

ALL. K

| | | | |
|--------------|---|-------------|-------------|
| Esito: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE | Protocollo: | 032115 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagine: | Pag. 1 o 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
ASSEVERATO**



A.B.M. Azienda Bergamasca Multiservizi S.p.A.
Via Torquato Tasso, 109
24121 BERGAMO (BG)

**VERIFICA RICOGNITIVA
DI SUSSISTENZA E
DI VALORE DEL PATRIMONIO**

Bergamo 30 ottobre 2015

| | | | |
|--------------|---|-------------|-------------|
| Ente : | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE | Protocollo: | 027/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 2 e 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |

I N D I C E

| | |
|--|----------------|
| 1.0 GENERALITA' E PREMESSE | Pag. 03 |
| 1.1 La natura e i limiti dell'incarico. | Pag. 03 |
| 1.2 I documenti i dati e le fonti utilizzate | Pag. 04 |
| 1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione | Pag. 05 |
| 1.4 I criteri e la metodologia di valutazione | Pag. 07 |
| 2.0 GLI IMMOBILI | Pag. 07 |
| 2.1 COMUNE DI BERGAMO (BG) | |
| Viale Ermete Novelli, 11 - Uffici | Pag. 07 |
| 2.1.1 L'identificazione e la regolarità catastale | Pag. 07 |
| 2.1.2 La regolarità delle concessioni edilizie | Pag. 08 |
| 2.1.3 La provenienza | Pag. 08 |
| 2.1.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli | Pag. 09 |
| 2.1.5 La descrizione e la consistenza | Pag. 09 |
| 2.1.6 L'indicazione del più probabile prezzo di realizzo | Pag. 18 |
| 3.0 BENI STRUMENTALI | Pag. 19 |
| 3.1 La descrizione e la valorizzazione | Pag. 19 |
| 3.2 Gli elenchi dei beni | Pag. 20 |
| 4.0 RIEPILOGO | Pag. 29 |
| 4.1 Le conclusioni e la firma della relazione | Pag. 29 |
| LA FORMULA DI ASSEVERAZIONE | |

Questo Rapporto di Valutazione munito di formula di asseverazione è stato scritto in Bergamo in data 30 ottobre 2015 dal Geom. Enrico Ambrosini, su incarico della Società A.B.M. Azienda Bergamasca Multiservizi S.p.A. con sede in Via Torquato Tasso, 109 a Bergamo (BG) ed è sottoposto a diritti di copyright in favore dello Studio Tecnico Geom. Enrico Ambrosini, pertanto la riproduzione, anche parziale, per una utilizzazione da parte di terzi o diversa rispetto agli obiettivi per i quali è stato scritto è vietata.

| | | | |
|--------------|---|-------------|--------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE | Protocollo: | 057/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 3 of 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |

1.0 | GENERALITA' E PREMESSE

1.1 | La natura e i limiti dell'incarico

La società A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. con sede in Via Torquato Tasso, 109 a Bergamo, intenzionata ad inoltrare un ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo, ha deciso di affidarmi, in data 8 ottobre 2015, l'incarico di eseguire la puntuale rilevazione e la successiva valorizzazione dei beni immobili e mobili riconducibili nella disponibilità della Società Istante da conferire a sostegno della Procedura Concorsuale, e di raccogliere e rappresentarne i dati e le informazioni in un rapporto di valutazione munito di formula di Asseverazione. Conseguentemente la valutazione, limitatamente a quanto inerente al mio mandato, dovrà necessariamente riguardare:

- Arredi ed attrezzature per ufficio contenuti nell'immobile di proprietà posto in Via Ermete Novelli a Bergamo;
- Due unità immobiliari in via Ermete Novelli a Bergamo.

I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto con la finalità di rappresentare coerentemente e correttamente "il valore", inteso come realistica aspettativa di ricavo, in modo da risultare utile e di supporto non solo alla Società Istante, ma anche al Commissario Giudiziale e al Liquidatore, ma soprattutto sapendo che sarà oggetto di attestazione ex art. 160, co. 2 della Legge fallimentare.

Ai fini della valutazione dei requisiti di professionalità e d'indipendenza si attesta che lo scrivente, geom. Enrico Ambrosini con studio in Bergamo, Via Clara Maffei n° 11, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo, con il numero d'ordine 3138 e che inoltre appare nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale di Bergamo, non ha prestato negli ultimi cinque anni attività di lavoro dipendente o autonomo in favore della Società A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A., ovvero non ha partecipato agli organi di amministrazione e controllo della società interessata. Lo scrivente ritiene opportuno comunque segnalare che le conclusioni contenute nel presente rapporto devono essere necessariamente interpretate alla luce di chiari presupposti e di rigide limitazioni, e ciò vale a dire che la valutazione è stata compiuta sulla base delle condizioni economiche e di mercato del momento e alla luce degli elementi di

| | | | |
|--------------|---|-------------|-------------|
| Cate.: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE | Protocollo: | 037/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagine: | Pag. 4 e 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |

previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti poi nel testo. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario soprattutto per quanto riguarda gli immobili, ancorché adibiti ad ufficio.

Tutte le informazioni che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della valutazione di merito sono state fornite dalla Società Istante e personalmente verificate.

Il "valore" attribuito ai beni, poiché previsionale, medio ed ordinario, può anche discostarsi in positivo o in negativo dal prezzo effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa; dipendente da fattori soggettivi: quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la diversa capacità negoziale delle parti.

Per ultimo, ma non meno significativo, va detto che la valutazione di merito e le conclusioni, cui sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nella relazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta.

1.2 | I documenti i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- Il titolo di provenienza;
- La documentazione Ipotecaria
- La documentazione catastale;
- Le autorizzazioni Edilizie.

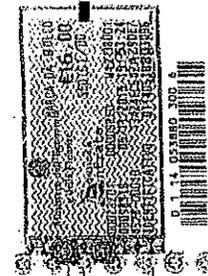
Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché già inserita nel rapporto di valutazione, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti nel mio studio in Bergamo Via Clara Maffei, 11 a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 | L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

Per la corretta individuazione dei beni mobili, rappresentati da arredi, complementi di arredo, macchine elettroniche e computer, ho eseguito un'indispensabile

| | | | |
|--------------|---|-------------|-------------|
| Esce: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE | Protocollo: | 037/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 5 e 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |



rilevazione inventariale dettagliata nella giornata di lunedì 19 ottobre 2015 presso i locali in via Ermete Novelli in Bergamo, nella giornata di 7687687 presso i locali di via Torquato a Bergamo e in Osio Sotto, nel corso della quale sono stati censiti, catalogati e valorizzati tutti i beni che mi sono stati dichiarati certamente in capo, o comunque riconducibili, alla disponibilità della società A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A.

Parimenti l'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza degli immobili, rappresentati da due unità immobiliari ad ufficio in via Ermete Novelli a Bergamo, è stato compiuto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel periodo successivo alla data dell'atto di fusione del 28.10.2014 e sino alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con lo scopo di evidenziare eventuali difformità e proporre le possibili regolarizzazioni.

La verifica della regolarità urbanistica e/o delle concessioni edilizie è stata personalmente effettuata sulla scorta della documentazione reperibile.

La superficie è stata rilevata utilizzando la cartografia di progetto e/o catastale e in conformità alle linee guida per la misurazione contenute sia nel Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione al cap. 19, paragrafo 4.10 Sistema Italiano di Misurazione, sia nelle Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – Nota 5.2.

1.4 | I criteri e la metodologia di valutazione

Per le attrezzature, la valutazione è stata ottenuta sulla base del criterio del valore di mercato tenendo in debito conto, ove possibile, delle valutazioni comunemente praticate oggi nel mercato dell'usato di attrezzature e arredi simili, in funzione del loro stato di efficienza, conservazione, manutenzione e usabilità, opportunamente

| | | | |
|--------------|---|-------------|-------------|
| Esito: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE | Protocollo: | 037/15 |
| Opzione: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 6 s 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |

decurtati nella valutazione finale, degli oneri occorrenti per lo smontaggio dalla loro attuale ubicazione, ripresa e trasporto, solo in funzione di un loro effettivo possibile riutilizzo altrove. Inoltre si è opportunamente effettuata una distinzione tra i beni cedibili singolarmente con facilità, mediante una vendita frazionata, da quelli dove la convenienza economica, seppur in regime liquidatorio, giustifica una cessione a stock.

Per quanto riguarda gli immobili, la determinazione di un più che probabile valore di presumibile realizzo liquidatorio, deve necessariamente avvenire mediante l'adozione di metodologie di valutazione in grado non solo di rendere i contenuti del Rapporto di Valutazione Immobiliare dimostrabili e verificabili da terzi, ma di presentare soprattutto criteri di uniformità in modo da risultare coerenti ed in accordo con quanto previsto dagli standard valutativi internazionali, quali quelli stabiliti dal *"Codice delle Valutazioni Immobiliari"* edito da Tecnoborsa, quarta edizione del luglio 2011 e in aderenza alle *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea II. E' con questi presupposti che il più probabile valore di presumibile realizzo liquidatorio degli immobili accertatamente in capo alla società A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. è stato ricercato attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto *"comparativo diretto"*, o meglio conosciuto come *"Market Comparison Approach"* (MCA o SCA); basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni similari caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Tale procedimento, infatti, stabilisce che il valore di vendita di un immobile deve essere determinato dopo un'attenta analisi e comparazione tra lo stesso ed altri immobili detti comparabili. Il raffronto delle caratteristiche tecnico-economiche del soggetto e dei comparabili porta, in primo luogo, alla applicazione degli aggiustamenti, ed in secondo alla costituzione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Anche se il Codice delle Valutazioni Immobiliari, al Capitolo 9, sconsiglia e scoraggia l'applicazione dei procedimenti empirici di stima, perché sostiene che non abbiano un contatto diretto con il mercato e che le loro informazioni non hanno, a

| | | | |
|--------------|--|-------------|-------------|
| Esce: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORDIALE | Protocollo: | 037/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICONITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 7 e 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |

monte, un procedimento scientifico, ho inteso comunque verificare la attendibilità e l'aderenza dei valori, come ottenuti, mediante il criterio di valutazione della capitalizzazione dei redditi, sapendo che il valore di mercato e il valore locativo sono tra di loro interdipendenti. Infatti i valori locativi, relativi allo specifico settore, si ricavano dai valori di mercato, applicando a quest'ultimi il saggio di rendimento connesso alla performance immobiliare sugli specifici investimenti.

Il rendimento immobiliare, preso in considerazione, è l'affitto espresso come percentuale del valore lordo alla stessa data.

Il valore attribuibile agli immobili scaturirà dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{valore di mercato} = \frac{\text{canone annuo}}{\text{saggio di rendimento}}$$

Tale saggio di rendimento può in buona approssimazione ritenersi intorno al 5 % e rappresenta la percentuale lorda che generalmente può ricavarsi dalla performance di un immobile per lo specifico settore (Realfonzo e Orefice).

2.0 | GLI IMMOBILI

2.1 | COMUNE DI BERGAMO (BG) Via E. Novelli, 11 – Due uffici

2.1.1 | L'identificazione e la regolarità catastale

Nel comune Amministrativo di Bergamo, nell'immobile a carattere condominiale posto in Via Ermete Novelli, al civico 11, due uffici posti a piano rialzato e rilevabili in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio di Bergamo – Catasto Fabbricati, al foglio 79 in capo alla società A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A per l'intera quota di proprietà e possesso, con i seguenti identificativi:

| MAPPE | SUE | VIA | F. | CAT. | CL. | CONSERVA. | | P.C. € |
|-------|-----|--------------------|------|------|-----|-----------|-----|----------|
| | | | | | | VANTI | MG. | |
| 4167 | 750 | Ermete Novelli, 11 | SI-T | A/10 | B | 10 | ~ | 2.995,43 |
| 4167 | 756 | Ermete Novelli, 11 | SI-T | A/10 | B | 9,5 | ~ | 2.845,68 |

Oltre alle parti comuni, come per legge, e il diritto perenne all'uso di quattro posti auto l'uso perenne e risultano inserite, dal punto di vista meramente catastale,

| | | | |
|--------------|---|-------------|-------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE | Protocollo: | 0371A |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 8 e 33 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |

La verifica non ha evidenziato difformità o incongruenze tra lo stato dei luoghi e la cartografia catastale.

2.1.2 | La regolarità delle concessioni edilizie

Il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore al 1967, ed è stato oggetto di ripetuti interventi a partire dall'autorizzazione edilizia 11910 del 13 aprile 1995, in particolare le unità immobiliari in valutazione sono state ristrutturate con Comunicazione di Inizio lavori per opere interne che successivamente il complesso immobiliare costituito da tre fabbricati è stato in parte edificato ed in parte ristrutturato in conformità ai seguenti provvedimenti autorizzativi: per il solo fabbricato "A" in conformità all'autorizzazione edilizia n. 11910 del 13 aprile 1995, concessione edilizia n. 12774 del 26 ottobre 1995; per il solo fabbricato "B" concessione edilizia n. 12230 del 12 giugno 1995, DIA n. 00001 del 04 gennaio 1999, concessione edilizia n. 1901 del 13 gennaio 1999, DIA n. 1934 del 29 giugno 1999, DIA n. 3688 del 10 dicembre 1999, DIA n. 1933 del 29 giugno 1999, concessione edilizia n. 3125 del 26 gennaio 2000, DIA n. 340 del 10 febbraio 2000, DIA n. 869 del 31 marzo 2000, DIA n. 1170 del 27 aprile 2000, DIA n. 1465 del 19 maggio 2000, DIA n. 3324 del 19 ottobre 2000, DIA n. 10 del giorno 11 gennaio 2001, DIA n. 932 del 19 marzo 2001, DIA n. 884 del 15 marzo 2001, DIA n. 1102 del 30 marzo 2001, DIA n. 1292 del 12 aprile 2001; per il fabbricato "O"; tutti i posti auto e le autorimesse in conformità alla concessione edilizia n. 9387 del 18 novembre 1993, successive varianti n. 10930 del 17 ottobre 1994 e n. 11461 del 3 febbraio 1995; nonché per le unità immobiliari in oggetto sono state presentate comunicazioni di inizio lavori per opere in teme n. 3542/02 del 19 settembre 2002 e DIA n. 3058 del 23 maggio 2005.

2.1.3 | La provenienza

Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, Sezione Immobiliare, hanno confermato che le unità immobiliari, come meglio e di fatto descritte al paragrafo che precede, alla data di stesura del presente Rapporto, risulta inequivocabilmente in capo alla società A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A per l'intera quota di proprietà e possesso, per atto di fusione ed incorporazione a rogito notaio

| | | | |
|--------------|---|-------------|-------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 30.10.2013 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE | Protocollo: | 037/13 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 9 e 21 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |



per aver acquistato gli appartamenti con atto a rogito Notaio Alessandro Volpi del 29.12.1998 registrato a Bergamo in data 18.01.1999 e i posti auto e il magazzino, con atto a Rogito Notaio Armando Santus del 21.03.2014 trascritto il 17.04.2014 ai nn° 10330/14217.

2.1.4 | I gravami e le formalità pregiudizievoli

A seguito di indagine eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Bergamo, si rileva che successivamente all'atto di fusione per incorporazione del 17.07.2014, a rogito Notaio Vacirca, e sino alla data del 7.10.2015 a carico delle suddette società non si rileva alcuna trascrizione pregiudizievole e/o iscrizione. Si fa presente che il passaggio da [REDACTED] A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI SPA che in Catasto risulta volturato non risulta trascritto in Conservatoria.

2.1.5 | La descrizione e la consistenza

Nel fabbricato a carattere condominiale in fregio e con accesso dalla centrale via Ermete Novelli, l'intero piano terra/ammazzato, oltre a intero piano seminterrato, costituito da due unità immobiliari distinte ad uso ufficio, oltre al diritto d'uso perpetuo di quattro posti auto, costituenti di fatto due lotti omogenei per la vendita.



LOTTO 1 – MAPP. 4267 subalterno 750

Ampi locali ad uso ufficio posti a piano ammezzato, dotati di doppio ingresso direttamente dal vano scale, e costituito a piano rialzato da ingresso con reception, sei uffici separati, oltre a tre ampi vani a piano seminterrato, accessibili da comoda scala interna, con destinazione catastale ad archivio ma che in realtà vengono utilizzati come sale polifunzionali ed uffici, con una buona luminosità e vivibilità, oltre a due bagni.

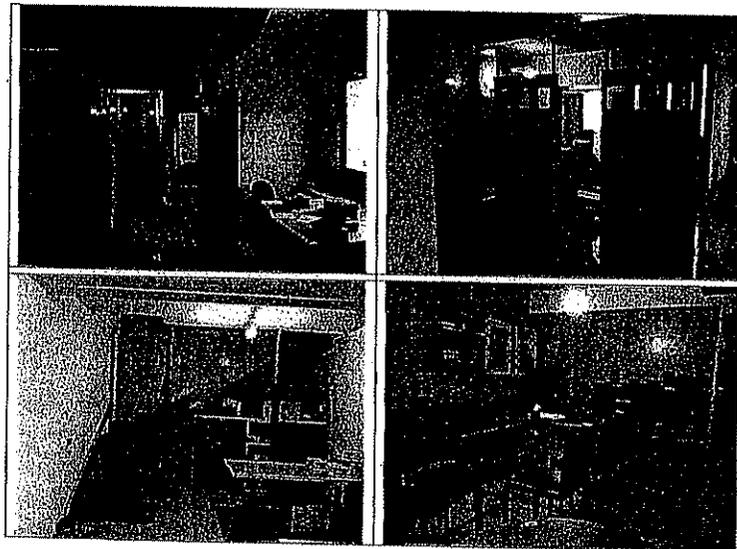
I locali sono stati oggetto di recente ristrutturazione e appaiono in buone condizioni sia di manutenzione sia di conservazione, con soluzioni architettoniche ambientali

| | | | |
|--------------|--|-------------|--------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE | Protocollo: | 037/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA EDI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 10 e 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |

ancora di effetto e ben congeniate. Il livello delle finiture è medio alto e i locali sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale.

Sia l'impianto di riscaldamento sia l'impianto elettrico, cablato sottotraccia anche per quanto riguarda la rete dati, sono dotati delle previste e necessarie certificazioni. Sono purtroppo visibili, a piano seminterrato, vistosi fenomeni di risalita di umidità, ma facilmente eliminabili.

A disposizione dell'ufficio il diritto di utilizzo perpetuo di due posti auto, non censiti né accatastati, delimitati convenzionalmente dal piazzale condominiale, con accesso da via G. Paglia



il tutto per una superficie utile commerciale, calcolata in base ai coefficienti di ponderazione previsti dal "Sistema Italiano di Misurazione", di m² 250,81, come da prospetto a seguire:

| Descrizione | superficie m ² | coefficiente ponderazione | Sup. ragguagliata |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|
| Uffici a piano rialzato/1° | 137,72 | 1,00 | 137,72 |
| Locali ad archivio piano seminterrato | 141,36 | 0,80 | 113,09 |
| Totale superficie ragguagliata | | | 250,81 |

A seguire la cartografia catastale

| | | | |
|--------------|--|-------------|--------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE | Protocollo: | 037/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA EDI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 11 e 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 1 |

LOTTO 1 - L'ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 09/10/2015 - n. T47732 - Richiedente: Telematico

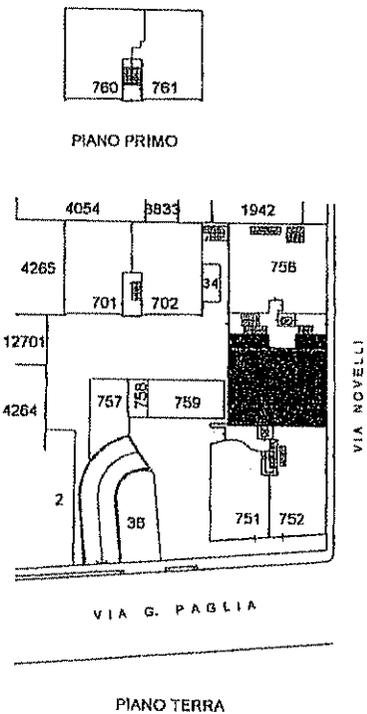
ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato dai
 Scolari Loris
 Isidoro all'albo
 Geometri
 Prov. Bergamo P. 03896

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Comune di Bergamo Foglio: 26 Partinella: 4287 Protocollo n. BCO/23420 del 22/07/2014
 Revisione: ED Tipo: Foglio n. 26 Tipo Mappale n. 041

Amministrazione grafica del catastista Scala 1 : 500

Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/10/2015 - Comune di BERGAMO (0374) - c. catastr.: BU - Foglio: 26 - Partinella: 4287 - Edificio planimetrico



ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE

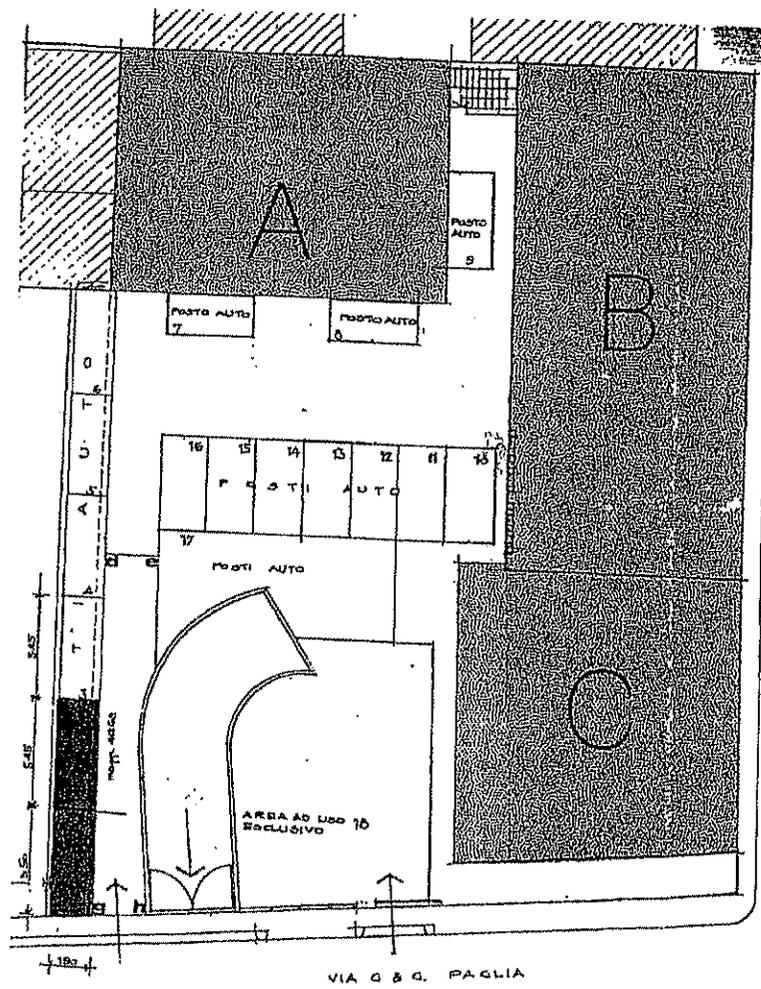
Data: 09/10/2015 - n. T47732 - Richiedente: Telematico
 Controlli schede: I - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiedente: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



| | | | |
|--------------|---|-------------|--------------|
| Esce: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE | Protocollo: | 637/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 13 n 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |



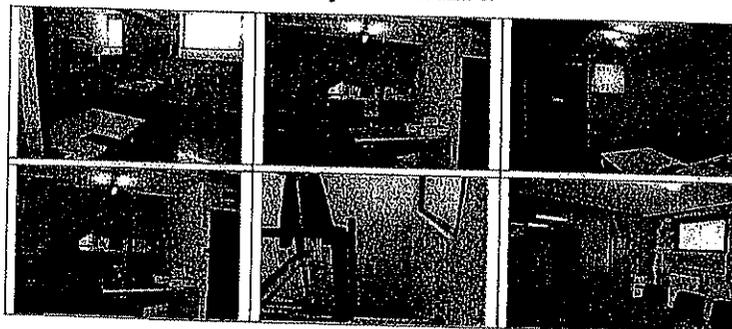
"LOTTO 1" - PLANIMETRIA 2 POSTI AUTO



| | | | |
|--------------|--|-------------|--------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE | Protocollo: | 037715 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA EDI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 14 e 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |

LOTTO 2 – MAPP. 4267 subalterno 756

Ampi locali ad uso ufficio posti a piano ammezzato, con accesso direttamente dal vano scale in grande locale ufficio collegato con scala interna ad un locale a piano seminterrato, catastalmente con destinazione archivio, ma di fatto utilizzati come sala riunione, oltre a con bagno e antibagno. Da disimpegno si accede a tre uffici singoli e al vano scale che conduce ad un altro vano a piano seminterrato, anch'esso catastalmente con destinazione archivio, ma che di fatto viene utilizzato come ufficio, oltre a bagno e ripostiglio. I locali si presentano in normali condizioni, con finiture normali e risalenti all'epoca della realizzazione e appaiono in buone condizioni sia di manutenzione sia di conservazione. Sia l'impianto di riscaldamento autonomo sia l'impianto elettrico, cablato sottotraccia anche per quanto riguarda la rete dati, sono dotati delle previste e necessarie certificazioni. A disposizione dell'ufficio il diritto di utilizzo perpetuo di due posti auto, non censiti né accatastali, delimitati convenzionalmente dal piazzale condominiale, con accesso da via G. Paglia. Attualmente i locali sono affittati con un regolare contratto di affitto con scadenza al 30.06.2017, rinnovabile per ulteriori anni 6.



il tutto per una superficie utile commerciale, calcolata in base ai coefficienti di ponderazione previsti dal "Sistema Italiano di Misurazione", di m² 234,10, come da prospetto a seguire:

| descrizione | superficie m ² | coeff. ponderazione | superficie m ² |
|---|---------------------------|---------------------|---------------------------|
| Uffici a piano rialzato)* | 139,70 | 1,00 | 139,70 |
| Locale ad archivio piano seminterrato 1 | 56,00 | 0,80 | 44,80 |
| Locale ad archivio piano seminterrato 2 | 62,00 | 0,80 | 49,60 |
| Totale superficie ragguagliata | | | 234,10 |

A seguire la cartografia catastale

| | | | |
|--------------|---|-------------|--------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE | Protocollo: | 037715 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagine: | Pag. 75 e 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |

LOTTO 2 - L'ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 09/10/2015 - n. T47732 - Richiedente: Telematico

| | |
|---|--|
| <p>ELABORATO PLANIMETRICO</p> <p>Completato da: Giolari Laura</p> <p>Inviato all'Ufficio: Geometri</p> <p>Prov. Bergamo N. 02196</p> | <p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo</p> |
| Comune di Bergamo | Protocollo n. RG0123470 del 22/07/2014 |
| Sezione: 80 Foglio: 26 Particellari: 4247 | tipo Mappale n. del |
| Disostruzione grafica dei subalterni Scala 1 : 500 | |

PIANO PRIMO

PIANO TERRA

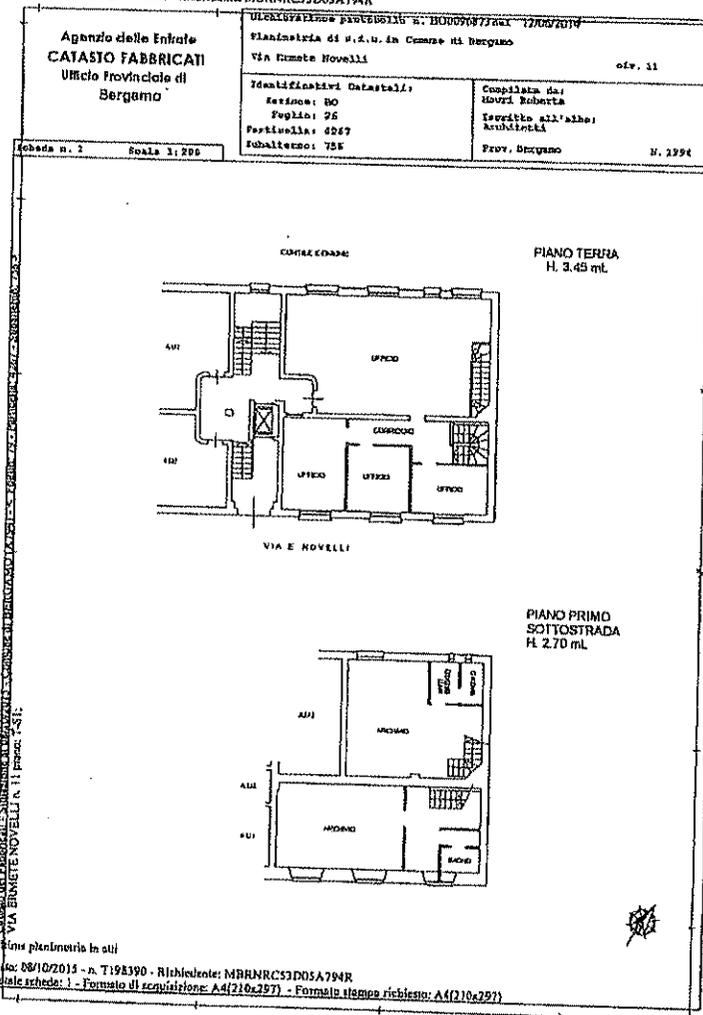
ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE

Data: 09/10/2015 - n. T47732 - Richiedente: Telematico
 (tutte schede: 1 - Firmato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile)

| | | | |
|--------------|--|-------------|--------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE | Protocollo: | 037/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOMUNITA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 14 e 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |

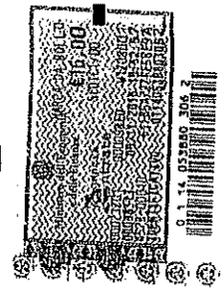
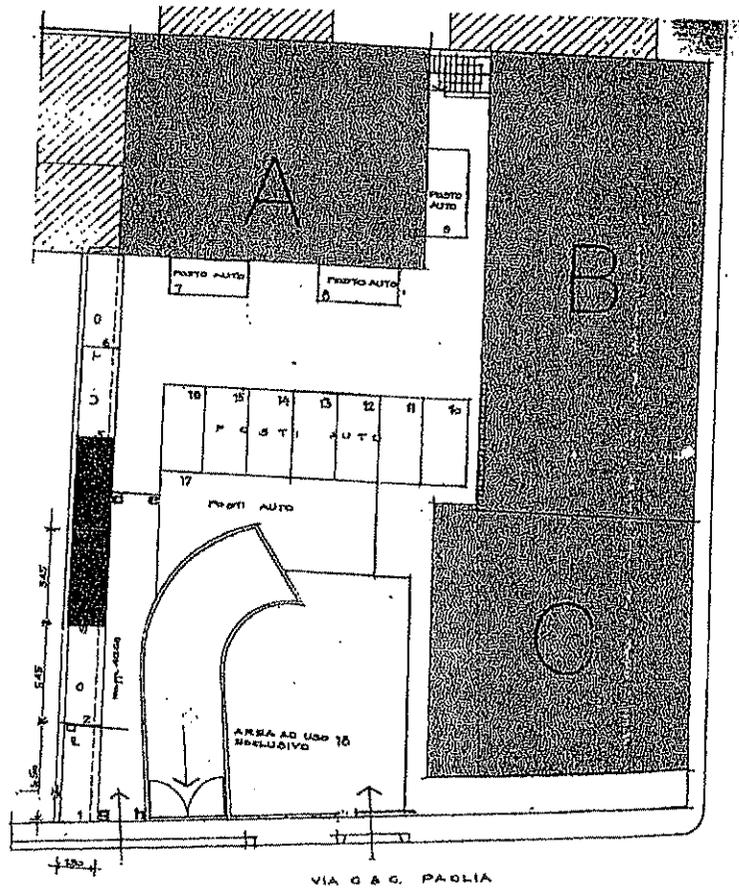
"LOTTO 2" - PLANIMETRIA MAPP. 4267 SUB. 756

Data: 08/10/2015 - n. T198390 - Richiedente: MBRNRC33D05A794R



| | | | |
|--------------|---|-------------|-------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 16.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE | Protocollo: | 037/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagine: | Pg. 17 e 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |

"LOTTO 2" - PLANIMETRIA 2 POSTI AUTO



| | | | |
|--------------|---|-------------|--------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE | Protocollo: | 037/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 18 e 31 |
| Seggno: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 7 |

2.1.6 | L'indicazione del più probabile prezzo di realizzo

L'indagine condotta sui comparabili, ha evidenziato che in tutta Bergamo sono al momento presenti 828 annunci per uffici in vendita che rappresentano meno di un terzo degli annunci di questa tipologia in tutta la provincia. I prezzi nelle compravendite di uffici a Bergamo sono in debole aumento negli ultimi 6 mesi (+1,89%). La leggera crescita dei prezzi identificata è abbastanza definita ed omogenea nel periodo in esame. La crescita dei prezzi si è fatto più sensibile negli ultimi 3 mesi. A Bergamo le quotazioni più economiche per uffici in vendita sono relative alla zona Colognola (1.650 €/m²) dove sono presenti circa 19 annunci, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Città Alta (2.800 €/m² con 95 uffici in vendita). Il prezzo medio di vendita per gli uffici al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Bergamo presenti sulla rete, aggiornato lunedì 2 novembre 2015, è di 2.300 €/m², ovviamente da rapportare e riparametrare in funzione delle reali caratteristiche dell'immobile in valutazione.

Il prezzo medio mensile al metro quadro in affitto è di 9,6 €/m²/mese.

Nel nostro caso siamo di fronte a due realtà in buone condizioni, in zona centrale, con a disposizione dei posti auto, non cedibili separatamente perché non di proprietà, ma che costituiscono a mio avviso, un vantaggio competitivo in caso di vendita degli uffici non indifferente. Stante le considerazioni comunque, ritengo i due lotti meritevoli di due diverse considerazioni, legate proprio al livello e alla qualità delle finiture, soprattutto per quanto riguarda il lotto 1, meritevole della quotazione comunque favorevole di 2.300 €/m², in modo da calcolare con € 576.863,00 (m² 250,81 x 2.300 €/m²), il possibile prezzo del LOTTO 1, inteso come aspettativa di vendita, mentre per il lotto 2 ritengo vada bene una quotazione leggermente più bassa, pari ad 2.200 €/m² legata al diverso livello di finitura e alla non disponibilità in quanto concessi in locazione sino al 2017, in modo da ottenere l'indicazione di € 515.020,00 (m² 234,10 x 2.200 €/m²), del possibile prezzo del LOTTO 2, inteso come aspettativa di vendita, e ciò per una indicazione del possibile prezzo di vendita complessivo di € 1.094.883,00.

Ho inteso comunque verificare la attendibilità e l'aderenza dei valori, come ottenuti, mediante il criterio di valutazione della capitalizzazione dei redditi, sapendo che valore di mercato e valore locativo, sono tra di loro interdipendenti.

| | | | |
|--------------|---|------------|---------------|
| Ente : | PRIVATO | Data | 20.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE | Protocollo | 037/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina | Pag. 19 su 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione | 0 1 |

Il rendimento immobiliare preso in considerazione è l'affitto espresso come percentuale del valore lordo alla stessa data, che nel nostro caso, ancorché relativo al solo LOTTO 2, ammonta accertatamente ad € 25.000,00/anno come da contratto in essere.

Il valore attribuibile agli immobili scaturirà dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{valore di mercato} = \frac{\text{canone annuo}}{\text{saggio di rendimento}}$$

Tale saggio di rendimento può in buona approssimazione ritenersi intorno al 5 % e rappresenta la percentuale lorda che generalmente può ricavarsi dalla performance di un immobile per lo specifico settore (Realfonzo e Orefice).

Per cui si ha:

$$\text{valore di mercato} = \frac{25.000,00}{0.05} = 500.000,00$$

andando in un tempo a confermare la congruità dell'affitto e l'attendibilità del prezzo di vendita del LOTTO 2 in € 515.020,00

Per quanto riguarda il LOTTO 1, la simulazione del valore locativo la si ottiene moltiplicando la superficie per il valore medio di mercato di € 9,60m²/mese e ciò per € 28.893,31 che rapportato al saggio di rendimento del 5% porta ad una indicazione di un possibile prezzo di vendita, come capitalizzazione della potenziale rendita, di € 577.866,24, confermando di fatto l'attendibilità del prezzo di vendita del lotto 2, come calcolato, in € 576.863,00 .

3.0 | BENI STRUMENTALI

3.1 | La descrizione e la valorizzazione

I locali di via Ermete Novelli, di cui al LOTTO 1, sono completamente arredati con mobili di buona qualità, oltre alla presenza di computer e macchine per ufficio perfettamente funzionanti e di buon livello.

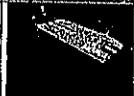
L'individuazione dei beni è avvenuta mediante un'indispensabile rilevazione inventariale dettagliata nella giornata di lunedì 19 ottobre u.s. presso i locali di Ermete Novelli, 11, nel corso della quale sono stati censiti, catalogati e valorizzati tutti i beni che mi sono stati dichiarati certamente in capo, o comunque riconducibili, alla disponibilità della società A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A.

| | | | |
|--------------|---|-------------|--------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORDIALE | Protocollo: | 037/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 20 e 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 1 |

Ai mobili e alle attrezzature per ufficio, come rilevati, è stato comunque attribuito un possibile valore di vendita, anche frazionata, determinato tenendo in debito conto dello stato di efficienza, conservazione e manutenzione, ma soprattutto del loro effettivo possibile riutilizzo altrove e dei costi per il loro smontaggio, trasporto e rimontaggio in altra sede, pari ad € 10.030,00. Ritengo altresì possibile, e probabilmente più conveniente, cedere gli arredi e le attrezzature insieme all'immobile, in modo da aumentarne l'appetibilità di fronte al mercato e un vantaggio competitivo nei confronti di altri uffici in vendita ma sprovvisti di arredamento.

3.2 | Gli elenchi dei beni

A proseguire gli elenchi dei beni inventariati, con la descrizione, la localizzazione e l'indicazione del valore attribuito, in funzione della loro effettiva commerciabilità e valenza economica.

| ID | FOTO | QNT | DESCRIZIONE | MARCA | MODELLO | VALORE UNITARIO | VALORE TOTALE |
|----|---|-----|--|------------|---------|-----------------|---------------|
| 1 |  | 1 | SCRIVANIA DATTILO STRUTTURA METALLICA, PIANO IN MELAMINICO COLOR LEGNO, DIM. 135X77 CM | | | 75,00 | 75,00 |
| 2 |  | 1 | SCRIVANIA OVALI, STRUTTURA IN METALLO E PIANO IN VETRO TEMPERATO, DIM. 160X180 CM | CALLIGARIS | | 500,00 | 500,00 |
| 3 |  | 1 | MOBILE BASSO A 2 ANTE + 3 CASSETTI, MELAMINICO COLOR LEGNO, DIM. 258X37 CM, H 73 CM | | | 200,00 | 200,00 |
| 4 |  | 1 | CASSETTIERA A 3 CASSETTI, CON RUOTE, MELAMINICO GRIGIO | | | 60,00 | 60,00 |
| 5 |  | 4 | SEDUTA D'ATTESA SENZA BRACCIOLI, STRUTTURA METALLICA, SEDUTA IN RETE PLASTIFICATA NERA | | | 100,00 | 400,00 |
| 6 |  | 2 | POLTRONA DIMENSIONALE STRUTTURA METALLICA, SEDUTA IN RETE PLASTIFICATA NERA | | | 150,00 | 300,00 |

| | | | |
|--------------|--|-------------|--------------|
| Esito: | PIUVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORRENZIALE | Protocollo: | 0377/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICONGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagine: | Pag. 23 e 31 |
| Soggetto: | A.N.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 / 1 |



| ID | FOTO | QNT | DESCRIZIONE | MARCA | MODELLO | VALORE UNITARIO | VALORE TOTALE |
|----|------|-----|--|------------|---------|-----------------|---------------|
| 7 | | 6 | DATILLO CON BRACCIOLI, STRUTTURA IN PLASTICA, SEDUTA IN STOFFA BLU | | | 15,00 | 90,00 |
| 8 | | 1 | ARMADIATA A 6 ANTE CON SERRATURA, MELAMMINICO COLOR GRIGIO, DIM. 180X45 CM, H 228 CM | | | 300,00 | 300,00 |
| 9 | | 1 | APPENDIABITI IN METALLO COLOR NERO | | | 10,00 | 10,00 |
| 10 | | 1 | LAMPADA DA TAVOLO IN METALLO GRIGIO | ALCO | | 20,00 | 20,00 |
| 11 | | 3 | SEDIA FISSA, STRUTTURA IN METALLO, RIVESTIMENTO IN STOFFA NERA | | | 10,00 | 30,00 |
| 12 | | 1 | CASSETTIERA A 4 CASSETTI, CON RUOTE, IN MELAMMINICO COLOR MARRONE | | | 15,00 | 15,00 |
| 13 | | 1 | SCRIVANIA OVALE, STRUTTURA IN METALLO E RIPIANO IN VETRO TEMPERATO, DIM. 180X100 CM | CALLIGARIS | | 500,00 | 500,00 |
| 14 | | 1 | SCHEDARIO A 2 CASSETTI, IN MELAMMINICO BLU/LEGNO | | | 40,00 | 40,00 |
| 15 | | 1 | CASSETTIERA A 3 CASSETTI CON RUOTE, IN MELAMMINICO BLU/LEGNO | | | 30,00 | 30,00 |
| 16 | | 1 | SCRIVANIA DATILLO STRUTTURA METALLICA, RIPIANO IN MELAMMINICO COLOR LEGNO, DIM. 90X57 CM | | | 40,00 | 40,00 |
| 17 | | 1 | MOBILE BASSO A 2 ANTE SCORREVOLE (UNA IN VETRO, UNA IN LEGNO), DIM. 25X37 CM, H 72 CM, IN MELAMMINICO CHIARO | | | 200,00 | 200,00 |

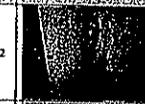
| | | | |
|--------------|---|-------------|---------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE | Protocollo: | 037/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 27 su 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MUTUISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |

| ID | FOTO | QNT | DESCRIZIONE | MANCA | MODELLO | VALORE UNITARIO | VALORE TOTALE |
|----|--|-----|--|------------|---------------------|-----------------|---------------|
| 18 |  | 4 | DATILLO SENZA BRACCIOI, STRUTTURA IN PLASTICA GRIGIA, RIVESTIMENTO IN STOFFA AZZURRA | | | 100,00 | 400,00 |
| 19 |  | 1 | LAMPADA A STILO ALOGENA | | | 60,00 | 60,00 |
| 20 |  | 1 | DISTRUGGI DOCUMENTI | ACCO | REXEL H560 | 40,00 | 40,00 |
| 21 |  | 1 | STAMPANTE MULTIFUNZIONE | HP | PSC 2410 PHOTOSMART | 50,00 | 50,00 |
| 22 |  | 1 | PC, COMPLETO DI MONITOR LG, MOUSE E TASTIERA | ASSEMBLATO | | 80,00 | 80,00 |
| 23 |  | 1 | MOBILETTO A DOPPIA ANTA, IN MELAMMINICO COLORE AZZURRO, DIM. 120X48 CM, H 87 CM | | | 50,00 | 50,00 |
| 24 |  | 1 | SCRIVANIA IN MELAMMINICO COLOR LEGNO CHIARO, STRUTTURA IN METALLO, DIM. 160X90 CM | | | 80,00 | 80,00 |
| 25 |  | 1 | SCRIVANIA IN MELAMMINICO COLOR LEGNO CHIARO, STRUTTURA IN METALLO, DIM. 160X90 CM | | | 80,00 | 80,00 |
| 26 |  | 1 | ARMADIO A 6 ANTE, IN MELAMMINICO COLOR BIANCO, DIM. 300X48 CM, H 231 CM | | | 300,00 | 300,00 |
| 27 |  | 1 | ARMADIO A 6 ANTE, IN MELAMMINICO COLOR BIANCO E LEGNO, DIM. 270X48 CM, H 230 CM | | | 300,00 | 300,00 |
| 28 |  | 1 | CASSETTIERA A 3 CASSETTI, CON RUOTE, MELAMMINICO BLU | | | 30,00 | 30,00 |
| 29 |  | 1 | CASSETTIERA A 3 CASSETTI, CON RUOTE, MELAMMINICO GRIGIO | | | 60,00 | 60,00 |

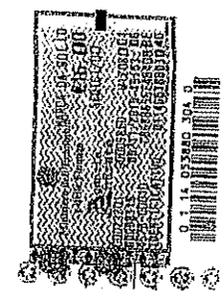
| | | | |
|--------------|---|-------------|------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE | Protocollo: | 03713 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Page: | 23 su 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |

| ID | FOTO | QNT | DISTRIZIONE | MARCA | MODELLO | VALORE UNITARIO | VALORE TOTALE |
|----|------|-----|--|---------|------------|-----------------|---------------|
| 30 | | 1 | SCHEDARIO A 2 CASSETTI IN MELAMMINICO BLU/LEONO | | | 48,00 | 48,00 |
| 31 | | 1 | CASSETTIERA A 3 CASSETTI CON RUOTE, IN MELAMMINICO BLU/LEONO | | | 30,00 | 30,00 |
| 32 | | 2 | DATTELO CON BRACCIOLI STRUTTURA IN PLASTICA GRIGIA, RIVESTIMENTO IN STOFFA AZZURRA | | | 100,00 | 200,00 |
| 33 | | 1 | SCRIVANIA DATTELO IN MELAMMINICO COLOR LEGNO CHIARO, DIM. 120X50 CM | | | 75,00 | 75,00 |
| 34 | | 1 | SCRIVANIA DATTELO IN MELAMMINICO COLOR LEGNO CHIARO, DIM. 120X50 CM | | | 75,00 | 75,00 |
| 35 | | 1 | SCALETTA A COMPASSO, A 2 GRADINI, IN METALLO | | | 10,00 | 10,00 |
| 36 | | 1 | SCRIVANIA DA ANGOLO, IN MELAMMINICO COLOR LEGNO CHIARO, DIM. 80X90 CM + 70X50 CM | | | 90,00 | 90,00 |
| 37 | | 1 | MENSOLA IN MELAMMINICO COLOR LEGNO CHIARO, DIM. 175X16 CM | | | 10,00 | 10,00 |
| 38 | | 1 | MOBILE A 2 ANTE, IN MELAMMINICO COLOR BLU, DIM. 120X48 CM, H 87 CM | | | 40,00 | 40,00 |
| 39 | | 1 | STAMPANTE | BROTHER | HL 2700 CN | 100,00 | 100,00 |
| 40 | | 1 | PC PORTATILE (SENZA CAVO) | NEVADA | | 0,00 | 0,00 |
| 41 | | 1 | ARMADIO A 7 ANTE, MELAMMINICO COLOR BIANCO, DIM. 310X48 CM, H 251 CM | | | 400,00 | 400,00 |

| | | | |
|--------------|--|-------------|---------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE | Protocollo: | 637/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA EDI VALORI DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 24 di 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 1 |

| ID | FOTO | QNT | DESCRIZIONE | MARCA | MODELLO | VALORE UNITARIO | VALORE TOTALE |
|----|---|-----|---|---------|------------|-----------------|---------------|
| 42 |  | 1 | APPENDIABITI IN METALLO COLOR NERO | | | 10,00 | 10,00 |
| 43 |  | 1 | SCRIVANIA AD L. IN MELAMMINICO COLOR LEGNO CHIARO, DIM. 200X90 CM + 83X53 CM | | | 200,00 | 200,00 |
| 44 |  | 1 | CASSETTIERA A 3 CASSETTI, CON RUOTE IN MELAMMINICO COLOR BLU/LEGNO CHIARO | | | 30,00 | 30,00 |
| 45 |  | 1 | CASSETTIERA A 3 CASSETTI, CON RUOTE IN MELAMMINICO COLOR BLU/LEGNO CHIARO | | | 30,00 | 30,00 |
| 46 |  | 1 | MOBILE BASSO A 3 ANTE, MELAMMINICO BLU, DIM. 135X60 CM, HG 45 CM | | | 60,00 | 60,00 |
| 47 |  | 1 | SCHEDARIO A 2 CASSETTI, IN MELAMMINICO BLU/LEGNO CHIARO | | | 40,00 | 40,00 |
| 48 |  | 1 | SCRIVANIA DA L. STRUTTURA IN METALLO, PIANO IN MELAMMINICO COLOR LEGNO CHIARO, DIM. 110X90 CM + 120X50 CM | | | 120,00 | 120,00 |
| 49 |  | 1 | SCRIVANIA DA L. STRUTTURA IN METALLO, PIANO IN MELAMMINICO COLOR LEGNO CHIARO, DIM. 110X90 CM + 120X50 CM | | | 120,00 | 120,00 |
| 50 |  | 1 | SCHEDARIO A 2 CASSETTI, IN MELAMMINICO BLU/LEGNO CHIARO | | | 40,00 | 40,00 |
| 51 |  | 3 | SEDIA FISSA SENZA BRACCIOLI, STRUTTURA IN PLASTICA, SEDUTA IN STOFFA BLU | | | 15,00 | 45,00 |
| 52 |  | 1 | STAMPANTE MULTIFUNZIONE | BROTHER | MFC 7820 N | 110,00 | 110,00 |
| 53 |  | 1 | CALCOLATRICE ELETTRONICA | CASIO | HR1507ER | 5,00 | 5,00 |

| | | | |
|--------------|---|--------------|--------------|
| Ente : | PRIVATO | Data : | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE | Protocollo : | 037/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina : | Pag. 25 e 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione : | 0 1 |



| ID | FOTO | QNT | DESCRIZIONE | MARCA | MODELLO | VALORE UNITARIO | VALORE TOTALE |
|-----|------|-----|---|-------|---------|-----------------|---------------|
| 54 | | 1 | SCRIVANIA AD L. IN MELAMMINICO COLOR LEGNO CHIARO, DIM. 200X90 CM + 83X53 CM | | | 200,00 | 200,00 |
| 55 | | 1 | SCHEDARIO FISSO A 3 CASSETTI, IN MELAMMINICO COLOR LEGNO CHIARO/BLU | | | 40,00 | 40,00 |
| 56 | | 1 | ARMADIO A 3 ANTE, IN MELAMMINICO COLOR BLU, DIM. 150X48 CM, H 210 CM | | | 90,00 | 90,00 |
| 57 | | 1 | CASSETTIERA A 3 CASSETTI CON RUOTE, IN MELAMMINICO BLU/LEGNO | | | 30,00 | 30,00 |
| 58 | | 1 | MOBILE A 3 ANTE, MELAMMINICO LEGNO CHIARO/BLU, DIM. 135X48 CM, H 83 CM | | | 60,00 | 60,00 |
| 59 | | 1 | SCALETTA A COMPASSO, A 3 GRADINI IN METALLO | | | 30,00 | 30,00 |
| 103 | | 2 | ESTINTORE 5 KG CO2 | | | 0,00 | 0,00 |
| 60 | | 1 | SCRIVANIA STRUTTURA METALLICA, RIPIANO IN MELAMMINICO COLOR LEGNO, DIM. 160X90 CM | | | 90,00 | 90,00 |
| 61 | | 1 | MOBILI CON 6 CASSETTI A SCHEDARIO E 3 RIPIANI A GIORNO, IN MELAMMINICO COLOR LEGNO CHIARO/BLU, DIM. 230X48 CM, H 129 CM | | | 150,00 | 150,00 |
| 62 | | 1 | SCRIVANIA CON RUOTE, STRUTTURA IN METALLO E RIPIANO IN MELAMMINICO COLOR BIANCO, DIM. 80X160 CM | | | 70,00 | 70,00 |
| 63 | | 1 | SCRIVANIA CON RUOTE, STRUTTURA IN METALLO E RIPIANO IN MELAMMINICO COLOR BIANCO, DIM. 80X160 CM | | | 70,00 | 70,00 |

| | | | |
|--------------|---|-------------|--------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE | Protocollo: | 037/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 26 e 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |

| ID | FOTO | QNT | DESCRIZIONE | MARCA | MODELLO | VALORE UNITARIO | VALORE TOTALE |
|----|---|-----|---|-------|---------|-----------------|---------------|
| 64 |  | 1 | CASSETTIERA A 4 CASSETTI, IN MELAMMINICO COLOR LEGNO SCURO, CON RUOTE | | | 20,00 | 20,00 |
| 65 |  | 1 | ARMADIATA A 3 ANTE, IN MELAMMINICO COLOR BLU/LEGNO, DIM. 150X48 CM, H 230 CM | | | 80,00 | 80,00 |
| 66 |  | 1 | ARMADIO A 6 ANTE, MELAMMINICO COLOR BIANCO, DIM. 270X48 CM, H 230 CM | | | 300,00 | 300,00 |
| 67 |  | 4 | DATTILO CON BRACCIOLI, STRUTTURA PLASTICA NERA, RIVESTIMENTO STOFFA BLU | | | 15,00 | 60,00 |
| 68 |  | 3 | SEDIA FISSA SENZA BRACCIOLI, STRUTTURA PLASTICA NERA, RIVESTIMENTO STOFFA BLU | | | 15,00 | 45,00 |
| 69 |  | 2 | DATTILO SENZA BRACCIOLI, STRUTTURA IN PLASTICA NERA E RIVESTIMENTO STOFFA NERA | | | 20,00 | 40,00 |
| 70 |  | 1 | FRIGORIFERO/BAR ROTTAMARE | DA | | 0,00 | 0,00 |
| 71 |  | 1 | MICROONDE | LG | | 10,00 | 10,00 |
| 72 |  | 1 | TAVOLO DA PRANZO, STRUTTURA IN METALLO, RIPIANO IN VETRO, DIM. 360X130 CM | | | 600,00 | 600,00 |
| 73 |  | 12 | POLTRONCINE Fisse SENZA BRACCIOLI IN FINTA PELLE COLOR ROSSO SCURO | | | 25,00 | 300,00 |
| 74 |  | 1 | LIBRERIA STRUTTURA IN METALLO, 4 RIPIANI IN CRISTALLO, DIM. 124X34 CM, H 207 CM | | | 140,00 | 140,00 |
| 75 |  | 1 | MOBILE SOSPESO A 2 ANTE, IN MELAMMINICO COLOR GRIGIO TOPO, DIM. 180X38 CM, H 41 | | | 43,00 | 43,00 |

| | | | |
|--------------|---|-------------|--------------|
| Esce: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE | Protocollo: | 057715 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 22 * 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |

| ID | FOTO | QNT | DESCRIZIONE | MARCA | MOBILLO | VALORE UNITARIO | VALORE TOTALE |
|----|---|-----|---|-------|---------|-----------------|---------------|
| 76 |  | 1 | MOBILE A 2 ANTE IN MELAMMINICO COLOR GRIGIO TOPO. DIM. 120X38 CM, H 75 CM | | | 43,00 | 43,00 |
| 77 |  | 1 | TAVOLINO IN PLASTICA COLOR GRIGIO/AZZURRO, DIAMETRO 62 CM | | | 90,00 | 90,00 |
| 78 |  | 1 | APPENDIABITO IN METALLO COLOR NERO | | | 10,00 | 10,00 |
| 79 |  | 7 | ANFORE ANTICHE VARIE DIMENSIONI | | | 20,00 | 140,00 |
| 80 |  | 1 | SCRIVANIA CON RUOTE, STRUTTURA IN METALLO E RIPIANO IN MELAMMINICO COLOR BIANCO, DIM. 80X160 CM | | | 70,00 | 70,00 |
| 81 |  | 1 | SCRIVANIA CON RUOTE, STRUTTURA IN METALLO E RIPIANO IN MELAMMINICO COLOR BIANCO, DIM. 80X160 CM | | | 70,00 | 70,00 |
| 82 |  | 1 | SCRIVANIA IN MELAMMINICO COLOR LEGNO SCURO, DIM. 110X80 CM | | | 25,00 | 25,00 |
| 83 |  | 1 | MOBILETTO A DOPPIA ANTA, IN MELAMMINICO COLOR LEGNO SCURO, DIM. 90X46 CM, H 74 CM | | | 25,00 | 25,00 |
| 84 |  | 1 | TAVOLINO DATILO IN MELAMMINICO COLOR LEGNO SCURO, DIM. 110X49 CM, H 68 CM | | | 20,00 | 20,00 |
| 85 |  | 1 | ESTENSIONE DATILO IN MELAMMINICO COLOR LEGNO CHIARO, AD 1 SOLA GAMBA, DIM. 90X30 CM | | | 30,00 | 30,00 |
| 86 |  | 1 | MOBILE CON 6 CASSETTI A SCHEDARIO E 3 RIPIANI A GIORNO, IN MELAMMINICO COLOR LEGNO CHIARO/BLU, DIM. 225X48 CM, H 129 CM | | | 150,00 | 150,00 |

| | | | |
|--------------|---|-------------|---------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSUALE | Protocollo: | 037/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 28 su 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 1 |

| NUM. | FOTO | QNT. | DESCRIZIONE | MARCA | MODELLO | VALORE UNITARIO | VALORE TOTALE |
|------|--|------|--|------------|---------|-----------------|---------------|
| 87 |  | 1 | MOBILE IN MELAMMINICO COLOR LEGNO SCURO, CON 2 RIPIANI A GIORNO, DIM. 90X44 CM, H 136 CM | | | 25,00 | 25,00 |
| 88 |  | 1 | MOBILE IN MELAMMINICO COLOR LEGNO SCURO, CON 3 RIPIANI A GIORNO, DIM. 90X44 CM, H 136 CM | | | 25,00 | 25,00 |
| 89 |  | 1 | SCHEDARIO A 2 CASSETTI, IN MELAMMINICO COLOR BUIO LEGNO CHIARO | | | 40,00 | 40,00 |
| 90 |  | 1 | APPENDIABITI IN METALLO COLOR NERO | | | 10,00 | 10,00 |
| 91 |  | 2 | DATTILO CON BRACCIOLI, STRUTTURA IN PLASTICA NERA, RIVESTIMENTO STOFFA NERA | | | 10,00 | 20,00 |
| 92 |  | 2 | SEDIA FISSA IN PLASTICA E METALLO, COLOR GRIGIO/AZZURRO | | | 20,00 | 40,00 |
| 93 |  | 1 | LAMPADA DA TAVOLO IN METALLO | ALCO | | 20,00 | 20,00 |
| 94 |  | 1 | MOBILIETTO A DOPPIA ANTA IN MELAMMINICO COLOR BIANCO, 90X47 CM, H 72 CM | | | 10,00 | 10,00 |
| 95 |  | 1 | SCAFFALE IN METALLO GRIGIO, A 4 MONTANTI H 100 CM + 4 RIPIANI DIM. 100X40 CM | | | 20,00 | 20,00 |
| 96 |  | 1 | SERVER COMPLETO DI VIDEO I/O, MOUSE E TASTIERA | ASSEMBLATO | | 80,00 | 80,00 |

| | | | |
|--------------|---|-------------|--------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCORSALE | Protocollo: | 037/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E EL VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 29 e 31 |
| Spett.le: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |



| ID | FOTO | QNT | DESCRIZIONE | MARCA | MODELLO | VALORE UNITARIO | VALORE TOTALE |
|--------------------|------|-----|---|--------------|------------------|-----------------|---------------|
| 97 | | 1 | SERVER COMPLETO DI VIDEO, MOUSE E TASTIERA | | | 80,00 | 80,00 |
| 98 | | 1 | ARMADIO RACK, DIM. 60X60 CM, H 120 CM, CON VENTOLE INCORPORATE | | | 140,00 | 140,00 |
| 99 | | 1 | CENTRALINO TELEFONICO, COMPLETO DI N° 12 TERMINALI (VARIE MARCHE) | CISCO SYSTEM | | 100,00 | 100,00 |
| 100 | | 1 | CONDUTTIVIMETRO - TERMOMETRO DIGITALE A MICROPROCESSORE | DELTA OIM | HD 8705 | 30,00 | 30,00 |
| 101 | | 1 | MISURATORE DI PH | DELTA OIM | PH METER HD 8602 | 25,00 | 25,00 |
| 103 | | 2 | ESTIMTORE IDRICO 6 LT | | | 0,00 | 0,00 |
| TOTALE BENI MOBILI | | | | | | | 30.030,00 |

4.0 | RIEPILOGO

4.1 | Le conclusioni e la firma della relazione

Alla luce dei controlli effettuati e delle su esposte motivazioni in merito ai criteri e alle logiche di valutazione, va bene affermare che lo scrivente è in grado di attestare, mediante asseverazione, quanto descritto e valutato, e ciò in particolare:

- L'immobile sito in via Ermete Novelli al numero 11 e identificato nel presente rapporto di valutazione come LOTTO 1 è stato accreditato di un possibile prezzo di vendita di € 576.863,00;
- L'immobile sito in via Ermete Novelli al numero 11 e identificato nel presente rapporto di valutazione come LOTTO 2 è stato accreditato di un possibile prezzo di vendita di € 515.020,00;

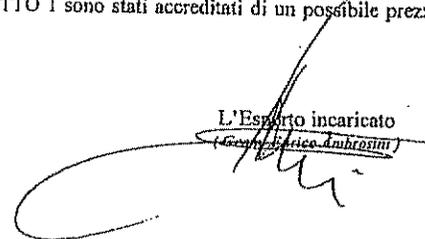
| | | | |
|--------------|---|-------------|--------------|
| Ente: | PRIVATO | Data: | 30.10.2015 |
| Riferimento: | DOMANDA DI AMMISSIONE A PROCEDURA CONCURSALE | Protocollo: | 037/15 |
| Oggetto: | VERIFICA RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO | Pagina: | Pag. 30 a 31 |
| Soggetto: | A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A. | Revisione: | 0 1 |

- I beni mobili, quali arredamento e macchine per ufficio, presenti nell'immobile di via Ermete Novelli, 11 LOTTO 1 sono stati accreditati di un possibile prezzo di vendita di € 10.030,00

Bergamo, 30 ottobre 2015

L'Esperto incaricato

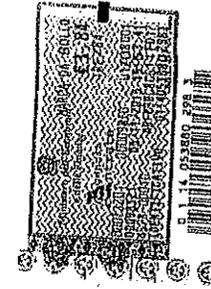
(Geom. Enrico Ambrosini)



COMUNITA' EUROPEA
REPUBBLICA ITALIANA



TRIBUNALE DI BERGAMO



VERBALE DI ASSEVERAZIONE N° 4993 CRONOLOGICO MOD.44 ANNO 2015

Oggi, **05 NOV. 2015** avanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario è personalmente comparso il Geometra Enrico Ambrosini nato a Bergamo il 05/04/1953, con studio in Bergamo, Via Clara Maffei, identificato con Carta di Identità n° AU 8569509, il quale esibisce la relazione peritale che precede e chiede di poterla asseverare con giuramento per conto della "A.B.M. AZIENDA BERGAMASCA MULTISERVIZI S.P.A." con sede in Via Torquato Tasso, 109 a Bergamo, ammonito ai sensi di Legge, sull'importanza morale del giuramento, sulle pene comminate dalla Legge contro i falsi e i reticenti, stando in piedi ed a capo scoperto, ha giurato nella formula di rito ripetendo: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le mansioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto, nella Cancelleria del Tribunale di Bergamo,

in data **05 NOV. 2015**

L'ESPERTO INCARICATO
(*Geom. Enrico Ambrosini*)

IL FUNZIONARIO