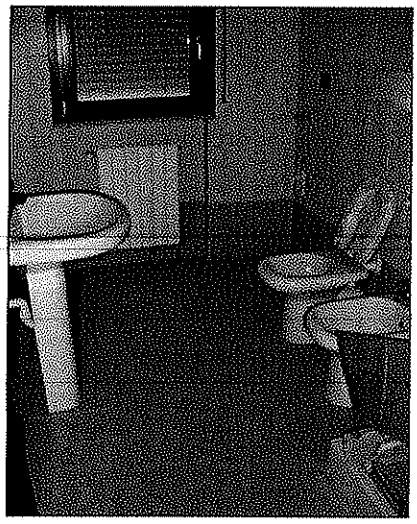
L'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria è autonomo e alimentato a metano con una caldaia esterna e risale all'anno di costruzione del fabbricato (2008).

L'appartamento non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Decreto Legislativo n. 192/05 e successive integrazioni.

Angolo cottura



Camera da letto

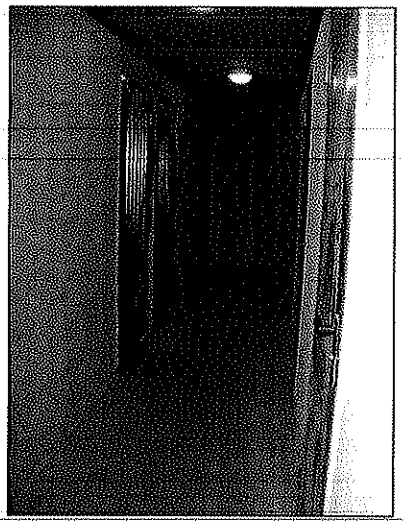


Bagno

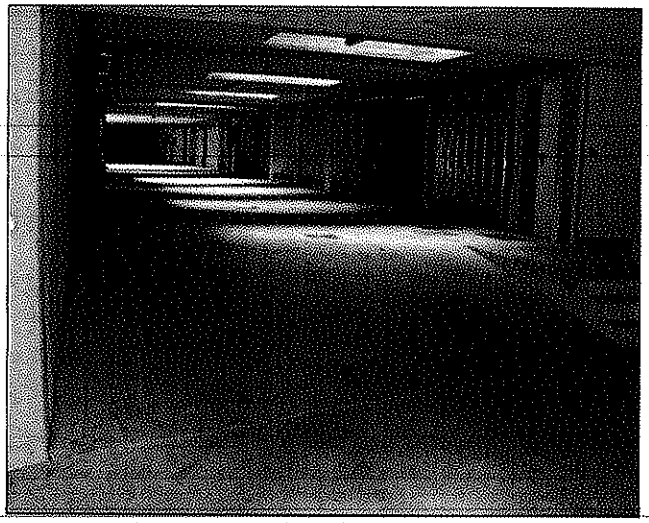
Giardino esclusivo

L'annessa cantina, posta al piano interrato (v. planimetria catastale – *allegato 7*), è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, è dotata di pavimentazione in battuta di cemento, porta in lamiera ed è provvista di impianto elettrico.

L'annessa autorimessa posta al piano interrato, adibita a contenere comodamente una singola autovettura (v. planimetria catastale – *allegato 8*), è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, è dotata di pavimentazione in battuta di cemento, basculante in lamiera con apertura manuale ed è provvista di impianto elettrico.



Corridoio cantine



Corsello autorimesse

Enti comuni e quote di comproprietà come per legge art. 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché beni comuni non censibili sub. 1 e sub. 2 (v. elaborato planimetrico - *allegato 1*).

Regolamento di Condominio e relative Tabelle Millesimali, come da allegato "lettera C" all'atto Notaio Filippo Calarco di Bergamo in data 18.06.2008 n.37644/8678 di rep. e trascritto a Bergamo con nota in data 04.07.2008 n.ri 43658/25237 (11,734 / 1000,000 relativi al sub. 9 e 1,943/1000,000 relativi al sub. 95).

4.1.2 DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di pertinenza alla procedura fallimentare, intestata per la piena proprietà dell'intero alla (C.F.), risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Fabbricati, come segue (sezione PO):

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	n.	sub	via	piano	Cat.	Cl	stenza	Catastale
3	2675	9	M. Buonarroti,sn	T-S1	A/2	2	3,5 vani	€ 388,63
3	2675	95	M. Buonarroti,sn	S1	C/6	2	22 mq	€ 65,07

(v. visure storiche per immobile -)

Costituzione presentata in data 20.05.2008 prot. n. BG0173579.

Lo scrivente ha rilevato che quanto rappresentato dalle planimetrie catastali (*v. allegati 7 e 8*) corrisponde alla reale situazione di fatto.

L'intero complesso, ove è ubicata la presente unità immobiliare, risulta essere stato edificato su area censita ancora al Catasto Terreni con la particella 2675 di are 50.30 ente urbano e 2676 di are 06.80 (v. estratto mappa – *allegato 2*), derivate dal frazionamento della particella 2675 di are 57.10, a sua volta accorpamento e frazionamento delle particelle:

- 466 di are 00.65 derivata dal frazionamento della particella originaria 466 di are 21.50;
- 1158 di are 08.20;
- 1225 di are 34.75 ente urbano (a sua volta accorpamento delle particelle 1225 di are 16.80 e 466 di are 21.50);
- 1226 di are 10.60;
- 2293 di are 02.90.

4.1.3 CONFINI

- Appartamento con giardino

Nord: altra u.i. (particella 2675 sub. 8); Ovest: mappale 1872; Sud: torrente Quisa; Est: b.c.n.c. (particella 2675 sub. 2), altra u.i. (particella 2675 sub. 10) e b.c.n.c. (particella 2675 sub. 1).

- Cantina

Nord: b.c.n.c. (particella 2675 sub. 2); Ovest: altra u.i. (particella 2675 sub. 8); Sud: terrapieno; Est: altra u.i. (particella 2675 sub. 12).

- Autorimessa

Nord: altra u.i. (particella 2675 sub. 92); Ovest: altra u.i. (particella 2675 sub. 94); Sud: b.c.n.c. (particella 2675 sub. 1); Est: altra u.i. (particella 2675 sub. 96).

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

4.1.4 DATI METRICI

Le misure delle superfici reali sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
- Superficie appartamento	47,00 mq	1,00	47,00 mq
- Superficie giardino	360,00 mq	0,10	36,00 mq
- Superficie cantina	4,00 mq	0,30	1,20 mq
Totale superficie commerciale			**84,20 mq**
Superficie autorimessa			**21,00 mq**

4.1.6 VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazione testé citate nel capitolo 5 a pag. 4, ritiene che il valore da attribuire all'unità immobiliare sopra descritta, considerate le caratteristiche intrinseche ed

estrinseche ed i relativi coefficienti di differenziazione, comprensivo della quota millesimale delle parti comuni, possa oscillare:

- da un minimo di € 1.600,00/mq ad un massimo di € 1.700,00/mq per l'appartamento con cantina;
- da un minimo di € 17.000,00 ad un massimo di € 18.000,00 per l'autorimessa.

Per il carattere prudenziale della presente valutazione e per quanto sopra descritto, lo scrivente ritiene che il valore di mercato per l'appartamento con cantina sia di € 1.600,00/mq e per l'autorimessa di € 17.000,00.

Appartamento / cantina:		
mq 84,20 x € 1.600,00/mq	€	134.720,00
Autorimessa:		
mq 21,00 (valutazione a corpo)	€	17.000,00
Valore dell'unità immobiliare	**€**	**151.720,00**

(Euro Centocinquantunomilasettecentoventi/00)

* * * * * *

LOTTO 4.2

4.2.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

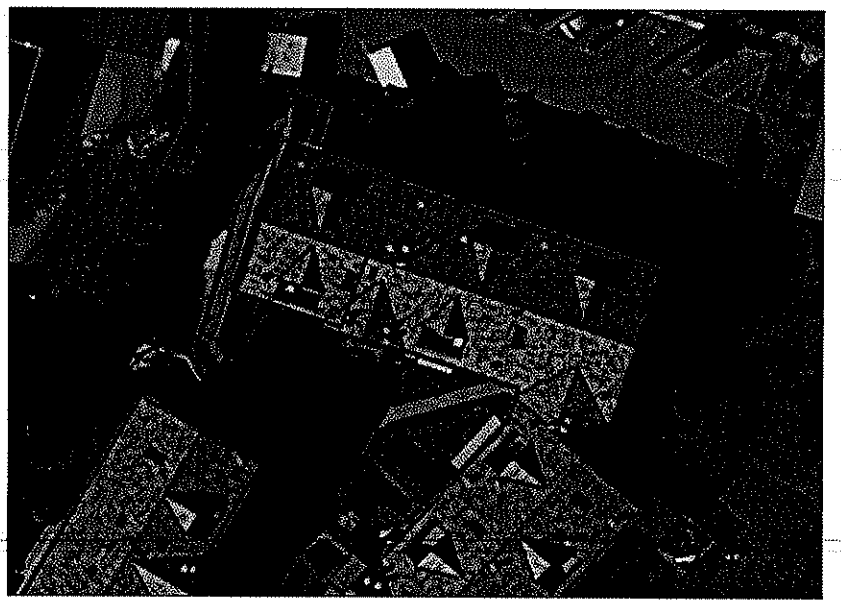
Identificazione

Il Lotto 4.2, facente parte del complesso residenziale denominato "[redacted] ubicato nel Comune di Ponte San Pietro (BG) via Michelangelo Buonarroti n. 4 (descritto nel capitolo 3 a pag. 2), è composto da:

- appartamento posto su due piani (secondo e terzo) composto da quattro vani oltre servizi, collegati da scala interna, con annessa una cantina al piano interrato, catastalmente identificato al fg. 3 particella 2675 sub. 52 (v. planimetria catastale – *allegato 101*);
- autorimessa posta al piano interrato, catastalmente identificata al fg. 3 particella 2675 sub. 59 (v. planimetria catastale – *allegato 12*);
- autorimessa posta al piano interrato, catastalmente identificata al fg. 3 particella 2675 sub. 70 (v. planimetria catastale – *allegato 13*).

Descrizione

L'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.



Appartamento oggetto di valutazione

L'appartamento, di tipologia quadrilocale, disposto su due piani collegati da scala interna, è composto da: soggiorno, cucina, una camera da letto, un bagno, un

disimpegno e due balconi al piano secondo e due camere da letto, un bagno e due terrazzi al piano terzo mansardato (v. planimetria catastale – *allegato 11*).

Appartamento oggetto di valutazione

Le opere di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

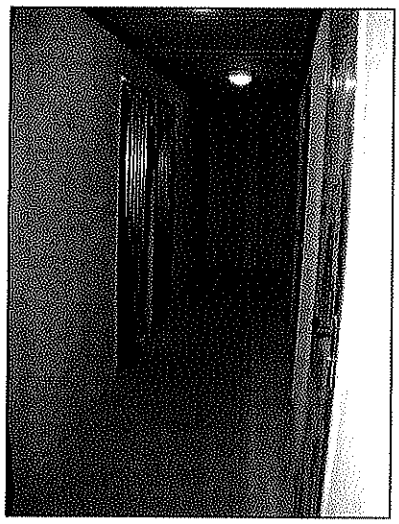
- pavimento in piastrelle gres porcellanato in soggiorno, in cucina e nei bagni;
- pavimento in parquet nelle camere da letto;
- rivestimento in piastrelle gres porcellanato di varie dimensioni nei bagni e nella cucina;
- pareti intonacate a civile e tinteggiate a tempera;
- porta d'ingresso blindata in legno;
- porte interne in legno;
- apparecchi sanitari in ceramica bianca con rubinetteria cromata;
- radiatori in metallo presenti in ogni locale;
- serramenti con telaio in legno e vetro doppio termoacustico.

L'impianto elettrico risale agli anni di costruzione del fabbricato (2008) e quindi risulta essere a norma.

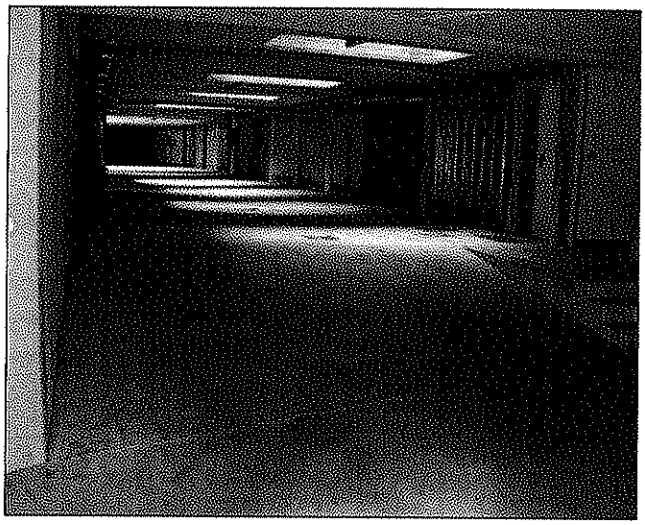
L'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria è autonomo e alimentato a metano con una caldaia esterna e risale all'anno di costruzione del fabbricato (2008).

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Decreto Legislativo n. 192/05 e successive integrazioni.

L'annessa cantina, posta al piano interrato (v. planimetria catastale – *allegato 11*), è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, è dotata di pavimentazione in battuta di cemento, porta in lamiera ed è provvista di impianto elettrico.



Corridoio cantine



Corsello autorimesse

Le annesse autorimesse poste al piano interrato, adibite a contenere comodamente una autovettura (v. planimetrie catastali – *allegati 12 e 13*), sono in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sono dotate di pavimentazione in battuta di cemento, basculante in lamiera con apertura manuale, sono provviste di impianto elettrico. L'autorimessa catastalmente identificata con il sub. 70 è dotata di finestra, mentre l'autorimessa identificata con il sub. 59 ha una superficie dell'autorimessa da poter adibire a magazzino/ripostiglio.

Enti comuni e quote di comproprietà come per legge art. 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché beni comuni non censibili sub. 1 e sub. 6 (v. elaborato planimetrico - *allegato 1*).

Regolamento di Condominio e relative Tabelle Millesimali, come da allegato "lettera C" all'atto Notaio Filippo Calarco di Bergamo in data 18.06.2008 n.37644/8678 di rep. e trascritto a Bergamo con nota in data 04.07.2008 n.ri 43658/25237 (36,325/1000,000 relativi al sub. 52 - 2,331/1000,000 relativi al sub. 59 - 2,168/1000,000 relativi al sub. 70).

L'intera unità immobiliare risulta al momento occupata dal sig. , nato ad il (C.F.), a lui regolarmente locata dalla (C.F.

), con Contratto di Locazione ad uso Abitativo registrato a Bergamo il 15.09.2014 al n. 3469 serie 3T, con decorrenza dal 02.10.2014, durata 4 anni e scadenza il 01.10.2018. Alla scadenza del contratto, lo stesso si intenderà tacitamente rinnovato per una durata di altri 4 anni, in mancanza della disdetta da una delle parti motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 legge 09.12.1998 n. 431, da recapitarsi a mezzo raccomandata R/R almeno 6 mesi prima della scadenza del contratto (v. Contratto di Locazione -).

4.2.2 DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di pertinenza alla procedura fallimentare, intestata per la piena proprietà dell'intero alla (C.F.), risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Fabbricati, come segue (sezione PO):

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	n.	sub	via	piano	Cat.	Cl	stenza	Catastale
3	2675	52	M. Buonarroti,sn	2-3-S1	A/2	2	7,5 vani	€ 832,79
3	2675	59	M. Buonarroti,sn	S1	C/6	2	25 mq	€ 77,47
3	2675	70	M. Buonarroti,sn	S1	C/6	2	22 mq	€ 68,17

(v. visure storiche per immobile -)

Costituzione presentata in data 20.05.2008 prot. n. BG0173579.

L'intero complesso, ove è ubicata la presente unità immobiliare, risulta essere stato edificato su area censita ancora al Catasto Terreni con la particella 2675 di are 50.30 ente urbano e 2676 di are 06.80 (v. estratto mappa – *allegato 2*), derivate dal frazionamento della particella 2675 di are 57.10, a sua volta accorpamento e frazionamento delle particelle:

- 466 di are 00.65 derivata dal frazionamento della particella originaria 466 di are 21.50;
- 1158 di are 08.20;
- 1225 di are 34.75 ente urbano (a sua volta accorpamento delle particelle 1225 di are 16.80 e 466 di are 21.50);
- 1226 di are 10.60;
- 2293 di are 02.90.

4.2.3 CONFINI

- Appartamento (piani secondo e terzo)

  Nord: affaccio su altra u.i. (particella 2675 sub. 46); Ovest: affaccio su altra u.i. (particella 2675 sub. 46); Sud: affaccio su altra u.i. (particella 2675 sub. 46); Est: altre u.i. (particella 2675 sub. 50 e sub. 51) e b.c.n.c. (particella 2675 sub. 6).

- Cantina

  Nord: b.c.n.c. (particella 2675 sub. 6); Ovest: altra u.i. (particella 2675 sub. 46); Sud: altra u.i. (particella 2675 sub. 75); Est: b.c.n.c. (particella 2675 sub. 6).

- Autorimessa (particella 2675 sub. 59)

  Nord: terrapieno; Ovest: b.c.n.c. (particella 2675 sub. 1) e terrapieno; Sud: b.c.n.c. (particella 2675 sub. 1); Est: altra u.i. (particella 2675 sub. 60).

- Autorimessa (particella 2675 sub. 70)

  Nord: b.c.n.c. (particella 2675 sub. 1); Ovest: terrapieno; Sud: altra u.i. (particella 2675 sub. 73); Est: b.c.n.c. (particella 2675 sub. 6) e altre u.i. (particella 2675 sub. 44 e sub. 48).

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

4.2.4 DATI METRICI

Le misure delle superfici reali sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
- Superficie appartamento (h 2.70 m)	89,00 mq	1,00	89,00 mq
- Superficie appartamento (h 2.40 m)	60,00 mq	0,90	54,00 mq
- Superficie balconi	20,00 mq	0,30	6,00 mq
- Superficie terrazzi	12,00 mq	0,30	3,60 mq
- Superficie cantina	3,00 mq	0,30	0,90 mq
Totale superficie commerciale			**153,50 mq**
Superficie autorimessa (particella 2675 sub. 59)			**25,00 mq**
Superficie autorimessa (particella 2675 sub. 70)			**22,00 mq**

4.2.6 VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazione testé citate nel capitolo 5 a pag. 4, ritiene che il valore da attribuire all'unità immobiliare sopra descritta, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed i relativi coefficienti di differenziazione e la riduzione percentuale del 25% del valore di mercato, praticata per la presenza di un contratto di locazione dell'unità immobiliare, comprensivo della quota millesimale delle parti comuni, possa oscillare:

- da un minimo di € 1.600,00/mq ad un massimo di € 1.700,00/mq per l'appartamento con cantina;
- da un minimo di € 18.000,00 ad un massimo di € 19.000,00 per le autorimesse.

Per il carattere prudenziale della presente valutazione e per quanto sopra descritto, lo scrivente ritiene che il valore di mercato per l'appartamento con cantina sia di € 1.600,00/mq e per le autorimesse di € 18.000,00.

Appartamento / cantina:		
mq 153,50 x € 1.600,00/mq = € 245.600,00		
€ 245.600,00 – 25% (locazione)	€	184.200,00
Autorimessa (particella 2675 sub. 59):		
mq 25,00 (valutazione a corpo)		
€ 18.000,00 – 25% (locazione)	€	13.500,00
Autorimessa (particella 2675 sub. 70):		
mq 22,00 (valutazione a corpo)		
€ 18.000,00 – 25% (locazione)	€	13.500,00
Valore dell'unità immobiliare	**€**	**211.200,00**

(Euro Duecentoundicimiladuecento/00)

* * * * * *

LOTTO 4.3

4.3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Identificazione

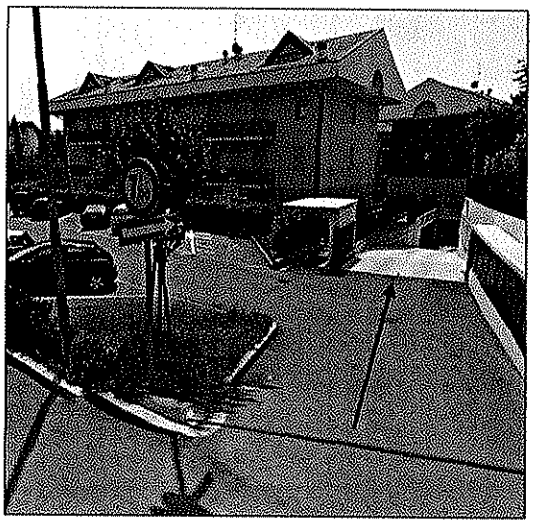
Il Lotto 4.3, facente parte del complesso residenziale denominato [redacted], ubicato nel Comune di Ponte San Pietro (BG) via Michelangelo Buonarroti n. 4 (descritto nel capitolo 3 a pag. 2), è composto da:

- autorimessa posta al piano interrato, catastalmente identificata al fg. 3 particella 2675 sub. 60 (v. planimetria catastale – *allegato 18*).

Descrizione

L'autorimessa, con ingresso dal cancello carrale e dal relativo scivolo condominiale, è ubicata al piano interrato del complesso residenziale ed è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, in quanto mai occupata ed attualmente vuota.

Scivolo condominiale

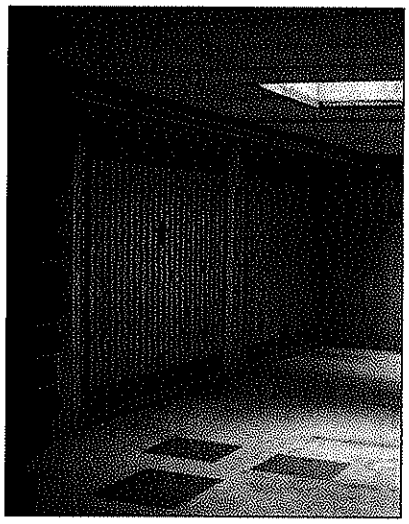


Cancello carrale

L'autorimessa ha l'ingresso dal corsello condominiale (v. planimetria catastale – *allegato 18*), con buoni spazi di manovra per l'autovettura sia in entrata che in uscita, ed è ubicata in posizione agevole per raggiungere il vano scale condominiale con ascensore.

L'autorimessa, adibita a contenere comodamente una autovettura, è dotata di pavimentazione in battuta di cemento, basculante in lamiera con apertura manuale ed è provvista di impianto elettrico e di illuminazione.

Corsello autorimesse



Basculanti in lamiera

Enti comuni e quote di comproprietà come per legge art. 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché beni comuni non censibili sub. 1 (v. elaborato planimetrico - *allegato 1*).

Regolamento di Condominio e relative Tabelle Millesimali, come da allegato "lettera C" all'atto Notaio Filippo Calarco di Bergamo in data 18.06.2008 n.37644/8678 di rep. e trascritto a Bergamo con nota in data 04.07.2008 n.ri 43658/25237 (1,610/1000,000 relativi al presente sub. 60).

4.3.2 DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di pertinenza alla procedura fallimentare, intestata per la piena proprietà dell'intero alla (C.F.), risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Fabbricati, come segue (sezione PO):

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	n.	sub	via	piano	Cat.	Cl	stenza	Catastale
3	2675	60	M. Buonarroti,sn	S1	C/6	2	17 mq	€ 52,68

(v. visura storica per immobile –)

Costituzione presentata in data 20.05.2008 prot. n. BG0173579.

L'intero complesso, ove è ubicata la presente unità immobiliare, risulta essere stato edificato su area censita ancora al Catasto Terreni con la particella 2675 di are 50.30 ente urbano e 2676 di are 06.80 (v. estratto mappa – *allegato 2*), derivate dal

frazionamento della particella 2675 di are 57.10, a sua volta accorpamento e frazionamento delle particelle:

- 466 di are 00.65 derivata dal frazionamento della particella originaria 466 di are 21.50;
- 1158 di are 08.20;
- 1225 di are 34.75 ente urbano (a sua volta accorpamento delle particelle 1225 di are 16.80 e 466 di are 21.50);
- 1226 di are 10.60;
- 2293 di are 02.90.

4.3.3 CONFINI

Nord: terrapieno; Ovest: altra u.i. (particella 2675 sub. 59); Sud: b.c.n.c. (particella 2675 sub. 1); Est: altra u.i. (particella 2675 sub. 61).

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

4.3.4 DATI METRICI

La misura della superficie commerciale è stata effettuata secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili:

- Superficie autorimessa **17,00 mq**

4.3.6 VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazione testé citate nel capitolo 5 a pag. 4, ritiene che il valore da attribuire all'unità immobiliare sopra descritta, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed i relativi coefficienti di differenziazione, comprensivo della quota millesimale delle parti comuni, possa oscillare da un minimo di € 16.000,00 ad un massimo di € 17.000,00.

Per il carattere prudenziale della presente valutazione e per quanto sopra descritto, lo scrivente ritiene che il valore di mercato per l'unità immobiliare sia di € 16.000,00.

Autorimessa:

mq 17,00 (valutazione a corpo)	€	16.000,00
Valore dell'unità immobiliare	**€**	**16.000,00**

(Euro Sedicimila/00)

* * * * * *

LOTTO 4.4

4.4.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Identificazione

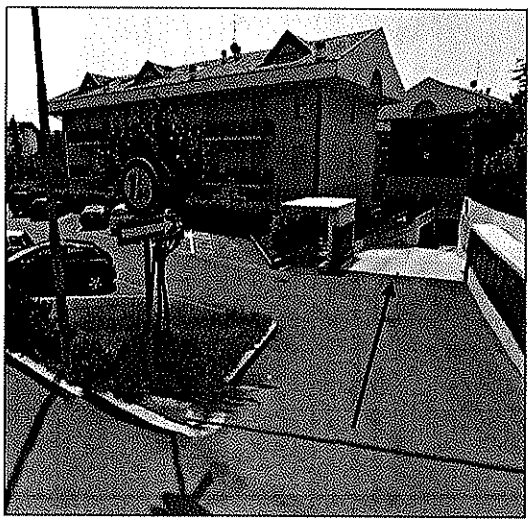
Il Lotto 4.4, facente parte del complesso residenziale denominato '[redacted] ubicato nel Comune di Ponte San Pietro (BG) via Michelangelo Buonarroti n. 4 (descritto nel capitolo 3 a pag. 2), è composto da:

- autorimessa posta al piano interrato, catastalmente identificata al fg. 3 particella 2675 sub. 114 (v. planimetria catastale – *allegato 20*).

Descrizione

L'autorimessa, con ingresso dal cancello carrale e dal relativo scivolo condominiale, è ubicata al piano interrato del complesso residenziale ed è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, in quanto mai occupata ed attualmente vuota.

Scivolo condominiale

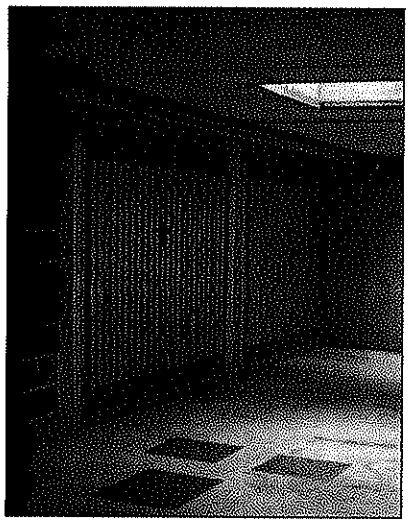


Cancello carrale

L'autorimessa ha l'ingresso dal corsello condominiale (v. planimetria catastale – *allegato 20*), con buoni spazi di manovra per l'autovettura sia in entrata che in uscita, ed è adiacente alla porta del vano scale condominiale con ascensore.

L'autorimessa, adibita a contenere comodamente una autovettura, è dotata di pavimentazione in battuta di cemento, basculante in lamiera con apertura manuale ed è provvista di impianto elettrico e di illuminazione.

Corsello autorimesse



Basculanti in lamiera

Enti comuni e quote di comproprietà come per legge art. 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché beni comuni non censibili sub. 1 (v. elaborato planimetrico - *allegato 1*).

Regolamento di Condominio e relative Tabelle Millesimali, come da allegato "lettera C" all'atto Notaio Filippo Calarco di Bergamo in data 18.06.2008 n.37644/8678 di rep. e trascritto a Bergamo con nota in data 04.07.2008 n.ri 43658/25237 (1,639/1000,000 relativi al presente sub. 114).

4.4.2 DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di pertinenza alla procedura fallimentare, intestata per la piena proprietà dell'intero alla (C.F.), risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Fabbricati, come segue (sezione PO):

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	n.	sub	via	piano	Cat.	Cl	stenza	Catastale
3	2675	114	M. Buonarroti,sn	S1	C/6	2	17 mq	€ 52,68

(v. visura storica per immobile –)

Costituzione presentata in data 20.05.2008 prot. n. BG0173579.

L'intero complesso, ove è ubicata la presente unità immobiliare, risulta essere stato edificato su area censita ancora al Catasto Terreni con la particella 2675 di are 50.30 ente urbano e 2676 di are 06.80 (v. estratto mappa – *allegato 2*), derivate dal

frazionamento della particella 2675 di are 57.10, a sua volta accorpamento e frazionamento delle particelle:

- 466 di are 00.65 derivata dal frazionamento della particella originaria 466 di are 21.50;
- 1158 di are 08.20;
- 1225 di are 34.75 ente urbano (a sua volta accorpamento delle particelle 1225 di are 16.80 e 466 di are 21.50);
- 1226 di are 10.60;
- 2293 di are 02.90.

4.4.3 CONFINI

Nord: altra u.i. (particella 2675 sub. 115); Ovest: b.c.n.c. (particella 2675 sub. 1); Sud: b.c.n.c. (particella 2675 sub. 7); Est: altre u.i. (particella 2675 sub. 53-54-55).

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

4.4.4 DATI METRICI

La misura della superficie commerciale è stata effettuata secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili:

- Superficie autorimessa **17,00 mq**

4.4.6 VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazione testé citate nel capitolo 5 a pag. 4, ritiene che il valore da attribuire all'unità immobiliare sopra descritta, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed i relativi coefficienti di differenziazione, comprensivo della quota millesimale delle parti comuni, possa oscillare da un minimo di € 16.000,00 ad un massimo di € 17.000,00.

Per il carattere prudenziale della presente valutazione e per quanto sopra descritto, lo scrivente ritiene che il valore di mercato per l'unità immobiliare sia di € 16.000,00.

Autorimessa:

mq 17,00 (valutazione a corpo)	€	16.000,00
Valore dell'unità immobiliare	**€**	**16.000,00**

(Euro Sedicimila/00)

* * * * * *

DOCUMENTI ALLEGATI

1 – Elaborato planimetrico foglio 3 particella 2675

2 – Estratto mappa

Lotto 4.1

7 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2675 sub. 9

8 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2675 sub. 95

Lotto 4.2

11 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2675 sub. 52

12 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2675 sub. 59

13 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2675 sub. 70

Lotto 4.3

18 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2675 sub. 60

Lotto 4.4

20 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2675 sub. 114

Dott. Ing. NICOLA MORETTI SIMONCINI
Via Masone n. 11 - 24121 Bergamo - Tel. Fax 035/223416 - Cell. 338/7792158
e-mail: nicolamorettisimoncini@gmail.com
Codice fiscale MRT NCL 77L02 A794Q - Partita IVA 03118760168

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

* * *

FALLIMENTO "PROMO ENGINEERING S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

N. 281/15 Reg. Fall.

(già ammesso alla procedura di Concordato Preventivo n. 18/2015 C.P.)

* * *

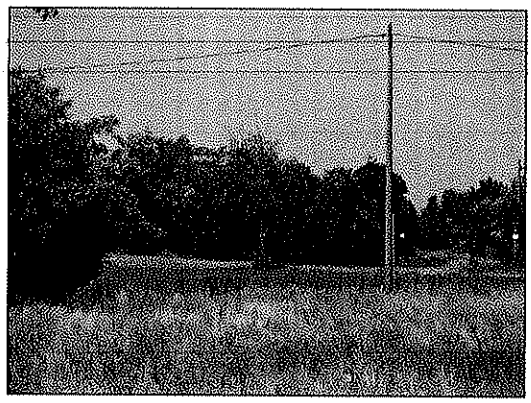
LOTTO 5

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI UBICATI IN DALMINE (BG) VIA PINOSA

* * *

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

I beni immobili di pertinenza del fallimento, ubicati ad est della frazione di Mariano nel Comune di Dalmine (BG) accessibili da via Pinosa, sono composti da diciassette appezzamenti di terreno, confinanti l'uno all'altro e con una superficie complessiva dell'intero comparto di 15.060 mq (v. estratto mappa – *allegato 1*).



2. DATI CATASTALI

I beni immobili di pertinenza del fallimento, intestati per la piena proprietà della quota pari a 1/2 dell'intero alla

(C.F.), risultano censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Terreni, come segue:

Mappa			Classamento		Superficie			Reddito	
Fg.	n.	sub.	Qualità	Classe	ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	2095	/	Sem. Irr. Arb.	2		01	10	€ 0,80	€ 0,97
(derivata dal frazionamento della particella 2713 di are 04.20)									
1	4746	/	Sem. Irr. Arb.	2		28	30	€ 20,46	€ 24,85
1	4747	/	Sem. Irr. Arb.	2		13	50	€ 9,76	€ 11,85
(derivate dal frazionamento della particella 2094 di are 41.80 a sua volta derivata dalla particella 382 di are 243.80)									
1	4748	/	Sem. Irr. Arb.	2		02	85	€ 2,06	€ 2,50
1	4749	/	Sem. Irr. Arb.	2		00	25	€ 0,18	€ 0,22
(derivate dal frazionamento della particella 2713 di are 03.10 già di are 04.20)									
1	4750	/	Sem. Irr. Arb.	2		25	90	€ 20,06	€ 22,74
1	4752	/	Sem. Irr. Arb.	2		15	85	€ 12,28	€ 13,92
1	4753	/	Sem. Irr. Arb.	2		12	20	€ 9,45	€ 10,71
1	4754	/	Sem. Irr. Arb.	2		02	85	€ 2,21	€ 2,50
(derivate dal frazionamento della particella 2750 di are 56.80)									
1	4755	/	Seminativo	4		05	70	€ 1,18	€ 2,06
1	4756	/	Seminativo	4		02	30	€ 0,48	€ 0,83
(derivate dal frazionamento della particella 3446 di are 8.00 a sua volta derivata dalla particella 526 di are 11.50)									
1	4757	/	Sem. Irr. Arb.	2		12	60	€ 9,11	€ 11,06
1	4758	/	Sem. Irr. Arb.	2		00	90	€ 0,65	€ 0,79
(derivate dal frazionamento della particella 3447 di are 13.50 a sua volta derivata dalla particella 2093 di are 96.00 derivata dal frazionamento della particella 382 di are 243.80)									
1	4759	/	Seminativo	4		04	80	€ 0,99	€ 1,74
1	4760	/	Seminativo	4		16	10	€ 3,33	€ 5,82
(derivate dal frazionamento della particella 384 di are 20.90)									
1	4761	/	Sem. Irr. Arb.	2		01	55	€ 1,12	€ 1,36
1	4762	/	Sem. Irr. Arb.	2		03	85	€ 2,78	€ 3,38
(derivate dal frazionamento della particella 512 di are 5.40)									

3. CONFINI

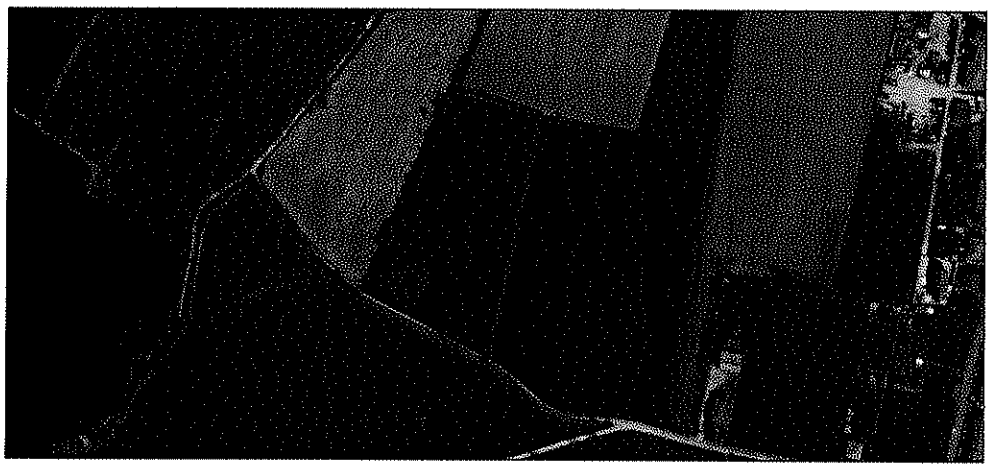
Unendo tutti i terreni in un sol corpo:

Nord: mappali 526 - 2093; Est: mappali 2751 - 2714; Sud: strada consorziale; Ovest: mappali 882 - 3444.

Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA

I terreni oggetto di valutazione, allo stato attuale non occupati, sono ubicati ad est della frazione di Mariano nel Comune di Dalmine (BG), accessibili da via Pinosa e in zona agricola (seminativo irriguo).



I terreni oggetto di valutazione sono intestati per la piena proprietà della quota pari a 1/2 dell'intero ciascuno alla società Promo Engineering srl (C.F. 02810010161) e al sig. [redacted] (C.F. [redacted]), in regime di separazione dei beni.

La superficie fondiaria dell'intero comparto è di 15.060 mq, di cui 7.530 mq di proprietà della società Promo Engineering srl.

5. DATI METRICI

Le misure delle superfici reali, per quanto riguarda i presenti terreni, equivalgono alle misure delle superfici commerciali (v. estratto mappa – *allegato 1*).

	Superficie commerciale
- Superficie terreno fg. 1 part. 2095 (v. visura storica -)	110,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 4746 (v. visura storica -)	2.830,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 4747 (v. visura storica -)	1.350,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 4748 (v. visura storica -)	285,00 mq

	Superficie commerciale
- Superficie terreno fg. 1 part. 4749 (v. visura storica -)	25,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 4750 (v. visura storica -)	2.590,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 4752 (v. visura storica -)	1.585,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 4753 (v. visura storica -)	1.220,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 4754 (v. visura storica -)	285,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 4755 (v. visura storica -)	570,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 4756 (v. visura storica -)	230,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 4757 (v. visura storica -)	1.260,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 4758 (v. visura storica -)	90,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 4759 (v. visura storica -)	480,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 4760 (v. visura storica -)	1.610,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 4761 (v. visura storica -)	155,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 4762 (v. visura storica -)	385,00 mq
Totale superficie commerciale	**15.060,00 mq**

6. ACCERTAMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Il Comune di Brembate di Sopra (BG) è dotato di P.G.T., approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 115 del 20.12.2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 14.03.2012.

L'area, nella quale sono ubicati i presenti beni immobiliari, è classificata dal P.G.T. vigente nell'"Ambito E1: Zona agricola" (v. estratto PGT – *allegato 19*) e l'ambito d'intervento è identificato come "Ambito di Trasformazione AT 06: Le stanze verdi di Mariano" (v. scheda AT 06 – *allegato 20*).

L'obiettivo dell'intervento è la realizzazione di una rete di aree agricole diversamente governate, che si rapportano in modo armonico con il quartiere di Mariano, producendo qualità ecologica, ambientale, paesaggistica e promuovendo l'educazione ambientale tramite una convenzione, che stabilisce le modalità di accesso al pubblico e la fruizione ecologico-didattica delle attività primarie (percorsi educativi, cascine didattiche, ecoturismo, agriturismo, ecc.).

I terreni oggetto di valutazione appartengono all'area definita "AT 06_b2", ossia area privata destinata a verde agricolo che, con convenzione, può essere resa di uso pubblico.

Nota: Lo scrivente segnale che l'aspetto che potrebbe rendere di una certa complessità la vendita dei presenti terreni, consiste nel fatto che la società Promo Engineering s.r.l. è proprietaria del 50,0% dell'intero comparto, mentre l'altro 50,0% è di proprietà del sig. [redacted] (C.F. [redacted] in regime di separazione dei beni.

9. ASPETTO ECONOMICO E CRITERIO DI STIMA

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

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

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato di tutti i beni immobili, lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene immobile da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle del bene immobile oggetto di valutazione;

- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel presente contesto;
- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;
- effettuato indagini di mercato, con opportuni accertamenti presso le agenzie immobiliari delle zone dove sono ubicati i beni immobili e con il consulto di idonee fonti di informazione, quali:

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

  b) Valore casa – osservatorio immobiliare di Bergamo e Provincia (AIPE – Confedilizia);

  c) Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia Entrate.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni testé citate, ritiene che il valore unitario agricolo di mercato, da attribuire ai beni immobili sopra descritti, sia pari a € 10,00/mq (v. tabella valori agricoli medi – *allegato 26*).

Ciò premesso, il valore complessivo dell'area risulta essere:

15.060 mq € 10,00/mq	€	150.600,00
VALORE DELLA QUOTA DEL 50,0% DELL'AREA PERTINENTE ALLA SOCIETA' (arrotondato)	**€**	**75.000,00**

(Euro Settantacinquemila/00)

* * *

DOCUMENTI ALLEGATI

1 – Estratto mappa foglio 104

19 – Estratto di P.G.T. del Comune di Dalmine

20 – Scheda AT 06 del Decreto di Piano del P.G.T.

26 – Tabella dei valori agricoli medi

Dott. Ing. NICOLA MORETTI SIMONCINI
Via Masone n. 11 - 24121 Bergamo - Tel. Fax 035/223416 - Cell. 338/7792158
e-mail: nicolamorettisimoncini@gmail.com
Codice fiscale MRT NCL 77L02 A794Q - Partita IVA 03118760168

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

* * *

FALLIMENTO "PROMO ENGINEERING S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

N. 281/15 Reg. Fall.

(già ammesso alla procedura di Concordato Preventivo n. 18/2015 C.P.)

* * *

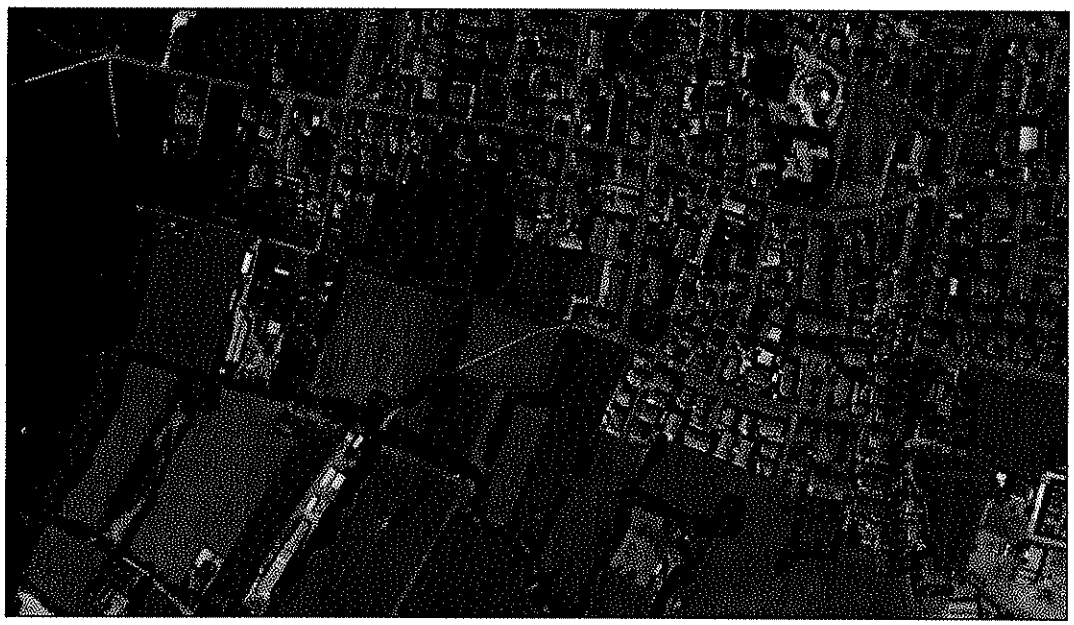
LOTTO 6

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI UBICATI IN DALMINE (BG) VIA LIGURIA

* * *

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

I beni immobili di pertinenza del fallimento, ubicati in zona di espansione residenziale della frazione di Mariano nel Comune di Dalmine (BG), accessibili da via Liguria, sono composti da cinque appezzamenti di terreno, confinanti l'uno all'altro e con una superficie complessiva dell'intero comparto di 8.690 mq (v. estratto mappa – *allegato 1*).



2. DATI CATASTALI

I beni immobili di pertinenza del fallimento, intestati per la piena proprietà dell'intero alla (C.F.), risultano censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Terreni (v. visure storiche per immobile -), come segue:

Mappa			Classamento		Superficie			Reddito	
Fg.	n.	sub.	Qualità	Classe	ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	626	/	Bosco Ceduo	2		11	55	€ 1,49	€ 0,18
1	656	/	Seminativo	4		12	80	€ 2,64	€ 4,63
1	896	/	Seminativo	4		26	60	€ 5,50	€ 9,62
1	756	/	Seminativo	4		03	15	€ 0,65	€ 1,14
1	759	/	Seminativo	4		32	80	€ 6,78	€ 11,86

3. CONFINI

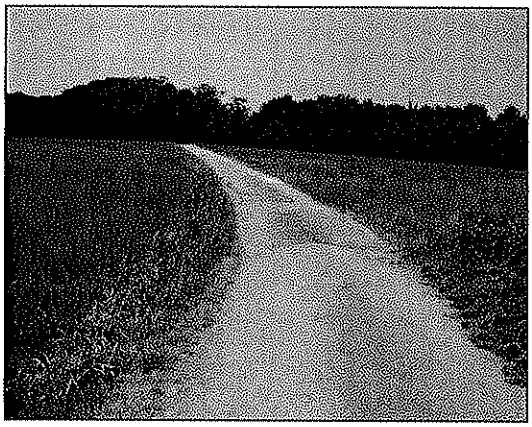
Unendo tutti i terreni in un sol corpo:

Nord: mappali 4286-243-844-845-3635-3637; Est: strada (via Liguria); Sud: mappali 625-215-673; Ovest: mappali 216-1229.

Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA

I terreni oggetto di valutazione, allo stato attuale non occupati, sono ubicati a sud ovest della frazione di Mariano nel Comune di Dalmine (BG), accessibili da via Liguria e in zona espansione residenziale.



La superficie fondiaria dell'intero comparto, di proprietà della società Promo Engineering srl, è di 8.690 mq.

L'aspetto che potrebbe rendere di una certa difficoltà la vendita dell'intero comparto, consiste nel fatto che trattasi di terreno edificabile solo dopo l'approvazione di uno specifico piano attuativo che coinvolge diverse proprietà.

5. DATI METRICI

Le misure delle superfici reali, per quanto riguarda i presenti terreni, equivalgono alle misure delle superfici commerciali (v. estratto mappa – *allegato 1*).

	Superficie commerciale
- Superficie terreno fg. 1 part. 626 (v. visura storica -)	1.155,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 656 (v. visura storica -)	1.280,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 896 (v. visura storica -)	2.660,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 756 (v. visura storica -)	315,00 mq
- Superficie terreno fg. 1 part. 759 (v. visura storica -)	3.280,00 mq
Totale superficie commerciale	**8.690,00 mq**

6. ACCERTAMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Il Comune di Dalmine (BG) è dotato di P.G.T., approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 115 del 20/12/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 14/03/2012.

L'area, nella quale sono ubicati i presenti beni immobiliari, è classificata dal P.G.T. vigente nell'"Ambito di Trasformazione AT 06: Le stanze verdi di Mariano" (v. scheda AT 06 – *allegato 7*).

L'obiettivo dell'intervento è la realizzazione di una rete di aree agricole diversamente governate, che si rapportano in modo armonico con il quartiere di Mariano, producendo qualità ecologica, ambientale, paesaggistica e promuovendo l'educazione ambientale tramite una convenzione, che stabilisce le modalità di accesso al pubblico e la fruizione ecologico-didattica delle attività primarie (percorsi educativi, cascine didattiche, ecoturismo, agriturismo, ecc.).

O

I terreni oggetto di valutazione appartengono all'area definita "AT 06_A1 Via Liguria – Via Pinosa", ossia è prevista la realizzazione di residenze e di attività correlate per una Slp pari a 13.900 mq, oltre a 1.500 mq per attività commerciali, quali esercizi di vicinato e una Media struttura di vendita di 800 mq di superficie di vendita, una Slp facoltativa di 1.850 mq, una altezza massima dei fabbricati pari a 12 m (tre piani fuori terra) e una Sp pari al 30% (v. scheda AT 06_A1 Via Liguria - Via Pinosa – *allegato 8*).

9. ASPETTO ECONOMICO E CRITERIO DI STIMA

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

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

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato di tutti i beni immobili, lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene immobile da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle del bene immobile oggetto di valutazione;
- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel presente contesto;
- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite,

6

un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;

- effettuato indagini di mercato, con opportuni accertamenti presso le agenzie immobiliari delle zone dove sono ubicati i beni immobili e con il consulto di idonee fonti di informazione, quali:

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

  b) Valore casa – osservatorio immobiliare di Bergamo e Provincia (APPE – Confedilizia);

  c) Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia Entrate.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni testé citate, ritiene che il valore unitario di mercato da attribuire ai beni immobili sopra descritti, trattandosi di un terreno edificabile solo dopo l'approvazione di uno specifico piano attuativo che coinvolge diverse proprietà, sia pari a € 90,00/mq.

Ciò premesso, il valore complessivo dell'area risulta essere:

8.690 mq x € 90,00/mq	€	782.100,00
VALORE DEI BENI IMMOBILI (arrotondato)	**€**	**782.000,00**

(Euro Settecentottantaduemila/00)

* * *

DOCUMENTI ALLEGATI

1 – Estratto mappa foglio 105

7 – Scheda AT 06 del Decreto di Piano del P.G.T.

8 – Scheda AT 06_01 del Decreto di Piano del P.G.T.

Dott. Ing. NICOLA MORETTI SIMONCINI
Via Masone n. 11 - 24121 Bergamo - Tel. Fax 035/223416 - Cell. 338/7792158
e-mail: nicolamorettisimoncini@gmail.com
Codice fiscale MRT NCL 77L02 A794Q - Partita IVA 03118760168

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

* * *

FALLIMENTO "PROMO ENGINEERING S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

N. 281/15 Reg. Fall.

(già ammesso alla procedura di Concordato Preventivo n. 18/2015 C.P.)

* * *

LOTTO 7

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI UBICATI IN DALMINE (BG) VIA BASCHENIS

* * *

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili di pertinenza alla procedura fallimentare, facenti parte del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Dalmine (BG) tra via E. Baschenis e via Provinciale – S.S. 525 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1* ed estratto mappa – *allegato 2*), risultano essere:

- unità al rustico a destinazione commerciale posta al piano terra, catastalmente identificata al foglio 3 particella 2261 sub. 758 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*);
- unità al rustico a destinazione terziario posta al piano primo, comprensiva di due vani scale comuni e della copertura, catastalmente identificata al foglio 3 particella 2261 sub. 760 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*);
- unità al rustico a destinazione terziario posta al piano primo, catastalmente identificata al foglio 3 particella 2261 sub. 761 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*);
- cabina elettrica posta al piano terra, catastalmente identificata al foglio 3 particella 2244 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*);
- area urbana catastalmente identificata al foglio 3 particella 2261 sub. 751 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*);

- n. 2 aree urbane a destinazione parcheggi privati ad uso pubblico, catastalmente identificate al foglio 3 particelle 2284 e 2285 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*);
- n. 29 posti auto scoperti, catastalmente identificati al foglio 3 particella 2261 sub. 718-719-722-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*);

Ciò premesso, lo scrivente ha suddiviso i beni immobili sopra menzionai nei seguenti tre lotti:

Lotto 7.1: unità al rustico a destinazione commerciale (foglio 3 particella 2261 sub. 758) con n. 23 posti auto scoperti (foglio 3 particella 2261 sub. 725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747), la cabina elettrica (foglio 3 particella 2244), l'area urbana (foglio 3 particella 2261 sub. 751) e n. 2 aree urbane a destinazione parcheggi privati ad uso pubblico (foglio 3 particelle 2284 e 2285).

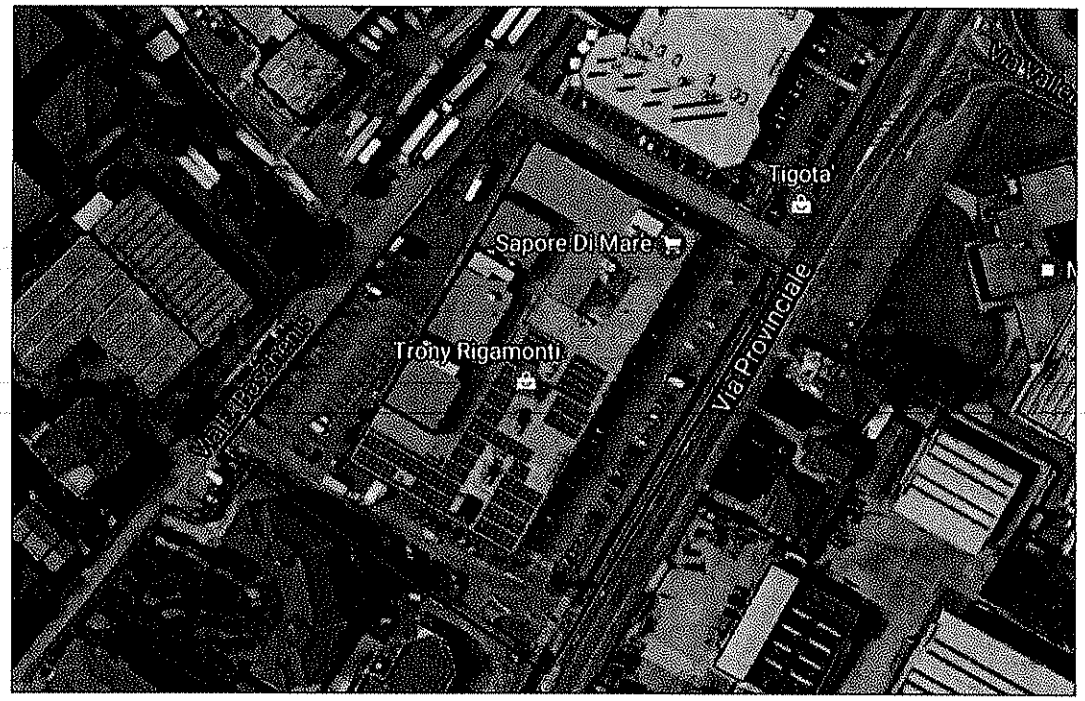
Lotto 7.2: unità al rustico a destinazione terziario (foglio 3 particella 2261 sub. 760) con n. 4 posti auto scoperti (foglio 3 particella 2261 sub. 718-748-749-750).

Lotto 7.3: unità al rustico a destinazione terziario (foglio 3 particella 2261 sub. 761) con n. 2 posti auto scoperti (foglio 3 particella 2261 sub. 719-722).

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono parte integrante del complesso immobiliare, edificato tra il 2007 e il 2010 su due piani fuori terra, oltre al lastrico solare, destinati a commerciale (piano terra) e terziario (piano primo), ubicato nel Comune di Dalmine (BG) tra via E. Baschenis e via Provinciale – S.S. 525.

Foto aerea



Intero complesso immobiliare

Il complesso immobiliare è ubicato:

- nella zona periferica del Comune di Dalmine (BG), caratterizzata da numerose attività commerciali e da ottima presenza di parcheggi;
- a circa 1,5 km dall'autostrada A4, casello di Dalmine;
- a circa 7 km dalla stazione ferroviaria di Verdello/Dalmine;

- in zona ben servita da servizi stradali quali la Strada Statale 525 e la Strada Statale 470 dir.

Le caratteristiche costruttive del complesso immobiliare sono le seguenti:

- struttura portante di pilastri, travi e tegoli di tipo prefabbricato;
- struttura portante dei vani tecnici e delle scale in cemento armato gettato in opera;
- copertura piana coibentata ed impermeabilizzata;
- muratura perimetrale in pannelli prefabbricati.

Vi è la presenza di due vani scale condominiali con relativo impianto ascensore, che collegano il piano terra al primo piano.

Vi è la presenza di aree urbane aventi destinazione di parcheggio privato ad uso pubblico.

Le finiture delle parti comuni sono coerenti con l'insediamento urbanistico della zona residenziale e le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

Facciata sud/est

Vano scale comune

Facciata nord/ovest

4. ACCERTAMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Il Comune di Dalmine (BG) è dotato di P.G.T., approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 115 del 20.12.2011 ed entrato in vigore in data 14.03.2012, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

L'area, nella quale sorge il presente complesso immobiliare, è classificata dal P.G.T. vigente in zona "D3 - Ambito per attività produttive, direzionali, terziarie e multifunzionali".

La costruzione del complesso immobiliare, di cui fanno parte integrante le unità immobiliari oggetto di valutazione, è stata realizzata tra il 2007 e il 2010, in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 12 del 07.06.2007;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 5 del 18.02.2008;
- Permesso di Costruire n. 16 del 09.05.2008;
- Permesso di Costruire n. 24 del 07.06.2010 in variante al Permesso di Costruire n. 16 del 09.05.2008;
- Certificato di Collaudo Statico del 17.09.2010.

6. ASPETTO ECONOMICO E CRITERIO DI STIMA

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

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

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato di tutti i beni immobili, lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando l'unità immobiliare da valutare con altre di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;

- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel presente contesto;
- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;
- effettuato indagini di mercato, con opportuni accertamenti presso le agenzie immobiliari della zona dove sono ubicati i beni immobili e con il consulto di idonee fonti di informazione, quali:

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

b) Valore Casa Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia (APPE – Confedilizia);

c) Osservatorio dei valori del mercato immobiliare, forniti dall'Agenzia del Territorio.

* * * * * *

LOTTO 7.1

7.1.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Identificazione

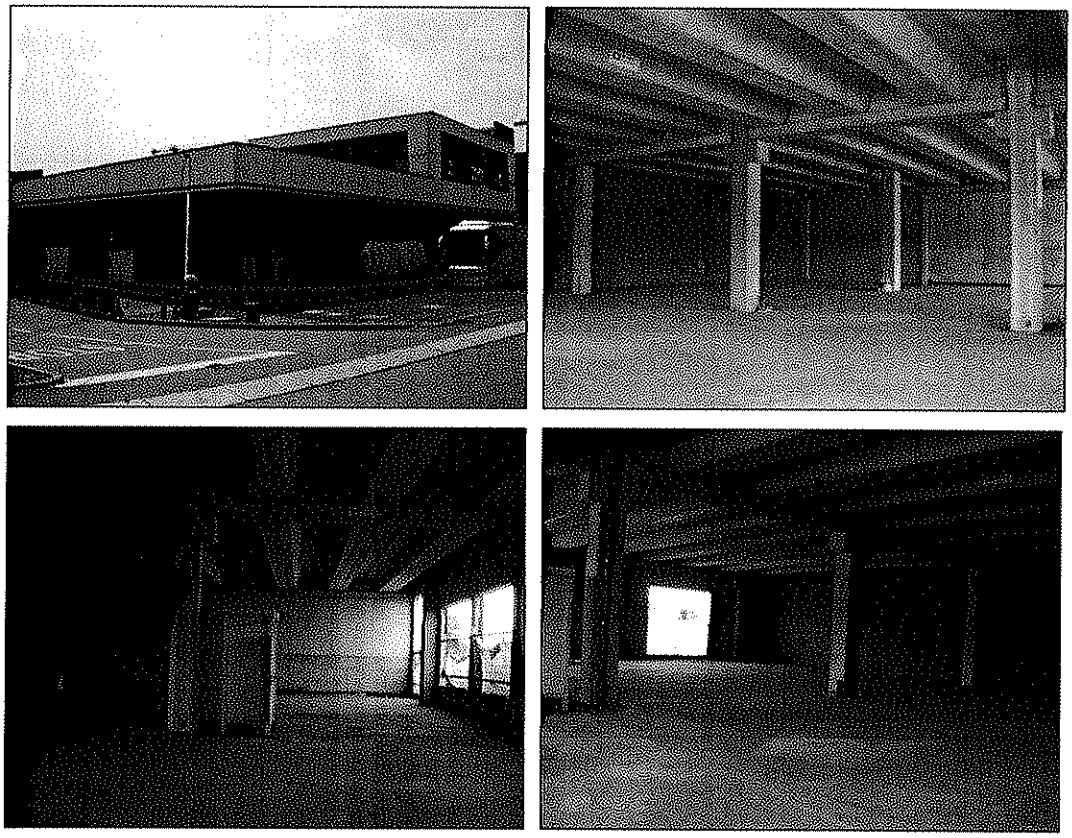
Il Lotto 7.1, facente parte del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Dalmine (BG) tra via E. Baschenis e via Provinciale – S.S. 525 (descritto nel capitolo 3 a pag. 6), è composto da:

- unità al rustico a destinazione commerciale posta al piano terra, catastalmente identificata al foglio 3 particella 2261 sub. 758 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*);
- n. 23 posti auto scoperti, catastalmente identificati al foglio 3 particella 2261 sub. 725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747 (v. planimetrie catastali – *allegati da 11 a 33*);
- cabina elettrica posta al piano terra, catastalmente identificata al foglio 3 particella 2244 (v. planimetria catastale – *allegato 34*);
- area urbana, catastalmente identificata al foglio 3 particella 2261 sub. 751 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*);
- n. 2 aree urbane a destinazione parcheggi privati ad uso pubblico, catastalmente identificate al foglio 3 particelle 2284 e 2285 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*).

Descrizione

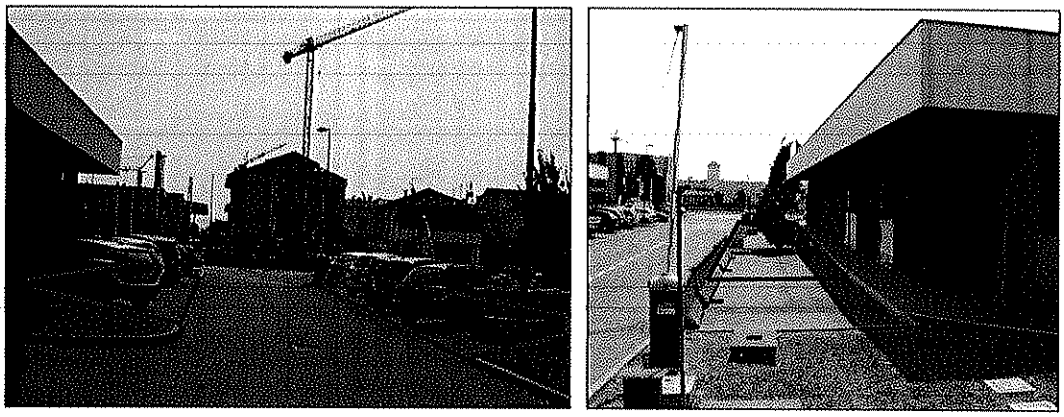
L'unità immobiliare a destinazione commerciale, ubicata al piano terra, è al rustico (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*) ed è contraddistinta da:

- superficie commerciale pari a 812 mq;
- altezza 4,50 ml;
- caldana su vespaio areato;
- tavolati di confine con altre unità immobiliari in laterizio non intonacato;
- mancanza di serramenti, delle pavimentazioni, dei tavolati divisori, delle porte interne e delle tinteggiature;
- mancanza di tutti gli impianti (idrosanitario, riscaldamento ed elettrico).



Unità immobiliare a destinazione commerciale

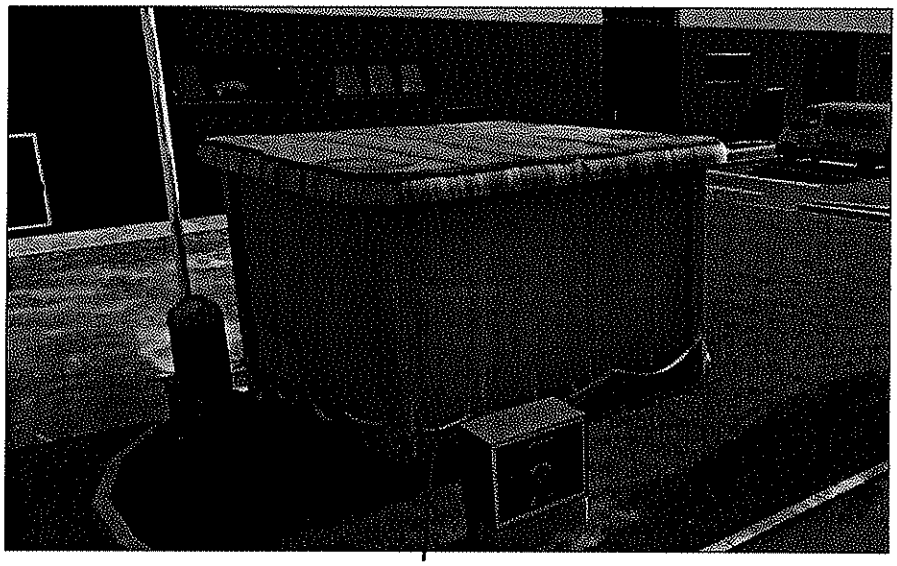
I 23 posti auto scoperti, di circa 12 mq cadauno, hanno la pavimentazione in conglomerato bituminoso e sono delimitati da cordoli in calcestruzzo (v. elaborato planimetrico – *allegato 1* e planimetrie catastali – *allegati da 11 a 33*).



Posti auto scoperti

La cabina elettrica (v. planimetria catastale – *allegato 34*), posta al piano terra e in corpo staccato dal fabbricato principale, è ubicata all'interno dell'area urbana

catastalmente identificata al foglio 3 particella 2261 sub. 751 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*).



Cabina elettrica

Enti comuni e quote di comproprietà come per legge, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti del C.C., come da elaborato planimetrico (*v. allegato 1*).

7.1.2 DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di pertinenza alla procedura fallimentare, intestata per la piena proprietà dell'intero alla (C.F.), risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Fabbricati, come segue (sezione SA):

<u>Unità al rustico a destinazione commerciale</u>

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	n.	sub	via	piano	Cat.	Cl	stenza	Catastale
3	2261	758	E. Baschenis,sn	T	in corso di costruz.			

(v. visura storica per immobile –)

Derivata dalla variazione per divisione, ultimazione di fabbricato urbano presentata in data 12.09.2011 n. BG0465493 di prot. della particella 2261 sub.756, a sua volta derivata dalla divisione presentata in data 03.02.2011 n. BG0037984 di prot. della particella 2261 sub.716, derivata dalla variazione per divisione, ultimazione di fabbricato urbano presentata in data 16.06.2010 n. BG0195759 di prot. della particella 2261 sub.3.

Costituzione presentata in data 28.12.2009 n. BG0413070 di prot.

La presente unità risulta essere stata edificata su area alla particella 2261 di are 1.00.99 ente urbano (v. estratto mappa – *allegato 2*), già di are 116.74, accorpamento delle particelle:

- 2097 di are 03.10 derivata dal frazionamento della particella 230 di are 54.19;
- 2098 di are 51.09 derivata dal frazionamento della particella 230 di are 54.19;
- 2151 di are 05.35 derivata dal frazionamento della particella 2095 di are 05.95, a sua volta originata dalla particella 105 di are 66.80;
- 2245 di are 57.20 derivata dal frazionamento della particella 2153 di are 57.45, a sua volta originata dalla particella 2096 di are 60.85, frazionamento della particella 105 di are 66.80.

Posti auto scoperti

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	n.	sub	via	piano	Cat.	Cl	stenza	Catastale
3	2261	725	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11

(v. visura storica per immobile –)

Derivata dalla variazione per divisione presentata in data 29.10.2010 n. BG0330714 di prot. della particella 2261 sub.720, a sua volta originata dalla variazione per divisione presentata in data 20.10.2010 n. BG0319460 di prot. della particella 2261 sub.717, derivata dalla variazione per divisione presentata in data 07.10.2010 n. BG0302671 di prot. della particella 2261 sub.702, originata a sua volta dalla variazione per divisione in data 23.06.2010 n. BG0205713 di prot. della particella 2261 sub.701, derivata dalla variazione presentata in data 13.05.2010 n. BG0150613 di prot. della particella 2261 sub.1.

Costituzione presentata in data 28.12.2009 n. BG0413070 di prot.

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	n.	sub	via	piano	Cat.	Cl	stenza	Catastale
3	2261	726	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	727	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	728	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	729	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	730	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	731	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	732	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	733	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11

3	2261	734	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	735	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	736	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	737	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	738	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	739	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	740	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	741	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	742	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	743	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	744	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	745	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	746	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	747	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11

(v. visure storiche per immobile –)

Derivate dalla variazione per divisione presentata in data 29.10.2010 n. BG0330714 di prot. della particella 2261 sub.720, a sua volta originata dalla variazione per divisione presentata in data 20.10.2010 n. BG0319460 di prot. della particella 2261 sub.717, derivata dalla variazione per divisione presentata in data 07.10.2010 n. BG0302671 di prot. della particella 2261 sub.702, originata a sua volta dalla variazione per divisione in data 23.06.2010 n. BG0205713 di prot. della particella 2261 sub.701, derivata dalla variazione per divisione presentata in data 13.05.2010 n. BG0150613 di prot. della particella 2261 sub.1.

Costituzione presentata in data 28.12.2009 n. BG0413070 di prot.

Le presenti unità risultano essere state realizzate su area alla particella 2261 di are 1.00.99 ente urbano (v. estratto mappa – *allegato 2*), già di are 116.74, accorpamento delle particelle:

- 2097 di are 03.10 derivata dal frazionamento della particella 230 di are 54.19;
- 2098 di are 51.09 derivata dal frazionamento della particella 230 di are 54.19;
- 2151 di are 05.35 derivata dal frazionamento della particella 2095 di are 05.95, a sua volta originata dalla particella 105 di are 66.80;
- 2245 di are 57.20 derivata dal frazionamento della particella 2153 di are 57.45, a sua volta originata dalla particella 2096 di are 60.85, frazionamento della particella 105 di are 66.80.

O

Cabina elettrica

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	n.	sub	via	piano	Cat.	Cl	stenza	Catastale
3	2244		E. Baschenis,sn	T	D/1			€ 70,00

(v. visura storica per immobile –)

Costituzione presentata in data 02.12.2009 n. BG0387750 di prot.

La presente unità risulta essere stata edificata su area alla particella 2244 di are 00.25 ente urbano (v. estratto mappa – *allegato 2*), derivata dal frazionamento della particella 2153 di are 57.45, a sua volta originata dalla particella 2096 di are 60.85, frazionamento della particella 105 di are 66.80.

Area urbana

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	n.	sub	via	piano	Cat.	Cl	stenza	Catastale
3	2261	751	E. Baschenis,sn	T	area urbana		mq 4.367	

(v. visura storica per immobile –)

Derivate dalla variazione per divisione presentata in data 29.10.2010 n. BG0330714 di prot. della particella 2261 sub.720, a sua volta originata dalla variazione per divisione presentata in data 20.10.2010 n. BG0319460 di prot. della particella 2261 sub.717, derivata dalla variazione per divisione presentata in data 07.10.2010 n. BG0302671 di prot. della particella 2261 sub.702, originata a sua volta dalla variazione per divisione in data 23.06.2010 n. BG0205713 di prot. della particella 2261 sub.701, derivata dalla variazione per divisione presentata in data 13.05.2010 n. BG0150613 di prot. della particella 2261 sub.1.

Costituzione presentata in data 28.12.2009 n. BG0413070 di prot.

La presente unità risulta essere stata realizzata su area alla particella 2261 di are 1.00.99 ente urbano (v. estratto mappa – *allegato 2*), già di are 116.74, accorpamento delle particelle:

- 2097 di are 03.10 derivata dal frazionamento della particella 230 di are 54.19;
- 2098 di are 51.09 derivata dal frazionamento della particella 230 di are 54.19;
- 2151 di are 05.35 derivata dal frazionamento della particella 2095 di are 05.95, a sua volta originata dalla particella 105 di are 66.80;
- 2245 di are 57.20 derivata dal frazionamento della particella 2153 di are 57.45, a sua volta originata dalla particella 2096 di are 60.85, frazionamento della particella

105 di are 66.80.

Aree urbane a destinazione parcheggi privati ad uso pubblico

Mappa Fg	n.	sub	Ubicazione via	piano	Classamento Cat.	Cl	Consi-stenza	Rendita Catastale
3	2284		E. Baschenis,sn	T	area urbana		mq 115	
3	2285		E. Baschenis,sn	T	area urbana		mq 1.460	

(v. visure storiche per immobile –)

Derivate dalla variazione per divisione presentata in data 13.05.2010 n. BG0150613 di prot. della particella 2261 sub.1.

Costituzione presentata in data 28.12.2009 n. BG0413070 di prot.

Le presenti unità risultano essere state realizzate su aree alle particelle 2284 di are 01.15 e 2285 di are 14.60 enti urbani (v. estratto mappa – *allegato 2*), derivate dal frazionamento della particella 2261 di are 116.74, accorpamento e frazionamento delle particelle:

- 2097 di are 03.10 derivata dal frazionamento della particella 230 di are 54.19;
- 2098 di are 51.09 derivata dal frazionamento della particella 230 di are 54.19;
- 2151 di are 05.35 derivata dal frazionamento della particella 2095 di are 05.95, a sua volta originata dalla particella 105 di are 66.80;
- 2245 di are 57.20 derivata dal frazionamento della particella 2153 di are 57.45, a sua volta originata dalla particella 2096 di are 60.85, frazionamento della particella 105 di are 66.80.

7.1.3 CONFINI

- Area urbana (fg. 3 particella 2261 sub. 751)

  Partendo da nord e in senso orario: particelle 8314, 8049, 8050, via Provinciale (S.S. 525), particelle 1282, 1276, 2150 e 2152 (via Baschenis).

  Su tale area urbana (fg. 3 particella 2261 sub. 751) sorgono tutti i posti auto scoperti (fg. 3 particella 2261 sub. dal 725 al 747) e la cabina elettrica (fg.3 particella 2244).

- Unità a destinazione commerciale (fg. 3 particella 2261 sub. 758)

  Partendo da nord e in senso orario: area urbana (particella 2261 sub. 751), altra u.i. (particella 2261 sub. 713), altra u.i. (particella 2261 sub. 711) e altra u.i. (particella 2261 sub. 760).

- Area urbana a destinazione parcheggi privati ad uso pubblico (fg. 3 particella 2284) Partendo da nord e in senso orario: area urbana (particella 2261 sub. 751), via Provinciale (S.S. 525) e area urbana (particella 2261 sub. 751).
- Area urbana a destinazione parcheggi privati ad uso pubblico (fg. 3 particella 2285) Partendo da nord e in senso orario: particelle 8314, 8049 e area urbana (particella 2261 sub. 751.

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto (v. elaborato planimetrico – *allegato 1* ed estratto mappa – *allegato 2*).

7.1.4 DATI METRICI

Le misure delle superfici reali sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
- **Unità a destinazione commerciale** (fg. 3 particella 2261 sub. 758)	812,00 mq	1,00	**812,00 mq**
- **Posti auto scoperti** (a corpo/cad) (fg. 3 particella 2261 sub. da 725 a 747)			**12,00 mq**
- **Cabina elettrica** (a corpo) (fg. 3 particella 2244)			**14,00 mq**
- **Area urbana** (a corpo) (fg. 3 particella 2261 sub. 751)			**4.367,20 mq**
- **Aree urbane** (a corpo) (fg. 3 particelle 2284 e 2285)			**1.575,00 mq**

7.1.5 VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazione testé citate nel capitolo 6 a pag. 14, ritiene di attribuire alle varie unità immobiliari, i seguenti valori unitari di mercato:

- Unità a destinazione commerciale
  - Valore unitario, considerato ad opere ultimate: € 1.900,00/mq

• Percentuale stimata di opere realizzate, considerando la mancanza di tutti gli impianti (idrosanitario, riscaldamento ed elettrico), dei pavimenti, dei tavolati divisori interni, delle porte interne, delle tinteggiature e dei serramenti (v. tabella estrapolata dal libro intitolato "Estimo – vol. II: Estimo civile" di Marcello Orefice, Libreria UTET – *allegato 63*)	75%
• Valore complessivo unitario:	
€ 1.900,00/mq x 75%	€ 1.425,00/mq
- Posti auto scoperti	
• Valore a corpo	€ 6.500,00/cad
- Cabina elettrica	
• Valore a corpo	€ 10.000,00
- Aree urbane (fg.3 particelle 2284-2285 e 2261 sub.751)	
• Tali terreni hanno come destinazione urbanistica quella di viabilità interna o parcheggi privati ad uso pubblico, pertanto non hanno alcun valore commerciale.	

Il valore complessivo del Lotto 7.1 risulta essere:

- Unità a destinazione commerciale	
812 mq x € 1.425,00/mq	€ 1.157.100,00
- Posti auto scoperti	
n. 23 x € 6.500,00/cad	€ 149.500,00
- Cabina elettrica	
14 mq (a corpo)	€ 10.000,00
- Aree urbane	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 7.1	€ 1.316.600,00
Che si arrotonda a	**€ 1.317.000,00**

(Euro Unmilionetrecentodiciassettemila/00)

* * * * * *

LOTTO 7.2

7.2.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Identificazione

Il Lotto 7.2, facente parte del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Dalmine (BG) tra via E. Baschenis e via Provinciale – S.S. 525 (descritto nel capitolo 3 a pag. 6), è composto da:

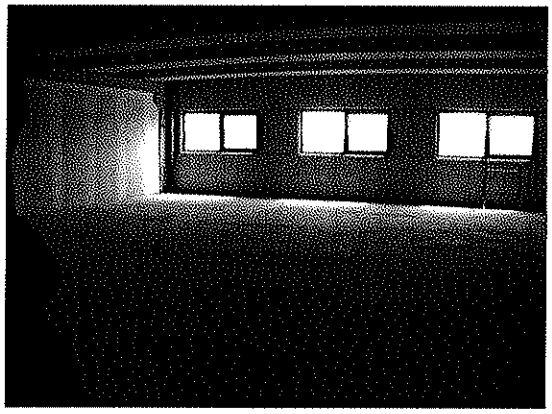
- unità al rustico a destinazione terziario posta al piano primo, comprensiva di due vani scale comuni e della copertura, catastalmente identificata al foglio 3 particella 2261 sub. 760 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*);
- n. 4 posti auto scoperti, catastalmente identificati al foglio 3 particella 2261 sub. 718-748-749-750 (v. planimetrie catastali – *allegati da 64 a 67*).

Descrizione

L'unità immobiliare a destinazione terziario, ubicata al piano primo, è al rustico (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*) ed è contraddistinta da:

- superficie commerciale pari a 168 mq;
- altezza 2,90 ml;
- caldana in calcestruzzo;
- serramenti con telaio in alluminio e vetro doppio termoacustico;
- tavolati di confine con altre unità immobiliari in cartongesso coibentato;
- tavolati di confine con vani scale comuni in laterizio intonacato;
- mancanza delle pavimentazioni, dei tavolati divisori, delle porte interne e delle tinteggiature;
- mancanza di tutti gli impianti (idrosanitario, riscaldamento ed elettrico).

Unità immobiliare a destinazione terziario



Unità immobiliare a destinazione terziario

Vano scale comune, identificato con il sub. 760

Lo scrivente segnala che, allo stato attuale:

- con il sub. 760 sono identificati, oltre alla presente unità immobiliare a destinazione terziario, anche i due vani scale comuni e i lastrici solari di copertura (v. elaborato planimetrico – alleato 1);
- non vi è la presenza del muro divisorio fra la presente unità immobiliare a destinazione terziario (sub. 760) e quella adiacente (sub. 761).

I 4 posti auto scoperti, di circa 12 mq cadauno, hanno la pavimentazione in conglomerato bituminoso e sono delimitati da cordoli in calcestruzzo (v. elaborato planimetrico – *allegato 1* e planimetrie catastali – *allegati da 64 a 67*).

Posti auto scoperti

Enti comuni e quote di comproprietà come per legge, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti del C.C., come da elaborato planimetrico (*v. allegato 1*).

7.2.2 DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di pertinenza alla procedura fallimentare, intestata per la piena proprietà dell'intero alla , codice fiscale (salvo la particella 2261 sub. 760, che catastalmente risulta in ditta alla società ma con sede in Bergamo anziché correttamente con sede in Treviolo), risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Fabbricati, come segue (sezione SA):

Unità al rustico a destinazione terziario

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	n.	sub	via	piano	Cat.	Cl	stenza	Catastale
3	2261	760	E. Baschenis,sn	T-1-2	in corso di costruz.			

(v. visura storica per immobile –)

Derivate dalla variazione per divisione presentata in data 13.02.2013 n. BG0027491 di prot. della particella 2261 sub.759, a sua volta derivata dalla variazione per divisione, ultimazione di fabbricato urbano presentata in data 12.09.2011 n. BG0465493 di prot. della particella 2261 sub.756, originata dalla variazione per divisione presentata in data 03.02.2011 n. BG0037984 di prot. della particella originaria 2261 sub.716, originata dalla variazione per divisione – ultimazione di fabbricato urbano presentata in data 16.06.2010 n. BG0195759 di prot. dell'ancor più originaria particella 2261 sub.3.

Costituzione presentata in data 28.12.2009 n. BG0413070 di prot.

La presente unità risulta essere stata edificata su area alla particella 2261 di are 1.00.99 ente urbano (v. estratto mappa – *allegato 2*), già di are 116.74, accorpamento delle particelle:

- 2097 di are 03.10 derivata dal frazionamento della particella 230 di are 54.19;
- 2098 di are 51.09 derivata dal frazionamento della particella 230 di are 54.19;
- 2151 di are 05.35 derivata dal frazionamento della particella 2095 di are 05.95, a sua volta originata dalla particella 105 di are 66.80;
- 2245 di are 57.20 derivata dal frazionamento della particella 2153 di are 57.45, a sua volta originata dalla particella 2096 di are 60.85, frazionamento della particella 105 di are 66.80.

Posti auto scoperti

Mappa Fg	n.	sub	Ubicazione via	piano	Classamento Cat.	Cl	Consi-stenza	Rendita Catastale
3	2261	718	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11

(v. visura storica per immobile –)

Derivate dalla variazione presentata in data 07.10.2010 n. BG0302671 di prot. della particella 2261 sub.702, originata a sua volta dalla variazione per divisione in data 23.06.2010 n. BG0205713 di prot. della particella 2261 sub.701, derivata dalla variazione per divisione presentata in data 13.05.2010 n. BG0150613 di prot. della particella 2261 sub.1.

Costituzione presentata in data 28.12.2009 n. BG0413070 di prot.

Mappa Fg	n.	sub	Ubicazione via	piano	Classamento Cat.	Cl	Consi-stenza	Rendita Catastale
3	2261	748	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	749	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11
3	2261	750	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11

(v. visure storiche per immobile –)

Derivate dalla variazione per divisione presentata in data 29.10.2010 n. BG0330714 di prot. della particella 2261 sub.720, a sua volta originata dalla variazione per divisione presentata in data 20.10.2010 n. BG0319460 di prot. della particella 2261 sub.717, derivata dalla variazione per divisione presentata in data 07.10.2010 n. BG0302671 di prot. della particella 2261 sub.702, originata a sua volta dalla variazione per divisione in data 23.06.2010 n. BG0205713 di prot. della particella 2261 sub.701, derivata dalla variazione per divisione presentata in data 13.05.2010 n. BG0150613 di prot. della particella 2261 sub.1.

Costituzione presentata in data 28.12.2009 n. BG0413070 di prot.

Le presenti unità risultano essere state realizzate su area alla particella 2261 di are 1.00.99 ente urbano (v. estratto mappa – *allegato 2*), già di are 116.74, accorpamento delle particelle:

- 2097 di are 03.10 derivata dal frazionamento della particella 230 di are 54.19;
- 2098 di are 51.09 derivata dal frazionamento della particella 230 di are 54.19;
- 2151 di are 05.35 derivata dal frazionamento della particella 2095 di are 05.95, a sua volta originata dalla particella 105 di are 66.80;

- 2245 di are 57.20 derivata dal frazionamento della particella 2153 di are 57.45, a sua volta originata dalla particella 2096 di are 60.85, frazionamento della particella 105 di are 66.80.

7.2.3 CONFINI

- Unità a destinazione terziario - piano primo (fg. 3 particella 2261 sub. 760)
  Partendo da nord e in senso orario: altra u.i. (particella 2261 sub. 761), altra u.i. (particella 2261 sub. 757), prospetta su altre u.i. (particella 2261 sub. 710-752), altra u.i. (particella 2261 sub. 763), altra u.i. (particella 2261 sub. 762) e prospetta su area urbana (particella 2261 sub. 751).
- Posti auto scoperti (fg. 3 particella 2261 sub. 718-748-749-750)
  Sorgono su area urbana (particella 2261 sub. 751).

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto (v. elaborato planimetrico – *allegato 1* ed estratto mappa – *allegato 2*).

7.2.4 DATI METRICI

Le misure delle superfici reali sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
- **Unità a destinazione terziario** (fg. 3 particella 2261 sub. 760)	168,00 mq	1,00	**168,00 mq**
- **Posti auto scoperti** (a corpo/cad) (fg. 3 particella 2261 sub. 718-748-749-750)			**12,00 mq**

7.2.5 VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazione testé citate nel capitolo 6 a pag. 14, ritiene di attribuire alle varie unità immobiliari, i seguenti valori unitari di mercato:

- Unità a destinazione terziario
  - Valore unitario, considerato ad opere ultimate: € 1.700,00/mq

• Percentuale stimata di opere realizzate, considerando la mancanza di tutti gli impianti (idrosanitario, riscaldamento ed elettrico), dei pavimenti, dei tavolati divisori interni, delle porte interne e delle tinteggiature (v. tabella estrapolata dal libro intitolato "Estimo – vol. II: Estimo civile" di Marcello Orefice, Libreria UTET – *allegato 63*)	80%
• Valore complessivo unitario:	
€ 1.700,00/mq x 80%	€ 1.360,00/mq
- Posti auto scoperti	
• Valore a corpo	€ 6.500,00/cad

Il valore complessivo del Lotto 7.2 risulta essere:

- Unità a destinazione commerciale	
168 mq x € 1.360,00/mq	€ 228.480,00
- Posti auto scoperti	
n. 4 x € 6.500,00/cad	€ 26.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 7.2	€ 254.480,00
Che si arrotonda a	**€ 254.000,00**

(Euro Duecentocinquantaquattromila/00)

* * * * * *

LOTTO 7.3

7.3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Identificazione

Il Lotto 7.3, facente parte del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Dalmine (BG) tra via E. Baschenis e via Provinciale – S.S. 525 (descritto nel capitolo 3 a pag. 6), è composto da:

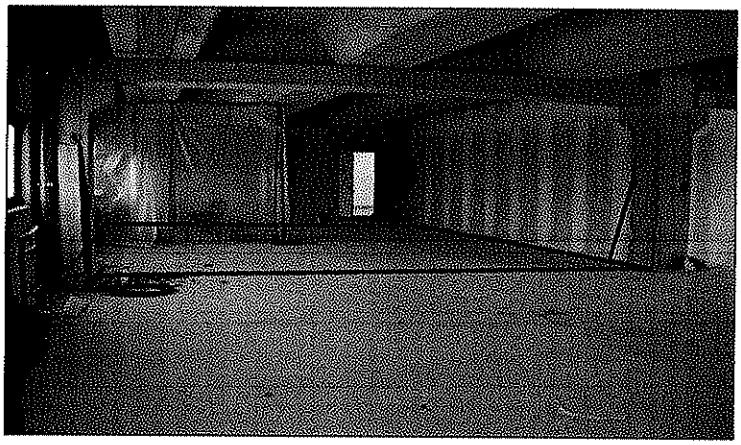
- unità al rustico a destinazione terziario posta al piano primo, catastalmente identificata al foglio 3 particella 2261 sub. 761 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*);
- n. 2 posti auto scoperti, catastalmente identificati al foglio 3 particella 2261 sub. 719-722 (v. planimetrie catastali – *allegati 73 e 74*).

Descrizione

L'unità immobiliare a destinazione terziario, ubicata al piano primo, è al rustico (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*) ed è contraddistinta da:

- superficie commerciale pari a 88 mq;
- altezza 2,90 ml;
- caldana in calcestruzzo;
- serramenti con telaio in alluminio e vetro doppio termoacustico;
- tavolati di confine con altre unità immobiliari in cartongesso coibentato;
- tavolati di confine con vani scale comuni in laterizio intonacato;
- mancanza delle pavimentazioni, dei tavolati divisori, delle porte interne e delle tinteggiature;
- mancanza di tutti gli impianti (idrosanitario, riscaldamento ed elettrico).

Unità immobiliare a destinazione terziario



Unità immobiliare a destinazione terziario

Lo scrivente segnala che, allo stato attuale non vi è la presenza del muro divisorio fra la presente unità immobiliare a destinazione terziario (sub. 761) e quella adiacente (sub. 760).

I 2 posti auto scoperti, di circa 12 mq cadauno, hanno la pavimentazione in conglomerato bituminoso e sono delimitati da cordoli in calcestruzzo (v. elaborato planimetrico – *allegato 1* e planimetrie catastali – *allegati 73 e 74*).

Posti auto scoperti

Enti comuni e quote di comproprietà come per legge, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti del C.C., come da elaborato planimetrico (*v. allegato 1*).

7.3.2 DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di pertinenza alla procedura fallimentare, intestata per la piena proprietà dell'intero alla , codice fiscale (salvo la particella 2261 sub. 761, che catastalmente risulta in

ditta alla società ma con sede in Bergamo anziché correttamente con sede in Treviolo), risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Fabbricati, come segue (sezione SA):

Unità al rustico a destinazione terziario

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	n.	sub	via	piano	Cat.	Cl	stenza	Catastale
3	2261	761	E. Baschenis,sn	1	in corso di costruz.			

(v. visura storica per immobile –)

Derivate dalla variazione per divisione presentata in data 13.02.2013 n. BG0027491 di prot. della particella 2261 sub.759, a sua volta derivata dalla variazione per divisione, ultimazione di fabbricato urbano presentata in data 12.09.2011 n. BG0465493 di prot. della particella 2261 sub.756, originata dalla variazione per divisione presentata in data 03.02.2011 n. BG0037984 di prot. della particella originaria 2261 sub.716, originata dalla variazione per divisione – ultimazione di fabbricato urbano presentata in data 16.06.2010 n. BG0195759 di prot. dell'ancor più originaria particella 2261 sub.3.

Costituzione presentata in data 28.12.2009 n. BG0413070 di prot.

La presente unità risulta essere stata edificata su area alla particella 2261 di are 1.00.99 ente urbano (v. estratto mappa – *allegato 2*), già di are 116.74, accorpamento delle particelle:

- 2097 di are 03.10 derivata dal frazionamento della particella 230 di are 54.19;
- 2098 di are 51.09 derivata dal frazionamento della particella 230 di are 54.19;
- 2151 di are 05.35 derivata dal frazionamento della particella 2095 di are 05.95, a sua volta originata dalla particella 105 di are 66.80;
- 2245 di are 57.20 derivata dal frazionamento della particella 2153 di are 57.45, a sua volta originata dalla particella 2096 di are 60.85, frazionamento della particella 105 di are 66.80.

Posti auto scoperti

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	n.	sub	via	piano	Cat.	Cl	stenza	Catastale
3	2261	719	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11

(v. visura storica per immobile –)

Derivate dalla variazione presentata in data 07.10.2010 n. BG0302671 di prot. della particella 2261 sub.702, originata a sua volta dalla variazione per divisione in data 23.06.2010 n. BG0205713 di prot. della particella 2261 sub.701, derivata dalla variazione per divisione presentata in data 13.05.2010 n. BG0150613 di prot. della particella 2261 sub.1.

Costituzione presentata in data 28.12.2009 n. BG0413070 di prot.

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	**n.**	**sub**	**via**	**piano**	**Cat.**	**Cl**	**stenza**	**Catastale**
3	2261	722	E. Baschenis,sn	T	C/6	1	mq 12	€ 16,11

(v. visura storica per immobile –)

Derivata dalla variazione per divisione presentata in data 29.10.2010 n. BG0330714 di prot. della particella 2261 sub.720, a sua volta originata dalla variazione per divisione presentata in data 20.10.2010 n. BG0319460 di prot. della particella 2261 sub.717, derivata dalla variazione per divisione presentata in data 07.10.2010 n. BG0302671 di prot. della particella 2261 sub.702, originata a sua volta dalla variazione per divisione in data 23.06.2010 n. BG0205713 di prot. della particella 2261 sub.701, derivata dalla variazione presentata in data 13.05.2010 n. BG0150613 di prot. della particella 2261 sub.1.

Costituzione presentata in data 28.12.2009 n. BG0413070 di prot.

Le presenti unità risultano essere state realizzate su area alla particella 2261 di are 1.00.99 ente urbano (v. estratto mappa – *allegato 2*), già di are 116.74, accorpamento delle particelle:

- 2097 di are 03.10 derivata dal frazionamento della particella 230 di are 54.19;
- 2098 di are 51.09 derivata dal frazionamento della particella 230 di are 54.19;
- 2151 di are 05.35 derivata dal frazionamento della particella 2095 di are 05.95, a sua volta originata dalla particella 105 di are 66.80;
- 2245 di are 57.20 derivata dal frazionamento della particella 2153 di are 57.45, a sua volta originata dalla particella 2096 di are 60.85, frazionamento della particella 105 di are 66.80.

7.3.3 CONFINI

- Unità a destinazione terziario (fg. 3 particella 2261 sub. 761)

Partendo da nord e in senso orario: altra u.i. (particella 2261 sub. 760), altra u.i.

(particella 2261 sub. 757), altra u.i. (particella 2261 sub. 760) e prospetta su area urbana (particella 2261 sub. 751).

- Posti auto scoperti (fg. 3 particella 2261 sub. 719-722)
  Sorgono su area urbana (particella 2261 sub. 751).

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto (v. elaborato planimetrico – *allegato 1* ed estratto mappa – *allegato 2*).

7.3.4 DATI METRICI

Le misure delle superfici reali sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
- **Unità a destinazione terziario** (fg. 3 particella 2261 sub. 761)	88,00 mq	1,00	**88,00 mq**
- **Posti auto scoperti** (a corpo/cad) (fg. 3 particella 2261 sub. 719-722)			**12,00 mq**

7.3.5 VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazione testé citate nel capitolo 6 a pag. 14, ritiene di attribuire alle varie unità immobiliari, i seguenti valori unitari di mercato:

- Unità a destinazione terziario
  - Valore unitario, considerato ad opere ultimate: € 1.700,00/mq
  - Percentuale stimata di opere realizzate, considerando la mancanza di tutti gli impianti (idrosanitario, riscaldamento ed elettrico), dei pavimenti, dei tavolati divisori interni, delle porte interne e delle tinteggiature (v. tabella estrapolata dal libro intitolato "Estimo – vol. II: Estimo civile" di Marcello Orefice, Libreria UTET – *allegato 63*) 80%

• Valore complessivo unitario:

€ 1.700,00/mq x 80% — € 1.360,00/mq

- Posti auto scoperti

• Valore a corpo — € 6.500,00/cad

Il valore complessivo del Lotto 7.3 risulta essere:

- Unità a destinazione commerciale

88 mq x € 1.360,00/mq — € 119.680,00

- Posti auto scoperti

n. 2 x € 6.500,00/cad — € 13.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 7.3 — € 132.680,00
Che si arrotonda a — **€ 133.000,00**

(Euro Centotrentatremila/00)

* * * * * *

DOCUMENTI ALLEGATI

1 – Elaborato planimetrico foglio 3 particella 2261

2 – Estratto mappa

Lotto 7.1

11 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 725

12 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 726

13 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 727

14 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 728

15 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 729

16 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 730

17 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 731

18 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 732

19 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 733

20 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 734

21 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 735

22 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 736

23 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 737

24 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 738

25 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 739

26 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 740

27 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 741

28 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 742

29 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 743

30 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 744

31 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 745

32 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 746

33 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 747

34 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2244

63 – Tabella dal libro intitolato "Estimo – vol. II: Estimo civile" di Marcello Orefice

Lotto 7.2

64 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 718

65 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 748

66 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 749

67 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 750

Lotto 7.3

73 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 719

74 – Planimetria catastale foglio 3 particella 2261 sub. 722

Dott. Ing. NICOLA MORETTI SIMONCINI
Via Masone n. 11 - 24121 Bergamo - Tel. Fax 035/223416 - Cell. 338/7792158
e-mail: nicolamorettisimoncini@gmail.com
Codice fiscale MRT NCL 77L02 A794Q - Partita IVA 03118760168

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

* * *

FALLIMENTO "PROMO ENGINEERING S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

N. 281/15 Reg. Fall.

(già ammesso alla procedura di Concordato Preventivo n. 18/2015 C.P.)

* * *

LOTTO 8

RELAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN TREVIOLO (BG)

* * *

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare di pertinenza del fallimento, facente parte del complesso industriale ubicato nel Comune di Treviolo (BG) Strada Provinciale Villa D'Almè – Dalmine n. 17, è costituita da una porzione a destinazione produttiva e da una porzione a destinazione magazzino oltre servizi ubicati al piano terra, con annessa un'area esterna adibita a cortile esclusivo (v. planimetria catastale – *allegato 1*).

2. DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di pertinenza del fallimento, intestata per la piena proprietà dell'intero alla (C.F.), risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Fabbricati, come segue (sezione AL):

Mappa Fg	n.	sub	Ubicazione via	piano	Classamento Cat.	Cl	Consistenza	Rendita Catastale
2	516	703	S.P. Villa D'Almè Dalmine n. 17	T	D/7			€ 2.874,00
	1177	701	S.P. Villa D'Almè Dalmine n. 17	T				

Derivate dalla variazione per divisione presentata in data 20.02.2002 n. 56775 di prot. delle particelle 516 sub.11 graffata alla 1177 sub.8, a loro volta derivate dalla variazione per ampliamento presentata in data 26.05.1997 n. E02123 di prot. – convalida del prot. 12081/96 di prot. delle particelle 1177 e 516 sub.7.

L'intero complesso industriale, ove è ubicata la presente unità immobiliare, risulta essere stato edificato su parte dell'area alla particella 516 di are 65.13 ente urbano, derivata dal frazionamento della particella 516 di are 66.03, accorpamento delle particelle (v. estratto mappa – *allegato 3*):

- 516 di are 61.75 già di are 64.10 già di are 63.10, derivata dal frazionamento della particella 8 di are 170.00;
- 1153 di are 04.28, frazionamento della particella 8 di are 28.22 già di are 25.80 già di are 170.00 ex 8/a e della particella 1177 di are 25.69 già di are 26.29, accorpamento delle particelle:
  - 8 di are 23.94;
  - 1154 di are 02.35 frazionamento della particella 516 di are 64.10 già di are 63.10 frazionamento della particella 8 di are 170.00.

Lo scrivente ha rilevato che quanto rappresentato dalla planimetria catastale (*v. allegato 1*) corrisponde alla reale situazione di fatto.

3. CONFINI

Nord: altra u.i. (particella 1177).

Est: altre u.i. (particella 1177 e particella 516).

Sud: altra u.i. (particella 516).

Ovest: mappale 1393.

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte integrante del complesso industriale edificato tra il 1994 e il 1998, costituito da porzioni adibite a commerciale, a terziario e ad artigianale, ubicato nel Comune di Treviolo (BG) Strada Provinciale Villa D'Almè – Dalmine n. 17.

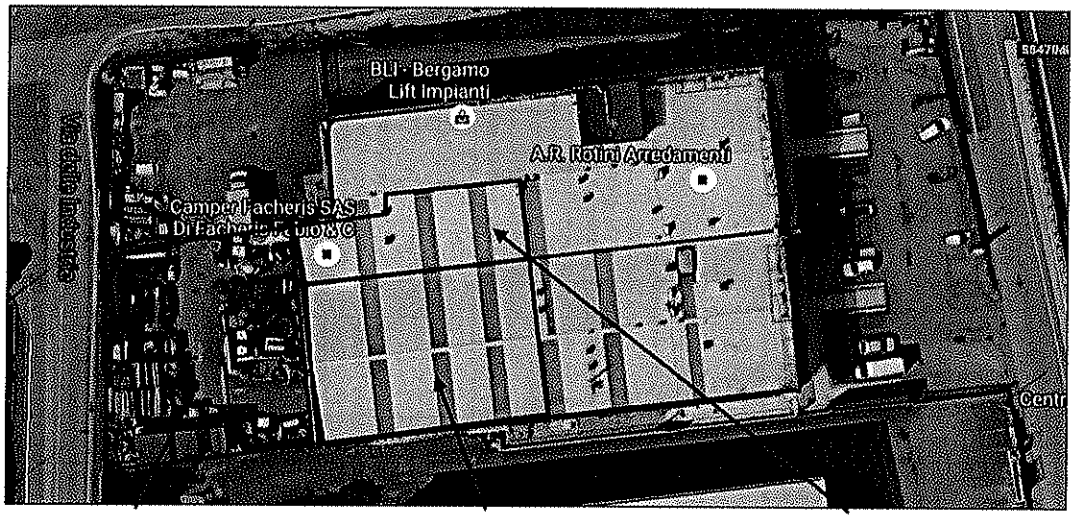
Foto aerea

Foto aerea

Il complesso industriale è ubicato:

- nella zona periferica industriale del Comune di Treviolo (BG), con buona presenza di parcheggi;
- in zona ben servita da servizi stradali quali la Strada Statale 470 e la Strada Statale 671;
- a circa 3,5 km dall'autostrada A4, casello di Dalmine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da una porzione destinata a magazzino, completa di bagno e antibagno, di 210 mq (altezza 4,00 ml) e da una porzione a destinazione produttiva, utilizzata come magazzino, di 455 mq (altezza 6,90 ml), con la presenza di un locale caldaia esterno e un piazzale esclusivo cintato di 550 mq, comune ad entrambe le porzioni (v. planimetria catastale – *allegato 1*).



Piazzale esclusivo **Porzione produzione** **Porzione magazzino**

Le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare sono le seguenti:

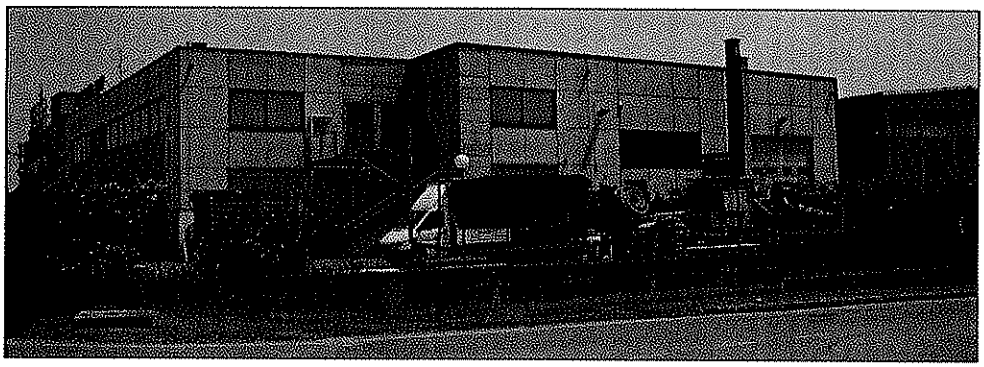
- struttura portante verticale e orizzontale prefabbricata;
- copertura in tegoli piani;
- manto di copertura in pannelli sandwich con lamiera grecata e lucernari;
- muratura perimetrale di tamponamento con zoccolo in calcestruzzo a vista e sovrastanti pannelli in calcestruzzo prefabbricato;
- pareti divisorie interne in prisme di calcestruzzo a vista;
- pavimento in battuta di cemento finito al quarzo;
- pavimento e rivestimento di bagno e antibagno in piastrelle gres porcellanato;
- finestroni delle pareti perimetrali con vetri U-glass;
- portoni carrabili tipo sezionale a comando elettrico;
- pavimento del piazzale esterno in asfalto;
- recinzione con muretto in calcestruzzo e sovrastante barriera metallica;
- cancello carrabile in metallo con apertura automatizzata.

Sia la porzione a destinazione produttiva sia quella a destinazione magazzino sono dotate di impianto elettrico, di illuminazione e di riscaldamento con pannelli radianti

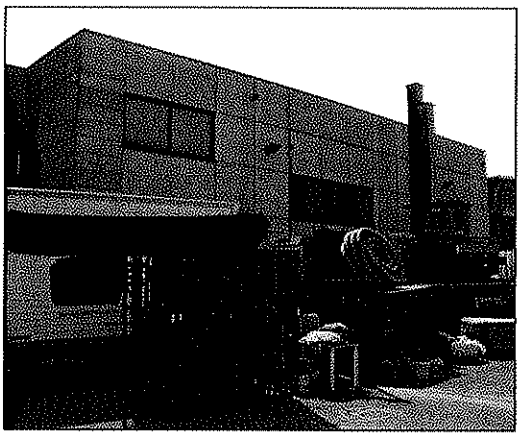
a soffitto (quest'ultimo non funzionante), risalenti tutti agli anni di costruzione del capannone industriale (1998).

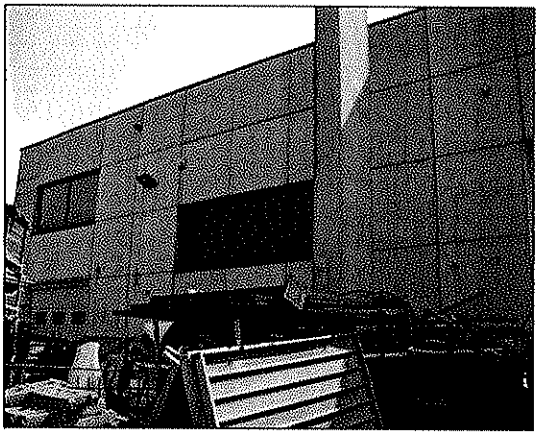
Dall'Attestato di Certificazione Energetica esistente (*v. allegato 4*), si evince che la presente unità immobiliare, oggetto di valutazione, appartiene alla Classe Energetica "E" (45,19 KWh/mqa).

L'unità immobiliare, oggetto di valutazione, è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e, allo stato attuale, è in comodato alla società LDP s.r.l., con regolare atto di "Cessione di ramo d'azienda" del 12.10.2016 rep. N. 912/666 Notaio dott. Emilio Pizio di Bergamo, registrato a Bergamo 1 il 25.10.2016 al n. 38616 serie 1T, con durata fino al 01.08.2018 (v. stralcio dell'atto –).

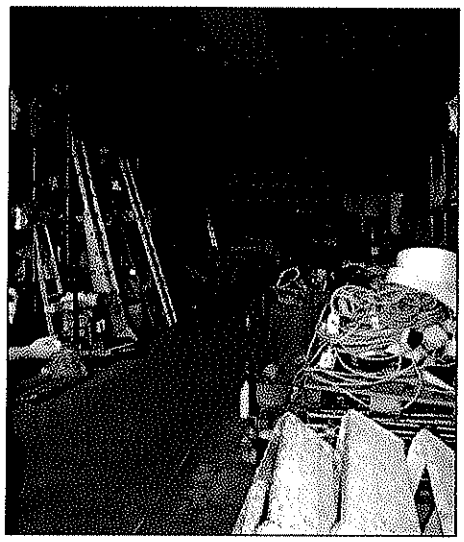


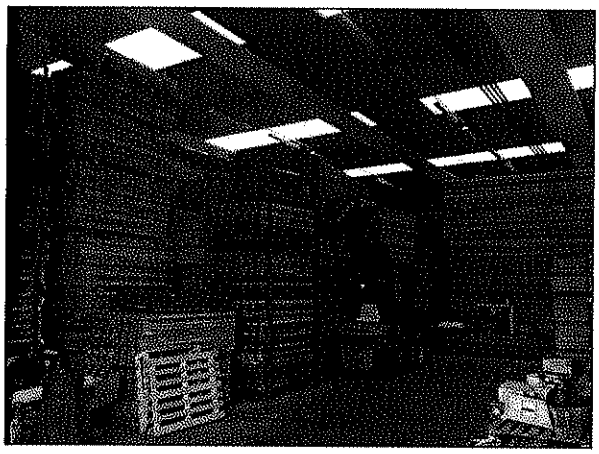
Unità immobiliare oggetto di valutazione



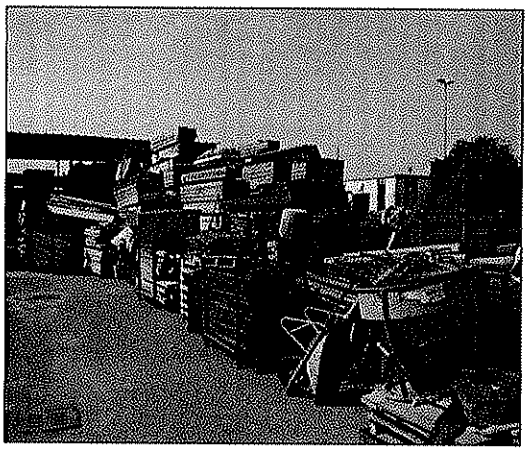


Facciata ovest





Porzione magazzino **Porzione produzione (magazzino)**



Piazzale esclusivo

5. DATI METRICI

Le misure delle superfici reali sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	**Coeff.**	**Superficie commerciale**
- Superficie produzione	455,00 mq	1,00	455,00 mq
- Superficie magazzino	210,00 mq	1,00	210,00 mq
- Superficie piazzale	550,00 mq	0,10	55,00 mq
Totale superficie			**720,00 mq**
Superficie locale caldaia			**15,00 mq**

6. ACCERTAMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Il Comune di Treviolo (BG) è dotato di P.G.T., approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 20.04.2009 ed entrato in vigore in data 14.10.2009, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

L'area, nella quale sorge il presente complesso industriale, è collocata dal P.G.T. vigente in "Ambiti del tessuto consolidato – Insediamenti produttivi, industriali ed artigianali".

La costruzione del complesso industriale, di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è stata realizzata tra il 1994 e il 1998, in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 94/036 del 16.05.1994 per la costruzione del capannone per attività industriale e commerciale;
- Concessione edilizia in variante n. 96/035 del 12.07.1996;
- Denuncia di Inizio Attività del 05.11.1996 approvata con provvedimento n. 96/087 del 20.11.1996;
- Certificato di agibilità n. 98/001 del 21.01.1998.

9. ASPETTO ECONOMICO E CRITERIO DI STIMA

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

Poiché, nel caso di cui trattasi, si richiede la valutazione di beni immobili ai fini della vendita all'incanto, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale i beni immobili debbano essere valutati, sia quello del più probabile "Valore di Mercato", che corrisponde alla somma di denaro a cui il bene dovrebbe essere compravenduto, al momento della stima, in assenza di interessi particolari.

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

- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è

o

situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel presente contesto;

- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;
- effettuato indagini di mercato, con opportuni accertamenti presso le agenzia immobiliari della zona dove è ubicato il bene immobile e con il consulto di idonee fonti di informazione, quali:

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

b) Valore Casa Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia (APPE – Confedilizia);

c) Osservatorio dei valori del mercato immobiliare, forniti dall'Agenzia del Territorio.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni testé citate, ritiene che il valore da attribuire all'unità immobiliare sopra descritta, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed i relativi coefficienti di differenziazione, comprensivo della quota millesimale delle parti comuni, possa oscillare:

- da un minimo di € 600,00/mq ad un massimo di € 700,00/mq per la porzione a destinazione produttiva;
- da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 600,00 per la porzione a destinazione magazzino.

Per il carattere prudenziale della presente valutazione e per quanto sopra descritto, lo scrivente ritiene che il valore di mercato per la porzione produzione sia di € 600,00/mq e per la porzione magazzino di € 500,00.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare risulta quindi essere:

a) Capannone industriale:

- produzione	455 mq x € 600,00/mq	€	273.000,00
- magazzino	210 mq x € 500,00/mq	€	105.000,00
b) Piazzale	550 mq x 0,10 x € 600,00/mq	€	33.000,00
c) Locale caldaia	15 mq (valutazione a corpo)	€	20.000,00
Valore dell'unità immobiliare		**€**	**431.000,00**

(Euro Quattrocentotrentunomila/00)

* * *

DOCUMENTI ALLEGATI

1 – Planimetria catastale foglio 2 particella 516 sub. 703

3 – Estratto mappa

4 – Attestato di Certificazione Energetica

Dott. Ing. NICOLA MORETTI SIMONCINI
Via Masone n. 11 - 24121 Bergamo - Tel. Fax 035/223416 - Cell. 338/7792158
e-mail: nicolamorettisimoncini@gmail.com
Codice fiscale MRT NCL 77L02 A794Q - Partita IVA 03118760168

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

* * *

FALLIMENTO "PROMO ENGINEERING S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

N. 281/15 Reg. Fall.

(già ammesso alla procedura di Concordato Preventivo n. 18/2015 C.P.)

* * *

LOTTO 9

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI UBICATI IN CASATENOVO (LC)

* * *

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare di pertinenza del fallimento, facente parte del complesso residenziale denominato "[redacted]", ubicato nel Comune di Casatenovo (LC) via Roma n. 73/b, è composta da un appartamento di due vani oltre servizi ubicato al piano primo, con annessi sottotetto non abitabile, posto al piano secondo e collegato all'appartamento con una scala interna, e due autorimesse poste al piano interrato (v. planimetrie catastali – *allegati da 1 a 3*).

2. DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di pertinenza del fallimento, intestata per la piena proprietà dell'intero (C.F.), risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Lecco – Sezione Catasto Fabbricati, come segue (sezione CAS):

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	n.	sub	via	piano	Cat.	Cl	stenza	Catastale
11	8038	11	Roma, sn	1-2	A/3	3	4,5 vani	€ 313,75

(v. visura storica per immobile –).

Derivate dalla variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione presentata in data 06.07.2001 n. 64795 di prot.

Costituzione presentata in data 07.05.2001 n. 42483 di prot.

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	**n.**	**sub**	**via**	**piano**	**Cat.**	**Cl**	**stenza**	**Catastale**
11	8038	21	Roma, sn	S1	C/6	2	16 mq	€ 63,63
11	8038	22	Roma, sn	S1	C/6	2	16 mq	€ 63,63

(v. visure storiche per immobile –).

Costituzione presentata in data 07.05.2001 n. 42483 di prot.

L'intero complesso residenziale, ove è ubicata la presente unità immobiliare, risulta essere stato edificato su area alla particella 8038 ente urbano di are 11.70 (v. estratto mappa – *allegato 7*), derivata dal frazionamento della particella 6587 di are 30.77 s.r., accorpamento delle particelle:

- 6587 di are 14.91;
- 6588 di are 08.44;
- 6589 di are 01.28;
- 6590 di are 06.48;

derivate dal frazionamento della particella 890 di are 33.80, a sua volta accorpamento delle particelle:

- 890 di are 06.30;
- 2875 di are 05.00;
- 4205 di are 22.50, già di are 32.42 e già di are 42.73.

Lo scrivente ha rilevato che quanto rappresentato nella planimetria catastale dell'appartamento (*v. allegato 1*) non corrisponde alla reale situazione di fatto, in quanto:

- nel piano sottotetto, non abitabile, vi è la presenza di due tavolati grazie ai quali sono stati ricavati due locali e un disimpegno, oltre al bagno esistente (v. planimetria modificata – *allegato 8*);
- il terrazzo presente nel sottotetto è totalmente coperto dal tetto del fabbricato ed è stato chiuso perimetralmente con serramenti, così da renderlo un locale veranda.

3. CONFINI

- Appartamento

Piano primo: partendo da nord e in senso orario, vano scale comune (particella 8038 sub. 1), altra u.i. (particella 8038 sub. 10) e affaccio su area esterna.

Piano sottotetto: partendo da nord e in senso orario, affaccio su area comune (particella 8038 sub. 1), altra u.i. (particella 8038 sub. 10) e affaccio su area esterna.

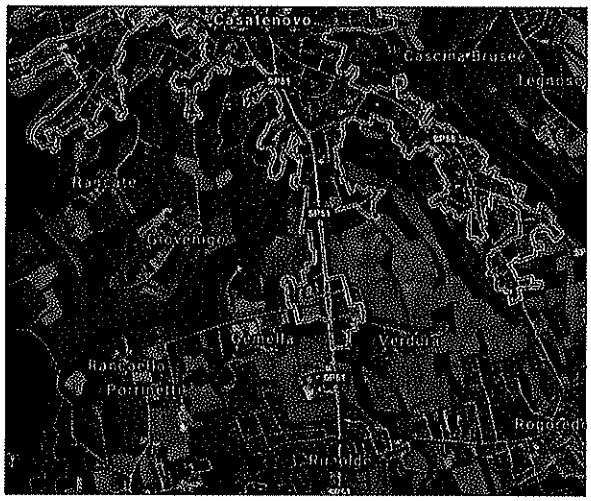
- Autorimesse (accorpate):

Partendo da nord e in senso orario, altra u.i. (particella 8038 sub. 23), corsello comune (particella 8038 sub. 1), altra u.i. (particella 8038 sub. 20) e altra u.i. (particella 8038 sub. 8).

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare di pertinenza del fallimento, fa parte del complesso residenziale costruito tra il 1999 e il 2001 su tre piani fuori terra e uno interrato, ubicato nel Comune di Casatenovo (LC) via Roma n. 73.



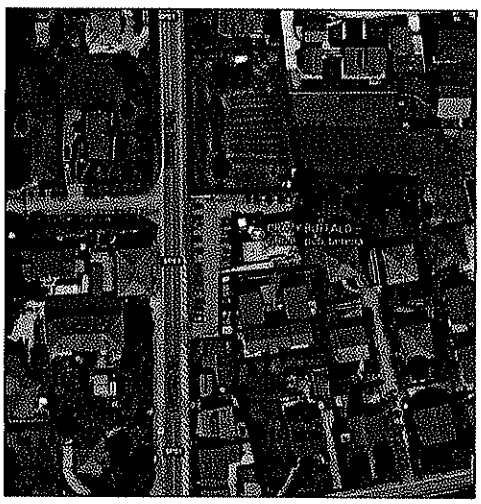


Foto aeree

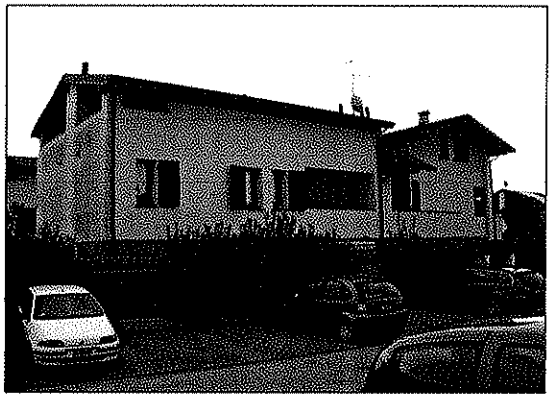
Il complesso residenziale è ubicato:

- nella zona periferica residenziale del Comune di Casatenovo (LC), con buona presenza di parcheggi;
- nelle vicinanze di scuole pubbliche, di aree verdi pubbliche e di negozi di prima necessità;
- in zona ben servita da linee di trasporto pubblico e servita dalla SP 51.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- struttura portante verticale in muratura e cemento armato;
- struttura portante orizzontale in cemento armato e laterizio;
- tetto con orditura portante in legno e sovrastante manto di copertura in tegole;
- muratura perimetrale di tamponamento in laterizio intonacata;
- impianto ascensore mancante.

Il complesso residenziale si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.



Facciata nord/ovest

Vano scale comune

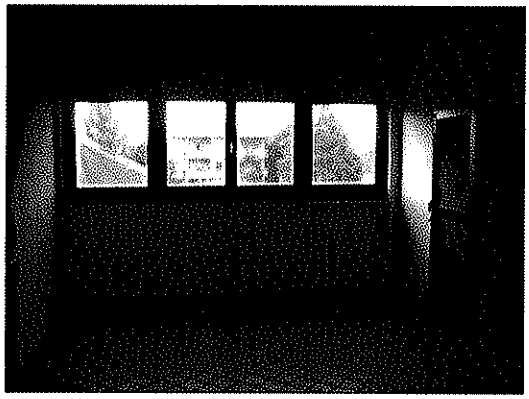
L'appartamento, posto al primo e secondo piano del complesso residenziale precedentemente descritto, è in buone condizioni di manutenzione e conservazione e, allo stato attuale, risulta non occupato.

Appartamento oggetto di valutazione

L'appartamento si sviluppa su due piani, collegati da una scala interna, ed è composto al piano primo da un soggiorno, una cucina, una camera, un bagno, un disimpegno, un balcone e un porticato d'ingresso e al piano secondo vi è un sottotetto non abitabile, con altezza media pari a 2,39 ml, e un terrazzo coperto.

Lo scrivente ha rilevato che quanto rappresentato nella planimetria catastale dell'appartamento (*v. allegato 1*) non corrisponde alla reale situazione di fatto, in quanto:

- nel piano sottotetto vi è la presenza di due tavolati non dichiarati, grazie ai quali sono stati ricavati due locali e un disimpegno, oltre al bagno esistente (v. planimetria modificata – *allegato 8*);
- il terrazzo presente nel sottotetto è totalmente coperto dal tetto del fabbricato ed è stato chiuso perimetralmente con serramenti, così da renderlo un locale veranda.



Terrazzo chiuso nel sottotetto (veranda)

Le opere di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

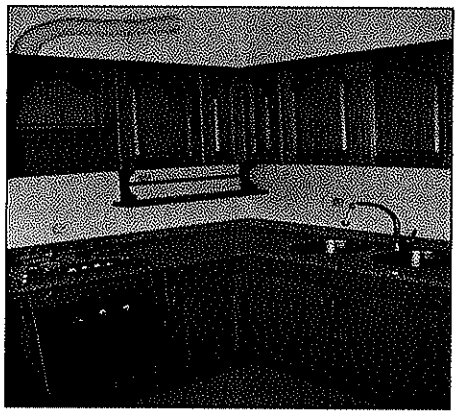
- pavimento in piastrelle gres porcellanato di varie dimensioni;
- rivestimento in piastrelle gres porcellanato di varie dimensioni in bagno e in cucina;
- pareti intonacate a civile e tinteggiate a tempera;
- porta d'ingresso blindata in legno;
- porte interne in legno a battente;
- apparecchi sanitari in ceramica bianca con rubinetteria cromata;
- radiatori in ghisa presenti in ogni locale;
- serramenti con telaio in legno e vetro termoacustico, con persiane in alluminio.

L'impianto elettrico risale all'anno di costruzione del fabbricato (1999/2001).

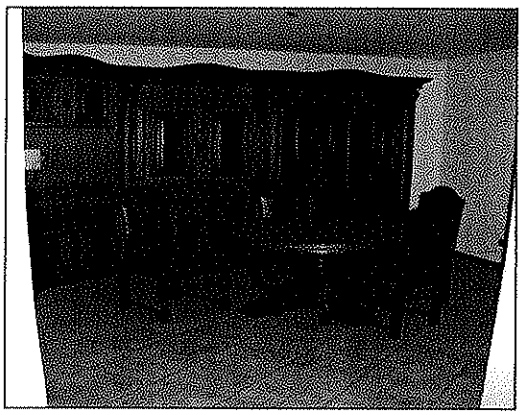
L'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria è autonomo e alimentato a metano, con una caldaia ubicata esternamente, e risale all'anno di costruzione del fabbricato (1999/2001).

L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi del Decreto Legislativo n. 192/05 e successive integrazioni.

Soggiorno

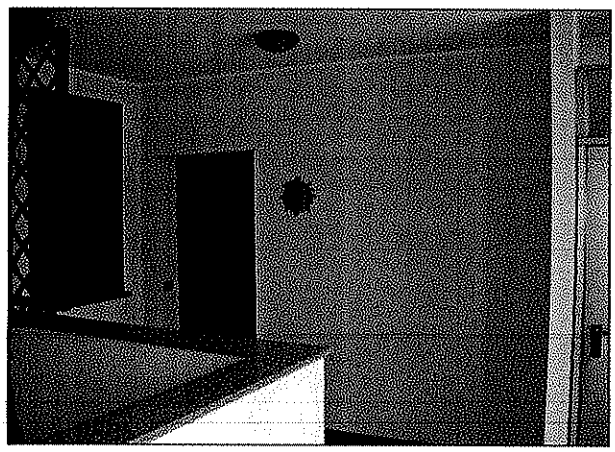


Cucina

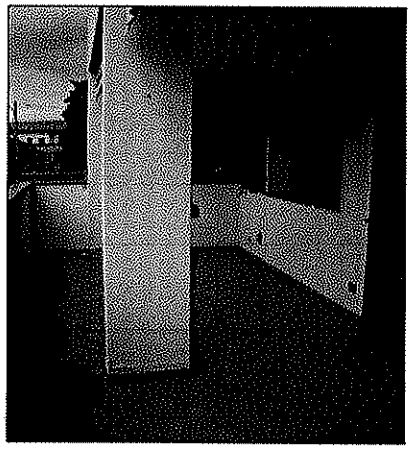


Camera

Bagno

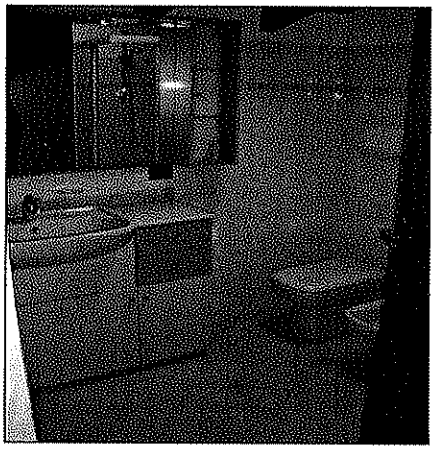


Porticato d'ingresso

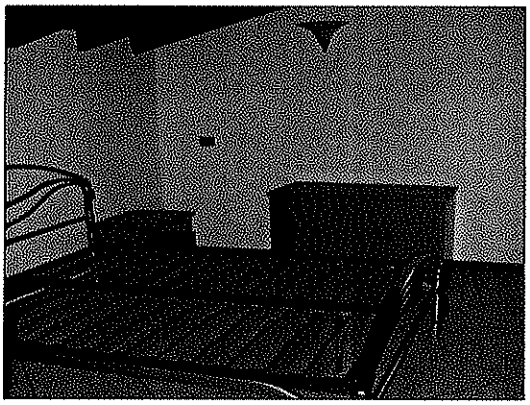


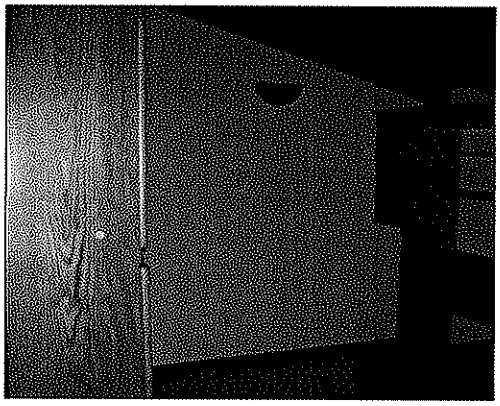
Balcone

Scala interna



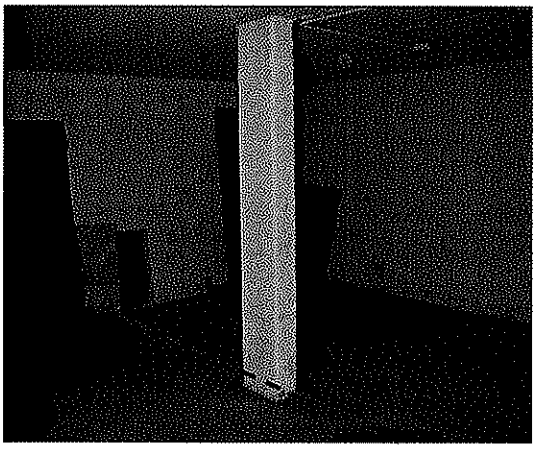
Bagno sottotetto



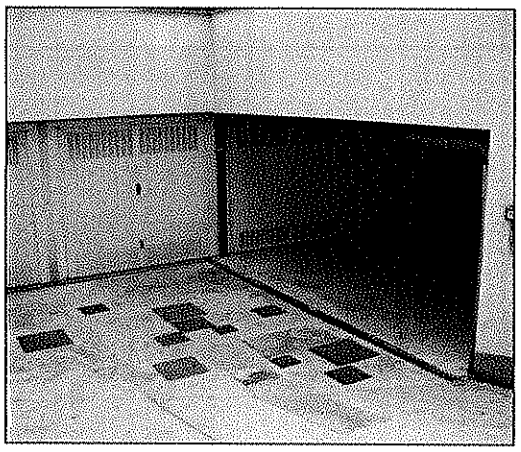


Due locali presenti nel sottotetto

Le annesse autorimesse poste al piano interrato, adibite a contenere comodamente una singola autovettura cadauna (v. planimetrie catastali – *allegati 2 e 3*), sono in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, sono comunicanti fra loro, sono dotate di pavimentazione in battuta di cemento, basculanti in lamiera con apertura manuale e sono provviste di impianto elettrico.



Autorimesse comunicanti



Scivolo e corsello comuni

Enti comuni e quote di comproprietà come per legge art.1117 e seguenti del C.C., Regolamento di Condominio e relativa Tabella Millesimale (*v. allegato 9*), che trovasi allegati ad atto in data 24.07.2001 n.243987/20735 di rep. Notaio dott. Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 08.08.2001 n.ri 11412/8251, in ragione pari a 100,323 millesimi per l'appartamento con sottotetto e di 54,6875 millesimi per ciascuna autorimessa.

5. DATI METRICI

Le misure delle superfici reali sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	**Coeff.**	**Superficie commerciale**
- Superficie appartamento	70,00 mq	1,00	70,00 mq
- Superficie balcone	19,00 mq	0,30	5,70 mq
- Superficie portico ingresso	10,00 mq	0,30	3,00 mq
- Superficie portico sottotetto	67,00 mq	0,60	40,20 mq
- Superficie portico terrazzo	25,00 mq	0,25	6,20 mq
Totale superficie commerciale			**125,10 mq**
Superficie autorimessa (sub. 21)			**16,00 mq**
Superficie autorimessa (sub. 22)			**16,00 mq**

6. ACCERTAMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Il Comune di Casatenovo (LC) è dotato di P.G.T., approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 19.06.2013 ed entrato in vigore in data 30.10.2013, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
L'area, nella quale sorge il presente complesso residenziale, è collocata dal P.G.T. vigente in zona "BC – Insediamenti di impianto unitario".

La costruzione del complesso residenziale, di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è stata realizzata tra il 1999 e il 2001, in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 31/99 del 13.10.1999 prot. n. 27426/98/29099;
- Concessione edilizia in variante n. 54/2000 del 16.06.2000 prot. n.31173/99/14057;
- Concessione edilizia in variante n. 3/2001 del 11.01.2001 prot. n.16038/2000/1261;
- Concessione edilizia in variante n.82/2001 del 16.06.2001 prot.n.09079/2001/14801

9. ASPETTO ECONOMICO E CRITERIO DI STIMA

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

Poiché, nel caso di cui trattasi, si richiede la valutazione di beni immobili ai fini della vendita all'incanto, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale i beni immobili debbano essere valutati, sia quello del più probabile "Valore di Mercato", che corrisponde alla somma di denaro a cui il bene dovrebbe essere compravenduto, al momento della stima, in assenza di interessi particolari.

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

- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel presente contesto;
- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;
- effettuato indagini di mercato, con opportuni accertamenti presso le agenzia immobiliari della zona dove è ubicato il bene immobile e con il consulto di idonee fonti di informazione, quali:

  a) Listino Mercato Immobiliare Città di Lecco e Provincia (F.I.M.A.A.);

b) Osservatorio dei valori del mercato immobiliare, forniti dall'Agenzia del Territorio.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni testé citate, ritiene che il valore da attribuire all'unità immobiliare sopra descritta, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed i relativi coefficienti di differenziazione, comprensivo della quota millesimale delle parti comuni, possa oscillare:

- da un minimo di € 1.700,00/mq ad un massimo di € 1.800,00/mq per l'appartamento;
- da un minimo di € 16.000,00 ad un massimo di € 17.000,00 per le autorimesse.

Per il carattere prudenziale della presente valutazione e per quanto sopra descritto, lo scrivente ritiene che il valore di mercato per l'appartamento sia di € 1.700,00/mq e per le autorimesse di € 16.000,00.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare risulta quindi essere:

a) Appartamento, mappale 8038 sub. 11:

abitazione:	70 mq x 1,00 =	70,0 mq
balcone:	19 mq x 0,30 =	5,7 mq
portico ingresso:	10 mq x 0,30 =	3,0 mq
sottotetto:	67 mq x 0,60 =	40,2 mq
terrazzo:	25 mq x 0,25 =	6,2 mq

Sommano	125,1 mq x € 1.700,00/mq	€	212.670,00
b) Autorimessa, mappale 8038 sub. 21	(16,0 mq)	€	16.000,00
c) Autorimessa, mappale 8038 sub. 22	(16,0 mq)	€	16.000,00
VALORE TOTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE		€	244.670,00
Arrotondato		**€**	**245.000,00**

(Euro Duecentoquarantacinquemila/00)

* * * * * *

DOCUMENTI ALLEGATI

1 – Planimetria catastale foglio 11 particella 8038 sub. 11

2 – Planimetria catastale foglio 11 particella 8038 sub. 21

3 – Planimetria catastale foglio 11 particella 8038 sub. 22

7 – Estratto mappa

8 – Planimetria catastale modificata foglio 11 particella 8038 sub. 11

9 – Regolamento di Condominio e relativa Tabella Millesimale