

Allegato n. 6

**Comune di Ghisalba
Provincia di Bergamo**

**PERIZIA ESTIMATIVA DELL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE FABBRICA
ITALIANA PALLETS SPA IN COMUNE DI GHISALBA (BG) - ANNO 2013**

1) Premessa

Per incarico della società Fabbrica Italiana Pallets spa (F.I.P. spa), avente sede in Ghisalba (Bg) alla via Provinciale n° 53, il sottoscritto dott. Gianmaria Pezzoli (c.f: PZZ GMR 50A12 E006C) architetto, libero professionista avente studio in Ghisalba alla via Alfieri n° 10, ha provveduto alla redazione della seguente perizia estimativa.

2) Oggetto della stima, dati catastali

Gli immobili oggetto della presente perizia sono costituiti da un complesso industriale composto da vari edifici sorti a partire dagli anni sessanta sino all'anno 2003 in un'area interamente delimitata ubicata a meridione del territorio del comune di Ghisalba sull'angolo sud-est della rotatoria posta all'incrocio tra la S.P. n° 122 "Francesca" e la ex SS 498 "Soncinese", ora strada provinciale, che delimita l'insediamento ad ovest e dalla quale lo stesso ha accesso (vedasi allegato 1 ove però la SP 122 viene erroneamente indicata come SP 97)

Altro accesso è esistente sulla strada consorziale dei Casali che delimita l'insediamento sul suo lato est.

Sul lato nord il complesso si affaccia sulla S.P. "Francesca" dalla quale è separato da una striscia di terreno di altra proprietà mentre su lato sud il compendio confina con un'area produttiva e con zona agricola.

Le aree inedificate sono in parte pavimentate con cls, sulle stesse sono presenti alcune attrezzature necessarie o utili alla lavorazione quali, la pesa, la pompa di distribuzione del carburante d'uso della ditta, le cabine di trasformazione elettrica, l'essiccatoio, un parcheggio privato, la vasca antincendio, il selezionatore di tronchi accanto al quale è stata installata una barriera fonoassorbente.

Le aree libere non edificate e non occupate dalle attrezzature sopra citate sono utilizzate per il deposito della materia prima (tronchi) e di parte del prodotto finito (pallets).

Il plesso produttivo è servito da fognatura a mezzo di allacciamento al collettore principale corrente in lato sud alla S.P. n° 122 "Francesca" ed è allacciato altresì alle reti del gas, della telefonia, dell'energia elettrica e dell'acquedotto.

La superficie dell'intero insediamento ammonta a circa 61.212 mq dei quali circa 12.874 mq coperti dai fabbricati e loro accessori; la rimanente parte ineditata ha le destinazioni seguenti in fatto:

circa 1067 mq parcheggio privato

circa 649 mq giardino

circa 46.622 mq depositi a cielo aperto e spazi di manovra

Catastalmente il complesso è identificato come segue:
al Catasto Fabbricati:

3604 sub. 708	cat. D/7					rend. €	80.218,00
3604 sub. 707	cat. A/2	cl 1	cons. 7,5	sup. 97 mq		rend. €	581,01
3604 sub. 705	cat. A/2	cl 1	cons. 5,5	sup. 127 mq		rend. €	426,08
3604 sub. 4	cat. C/6	cl 2	cons. 20	sup. 20 mq		rend. €	38,22
3604 sub. 701	area urbana		--	sup. 234 mq		--	--
3604 sub. 702	area urbana		--	sup. 700 mq		--	--
5086	area urbana		--	sup. 7325mq		--	--

al Catasto Terreni

5087	S.I.	CL 3^	1945 mq	RDE	6,03	RA€	13,56
5088	S.I.	CL 3^	325 mq	RDE	1,01	RA€	2,27
5089	S.I.	CL 3^	730 mq	RDE	2,26	RA€	5,09
5090	S.I.	CL 3^	230 mq	RDE	0,71	RA€	1,60

Va precisato che sul mappale del catasto fabbricati n° 3604sub702 insiste una servitù di uso pubblico temporalizzata al periodo di funzionamento dell'industria e sul mappale n° 3604sub701 una servitù di transito per l'accesso al mappale precedente.

Tali servitù sono state istituite con atto notarile del 14.12.2009 di rep. 80.849 del notaio Luosi in esecuzione della convenzione urbanistica sottoscritta in data 11.7.2009 dallo stesso notaio per l'attuazione di Piano del Lottizzazione a carattere produttivo denominato "F.I.P. spa".

Essendo che il P.L. non ha avuto conferma nel PGT dovrà procedersi alla cancellazione di tali servitù dallo stesso derivanti.

Nell'allegato n° 5 si riporta l'estratto mappa del catasto terreni in scala 1:2000 ove è indicato il perimetro dei mappali interessati dalla presente perizia.



3) Situazione urbanistica

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel comune è stato approvato dal Consiglio Comunale di Ghisalba con deliberazione n° 9 del 15 febbraio 2013.

Con riferimento ai mappali indicati nell'allegato 5 e agli estratti del P.G.T di cui agli allegati 3a e 3b, le destinazioni che il vigente strumento urbanistico attribuisce alle aree dalla data della sua pubblicazione, avvenuta sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie avvisi e concorsi, n° 21 del 22.5. 2013, sono le seguenti: i mapp. 3604sub701,702,704,705,707,708, e mapp.5086 del Catasto Fabbricati sono inclusi nell'ambito del DE a prevalente destinazione non residenziale del tessuto urbano consolidato disciplinato dall'art. 58 delle Norme Attuative del Piano delle Regole che vi attribuisce una superficie lorda di pavimento aggiuntiva di quella già esistente pari a 7000 mq realizzabili a mezzo di permesso di costruire convenzionato. In tale ambito sono ricompresi anche i mappali n° 5087 e 5088 del Catasto Terreni. Uniche aree urbanisticamente esterne all'ambito DE sono quelle dei mappali n° 5089 e 5090 del Catasto Terreni aventi una superficie complessiva di 960 mq destinate dal Piano di Governo del Territorio ad ambito a verde di salvaguardia delle aree edificate equiparabili a quelle agricole.

Nel complesso l'insediamento produttivo si estende per circa 60.252 mq e quello equiparabile all'agricolo per 960 per un totale di 61.212 mq.

Rileva evidenziare che la Componente Commerciale del Piano di Governo del Territorio definitivamente approvata dal Consiglio Comunale in data 10.7.2013 con deliberazione n° 23, ha incluso l'area destinata a prevalente destinazione non residenziale nella più estesa zona n° 2 delle "aree produttive artigianali e commerciali" nella quale, pur in forma negoziata, è ammissibile l'insediamento di medie strutture commerciali non alimentari, la vendita di prodotti non immediatamente asportabili e quella di prodotto dequalificanti.



4) Descrizione dei fabbricati

La collocazione planimetrica degli edifici oggetto delle descrizioni seguenti sono localizzabili nell'ambito del plesso produttivo come da riferimenti numerici riportati nella planimetria in scala 1:2000 costituente l'allegato 4 della presente perizia.

Edificio n° 1 - realizzato nell'anno 1964 , articolato nei seguenti corpi di fabbrica:
corpo 1a) capannone realizzato in c.a. e muratura con copertura a volte inclinate dotate di ampie vetrate, altezza m 5,00 , superficie lorda di pavimento (slp) circa mq 2866, in sufficiente stato di manutenzione, uso produttivo;

corpo 1b) servizi igienici contigui all'edificio 1a, realizzati in c.a. e muratura , altezza m 3,2 , estesi per una superficie lorda di pavimento (slp) di circa 58 mq , in sufficiente stato di manutenzione;

corpo 1c) spogliatoi e locale caldaia dismesso , aventi altezza di m 3,2 in primo e di 4,45 il secondo ; estesi per circa 121 mq , in sufficiente stato di manutenzione i primi e in cattivo stato manutentivo il secondo;

corpo 1d) portineria , edificata in c.a. e muratura, altezza m 3,2 , estesa per circa 13 mq di superficie lorda di pavimento (slp), stato di manutenzione sufficiente;

corpo 1e) alloggi realizzati in c.a. e muratura , distribuiti su piano terra e primo , aventi altezza di m 3,2 , uno esteso per circa 231 mq, è stato oggetto di sistemazione nell'anno 2003 , il secondo di circa 110 mq versa in discrete condizioni di manutenzione;

corpo 1f) palazzina ad uffici articolata su due piani , altezza interna m 3,20 , interessata nell'anno 2003 da un cambio di destinazione d'uso e da opere di sistemazione , in buono stato di conservazione ,avente una superficie lorda di pavimento complessiva (slp) di circa 445 mq;

corpo 1g) autorimessa estesa per circa 22 mq , realizzata in c.a. e muratura , altezza m 3,20 , in discreto stato di manutenzione;

Edificio n° 2 capannone realizzato nell'anno 2000 in struttura cementizia prefabbricata , tamponato con muratura di prisme sormontate in lato est da finestratura a nastro, pavimentazione industriale , in discreto stato di manutenzione , altezza m 7,2 , superficie lorda di pavimento (slp) circa 2854 mq , uso produttivo;

Edificio n° 3 – realizzato nell'anno 1993 , si articola nei seguenti corpi:

corpo 3a) tettoia in ferro, addossata all'edificio n° 2 , aperta su due lati, pavimentazione cementizia, altezza med. m 4.7, superficie lorda di pavimento circa 114 mq , uso produttivo.

corpo 3b) capannone prefabbricato, non tamponato, pavimentazione cementizia, altezza m 7,2 , accostato all'edificio n° 2 , in buono stato di conservazione , superficie lorda di pavimento circa 620 mq , adibito allo stoccaggio del prodotto finito.

corpo 3c) tettoia metallica , altezza media 4,6 m , accostata all'edificio n° 2, aperta su due lati , pavimentazione cementizia ,in sufficiente stato di manutenzione, superficie lorda di pavimento circa mq 472.

corpo 3d) silos in c.a. per raccolta segatura , altezza m 6,15 , superficie lorda di pavimento circa 130 mq.

Edificio n° 4 capannone realizzato nell'anno 1997, in struttura cementizia prefabbricata , altezza m 6,9 , aperto su tre lati , accostato all'edificio n° 2 , superficie lorda di pavimento circa 1003 mq , pavimento in cls , destinato a deposito, in normale stato di manutenzione.

Edificio n° 5 – realizzato nell'anno 2000, si articola nei seguenti corpi:

corpo 5a) essiccatoio , realizzato in struttura metallica , altezza m 5,1 , superficie lorda di pavimento circa 203 mq .

corpo 5b) tettoia metallica aperta, altezza m 4,6 , pavimentazione cementizia, superficie lorda di pavimento circa 14 mq, in normali condizioni di manutenzione.

corpo 5c) locale caldaia realizzato con struttura in c.a. e muratura , altezza m3,0 , superficie lorda di pavimento circa 33 mq , in normale stato di manutenzione.

Edificio n° 6 - realizzato nell'anno 2003 – articolato nei seguenti corpi di fabbrica:

corpo n° 6a) capannone prefabbricato a struttura cementizia, altezza m 7,3 , prevalentemente aperto sui lati , con parete di divisione interna in prisme, pavimentazione cementizia , superficie lorda di pavimento circa mq 1626 , in buono stato di conservazione adibito allo stoccaggio del materiale finito.

corpo n° 6b) capannone prefabbricato a struttura cementizia , altezza m 7,3 , privo di tamponamenti , pavimentazione cementizia,superficie lorda di pavimento circa mq 2269. adibito prevalentemente a stoccaggio del prodotto finito , in buono stato di conservazione.

IMMAGINE
ZZI
ATTI
DINE
197
ITETTO

5) Criteri di stima

La stima viene effettuata assumendo come base, per gli uffici , le abitazioni, la portineria e i capannoni realizzati con tecnologie tradizionali, la media dei valori indicati per uffici,abitazioni e capannoni industriali ubicati nel territorio di Ghisalba dalle due pubblicazioni locali in materia di valutazione immobili e precisamente :

- Case & Terreni – Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia – edizione 2013 a cura della Associazione Provinciale della Proprietà edilizia e della Confedilizia ;

- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – edizione 2013 a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari professionali.

I valori di base come sopra determinati sono stati prudentemente decurtati del 25% in considerazione della sfavorevole congiuntura economica in atto.

Detti valori sono stati ulteriormente ridotti di 200 €/mq costituenti l'incidenza media stimata del terreno sul valore sui capannoni (edifici 1a,1b,1c) e di 220,00 €/mq costituenti l'incidenza media stimata del terreno sul valore degli uffici e delle abitazioni (edifici 1d,1e,1f,1g).

La stima dei capannoni prefabbricati aperti e non, tiene conto del corrente prezzo medio di fornitura e posa di capannoni simili da locali ditte di prefabbricazione integrato in considerazione della presenza di impianti e finiture, alla incidenza delle attrezzature elencate al precedente punto 2) , all'ammontare del contributo di concessione versato al Comune per la realizzazione dell'opera e alle competenze professionali per la realizzazione.

Identicamente si è operato per la valutazione delle tettoie metalliche assumendo come base il costo stimato di produzione con le integrazioni utilizzate per i capannoni.

La scelta come sopra operata ha conseguentemente determinato la fissazione , per ciascuna destinazione di fabbricato ,dei seguenti valori base:

capannoni tradizionali	355,00 €/mq di s.l.p.
uffici e abitazioni	1.020,00 €/mq di s.l.p.
autorimessa	10.600,00 €/cad
capannoni prefabbricati aperti e non	205,00 €/mq di s.l.p.
tettoie metalliche	80,00 €/mq di s.l.p.

Alle sopraindicate valutazioni medie dei fabbricati al nuovo andranno applicati dei coefficienti di riduzione rapportati alla loro vetustà , la cui entità è stata tratta dalle tabelle normalmente riportate nelle pubblicazioni trattanti la valutazione dei fabbricati . L'applicazione di tali coefficienti è riportata nel seguente punto.

6) Calcolo di stima dei fabbricati

Sulla base delle valutazioni illustrate al precedente punto il valore di stima per per ciascun fabbricato così come individuato nella precedente descrizione degli stessi e nell'allegato 4 viene così determinato:

edifici 1a,b,c	mq 3045 x	355,00 €/mq x 0,45	€ 486.438,75
edificio 1d	mq 13 x	1020,00 €/mq x 0,45	€ 5.967,00
edificio 1e (2003)	mq 231 x	1020,00 €/mq x 0,90	€ 212.058,00
edificio 1e (1964)	mq 110 x	1020,00 €/mq x 0,45	€ 50.490,00
edificio 1f	mq 455 x	1020,00 €/mq x 0,90	€ 417.690,00
edificio 1g	n° 1 x	10.600,00 €/cad	€ 10.600,00
edificio 2	mq 2854 x	205,00 €/mq x 0,84	€ 491.458,80
edifici 3a,3c	mq 67,6 x	80,00 €/mq x 0,84	€ 4.542,72
edificio 3b	mq 620 x	355,00 €/mq x 0,84	€ 184.884,00
edificio 4	mq 1003 x	205,00 €/mq x 0,79	€ 162.435,85
edificio 5b	mq 14 x	80,00 €/mq x 0,84	€ 940,80
edifici 6a,6b	mq 3895 x	205,00 €/mq x 0,90	€ 718.627,50

			€ 2.746.133,42

7) Calcolo di stima delle aree

Per la stima del valore dei terreni si fa riferimento per quanto attiene a quelli di natura produttiva, ai valori considerati nelle più recenti trattative pur se non concretizzatesi in atti di vendita essendo che affidandosi a questi ultimi si dovrebbe risalire ad alcuni anni or sono e quindi ad un quadro economico ed ad una disciplina urbanistica differente da quelle dell'attualità.

Tale valore è stato individuato, tenuto conto anche del potenziale di natura commerciale dell'area, in ragione di 55,00 €/mq.

Per il valore dell'area di verde di salvaguardia ambientale (equiparato a area agricola) si è fatto riferimento al prezzo medio indicato da Case e Terreni che viene raddoppiato in considerazione della confinanza dei mappali interessati con l'area produttiva soprastimata; tale valore viene quindi fissato in 18,00 €/mq.

Alla luce delle considerazioni soprasvolte di seguito si definisce il valore dei soli terreni suddividendoli tra quelli destinati ad aree produttive del tessuto urbano consolidato (mappali n°3064sub701,702,704,705,707,708, 5086 del catasto urbano e n° 5087,5088 del catasto terreni) e quelli destinati urbanisticamente ad ambiti di salvaguardia delle aree edificate (mapp.li 5089 e 5090 del catasto terreni):

aree produttive	mq 60.252 x €/mq 55,00	=	3.313.860,00 €
aree di salvaguardia ecc..	mq 960 x €/mq 18,00	=	17.280,00 €

			3.331.140,00 €

Stante le valutazioni sopra effettuate separatamente per i fabbricati e per i terreni il valore complessivo che lo scrivente perito attribuisce al compendio industriale oggetto della presente perizia è così determinato :

€ 2.746.133,42 + € 3.331.140,00 = € 6.077.273,00
(seimilionesettantasettemiladuecentosettantatre/00)

Ghisalba, 31 ottobre 2013

arch. Gianmaria Pezzoli



Geom. FRANCO MAGNI
Via Masone 11, 24121 BERGAMO
Tel. 035/22.02.32 - Fax. 035/21.31.79
E-mail: franco.magni@geopee.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice Delegato Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI

Commissario Giudiziale: dott. LUIGI GRUMELLI PEDROCCA

* * *

**CONSULENZA ESTIMATIVA RELATIVA AI BENI IMMOBILI PERTINENTI
ALLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO "FABBRICA
ITALIANA PALLETS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" – C.P. 121/13**

* * *

L'Ill.mo sig. Giudice Delegato, dott.ssa Giovanna Golinelli, con provvedimento in data 12.05.2014, ha nominato nella procedura di concordato preventivo indicato in epigrafe, il sottoscritto Franco Magni, geometra libero professionista, con studio in Bergamo, via Masone, 11, *con lo specifico incarico di provvedere alla sola revisione ed aggiornamento dei valori risultanti dalle perizie già esistenti.*

Lo scrivente, ispezionati con il Commissario Giudiziale dott. Luigi Grumelli, il complesso immobiliare di proprietà della "Fabbrica Italiana Pallets spa in liquidazione" ubicata in Ghisalba, via Provinciale n. 53, svolti gli opportuni accertamenti come di seguito indicato, in esecuzione dell'incarico conferitogli, ha redatto la seguente consulenza estimativa che ha ritenuto opportuno dividere nei seguenti paragrafi:

- 1 - Premesse
- 2 - Accertamenti svolti
- 3 - Giudizio di stima riferito a giugno 2014

1 - PREMESSE

L'arch. Gianmaria Pezzoli con perizia estimativa del 31.10.2013, che allegata alla presente ne diventa parte integrante (*v. allegato 1*), ha:

- Individuato catastalmente gli immobili;

- Descritto la situazione urbanistica;
- Descritto gli immobili e determinato le superficie coperte dei corpi di fabbrica.
- Stimato l'area in € 3.331.140,00 ed i fabbricati in € 2.746.133,00 per un importo complessivo di € 6.077.273,00.

2 - ACCERTAMENTI SVOLTI

Lo scrivente ha proceduto alle seguenti verifiche:

a – Dati di identificazione catastale

Catasto dei Terreni

I terreni facenti parte del complesso immobiliare da valutare sono contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Ghisalba (BG), con i sottoindicati mappali (contornati in giallo nell'estratto mappa *allegato 2*).

Fg	Mappa n.	Qualità	CI	Superfici ha a ca	Reddito	
					dominica	agrario
9	5087	semin – irrig	3	00 19 45	€ 6,03	€ 13,56
9	5088	semin – irrig	3	00 03 25	€ 1,01	€ 2,27
9	5089	semin – irrig	3	00 07 30	€ 2,26	€ 5,09
9	5090	semin – irrig	3	00 02 30	€ 0,71	€ 1,60

Dette particelle risultano intestate a Fabbrica Italiana Pallets S.p.A. con sede in Ghisalba (v. visura catastale per soggetto, *allegato 3* – punti 5 e 6)

Catasto Fabbricati

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ghisalba (BG) intestato a Fabbrica Italiana Pallets S.p.A. con sede in Ghisalba (BG), come segue:

Fg	Mappa n. sub	Ubicazione via	piano	Classamento		Consi- stenza	Rendita Catastale
				Cat.	Ci		
9	3604 4	Prov. SS 498, 53 –	T	C/6	2	mq 20	€ 38,22
9	3604 701	Prov. SS 498, 53 –	T	area urbana		mq 234	/
9	3604 702	Prov. SS 498, 53 –	T	area urbana		mq 700	/
9	3604 705	Prov. SS 498, 53 –	T/1	A/2	1	5,5 vani	€ 426,08
9	3604 707	Prov. SS 498, 53 –	T/1	A/2	1	7,5 vani	€ 581,01
9	3604 708	Prov. SS 498, 53 –	S1/T	D/7	/	/	€ 80.218,00
9	5086	Prov. SS 498, 53 –	T	area urbana		mq 7.325,00	/

(v. visura catastale per soggetto, *allegato 3* – punti 1, 2, 3, 4)

Gli immobili, contornati in rosso sull'estratto mappa - *allegato 2*, è graficamente rappresentato dalle planimetrie catastali, *allegato 4*.

b – Esito degli accertamenti urbanistici

Il Comune di Ghisalba (BG), alla data della presente relazione è dotato di PGT approvato con deliberazione del consiglio comunale [REDACTED] e successiva deliberazione [REDACTED] e pubblicato sul B.U.R.L. [REDACTED]

L'immobile oggetto di consulenza sopra identificato è inserito nel Piano delle Regole del PGT per la maggior parte (circa mq 58.000,00) all'interno del tessuto urbano consolidato in "Ambito a prevalente destinazione non residenziale" e nello specifico nell' "ambito DE" (v. *allegato 5* dove l'immobile è contornato in giallo) regolamentato dagli artt. 57 e 58 delle N.T.A del Piano delle Regole del PGT (v. *allegato 6*).

In particolare l'immobile oggetto di valutazione è identificato con il numero di ambito 13 come "unico comparto produttivo con s.l.p. aggiuntiva ai fabbricati esistenti di:

mq 7.000,00

RC 50%

H max 9 mt

PC convenzionato"(v. art. 58, *allegato 6*)

I terreni mappali 5089 e 5090 (circa mq 1.000,00), sono inseriti nel Piano delle Regole del PGT all'interno degli "Ambiti di valore paesaggistico ambientale" e nello specifico nell' "Ambito agricolo di salvaguardia" (v. *allegato 5* dove detti terreni sono contornati in azzurro) regolamentato dall'art. 77 delle N.T.A PdR (v. *allegato 7*).

In base alla "Convenzione Urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione a carattere produttivo zona omogenea D6" redatto dal Notaio [REDACTED] in data

[REDACTED] registrato con modalità telematica presso Agenzia delle Entrate di Treviglio il [REDACTED] e trascritto a Bergamo il [REDACTED]

[REDACTED] (v. *allegato 8*) e successiva "Costituzione di servitù e cessione di area a titolo gratuito in esecuzione a convenzione urbanistica" redatta dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED] e registrata con modalità telematica presso l'Agenzia delle

Entrate di Treviglio il [REDACTED] (v. allegato 9), la Fabbrica Italiana Pallets s.p.a. si è obbligata a:

- assoggettare a servitù di uso pubblico la porzione di area di parcheggio identificata al catasto fabbricati al foglio 9 mappale 3604 sub. 702.

(La detta servitù sarà attiva solo nei periodi di funzionamento delle attività da esercitarsi sull'area del piano di lottizzazione);

- assoggettare a servitù di pubblico transito la porzione di area identificata al catasto fabbricati al foglio 9 mappale 3604 sub. 701, al fine di permettere l'accesso al sopraindicato parcheggio di cui al mappale 3604 sub. 702.

(La detta servitù sarà attiva solo nei periodi di funzionamento delle attività da esercitarsi sull'area del piano di lottizzazione).

Calcoli urbanistici

In relazione allo strumento urbanistico vigente risulta che è possibile un ampliamento di SIp e/o di superficie coperta pari a mq 7.000,00:

- Superficie coperta ancora disponibile:

- superficie coperta realizzabile: $\text{mq } 58.000,00 \times 50\% = \text{mq } 29.000,00$

- $\text{mq } 29.000,00 - 12.350,00 = \text{mq } 16.650,00$ (limite di SIP di mq 7.000,00)

- Superficie lorda di pavimento ancora realizzabile = mq 7.000,00 (v. art.58)

c – Determinazione dei dati metrici e dei calcoli urbanistici:

La superficie totale dell'area è di circa mq 59.000,00 di cui circa mq 58.000,00 ricadente in ambito produttivo e circa mq 1.000,00 ricadenti in ambito agricolo.

La superficie lorda di pavimento dei fabbricati rappresentati graficamente nell'*allegato 10*, è di circa mq 12.821, e più precisamente:

Edificio 1a	2.875 mq
Edificio 1b	55 mq
Edificio 1c	91 mq
Edificio 1d	22 mq
Edificio 1e	338 mq
Edificio 1f	421 mq
Edificio 1g	23 mq

Edificio 2	2.830 mq
Edificio 3a+5b	121 mq
Edificio 3b	629 mq
Edificio 3c	470 mq
Edificio 3d	130 mq
Edificio 4	1.022 mq
Edificio 5a	202 mq
Edificio 5c	33 mq
Edificio 6a	1.617 mq
<u>Edificio 6b</u>	<u>2.279 mq</u>
Totale.	12.821 mq

3 - GIUDIZIO DI STIMA RIFERITO A GIUGNO 2014

Premesso che:

- Lo scrivente condivide il criterio adottato dall'arch. Gianmaria Pezzoli di stimare separatamente i fabbricati dall'area, anche se i fabbricati sono stati costruiti secondo le necessità specifiche dell'azienda
- I fabbricati non sono di interesse per altre attività e quindi oltre a ridursi notevolmente la cerchia dei possibili acquirenti del complesso immobiliare, è da tenere presente che la ristrutturazione edilizia per convertire i fabbricati ad altre destinazioni risulta antieconomica.

Ciò premesso lo scrivente ritiene che:

- il valore stimato dei fabbricati dall'arch. Gianmaria Pezzoli è di € 2.746.133,00 sia congruo.
- il criterio di stima da seguire, per una obiettiva valutazione dell'area, sia quello sintetico.

Il criterio di stima sintetico si attua comparando il valore dell'area da valutare con il valore di altre aree di vendite effettuate, i cui prezzi sono quindi certi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'area oggetto della presente valutazione.

La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico delle aree presi in esame rispetto al valore del parametro dell'area da stimare per le differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche e secondo la possibilità edificatoria.

Lo scrivente, effettuate le opportune comparazioni, tenuto conto anche della possibilità edificatoria in ampliamento, ritiene che il valore da attribuire all'area sopra descritta, alla data del giugno 2014, possa oscillare:

- da un minimo di € 90,00/mq a un massimo di € 100,00/mq per la superficie edificabile;

- da un minimo di € 18,00/mq a un massimo di € 20,00/mq per la superficie agricola;

Per quanto sopra descritto si fissa € 90,00/mq e € 18,00/mq:

- Area edificabile: mq 58.000,00 x € 90,00/mq = € 5.220.000,00

- Area agricola: mq 1.000,00 x € 18,00/mq = € 18.000,00

Totale € **5.238.000,00**

E' da tener presente 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.

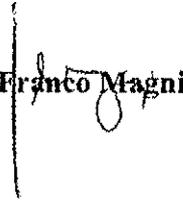
La domanda di arce risulta assai debole e le vendite sono in calo.

- se l'acquisto non sarà effettuato da chi continua l'attività che attualmente viene svolta, il valore di mercato del complesso immobiliare è quello del solo valore dell'area di € 5.238.000,00 in quanto i fabbricati non sono utilizzabili se non in minima parte.

* * *

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, lo scrivente resta a disposizione dell'ill.mo sig. Giudice Delegato e del Commissario Giudiziale per ogni altro chiarimento.

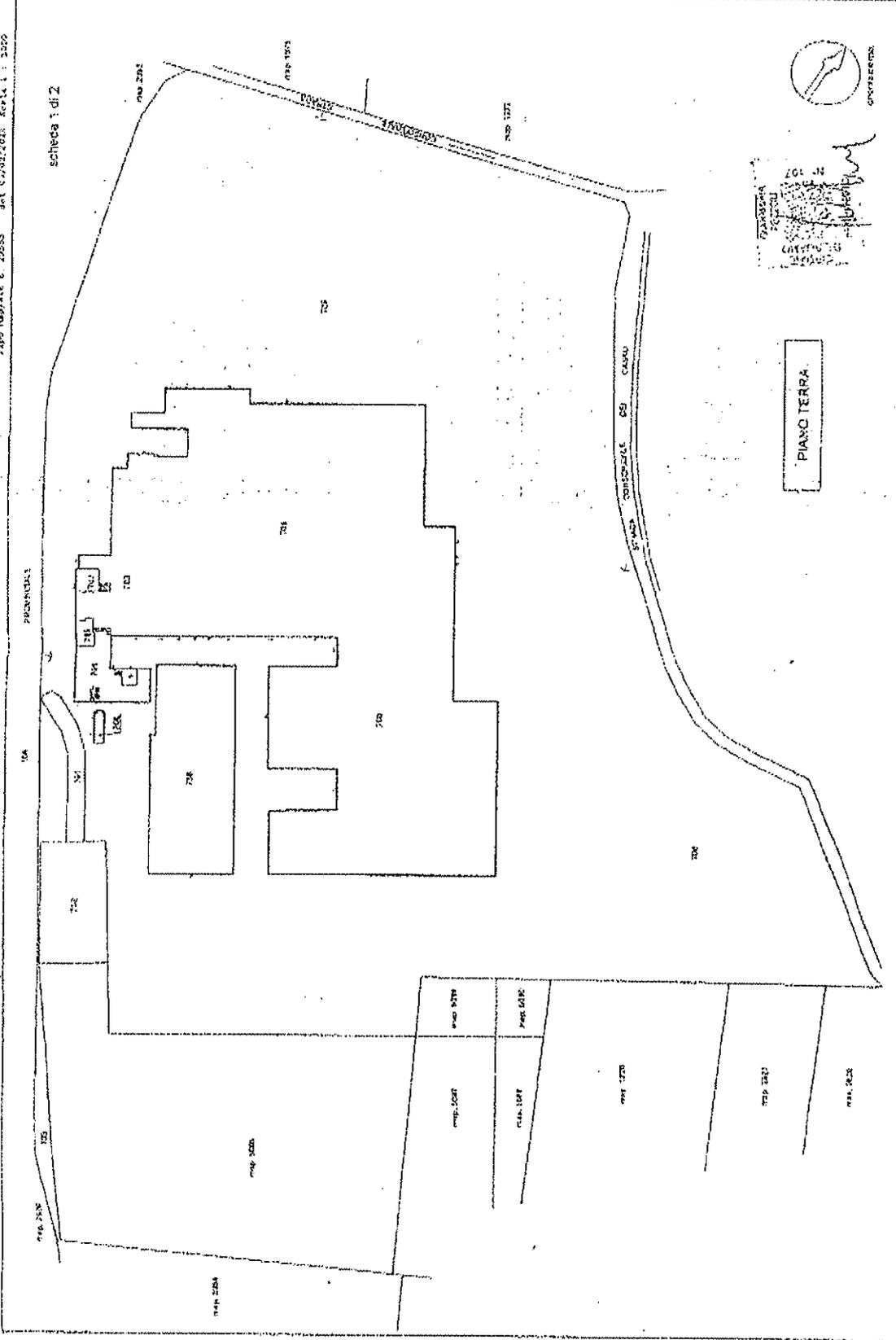
Bergamo, 25.06.2014

Geom.  Magni

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Bergamo

BILIBERATO PIANTONERICO Comune di Rubate Catasto Fabbricati	Emplacato dal: Bizzoli Maurizio Foglio: 2 Particella: 285	Spett.le all. n. 444/1975 Particella n. 441 Foglio: 285	Prov. Bergamo M. 287 Foglio: 441
---	---	---	--

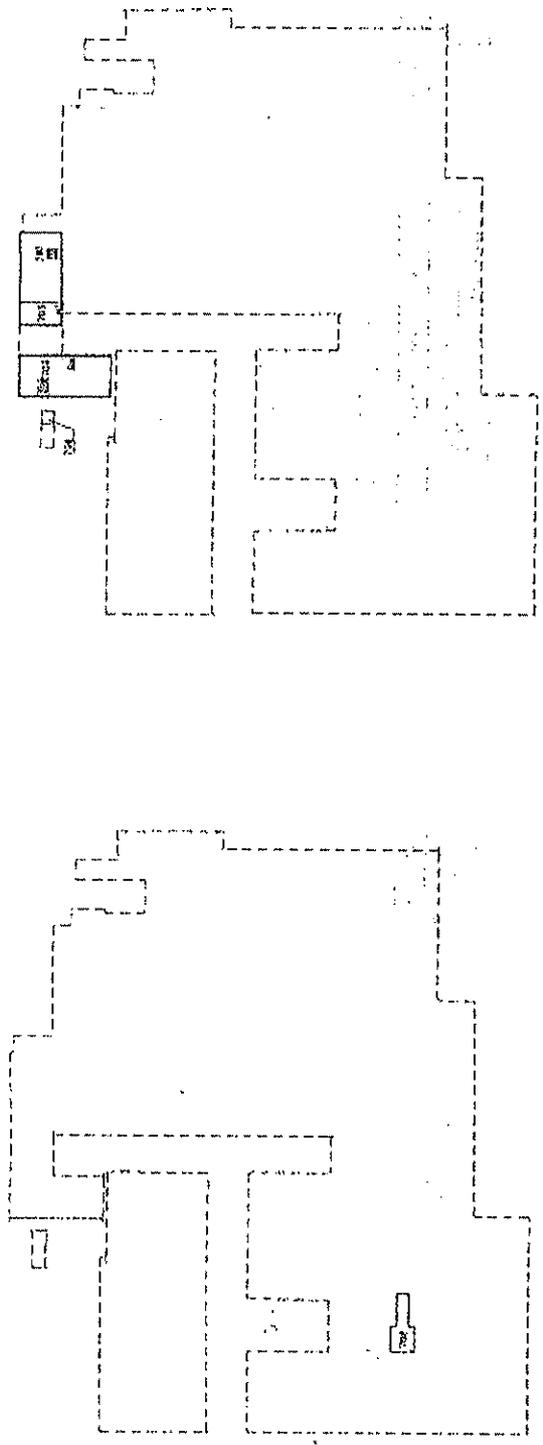
Catasto Fabbricati n. 2855 del 07/02/2013 Serie I : 2000



Agenzia del territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Bergamo

ELABORATO PLANIMETRICO Comune di Cenate	Complesso di Ferrata Suardata Foglio 9 Particella 304	Prov. Bergamo n. 157
Direzione Provinciale del Catastro Ufficio Provinciale di Bergamo		n. 157
Tipo Mappale n. 29565 dal 01/02/2012 Reali 3 : 1300		n. 157

strada 2 di 2



PIANO INTERRATO

PIANO PRIMO



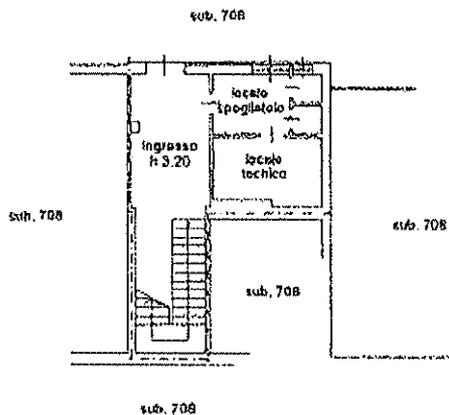
ORIENTAMENTO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

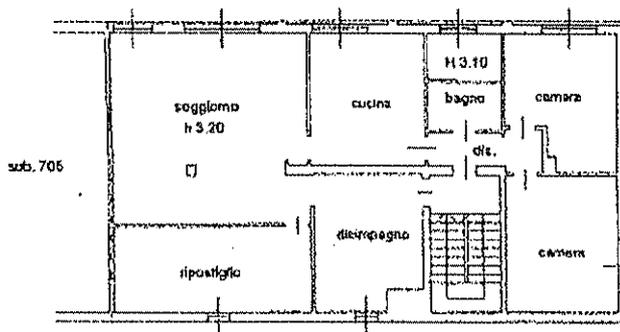
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.v. in Comune di Ghisalba Via Provinciale _____ civ. 53	
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 9 Particella: 3604 Subalterno: 707	Compilata da: Pezzoli Giannaria Iscritta all'albo: Architetti Prov. Bergamo N. 197

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



GIANNARIA
 PEZZOLI
 ARCHITETTO
 N. 197



ORIENTAMENTO

Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Consorzio Agrario "Le Piave" s.r.l.
 Via S. Maria 42, s.l.c., in Comune di Gussola
 Via Provinciale

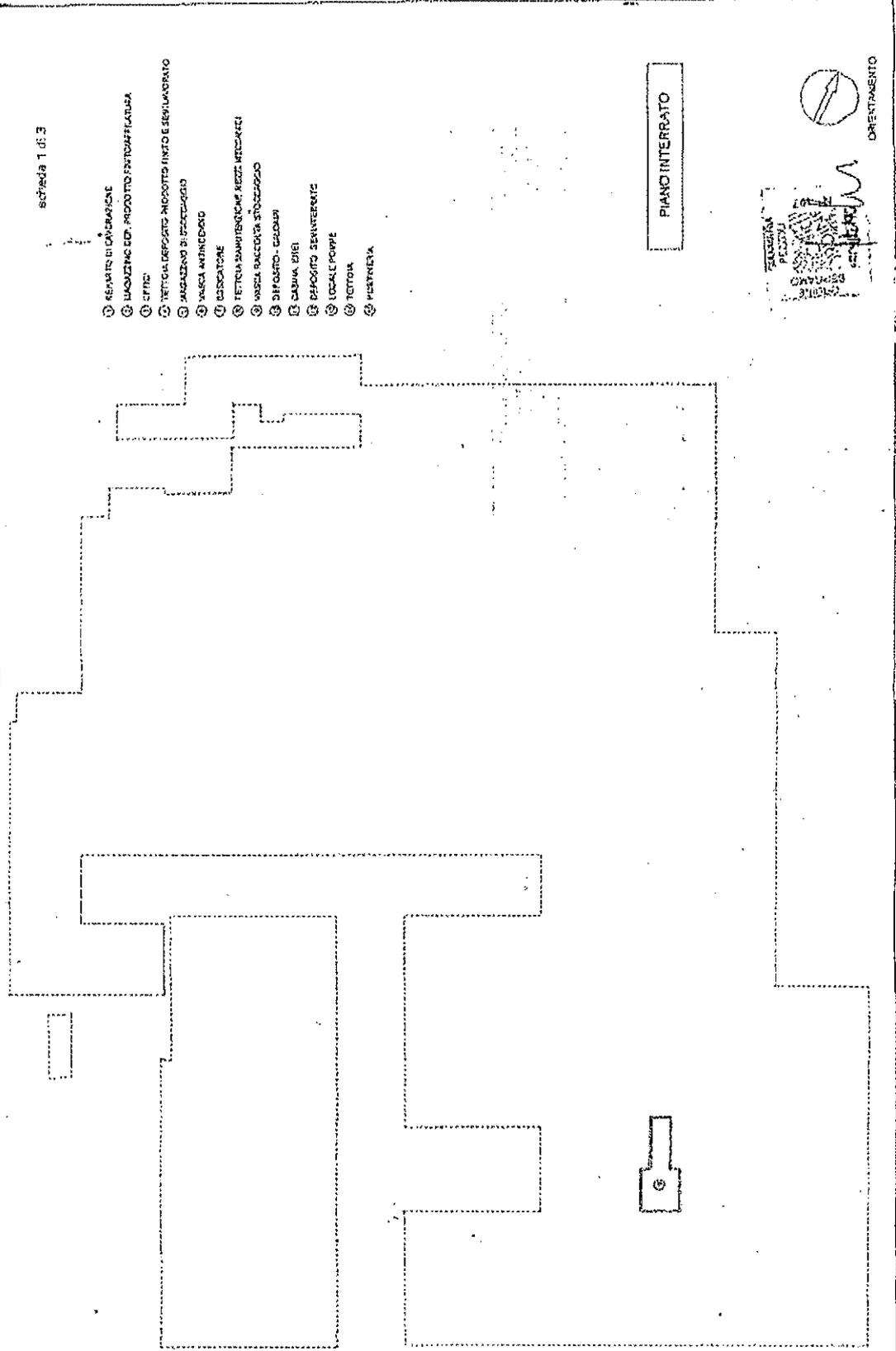
Scala 1:500

CIV. 55

Coordinate Geografiche:
 UTM
 Particella: 100
 Subparticelle: 108

Comitato di
 Proprietari
 Intervento all'Abbr.
 Assoluta
 Prov. Bergamo
 S. 62/3

sch. 1 di 3



- ① REPARTO DI CANTIERE
- ② LABORATORIO DEL PRODOTTO FINITO/AFRATTATA
- ③ OFFICINA
- ④ TETTO/DEPOSITO PRODOTTO FINITO E SEMILAVORATO
- ⑤ MAGAZZINO DI SCOPPIO
- ⑥ VASCA AERODINAMICA
- ⑦ BUCCHIERONE
- ⑧ TETTO/AMBITO/MEZZI MECCANICI
- ⑨ VASCA SALTATA/STOCCAGGIO
- ⑩ DIPINTO - COLORI
- ⑪ CANTINA/DEI
- ⑫ DEPOSITO SEMILAVORATO
- ⑬ LOCALI POMPE
- ⑭ TETTO/RA
- ⑮ METEORICA

PIANO INTERRATO

PROGETTO
 ARCHITETTURA
 PIZZOLI
 ING. PIZZOLI
 ARCHITETTO
 PIZZOLI



ORIENTAMENTO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Bergamo

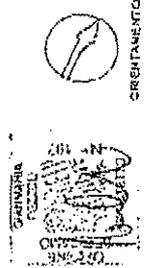
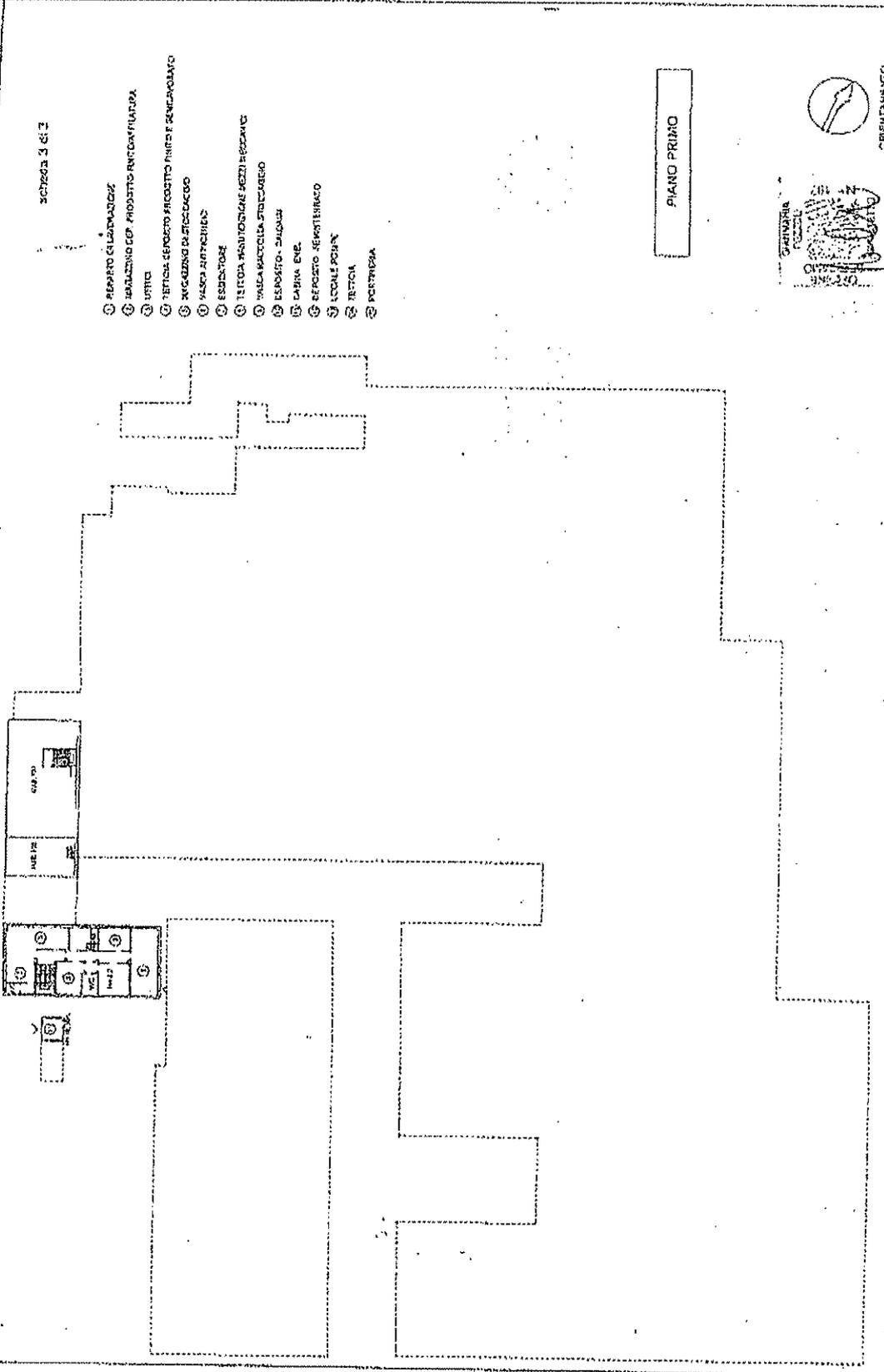
Dimostrazione planimetrica n. 3
 elaborata da n. 114. in corso di attuazione
 via Terracina

cat. 53

Pianta planimetrica
 Foglio: 9
 Particelle: 864
 Subalterno: 708

Comune di
 Pavia
 Ufficio di
 Pavia

N. 00157



ORIENTAMENTO



N. 2040200

ESTERNA

Ufficio Provinciale di Bagnara - Territorio Demaniale Catastrale - Direzione Ed. Imp. Anagraf. 1900

1 271212113 2853

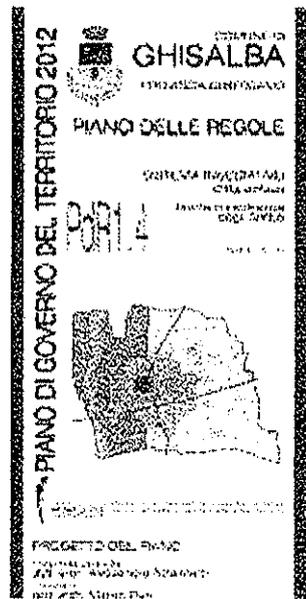
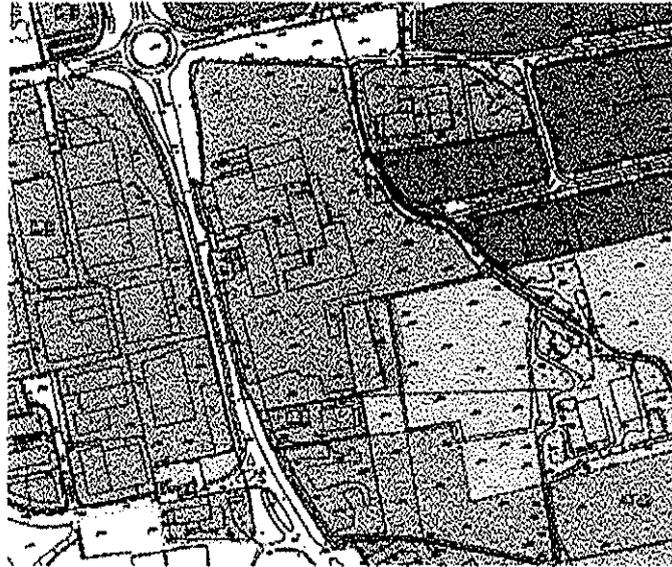
Comune: BALSALIA
Foglio: 202

Scala originale: 1:2000
Dimensioni cartina: 720 000 x 850 000 metri

26-Giu-2013 15:28
Prot. n. 723000/2013

Via dei Cappuccini 20 metri

PdR 1.4 ambiti al 5000



SISTEMA INSEDIATIVO:

TESSUTO URBANO IN TRASFORMAZIONE:

-  Ambito di Trasformazione
-  Ambito di Trasformazione a prescrizione specifica
-  Ambito di Trasformazione pubblica
-  Ambito di Trasformazione urbanistica

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO:

-  Ambito a prevalente destinazione residenziale
-  Nuclei di antica formazione
-  Ambito con DE
-  Ambito con UB
-  Ambito con DD
-  Ambito con DM
-  Ambito a prevalente destinazione non residenziale
-  Ambito con DL
-  Ambito con DD
-  Ambito con DM
-  Ambito soggetto ad intervento di riconversione

SISTEMA AMBIENTALE:

AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE:

-  Ambito a vertice di salvaguardia delle aree edificate
-  Ambito di salvaguardia ambientale
-  Ambito di valorizzazione e ricostituzione paesistica ed ambientale
-  Ambito a vertice di valorizzazione, riqualificazione o progettazione paesistica

AMBITI DI VALORE AGRONOMICO:

-  Ambito agricolo
-  Ambito agricolo specializzato
-  Ambito agricolo di salvaguardia

AMBITO ESTRATTIVO:

-  Area di cava

PdR 1.6 ambiti al 2000

NO
73



SISTEMA INSERDIATIVO:

TESSUTO URBANO IN TRASFORMAZIONE:

-  Ambito di Trasformazione
-  Ambito di Trasformazione a prescrizione specifica
-  Ambito di Trasformazione pubblica
-  Ambito di Trasformazione consorziale

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO:

-  Ambiti a prevalenza destinazione residenziale
-  Nuclei di antica formazione
-  Ambito con DE
-  Ambito con DN
-  Ambito con DO
-  Ambito con DM

Ambiti a prevalenza destinazione non residenziale:

-  Ambito con TO?
-  Ambito con OD
-  Ambito con OM
-  Ambito soggetto ad interventi di riconversione