

CESPITE IMMOBILIARE N° 1

Terreni in Comune Amministrativo di Scanzorosciate (Bg)

Oggetto della stima: Trattasi di un piccola porzione di terreno che, seppur contigua rispetto al terreno principale dell'azienda, si trova nel comune limitrofo.-

Provenienza: Atto di compravendita del 22 febbraio 2002 – rogato dal notaio dr. Francesco Luigi PATANE' in Bergamo - rep n° 2853 – racc. n. 249 e Atto Pubblico con Verbale di Assemblea del 27 settembre 2004 – Rep. n. 16.847 – Racc n. 1474 – Notaio Dr. Francesco Luigi PATANE' in Bergamo.-

Proprietà: Ditta **SCARPELLINI INCAFLOR S.R.L.** – con sede in Torre de' Roveri in via Casale n. 22 – P.IVA 02817880160 – Sia in visura che nell'atto di provenienza la ditta risulta **"SCARPELLINI INCAFLOR S.p.A."** con medesima sede e partita i.v.a. La visura viene allegata alla presente in copia (allegato -A-)

Destinazione Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Scanzorosciate in data 09/01/2015 prot. n. 384 si evince che le sottocitate aree sono inserite all'interno del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente in **"Aree agricole produttive " (A1)** di cui al punti 13.7.1 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.; parte di quest'area è compresa nell'area della fascia di rispetto stradale di cui all'art. 6 delle sopracitate N.T.A. Il citato C.D.U. viene allegato in copia alla presente (allegato -B-).-

Identificazione Catastale e Valore di Mercato

Qualità di coltura attuale	Dati Catastali		qualità	cl.	reddito		Superf	Valore unitario	Valore Totale
Qualità di coltura attuale	Fg	Part	qualità	cl.	D	A	mq.	€/mq	EURO
Colture Florovivaistiche	2	3887	SEMIN ARBOR	3	6.23	8.82	2.010	17.00	€. 34.170,00
Colture Florovivaistiche	2	3897	SEMIN ARBOR	3	0.06	0.09	20	17.00	€. 340,00
Colture Florovivaistiche	2	3900	BOSCO CEDUO	3	0.75	0.09	580	17.00	€. 9.860,00
TOTALE CESPITE N. -1-									€. 44.370,00

Criterio di stima I sopracitati valori sono stati ricavati sulla base della Perizia di Stima redatta dal dott. Adriano PASINI - Tecnico Forestale in data 08 gennaio 2015; dalla stessa perizia sono dedotte le qualità di coltura attuale. Copia della perizia sopracitata viene allegata alla presente (allegato -C-).-

E' stata valutata inoltre la congruità dei valori rispetto alla Tabella dei valori agricoli medi dei terreni riferiti all'anno 2013, valevoli per l'anno 2014; stabiliti dalla Commissione Provinciale Espropri di Bergamo.

CESPITE IMMOBILIARE N° 2

Terreni in Comune di Torre de Roveri (Bg)

Oggetto della stima: Trattasi di tutta la proprietà agricola aziendale sulla quale venivano effettuate le lavorazioni.-

Provenienza: Il bene oggetto di stima è pervenuta in forza dell'atto di scissione del 04 ottobre 2000 al rep. N. 10826 del notaio Ernesto SICO registrato in Bergamo in data 12 ottobre 2000 al n. 10874, e Atto Pubblico con Verbale di Assemblea del 27 settembre 2004 – Rep. n. 16.847 – Racc n. 1474 – Notaio Dr. Francesco Luigi PATANE' registrato in Bergamo in data 15 ottobre 2004.-

Proprietà: Ditta SCARPELLINI INCAFLOR S.R.L. – con sede in Torre de' Roveri in via Casale n. 22 – P.IVA 02817880160 – Sia in visura che nell'atto di provenienza la ditta risulta "SCARPELLINI INCAFLOR S.p.A." con medesima sede e partita i.v.a. La visura viene allegata alla presente in copia (allegato -D-)

Destinazione Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Torre de' Roveri in data 29 dicembre 2014 prot. n. 5838/6 si evince che le sottocitate aree sono inserite tutte ad esclusione del mappale 990 all'interno del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente in "Aree agricole della pianura esterne al PLIS " (ZONA E1) di cui all'art. 27 e art. 28 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.; il mappale 990 invece è individuato con "Sistema del tessuto urbano consolidato – Ambiti a destinazione residenziale già assoggettati a pianificazione attuativa –B5" di cui all'art. 16 delle sopracitate N.T.A. Il citato C.D.U. viene allegato in copia alla presente (Allegato -E-).

Identificazione Catastale e Valore di Mercato

Qualità di coltura attuale	Dati Catastali		qualità	cl	reddito		Superf	Valore unitario	Valore Totale
Qualità di coltura attuale	Fg	Parti	qualità	cl	D	A	mq.	€/mq	EURO
Colture florovivaistiche Bosco ceduo	2	20	Bosco ceduo	1	47.26	5.67	18.300 17.900 400 17.00 2.20 304.300 880
Colture florovivaistiche Bosco ceduo	2	25	Bosco ceduo	1	34.71	4.16	13.440 12.800 640 17.00 2.20 217.600 1.408
Bosco ceduo	2	296	Bosco ceduo	1	0.26	0.03	100	2.20	220
Bosco ceduo	2	297	Bosco ceduo	1	0.08	0.01	30	2.20	66
Colture florovivaistiche	2	721	Bosco ceduo	2	0.25	0.02	140	17.00	2.380
Colture florovivaistiche	2	723	Bosco ceduo	2	0.29	0.02	160	17.00	2.720
Colture florovivaistiche Prato	2	724	Bosco ceduo	1	5.47	0.66	2.120 900 1.220 17.00 9.00 15.300 10.980
Colture florovivaistiche	2	726	Bosco ceduo	1	30.81	3.70	11.930	17.00	202.810

Colture florovivaistiche	2	773	Semin Arbor	3	13.29	18.83	4.290	17.00	72.930
Colture florovivaistiche	2	775	Semin Arbor	3	0.36	0.50	115	17.00	1.955
Colture florovivaistiche	2	777	Semin Arbor	3	0.25	0.35	80	17.00	1.360
Colture florovivaistiche	2	779	Semin Arbor	3	25.78	36.52	8.320	17.00	141.440
Colture florovivaistiche	2	783	Bosco ceduo	2	3.21	0.28	1.775	17.00	30.175
Colture florovivaistiche Prato	2	805	Semin Arbor	3	41.12	58.25	13.270 1.870 11.400 17.00 9.00 31.790 102.600
Prato	2	990	Vigneto	2	0.15	0.11	26	9.00	234
TOTALE CESPITE N. -2-								€. 1.141.148,00	

Criterio di stima I sopracitati valori sono stati ricavati sulla base della Perizia di Stima redatta dal dott. Adriano PASINI - Tecnico Forestale in data 08 gennaio 2015; dalla stessa perizia sono dedotte le qualità di coltura attuale.

Copia della perizia sopracitata viene allegata alla presente (allegato -C-).-

E' stata valutata inoltre la congruità dei valori rispetto alla Tabella dei valori agricoli medi dei terreni riferiti all'anno 2013, vevoli per l'anno 2014; stabiliti dalla Commissione Provinciale Espropri di Bergamo.

C'è inoltre da considerare che:

- i mappali n. 722 – 725 – 807 – 808 non risultano più in capo alla ditta bensì all'Anas in quanto sono stati ceduti come sede stradale e pertinenza;
- il mappale 990 pur in capo alla ditta risulta esterno alla proprietà aziendale ed utilizzato come cabina del gas; quindi opera di urbanizzazione priva di effettivo valore di mercato.-

CESPITE IMMOBILIARE N° 3

Immobili in Comune di Torre de' Roveri (Bg)

Censuario Brugali

Oggetto della stima: Trattasi di tutta la proprietà immobiliare aziendale all'interno della quale venivano effettuate le differenti lavorazioni.-

Provenienza: Il bene oggetto di stima è pervenuta in forza dell'atto di scissione del 04 ottobre 2000 al rep. N. 10826 del notaio Ernesto SICO registrato in Bergamo in data 12 ottobre 2000 al n. 10874, e Atto Pubblico con Verbale di Assemblea del 27 settembre 2004 – Rep. n. 16.847 – Racc n. 1474 – Notaio Dr. Francesco Luigi PATANE' registrato in Bergamo in data 15 ottobre 2004.-

Proprietà: Ditta SCARPELLINI INCAFLOR S.R.L. – con sede in Torre de' Roveri in via Casale n. 22 – P.IVA 02817880160 – Sia in visura che nell'atto di provenienza la ditta risulta "SCARPELLINI INCAFLOR S.p.A." con medesima sede e partita i.v.a. La visura viene allegata alla presente in copia (allegato -F-)

Destinazione Capannone, serre ed uffici per l'attività oltre a due appartamenti

Visure catastali

Foglio	Sezione	Particella	Sub.	Piano	Cat.	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	BR	825	4	2	A/3	2	6 vani	---	402,84
1	BR	825	5	2	A/3	2	6 vani	---	402,84
1	BR	825	705	T-1-2	D/10	---	---	---	33.972,00
1	BR	825	706	3	D/1	---	---	---	1.504,00

Ai sensi dell'art. 19 del Decreto Legge n. 78 del 31 maggio 2010 ho provveduto alla verifica della corrispondenza in sito delle planimetrie catastali riscontrando la relativa rispondenza delle stesse alla situazione reale, ad eccezione del sub. 5 nel quale non si è potuto accedere internamente.-

Descrizione del cespite immobiliare

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di un unico corpo di fabbrica disposto su diversi livelli.-

Il sub. 4 ed il sub. 5 sono due appartamenti situati al piano secondo al di sopra del capannone; possono senz'altro definirsi con caratteristiche medie consistenti in muri intonacati al civile, pavimenti e rivestimenti in monocottura, impianto elettrico sottotraccia con caratteristiche e finiture tali da considerarsi di media consistenza, così come l'impianto idraulico-sanitario composto da sanitari e rubinetteria standard e corpi scaldanti a parete nelle norma; queste due unità immobiliari di recente costruzione ed in buono stato di manutenzione insistono sull'ingombro del capannone stesso; oltretutto l'accesso al vano scala di servizio alle due unità immobiliari è unico e compreso all'interno degli spazi del capannone, diventando così parte integrante dell'intero stabile.

Per il Sub. 5 è stato possibile dichiarare quanto sopra tramite una verifica visiva dalle finestre esterne.

Il sub. 705 comprende al piano terra il capannone all'interno del quale trovano spazio gli uffici, i ripostigli, il deposito, il locale caldaia, i servizi igienici, ed esternamente un capannone aperto, le serre e gli ombrai oltre a tutta l'area esterna di manovra e di pertinenza del capannone ; al piano primo ed al piano secondo si trovano altri due uffici.

1. il capannone è realizzato con una struttura cosiddetta a "travi e pilastri" con tamponamenti interni in prisme intonacate solo in parte e divisorie in mattoni sempre intoncati al civile e solaio orizzontale di copertura realizzato con tegoli prefabbricati; pareti interne intonacate al civile e pavimentazione in cemento di tipo industriale; impianti di recente realizzazione di buona qualità; nel complesso le caratteristiche generali del capannone sono tali da poterlo definire tradizionale e di qualità-buona;
2. gli uffici sia al piano terra che quelli ai piani superiori possono essere considerati con caratteristiche analoghe a quelle dei sopracitati appartamenti e quindi di qualità media ed in buono stato di manutenzione/conservazione;
3. il capannone aperto realizzato con struttura a travi e pilastri e copertura in tegoli è come il capannone sopracitato ma privo di chiusure perimetrali e dei relativi impianti tecnologici;
4. le serre sono di due differenti tipologie: una tipologia con struttura in ferro zincato e tamponamenti in vetro, pavimento in calcestruzzo con finitura superiore al quarzo grigio completa di impianto elettrico e di illuminazione, impianto di irrigazione oltre all'impianto di riscaldamento; un'altra tipologia sempre con struttura in ferro zincato ma con tamponamenti laterali in policarbonato alveolare e copertura in cellophane doppio strato, pavimento in calcestruzzo con finitura superiore al quarzo grigio completa di impianto elettrico, di illuminazione e di impianto di irrigazione;
5. gli ombrai sono sostanzialmente degli spazi utilizzati come ricovero di piante all'aperto; le strutture sono realizzate con ferro zincato, pavimento in calcestruzzo e con rete antigrandine a copertura ed ombreggiatura della struttura.-

Regolarità edilizia

Il capannone con gli uffici è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 52/01 del 26 novembre 2001, e successiva variante del 16 dicembre 2002; le serre sono state realizzate con D.I.A. n. 4144 del 03 agosto 2004 e Permesso di Costruire n. 91/2004 del 07 febbraio 2005; gli ombrai sono stati autorizzati con Concessione Edilizia n. E/02/57 del 04 ottobre 2002. Tutte le sopracitate strutture risultano realizzate in conformità urbanistica e perfettamente denunciate al N.C.E.U.-

Indagine di mercato

Il Comune di Torre de' Roveri, centro urbano di modeste dimensioni nell'ambito della prima periferia del capoluogo e dista circa 7 km ad est dalla città di Bergamo. L'azienda oggetto della presente valutazione sorge nella immediate vicinanze della nuova super-strada in corrispondenza dell'accesso sul fronte sud della galleria di Montenegrone ed è ben servita dalle strade pubbliche.- Anche il Comune di Torre de' Roveri ha risentito della particolare situazione economica che ha coinvolto anche gli investimenti immobiliari.-

Giudizio di commerciabilità

Per le unità immobiliari oggetto di perizia anche in considerazione delle loro caratteristiche si ipotizza una scarsa potenziale commerciabilità con tempi di collocamento che difficilmente si potranno esaurire anche nel breve/medio periodo per quanto riguarda la vendita.

I cespiti per le loro caratteristiche tipologiche e fisiologiche impongono una valutazione suddivisa per differenti caratteristiche ma al contempo la morfologia delle strutture impone la presa in considerazione di tutti gli immobili come lotto unico e non frazionabile anche in considerazione della promiscuità degli spazi comuni; non ultimo per quanto riguarda serre ed ombrai la valutazione viene fatta considerando che gli stessi abbiano un valore generato deprezzando il costo della loro realizzazione in maniera adeguatamente proporzionale all'età della struttura ed in funzione della durata della stessa; anche perché diversamente l'ipotesi di smontare le strutture per reinstallarle in altro luogo comporterebbe un costo non vantaggioso rispetto al valore delle strutture stesse.

Criterio di stima e valutazione

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo, mediante la comparazione parametrica con valori noti, per quanto possibile, di beni simili o assimilabili recentemente compravenduti in zona ovvero ipotizzabili sulla base di tutte le caratteristiche del cespite. Data la particolarità di alcuni beni si è voluto interpellare esperti del settore per ottenere un giudizio più adeguato.-

Si procede quindi alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità tenute presenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche già precedentemente descritte, per le quali vengono stabiliti i seguenti valori unitari.-

VALUTAZIONI

destinazione	pertinenze	Superficie reale	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale	Valore unitario €/mq.	Valore di mercato €.
Sezione BR – Foglio -1- particella 825 – sub. 4						
appartamento	-----	104.04	1.00	104.04	1.000	€. 104.040
Sezione BR – Foglio -1- particella 825 – sub. 5						
appartamento	-----	104.04	1.00	104.04	1.000	€. 104.040
Sezione BR – Foglio -1- particella 825 – sub. 705						
capannone	-----	2.129,41	1.00	2.129,41	650	€. 1.384.116
	uffici	419,22	1.00	419,22	1.000	€. 419.220
	serre	2.506,96	1.00	2.506,96	150	€. 376.044

	caldaia	80,56	1.00	80.56	400	€. 32.224
	serre fredde	2.540,16	1.00	2.540,16	100	€. 254.016
	capannone aperto	383,04	1.00	383,04	300	€. 114.912
	ombrai	2.160,00	1.00	2.160,00	50	€. 108.000
TOTALE						€ 2.896.612,00
Area esterna al capannone di pertinenza dello stesso						
	area esterna	24.000			17.00	€. 408.000,00

In relazione alle misure sopraesposte si fa riferimento alla perizia redatta dall'arch. MERELLI Marco in quanto il tempo messo a disposizione del sottoscritto perito non era sufficiente per la realizzazione di un rilievo completo di dettaglio; d'altro canto le misure riportate sono state verificate sugli elaborati grafici in mio possesso riscontrando congruità con quanto dichiarato dal sopracitato perito.-

I prezzi dei beni immobili sopraesposti invece sono stati individuati attraverso indagine sul "Listino dei prezzi degli immobili" redatto dalla Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari anno 2014.-

Invece i prezzi delle serre, delle serre fredde, degli ombrai e del capannone aperto sono stati individuati come media aritmetica derivante dal costo della realizzazione degli stessi opportunamente deprezzato in proporzione all'età del bene stesso in funzione della sua durata complessiva; va tenuto in considerazione il fatto che le strutture possono essere utilizzate principalmente nel luogo dove si trovano e solo per lo scopo per cui sono state realizzate; diversa è invece la situazione per il capannone il cui utilizzo è ampio, generico e vario quindi con un ipotesi di mercato molto più ampia.-

Il sub. 706 è un impianto fotovoltaico realizzato nell'estate del 2008

Regolarità edilizia

L'impianto è stato realizzato con D.I.A. n. 33/2008 del 03 giugno 2008; identificato con il n. 19470 è stato collaudato in data 07 ottobre 2008 e regolarmente denunciato al N.C.E.U.

Giudizio di commerciabilità: Nessuno in quanto l'impianto va mantenuto nel luogo dell'installazione.-

Criterio di stima e valutazione

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sulla potenza dell'impianto e in base alla Tabella Riassuntiva investimento utilizzata dai tecnici del settore, basata principalmente sui **Ricavi:** energia prodotta, tariffa energia incentivata ceduta, ricavo GSE, energia autoconsumata, tariffa costo energia non prelevata, risparmio annuo da fattura energia elettrica e **Costi:** spese manutenzione straordinaria, premio assicurativo, spese enel per servizio misura, spese pratiche UTF, accise energia elettrica autoconsumata; ottenendo quindi il totale utile al lordo della tassazione .-

VALUTAZIONI

Impianto fotovoltaico

€. 220.000,00