

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

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

F A S C I C O L O 2

G i u d i c e D e l e g a t o
Dott. Giovanni Panzeri

C u r a t o r e F a l l i m e n t a r e
Dott. Alberto Manaresi

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



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

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

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

FASCICOLO 2

COMUNE DI GORO FABBRICATO IN VIA GARIBALDI



IL FASCICOLO CONTIENE

FASCICOLO 2

GORO (FE) Fabbricato in Via Garibaldi

- 2.1 *L'identificazione del bene e la regolarità catastale.*
- 2.2 *Le concessioni edilizie e la regolarità urbanistica*
- 2.3 *La provenienza*
- 2.4 *I gravami e le formalità pregiudizievoli*
- 2.5 *La descrizione e la consistenza*
- 2.6 *La ricerca del più probabile valore di mercato*

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	4 di 20

 **studio tecnico**
Geom. Enrico Ambrosini

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	5 di 20

2.1 *L'identificazione e la regolarità catastale*

La verifica effettuata ha confermato che il fabbricato a più piani, costituito da più unità immobiliari a magazzino, laboratori, locale lavanderia con locale montacarichi, abitazione, ufficio, autorimessa, disimpegni, spogliatoi, bagni e corte, posto in fregio sia alla via Giuseppe Garibaldi n° 115 sia alla Via Alessandro Manzoni al civico 42-44, nella Città di Goro in provincia di Ferrara ed edificato in diritto di superficie sugli originari mappali 1325-1329-2156 risulta inserito in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Ferrara, Catasto Terreni, in capo alla società XX, per l'intera quota di proprietà superficiaria, al foglio 10, con gli identificativi:

MAPP.	SU- B.	VIA	PIANO	CAT.	CL.	CON.SA.		R.C.C.
						VANI	MQ	
1329	3	Garibaldi Giuseppe n°115	T	C/2	U	--	24.0	49,58
{1329 2156	4 5	Garibaldi Giuseppe n°115	T	C/3	2	--	92.0	228,07
{1329 2156	5 7	Garibaldi Giuseppe n°115	I-S	A/2	3	9,0	--	813,42
2156	4	Garibaldi Giuseppe n°115	T	C/6	7	--	96.0	127,82
1325	4	Manzoni Alessandro, 42-44	T	C/3	2	--	96,0	237,98
1325	5	Manzoni Alessandro, 42-44	I-S	C/3	2	--	220.0	545,38
2156	1	Manzoni Alessandro, 42-44	T	A/10	4	1.0	--	198,84
2156	6	Manzoni Alessandro, 42-44	T-I-S	--	--	--	--	--

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

2.2 *Le concessioni edilizie e la regolarità urbanistica*

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

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

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

2.3 La provenienza

Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara, sezione immobiliare, hanno confermato che, alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, il fabbricato, come meglio e di fatto in precedenza descritto, risulta inequivocabilmente e certamente in capo alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per l'intera quota superficiaria, per acquisto dalla società XXXXXXXXXXXX con atto di compravendita in data 30 gennaio 2006, n.122874/22396 di repertorio del Notaio Severo Maisto di Ferrara, ivi registrato il 15 febbraio 2006 al n.1133 e trascritto a Ferrara con nota in data 16 febbraio 2006 ai nn.4241/2467.

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

- a) l'intera quota della proprietà superficiaria delle unità immobiliari ai mappali 1325/4 e 1325/5, nonché la quota di un mezzo della proprietà superficiaria delle unità immobiliari ai mappali 2156/1, 2156/4 e 2156/6 per acquisto dalla società XXXXXXXXXXXX con atto di compravendita in data 7 dicembre 2005, n.122716/22285 di repertorio del Notaio Maisto, trascritto a Ferrara con nota in data 27 dicembre 2005 ai nn.29934/15784 a Lui pervenuti in virtù di Decreto di Trasferimento rilasciato dal Tribunale di Ferrara in data 29 gennaio 2001 n° 249 di repertorio cronologico 290;
- b) l'intera quota della proprietà superficiaria delle unità immobiliari ai mappali 1329/3, 1329/4-2156/5, 1329/5-2156/7, nonché la quota di un mezzo della proprietà superficiaria dei mappali 2156/1, 2156/4 e 2156/6 dal signor XXXXXXXXXXX, per decreto di trasferimento del Tribunale di Ferrara del 15.11.2002, n.3094, trascritto a Ferrara il 4.12.2002 ai nn. 2429/14770.

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

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	7 di 20

2.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli

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

2.5 La descrizione e la consistenza

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

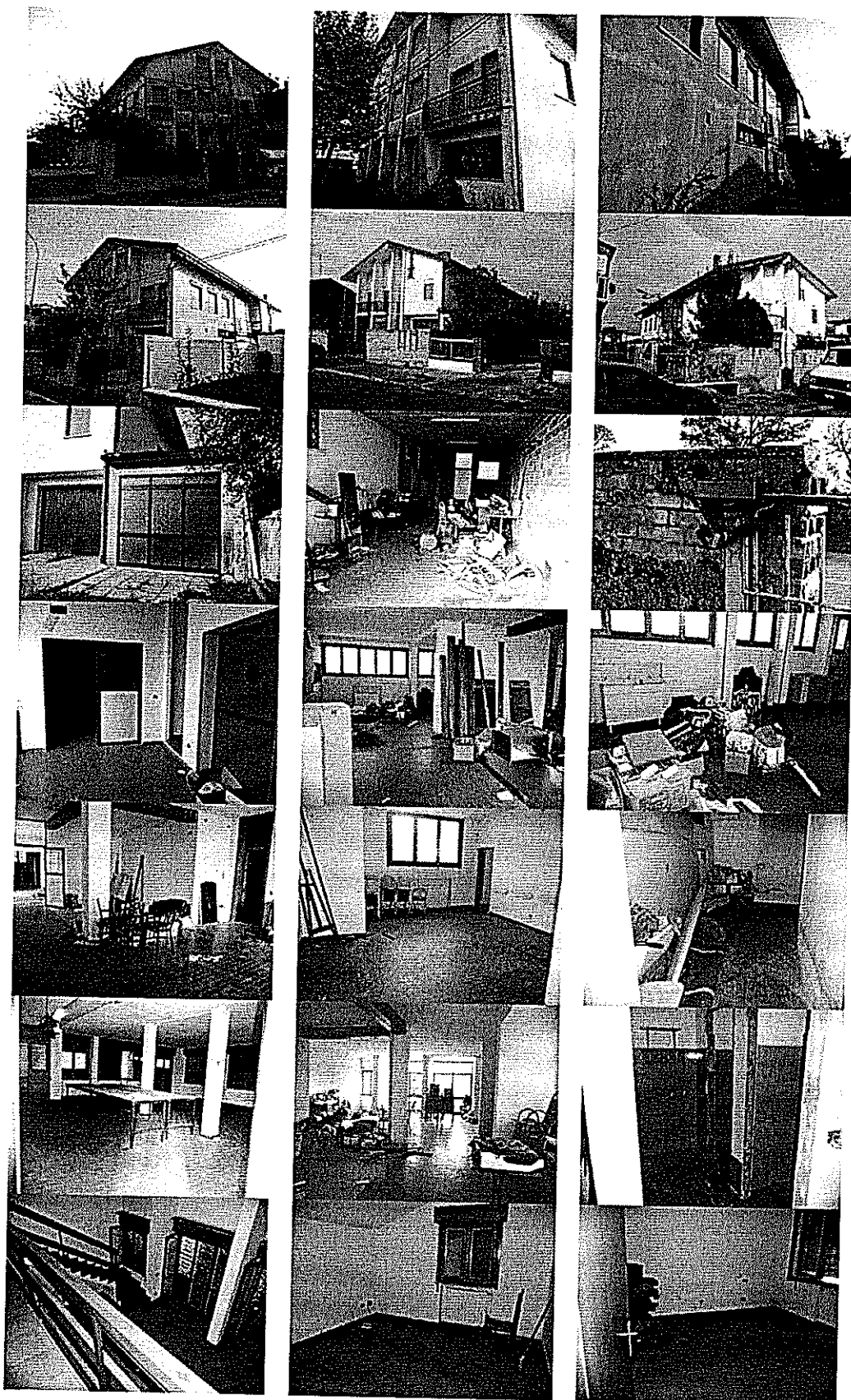
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	8 di 20

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

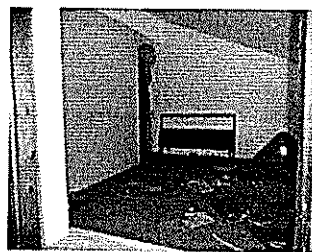
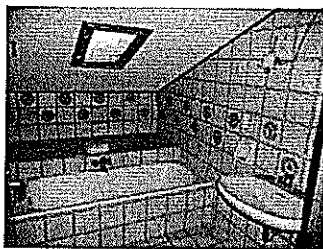
Identificazione	Tipologia	Superficie Reale	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata
Piano Terra (Via Garibaldi)				
Mapp. 1329 sub. 3	Magazzino	24,00	1.00	24,00
Quota parte del mapp. 2156 sub. 3	Cortile comune	11,92	0.10	1,19
Sommano				25,19
Mapp. 1329 sub. 4 - 2156 sub.5	Laboratorio	74,48	1.00	74,48
	Servizi e lavanderia	16,80	0.80	13,44
Quota parte dei mapp. 2156 sub. 3	Cortile comune	42,98	0.10	4,30
Quota parte dei mapp. 2156 sub. 6	Parti comuni	13,73	0.80	10,98
Sommano				103,20
Mapp. 2156 sub. 4	Autorimessa	45,00	0.80	36,00
Quota parte del mapp. 2156 sub. 3	Parti comuni	22,16	0.10	2,22
Sommano				38,22
Piano Terra (Via Manzoni)				
Mapp. 1325 sub. 4	Laboratorio	115,00	1.00	115,00
Quota parte dei mapp. 2156 sub. 3	Cortile comune	53,64	0.10	5,36
Quota parte dei mapp. 2156 sub. 6	Parti comuni	18,01	0.80	14,41
Sommano				134,77
Mapp. 2156 sub. 1	Ufficio	17,64	1.00	17,64
Quota parte dei mapp. 2156 sub. 3	Cortile comune	8,68	0.10	0,87
Quota parte dei mapp. 2156 sub. 6	Parti comuni	2,77	0.80	2,22
Sommano				20,73
Piano Primo e Secondo (Via Garibaldi)				
Mapp. 1329 sub. 5 - 2156 sub. 7	Abitazione	191,94	1.00	191,94
	Sottotetto	110,20	0.50	55,10
	Terrazzi e scala	29,66	1/3	9,89
Quota parte del mapp. 2156 sub. 3	Cortile comune	330,80	0.10	33,08
Sommano				290,01
Mapp. 1325 sub. 5	Laboratorio	129,40	1.00	129,40
	Sottotetto	110,20	0.50	55,10
Quota parte dei mapp. 2156 sub. 3	Cortile comune	118,60	0.10	11,86
Quota parte dei mapp. 2156 sub. 6	Parti comuni	74,00	0.80	59,20
Sommano				255,56
Totale superficie commerciale ragguagliata				867,68

A seguire Le fotografie e la cartografia catastale

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	9 di 20



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



ESTRATTO DI MAPPA



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

MAPPALE 1329 SUB. 3

Data presentazione: 19/05/1995 - Data: 24/11/2010 - n. B00360223 - Richiedente

MOD. ARRO
S. 10/1995, 487

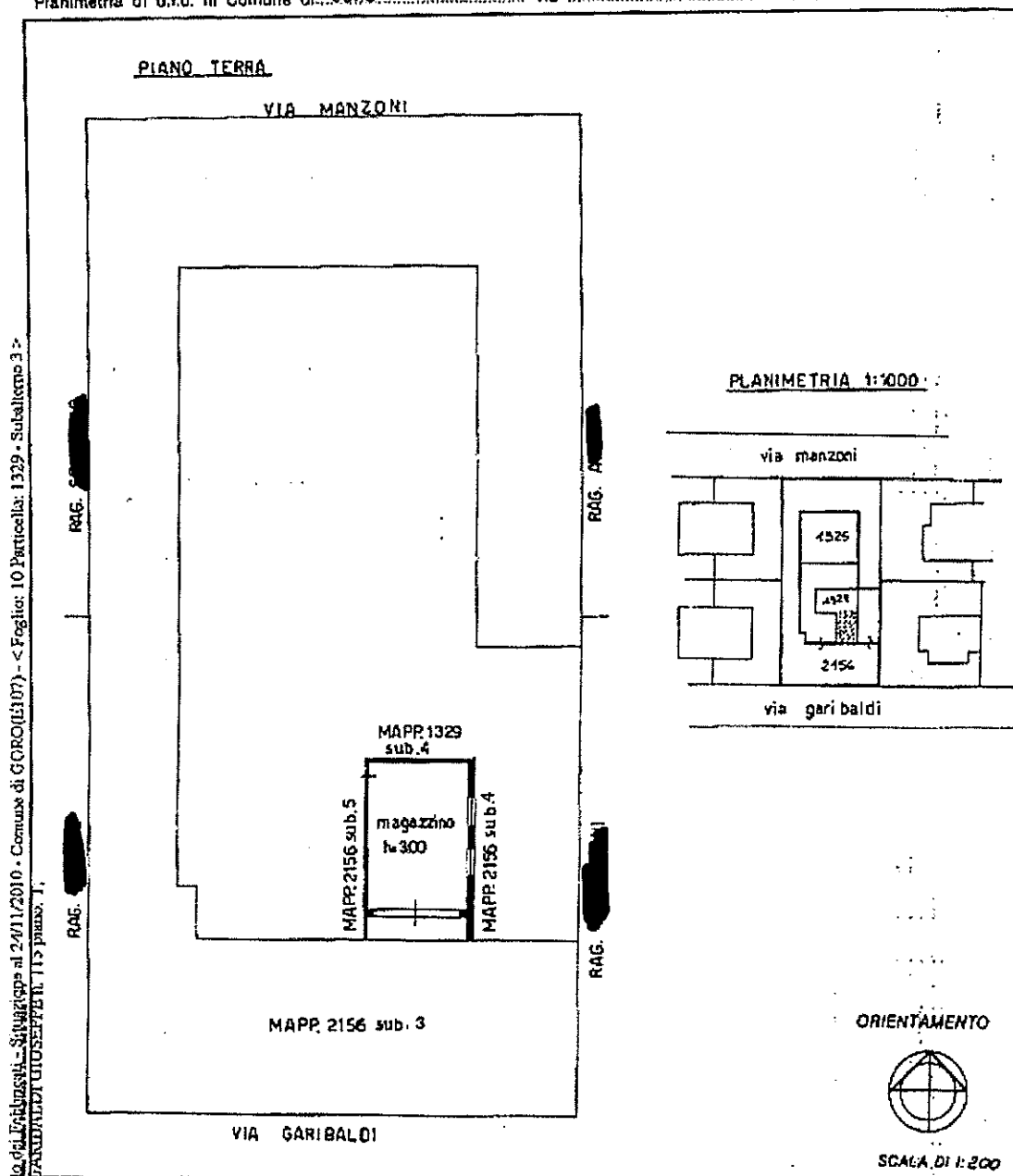


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
800

Planimetria di u.i.u. in Comune di GORO via GARIBALDI civ. 115



☐ Dichiarazione di KC.
☒ Denuncia di variazione
 Ultime Planimetrie in atti
 Identificativi catastali
 Data presentazione: 19/05/1995 - Data: 24/11/2010 - n. B00360223 - Richiedente
 Tot. schede: 2 - Fogli di sq.: 4 - Fogli di sq.: 4 - Fogli di sq.: 4 - Fogli di sq.: 4

Compiuta dal geometra
Franceschini Dino
 Iscritto all'Albo dei geometri
 data 24/11/2010 - Data di sq.: 24/11/2010 - Fogli di sq.: 4 - Fogli di sq.: 4 - Fogli di sq.: 4 - Fogli di sq.: 4

ALDO
 GEOMETRI
 N. 1273
 PERARÒ

RISERVATO ALL'UFFICIO
 3394
 85

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data:	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo:	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina:	14 di 20

MAPPALE 1325 SUB. 4

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

MODULO
F. n. 104/1995



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di GORO via MANZONI civ.

PIANO TERRA

VIA GARIBALDI

MAPP. 2156 sub. 6

laboratorio
H.300

MAPP. 2156 sub. 3

VIA MANZONI

PLANIMETRIA 1:1000

via garibaldi

2156

1627

via manzoni

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2010 - Comune di GORO (107) - < Foglio: 10 Particella: 1325 - Subalterno 4 >
VIA MANZONI 1325 SUB. 4

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Ultima Planimetria di u.i.u.

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

Totale superficie: 1 - Perimetro di recinzione: A4 (210x297) - Foglio scala 1:1

Computata dal geometra
Merli Albino Alessandro

Iscritto all'albo dei geometri
1627

Scale: 1:1000 - Foglio scala 1:1

RISERVATO ALL'UFFICIO

7346

55

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

MAPPALE 1325 SUB. 5

Data presentazione: 19/05/1995 - Data: 24/11/2010 - n. BG0360214 - Richiedente

MOD. AM (CUD)

606

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1939, n. 652)



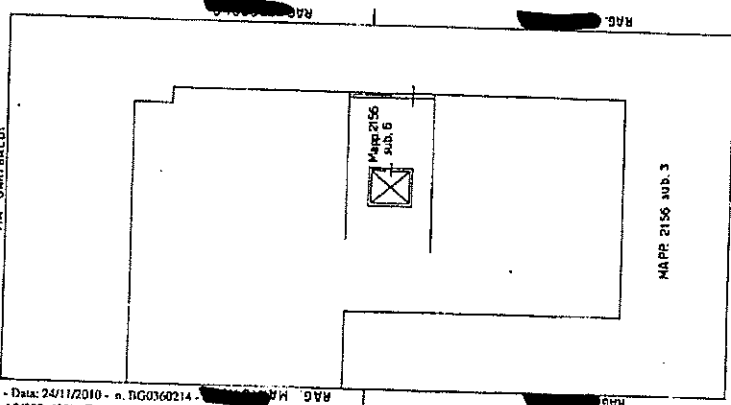
PRODOTTO DA

Proiezione di U.T. in Comune di GORO - MANZONI

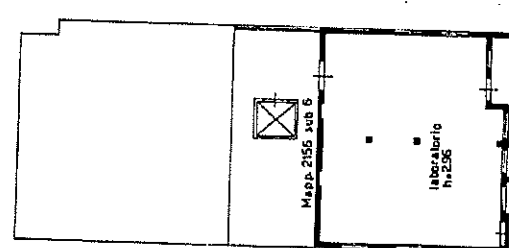
Data presentazione: 19/05/1995 - Data: 24/11/2010 - n. BG0360214 - Richiedente

PIANO TERRA

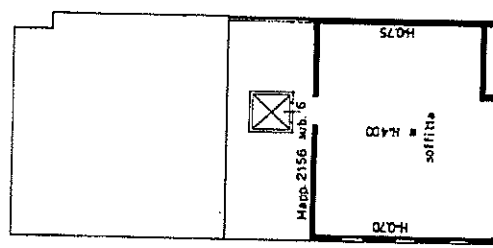
VIA GARIBALDI



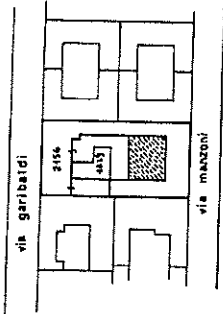
PIANO PRIMO



SOLOIOCELO



PLANIMETRIA 1:1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

REGOLAMENTO ALLINEATO

Compila di geometria
Metri Albino Alessandro
Inizio del 2010 del geometra
con la prima di Ferrara, 892.
del 18/05/95 fino a 18/05/95

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di struttura
F. 10/A sub. 5
n. 1325 sub. 5

Data presentazione: 19/05/1995 - Data: 24/11/2010 - n. BG0360214 - Richiedente
Tol. scheda di acqu.: A3(297x420) - Formato di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atto

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 2 - COMUNE DI GORO - FABBRICATO IN VIA GARIBALDI	Pagina	19 di 20

2.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

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

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

Il prezzo medio cittadino, sempre per case indipendenti in vendita al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Goro presenti sulla Rete, aggiornato a lunedì 1 giugno 2015, è di **650 €/m²**, ovviamente da rapportare alle reali condizioni dello specifico immobile in valutazione, e rappresenta circa il 60% in meno rispetto al prezzo medio regionale, in quanto negli ultimi 6 mesi i prezzi medi in tutta la città per case indipendenti in vendita sono **in forte calo** (-10,75%).

Nel nostro caso stante la reale condizioni in cui oggi si trova il fabbricato, decisamente non abitabile se non dopo integrale ristrutturazione e per la possibilità di “ospitare” anche diverse realtà di utilizzo, nonché per il fatto che la vendita riguarda un fabbricato realizzato in diritto di superficie, ritengo coerente una valutazione di **300 €/m²** in modo da calcolare con **€ 260.304,00 (m² 867,68 x 300 €/m²)** il più probabile valore di mercato del fabbricato in diritto di superficie, che si arrotonda ad **€ 260.000,00.**

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

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

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

Identificazione	Tipologia	Superficie Reale	C/m²	Valore di mercato
Piano Terra (Via Garibaldi)				
Mapp. 1329 sub. 3	Magazzino	25,18	300,00	7.557,00
Mapp. 1329 sub. 4 – 2156 sub.5	Laboratorio	103,20	300,00	30.960,00
Mapp. 2156 sub. 4	Autorimessa	38,22	300,00	11.466,00
Piano Terra (Via Manzoni)				
Mapp. 1325 sub. 4	Laboratorio	134,77	300,00	40.431,00
Mapp. 2156 sub. 1	Ufficio	20,73	300,00	6.219,00
Piano Primo e Secondo (Via Garibaldi)				
Mapp. 1329 sub. 5 - 2156 sub. 7	Abitazione	290,01	300,00	87.003,00
Mapp. 1325 sub. 5	Laboratorio	255,56	300,00	76.668,00
Totale valore di mercato				260.304,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 6 - COMUNE DI MESOLA - Via Cristina, 40	Pagina	1 di 12

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

F A S C I C O L O 6

G i u d i c e D e l e g a t o
Dott. Giovanni Panzeri

C u r a t o r e F a l l i m e n t a r e
Dott. Alberto Manaresi

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 6 - COMUNE DI MESOLA - Via Cristina, 40	Pagina	2 di 12

 **studio tecnico**
Geom. Enrico Ambrosini

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

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

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 6 - COMUNE DI MESOLA - Via Cristina, 40	Pagina	3 di 12

FASCICOLO 6

COMUNE DI MESOLA Via Cristina, 40



IL FASCICOLO CONTIENE

FASCICOLO 6

MESOLA (FE) - Capannone in Via Provinciale Cristina

- 6.1 *L'identificazione del bene e la regolarità catastale.*
- 6.2 *Le concessioni edilizie e la regolarità urbanistica*
- 6.3 *La provenienza*
- 6.4 *I gravami e le formalità pregiudizievoli*
- 6.5 *La descrizione e la consistenza*
- 6.6 *La ricerca del più probabile valore di mercato*

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 6 - COMUNE DI MESOLA - Via Cristina, 40	Pagina	4 di 12


studio tecnico
 Geom. Enrico Ambrosini

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

6.1 L'identificazione e la regolarità catastale

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

MAPP.	SUB.	VIA	PIANO	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C.E.
						VANI	MQ	
300	11	Cristina, 40	T	D/8				5.872,00
300	12	Cristina	T	C/2	U		175,00	451,90

Oltre al subalterno 13, piazzale, censito come bene comune non censibile in favore dei subalterni 11 e 12, e risultano correttamente inserite a nome della società XXXXX
XX per l'intera quota del solo possesso del diritto di superficie, mentre il Comune di Mesola ha mantenuto la proprietà dell'area.

PRECISAZIONI CATASTALI

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

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

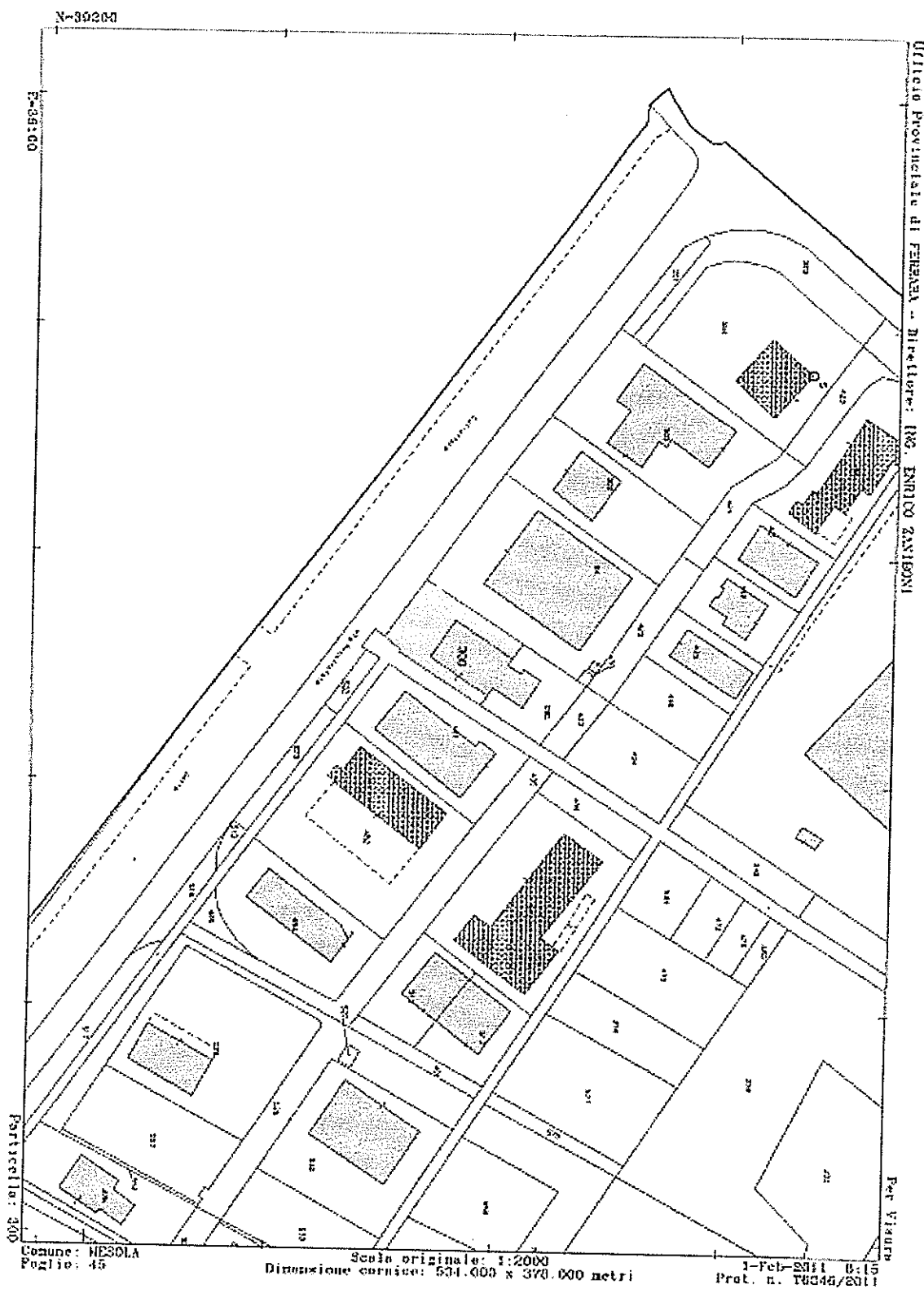
Confini dell'insieme:

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

A seguire l'estratto di mappa.

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

L'ESTRATTO MAPPA



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

6.2 Le concessioni edilizie e la regolarità urbanistica

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

6.3 La provenienza

In seguito a visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara, sezione immobiliare, ho potuto accertare che le unità immobiliari, come meglio e di fatto descritte al paragrafo che precede, risultano alla data di Sentenza dichiarativa di fallimento inequivocabilmente e certamente in capo, per il solo possesso del diritto di superficie, alla società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXX~~ per averli acquistati dalla società dalla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con atto del 15.06.2007, n.124119/23246 di repertorio del Notaio Severo Maisto di Ferrara, ivi registrato il 4.7.2007 al n.4963 e trascritto a Bergamo con nota in data 5 luglio 2007 ai nn.17844/10408.

Alla società ~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~ la proprietà superficiaria delle unità immobiliari ai mappali 300/1 e 300/2 era pervenuta dalla società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Ferrara il 30.10.2003, n.2525/2003 di repertorio, trascritto a Ferrara con nota in data 14.11.2003 ai nn.23466/14190.

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

6.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli

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

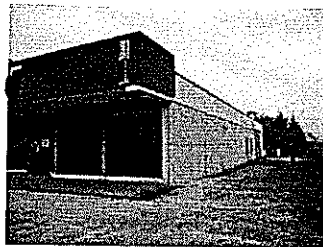
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 6 - COMUNE DI MESOLA - Via Cristina, 40	Pagina	8 di 12

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

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

6.5 La descrizione e la consistenza

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



Il fabbricato



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 6 - COMUNE DI MESOLA - Via Cristina, 40	Pagina	9 di 12

L'ELABORATO PLANIMETRICO

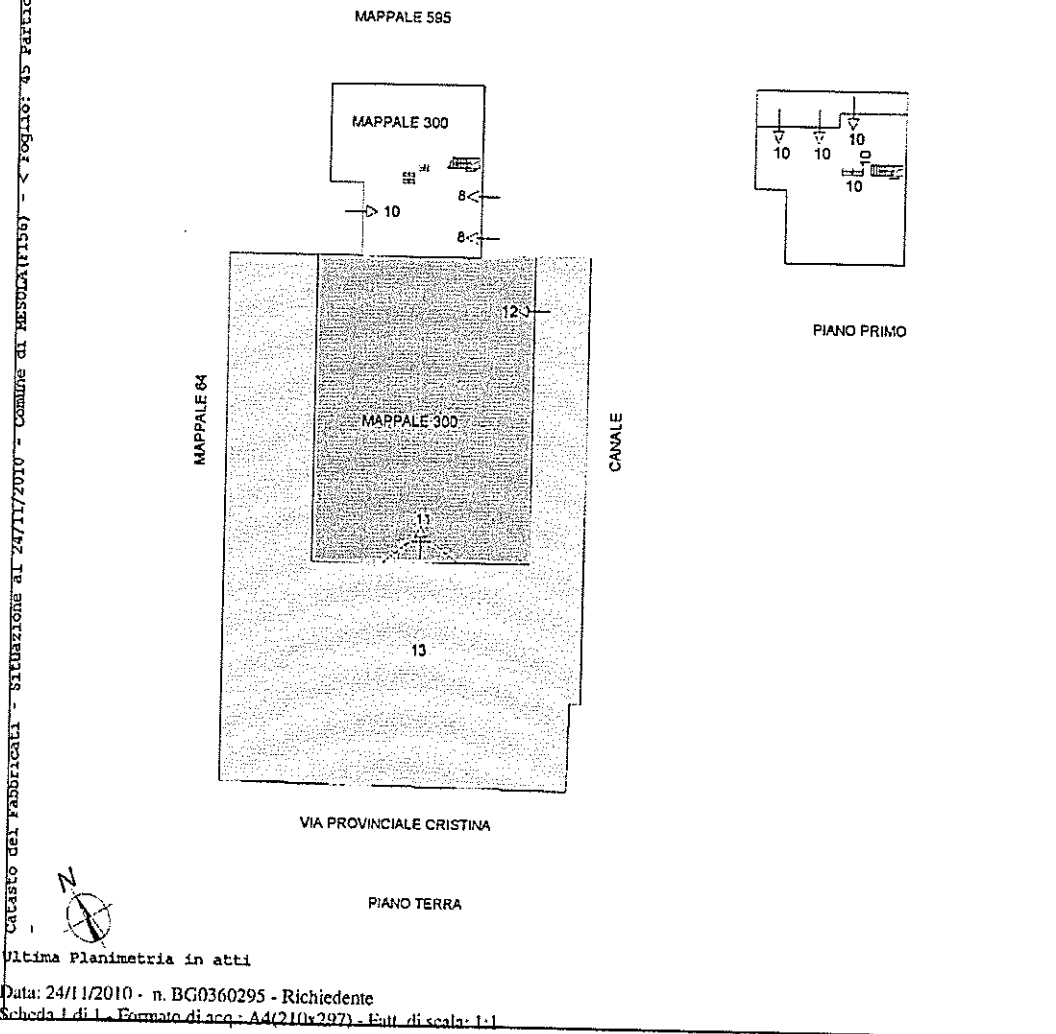
Data: 24/11/2010 - n. BG0360295 - Richiedente

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Trombini Fabio
Isoritto all'albo:	Geometri
Prov. Ferrara	N. 1993

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ferrara

Comune di Mesola	Protocollo n. FE0160678 del 26/08/2010
Sezione: Foglio: 45 Particella: 300	Tipo Mappale n. 155549 del 09/08/2010
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/11/2010 - Comune di Mesola (FE) - Foglio: 45 Particella: 300 - Elaborato planimetrico



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

MAPPALE 300 SUB. 11

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

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ferrara

Dichiarazione protocollo n. FE0136924 del 10/10/2008

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

Via Cristina

civ. 40

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 45

Particella: 300

Subalterno: 11

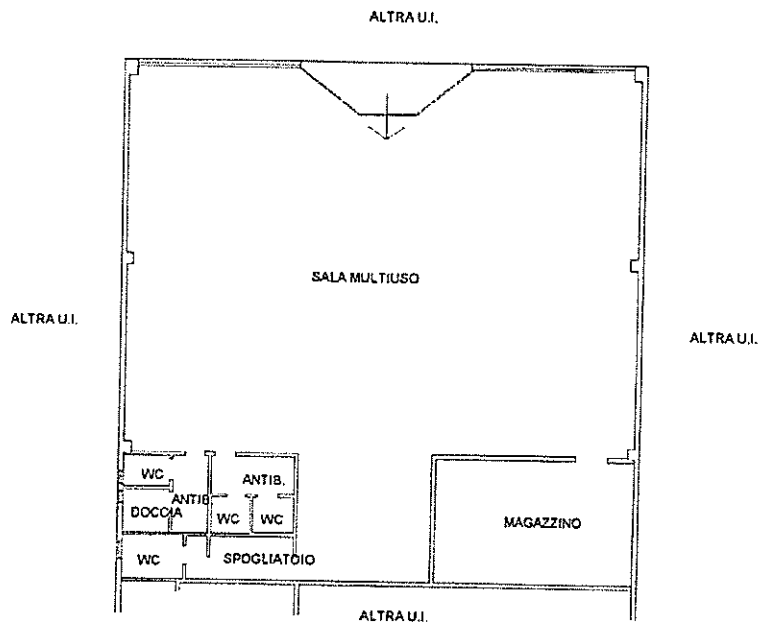
Compilata da:
Bondi Gianni

Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Ferrara

N. 2035

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H. 3.50

Catastro del Fabbricati - Situazione al 24/11/2010 - Comune di Mesola - u.i.u. n. 300 - Subalterno 11 - Foglio 45 - Particella 300 - Via Cristina n. 40 piano: T.

Ultima Planimetria in atti

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

Int. schede: L - Formato di acq.: A4(210x297) - Est. di scala: 1:1

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

MAPPALE 300 SUB. 12

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

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Ferrara

Dichiarazione protocollo n. FE0136924 del 10/10/2008

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

Via Cristina

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 45

Particella: 300

Subalterno: 12

Compilata da:

Bondi Gianni

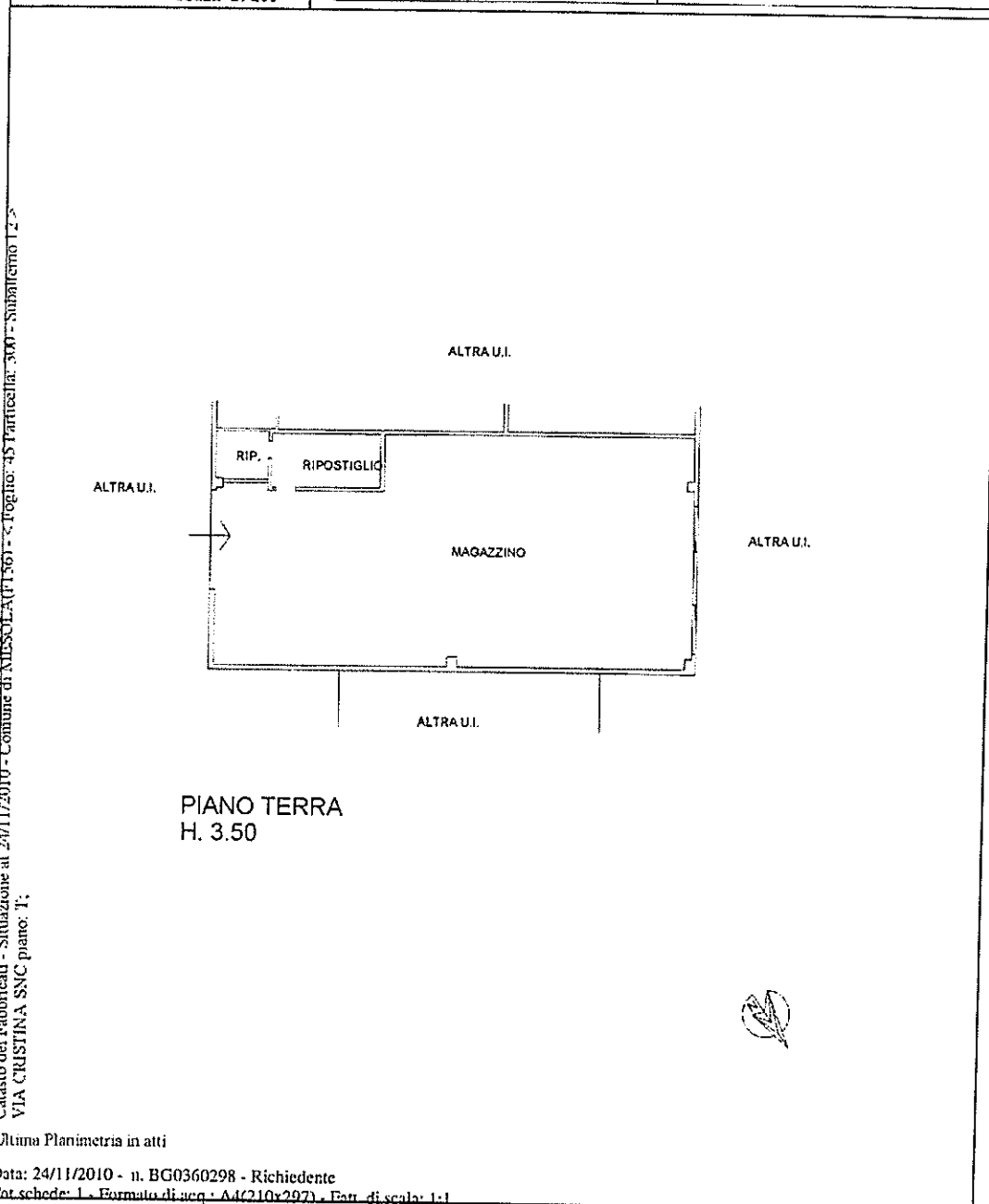
Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Ferrara

N. 2035

Scheda n. 1 Scala 1:200



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

6.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

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

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

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

F A S C I C O L O 7

G i u d i c e D e l e g a t o
Dott. Giovanni Panzeri

C u r a t o r e F a l l i m e n t a r e
Dott. Alberto Manaresi

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	2 di 28



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

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

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	3 di 28

FASCICOLO 7

COMUNE DI COMACCHIO LIDO DELLE NAZIONI LUNGOMARE ITALIA STABILIMENTO BALNEARE



IL FASCICOLO CONTIENE

FASCICOLO 7

COMACCHIO (FE) - Lido delle Nazioni – Bagni in Lungomare Italia

Compendio beni immobili

- 7.2 *L'identificazione del bene e la regolarità catastale.*
- 7.3 *Le concessioni edilizie e la regolarità urbanistica*
- 7.4 *La provenienza*
- 7.5 *I gravami e le formalità pregiudizievoli*
- 7.6 *La descrizione e la consistenza*
- 7.8 *La ricerca del più probabile valore di mercato*

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


studio tecnico
 Geom. Enrico Ambrosini

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

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

MAPP.	SUB.	VIA	PIANO	CAT.	CL.	CONSZA		R.C.e
						VANI	MQ	
3993	--	Lungomare Italia n° 5	T-1	D/2	-	--	--	8.070,00

Giusta presentazione di Tipo Mappale presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data 25 febbraio 2015, n.17693 mediante il quale sono stati eliminati i fabbricati demoliti e inserito erroneamente ancora in mappa e l'ampliamento del nuovo fabbricato e fusi i mappali 3770,3866,3861,e 3864. Inoltre si è reso indispensabile presentare un DOCFA per nuovo accatastamento in data 24.03.2015 prot. FE0032172/2015, in quanto alla data della dichiarazione del fallimento l'immobile risultava correttamente inserito in mappa ma non erano mai state presentate le schede di denuncia catastale da parte della proprietà, Demanio Pubblico dello Stato per le opere di bonifica. Oggi la porzione di immobile in diritto di insistenza in favore del Fallimento, risulta inserito in banca dati in capo all'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Emilia Romagna con sede in Piazza Malpighi, 11 a Bologna per l'intera quota di nuda proprietà e in diritto di Insistenza per l'utilizzo superficiario, giusto atto di Determinazione n° 16853 del 18.12.2013 n° 5277 di repertorio e successivo Atto aggiuntivo di precisazione di cui alla Determinazione n° 10506 del 30.07.2014 giusta concessione n° FE13T0005 della durata di anni 12 con scadenza al 30.07.2026.

7.2 Le concessioni edilizie e la regolarità urbanistica

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

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

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

7.3 La provenienza

In seguito a visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara, sezione immobiliare, ho potuto accertare che le unità immobiliari, come meglio e di fatto descritte al paragrafo che precede, risultano alla data di Sentenza dichiarativa di fallimento inequivocabilmente e certamente in capo alla società XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà e possesso, per averli acquistati dalla società XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX con di atto di compravendita del 15.06.2007, n.124120/23247 di repertorio del Notaio Severo Maisto di Ferrara, ivi registrato il 04.07.2007 al n.4964 e trascritto a Ferrara con nota del 05.07.2007 ai nn.17845/10409. In detto atto si è precisato che i beni in oggetto erano affittati ai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nella loro qualità di legali rappresentanti della società affittuaria e che la stessa ha rinunciato al diritto di prelazione spettante, fermo restando il contratto di affitto, conosciuto ed accettato dalla società acquirente con particolare riferimento alla clausola n.5 (diritto di esercitare la prelazione in caso di rivendita per la parte conduttrice).

Alla società XXXXXXXXXXXXXXX gli originari terreni ai mappali 3894 di are 20.00 e 3770 di are 00.91 erano pervenuti per acquisto dalla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con di atto di compravendita del 30.01. 2006, n.122872/22394 di repertorio del Notaio Severo Maisto, trascritto a Ferrara con nota del 16.02. 2006 ai nn.4239/2465. Si precisa che con atto di trasformazione del 06.10. 2005, n.122532 di repertorio del Notaio Maisto, trascritto a Ferrara con nota del 02.11.2005 ai nn.24763/12864 la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX ha mutato la propria ragione sociale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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

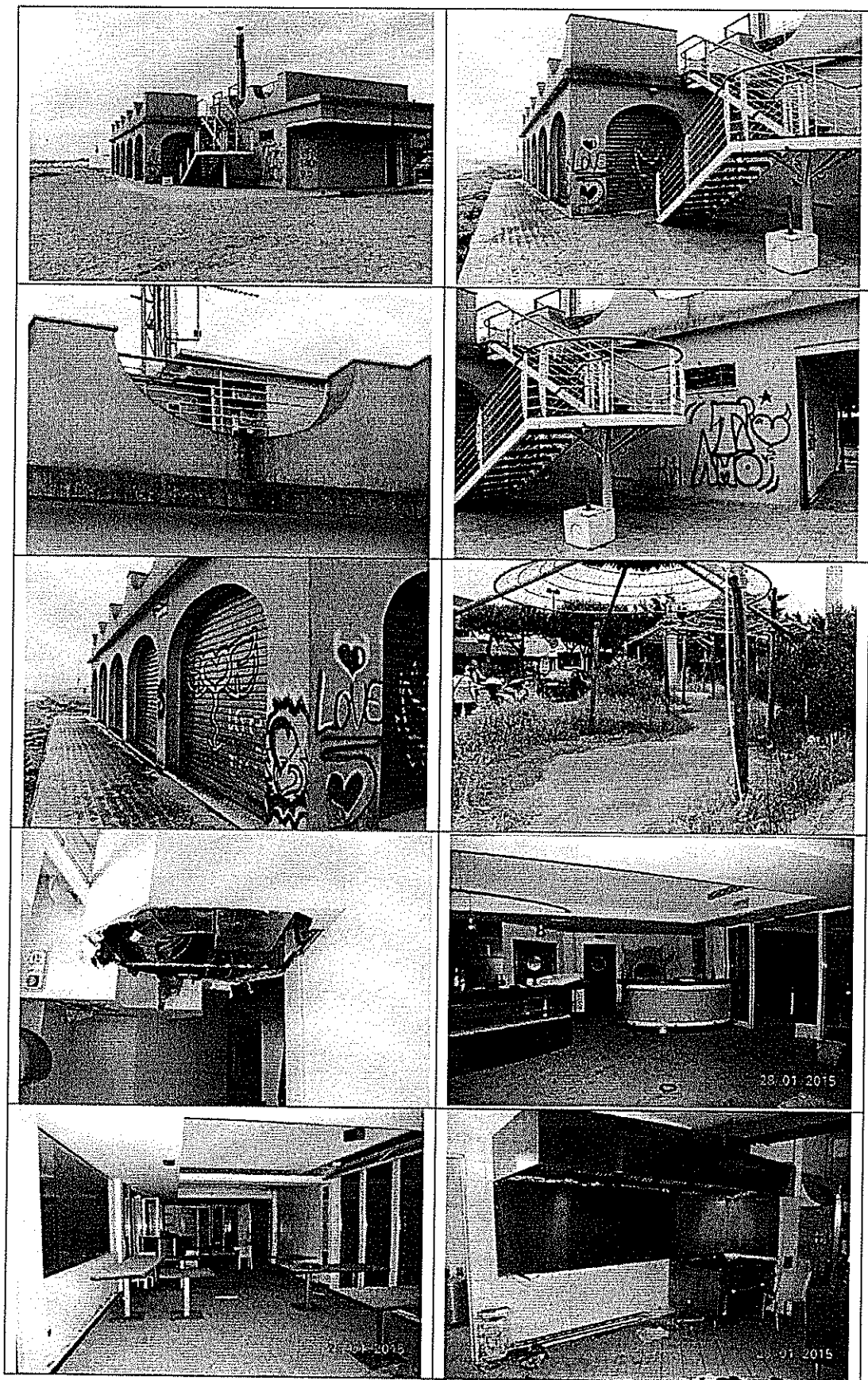
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	9 di 28

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

7.5 La descrizione e la consistenza

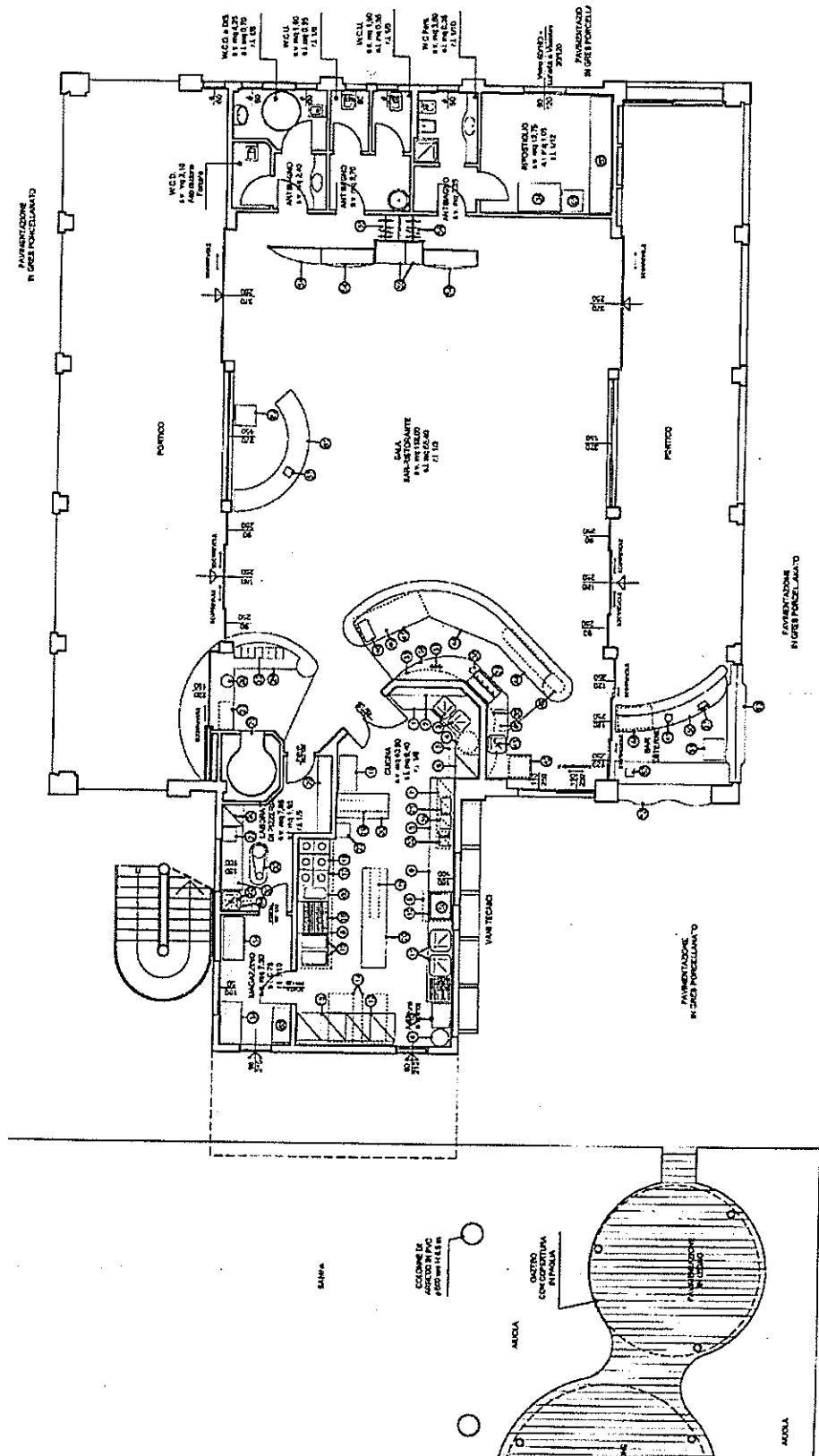
Si tratta di un fabbricato ad un piano oltre al lastrico solare sovrastante, ultimato nel 2008, ed edificato in parte su terreno di proprietà ed in parte come diritto di insistenza, giusto atto di Determinazione n° 16853 del 18.12.2013 n° 5277 di repertorio e successivo Atto aggiuntivo di precisazione di cui alla Determinazione n° 10506 del 30.07.2014 giusta concessione n° FE13T0005 della durata di anni 12 con scadenza al 30.07.2026 con possibilità di rinnovo previa domanda da inoltrare alla Regione Emilia Romagna. Il fabbricato è stato pensato, progettato e costruito con una struttura in metallo prefabbricata teoricamente movibile e non considerabile come una struttura fissa; si compone di un ampio ingresso con due porticati chiusi, sala bar, salone ristorante, cucina, servizi, oltre alla spiaggia in proprietà esclusiva attrezzata con bagni e docce, locale deposito attrezzi ed ombrelloni e un ampio spazio antistante, in parte di proprietà, attrezzato a “gazebo”. Il tetto piano accessibile e praticabile, può essere in parte utilizzato come solarium o adibito a feste, mentre in parte è stato utilizzato per alloggiare tutti gli impianti. L’immobile è dotato di impianto di riscaldamento e di trattamento d’aria, perfettamente funzionanti alla data del primo sopralluogo, ora in pessime condizioni stante l’abbandono la mancata custodia da parte dei Custodi e le devastazioni vandaliche. L’intero stabile si presenta oggi in pessime condizioni sia di manutenzione sia di conservazione, con necessità di numerosi interventi di manutenzione e ciò anche a causa di tre mareggiate che hanno invaso i locali provocando ulteriori danni, soprattutto all’impianto di allontanamento dei reflui (acque bianche e nere). Sui soffitti sono visibili vistose e diffuse tracce di pervasione meteorica dal tetto con danni importanti ai soffitti della cucina. A seguire le fotografie, le planimetrie di progetto e la cartografia catastale aggiornata.

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



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

pianta piano terra



SEDE STELLARE LUNGOBARE ITALIA

SEDE STELLARE LUNGOBARE ITALIA

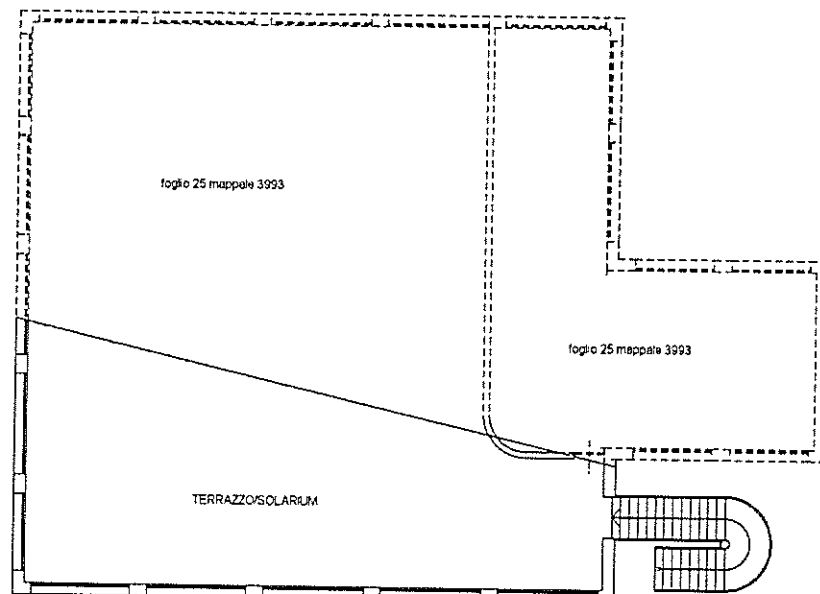
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	16 di 28

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Ferrara

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Comacchio	
Lungomare Italia oiv. 5	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ambrosini Enrico
Foglio: 25	Iscritto all'albo:
Particella: 3894	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Bergamo N. 3138

Scheda n. 2 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO
(COPERTURA)



SCHEDA 2 DI 2

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

MAPP. 3994 – PROPRIETA' XXXXXXXXXXXX

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Ambrosini Enrico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 3138		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ferrara	
Comune di Comacchio Sezione: Foglio: 25 Particella: 3994		Protocollo n. del Tipo Mappale n. 17693 del 25/02/2015	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
PIANO TERRA			

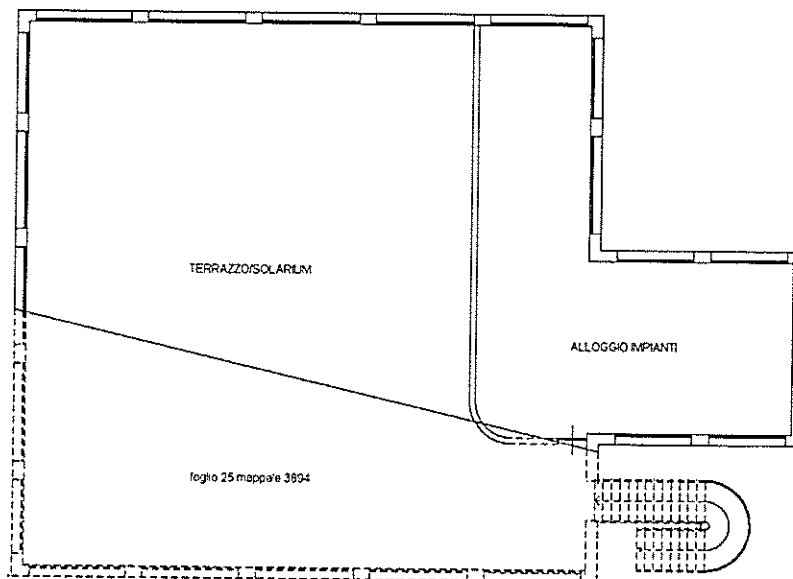
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	19 di 28

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Ferrara

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.d.u. in Comune di Comacchio	
Lungomare Italia	civ. 5
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ambrosini Enrico
Foglio: 25	Isritto all'albo:
Particella: 3993	Geometri
Subalterno:	Prov. Bergamo N. 3138

Scheda n. 2 Scala 1:200

**PIANTA PIANO PRIMO
(COPERTURA)**

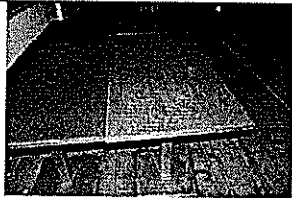
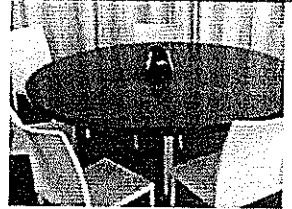
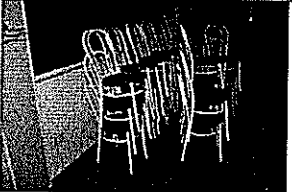
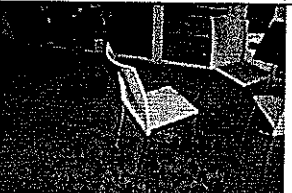
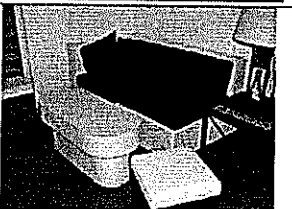


SCHEDA 2 DI 2

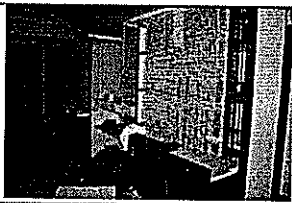
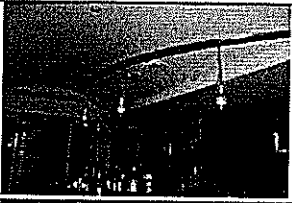
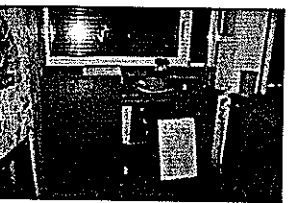
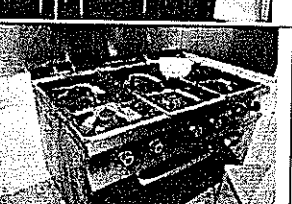
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	20 di 28

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

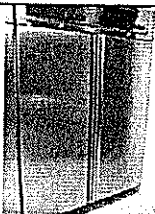
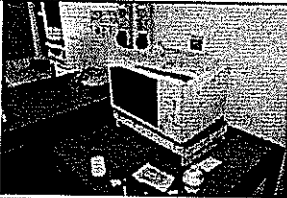
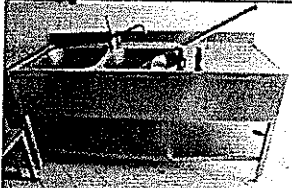
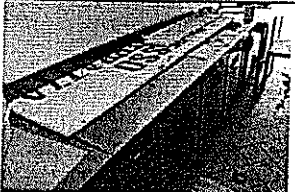
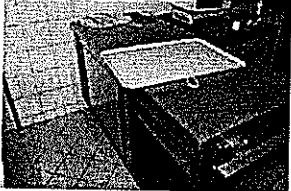
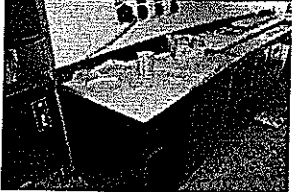
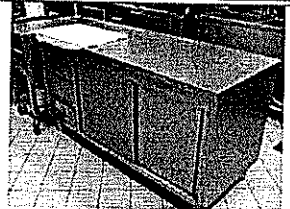
A seguire il catalogo dei beni inventariati e alla data presenti nei locali.

N°	IMMAGINE	DESCRIZIONE	Q.TA	VALORE UNITARIO	VALORE MERCATO A STRALCIO
001		TAVOLO BAR-RISTORANTE QUADRATO (80x80) CON STRUTTURA IN ACCIAIO E PIANO IN LEGNO (MARCA WERZALIT)	28	10,00	280,00
002		TAVOLO RISTORANTE TONDO (Ø 150) CON STRUTTURA IN ACCIAIO E PIANO IN LEGNO (MARCA WERZALIT)	2	20,00	40,00
003		SEDIE CON SEDUTA IN PLASTICA NERA	31	6,00	186,00
004		SEDIA CON STRUTTURA METALLICA IN ALLUMINIO OPACO E SEDUTA IN PVC BIANCO	21	10,00	210,00
005		PANCA 100X40 H 40 E TAVOLINETTO 40X40 H 40	2	5,00	10,00

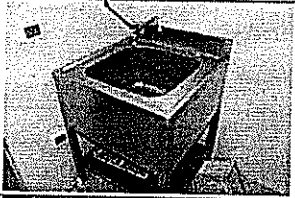
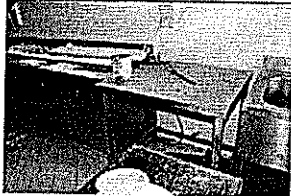
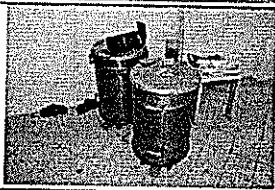
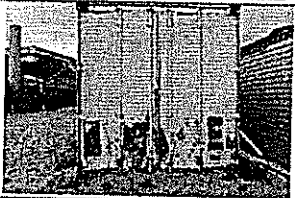
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	21 di 28

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

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

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

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	23 di 28

N°	IMMAGINE	DESCRIZIONE	Q.TA	VALORE UNITARIO	VALORE MERCATO A STRALCIO
021		BLOCCO LAVAGGIO COMPOSTO DA: TAVOLO IN INOX, DOPIA VASCA INOX, LAVAPIATTI (KIPDO)		300,00	300,00
022					
023		LAVELLO 1 VASCA IN INOX	1	90,00	90,00
024		TAVOLO IN INOX	1	25,00	25,00
025		CAPPA ASPIRANTE 120X80	1	20,00	20,00
026		BIDONI IMMONDIZIA IN ACCIAIO INOX	2	10,00	20,00
027		CONTAINER METALLICO	1	150,00	150,00
TOTALE					5.461,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 7 - COMUNE DI COMACCHIO - LIDO DELLE NAZIONI	Pagina	24 di 28

7.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accademicamente i costi possono essere ripartiti nel seguente modo:

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

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

D. Componenti varie e imprevisti, 6%.

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

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

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

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

$$V_m = V_a + V_{dcc} = V_a + [(V_{cc} \times D_v) \times D_c]$$

Dove:

V_m = Valore del bene immobile;

V_a = Valore dell'area di pertinenza;

V_{dcc} = Valore a costo di costruzione deprezzato;

V_{cc} = Valore a costo di costruzione;

D_v = Coefficiente di Deprezzamento Vetustà;

D_c = Coefficiente di Deprezzamento Stato di Conservazione.

a. CALCOLO DEL FATTORE COSTRUZIONE DEPREZZATO [Vdcc]

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

• Calcolo del costo di costruzione [Cc]

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

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

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

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

- **Gli oneri [Oagg] aggiuntivi** comprendono:

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

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

$$Vcc = Cc + Oagg. = 631.180,00 + 239.267,72 = 870.447,72 \text{ €}$$

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

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

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

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

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

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

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

F A S C I C O L O 8

G i u d i c e D e l e g a t o
Dott. Giovanni Panzeri

C u r a t o r e F a l l i m e n t a r e
Dott. Alberto Manaresi

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	2 di 14



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

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

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

FASCICOLO 8

COMUNE DI CODIGORO RISTORANTE "LOCANDA DEI PRINCIPI"



IL FASCICOLO CONTIENE

FASCICOLO 8

CODIGORO (FE) - Via SS Romea – Locale ristorante con parcheggio

8.1 *L'identificazione del bene e la regolarità catastale.*

8.2 *Le concessioni edilizie e la regolarità urbanistica*

8.3 *La provenienza*

8.4 *I gravami e le formalità pregiudizievoli*

8.5 *La descrizione e la consistenza*

8.6 *La ricerca del più probabile valore di mercato*

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


studio tecnico
 Geom. Enrico Ambrosini

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

8.1 L'identificazione e la regolarità catastale

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

MAPP.	SUB.	VIA	PIANO	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C.F.
						VANI	MQ	
108		S.S. 309 Romea, 36/b	T	D/2	--	--	--	5.748,17

e risulta correttamente inserito, alla data della sentenza di Fallimento, coerentemente in capo alla società *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*, C.F. *XXXXXXX* per l'intera quota di proprietà e possesso, e costituisce un unico lotto omogeneo per la vendita.

PRECISAZIONI CATASTALI

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

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

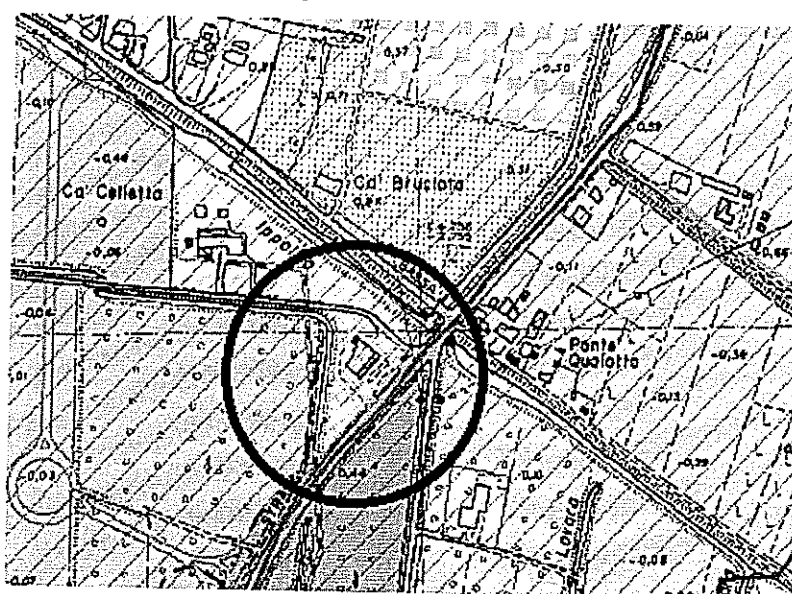
8.2 Le concessioni edilizie e la regolarità urbanistica

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

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

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

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



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	7 di 14

8.3 La provenienza

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

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

Al signor XXXXXXXXXX, la proprietà piena ed esclusiva di quanto in oggetto era pervenuta per acquisto dai signori **XXXXXXXXXXXX**, per la quota di 1/3, **XXXXXXXXXXXX**, per la quota di 1/3 e **XXXXXXXXXXXX** per la quota di 1/3, con atto di compravendita in data 08.04.1994, n.93486/24492 di repertorio del Notaio Colombo Bignozzi di Argenta, trascritto a Ferrara in data 12.04.1994 ai nn.4852/3150. A detto atto si fa espresso rinvio per il diritto di transito a titolo di servitù perpetua per ogni uso e servizio anche in caso di edificazione o lottizzazione costituito dal signor **XXXXXXX** a favore dei signori **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXX** sulla superficie triangolare più a sud della corte al mappale 108. L'atto è stato successivamente rettificato con nota in data 24.11.2000 ai nn.20716/13603 per errata indicazione del soggetto "contro".

Ai signori XX **XXXX** l'immobile distinto con i mappali 108/1 e 108/2, nelle suindicate quote, era pervenuto – tra il resto - in dipendenza di successione legittima di **XXXXXXX** **XXXXXX**, deceduto il **XXXXXX** denuncia registrata a Comacchio il 14 febbraio 1990 al n.54/194 e trascritta a Ferrara con nota in data 10 settembre 1990 ai nn.12718/8015, successivamente rettificata con nota in data 24 novembre 2000 ai nn.20717/13604 per errata indicazione del cognome del soggetto "contro".

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

8.4 *I gravami e le formalità pregiudizievoli*

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

Pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario rilasciato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Ferrara il 12 marzo 2008, n.1557 di Repertorio a favore della società XXXXXXXXXX ed a carico della società XXXXXXXXXXXXXXXX XXXX, trascritto a Ferrara con nota in data 15 aprile 2008 ai nn.8011/4789, gravante, tra il resto, anche il fabbricato al mappale 108 ed il terreno al mappale 108.

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

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

8.5 *La descrizione e la consistenza*

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

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

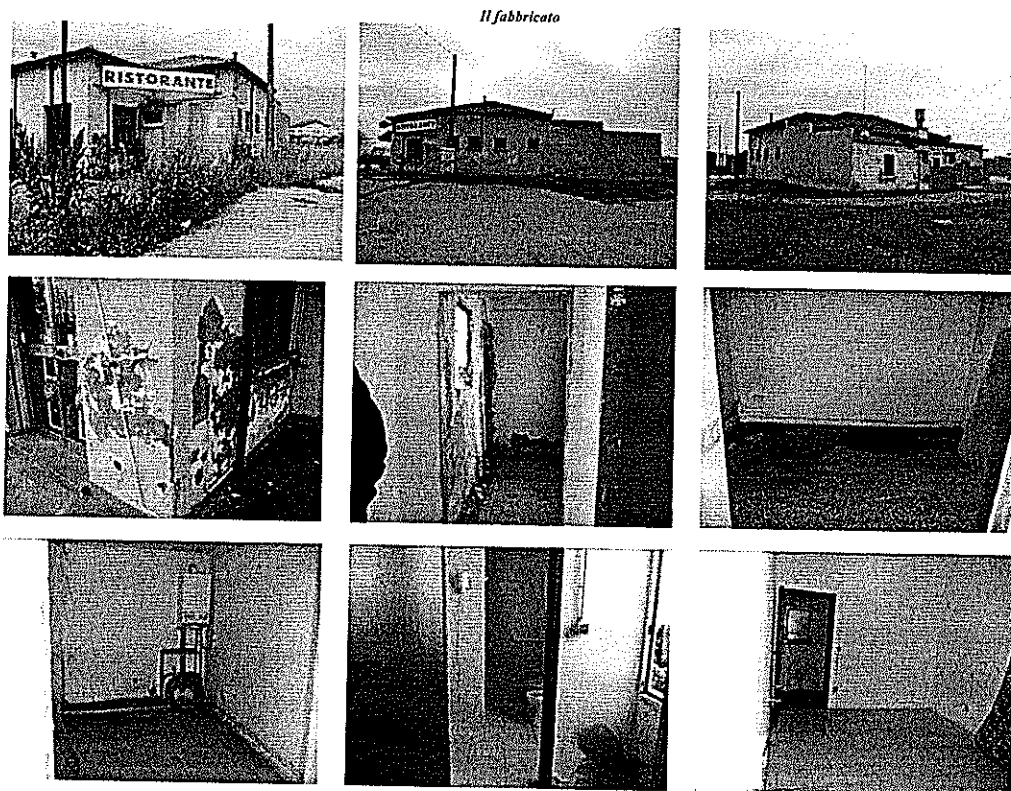
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	9 di 14

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

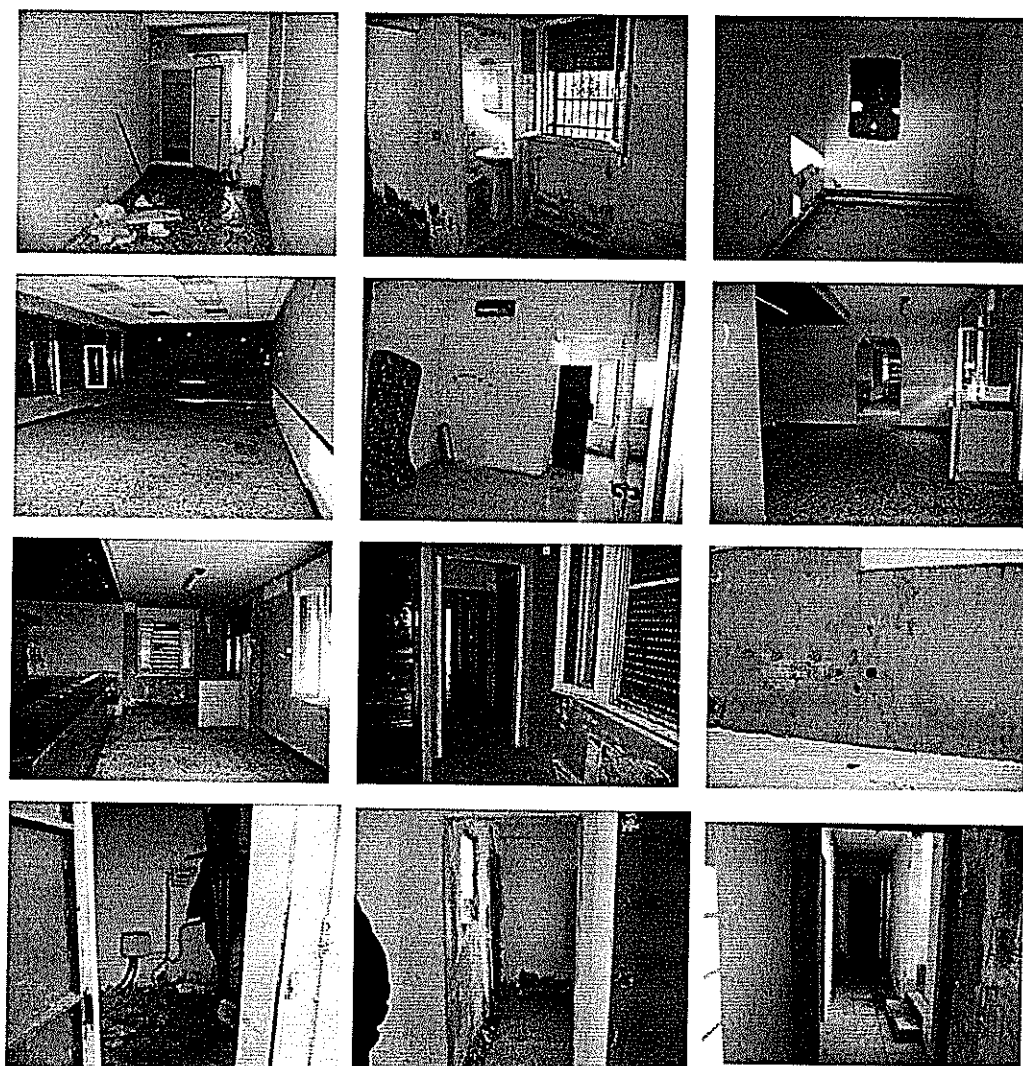
In zona non esiste la distribuzione del metano, e a servizio del fabbricato c'è un bombolone interrato, presumibilmente di proprietà di terzi, ma che alla data di chiusura della presente relazioni non è ancora stato oggetto di rivendica.

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

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



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



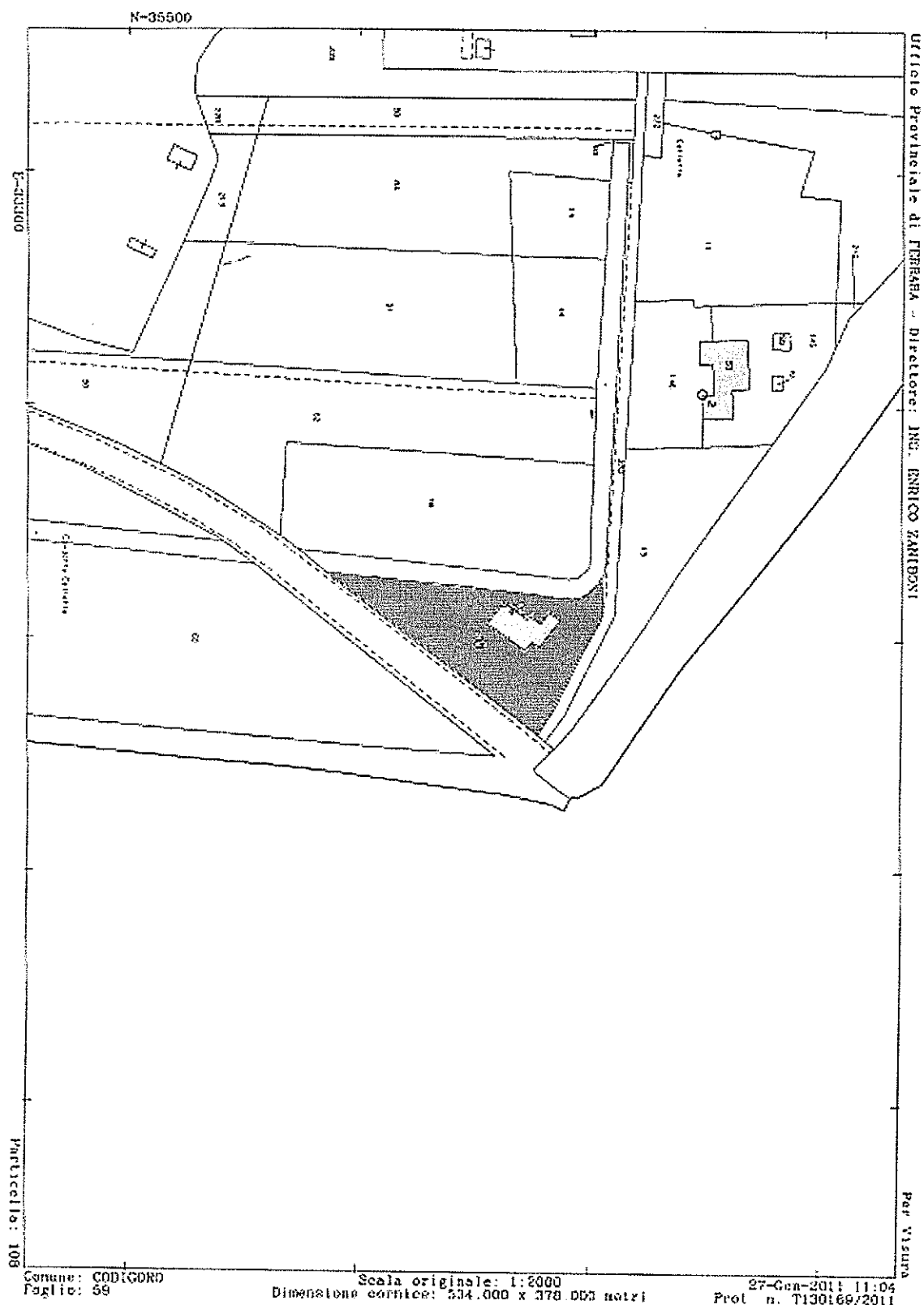
il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di m² 177,60, calcolata in base ai coefficienti di ponderazione pervisti dal “Sistema Italiano di Misurazione”.

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

A seguire la cartografia catastale aggiornata.

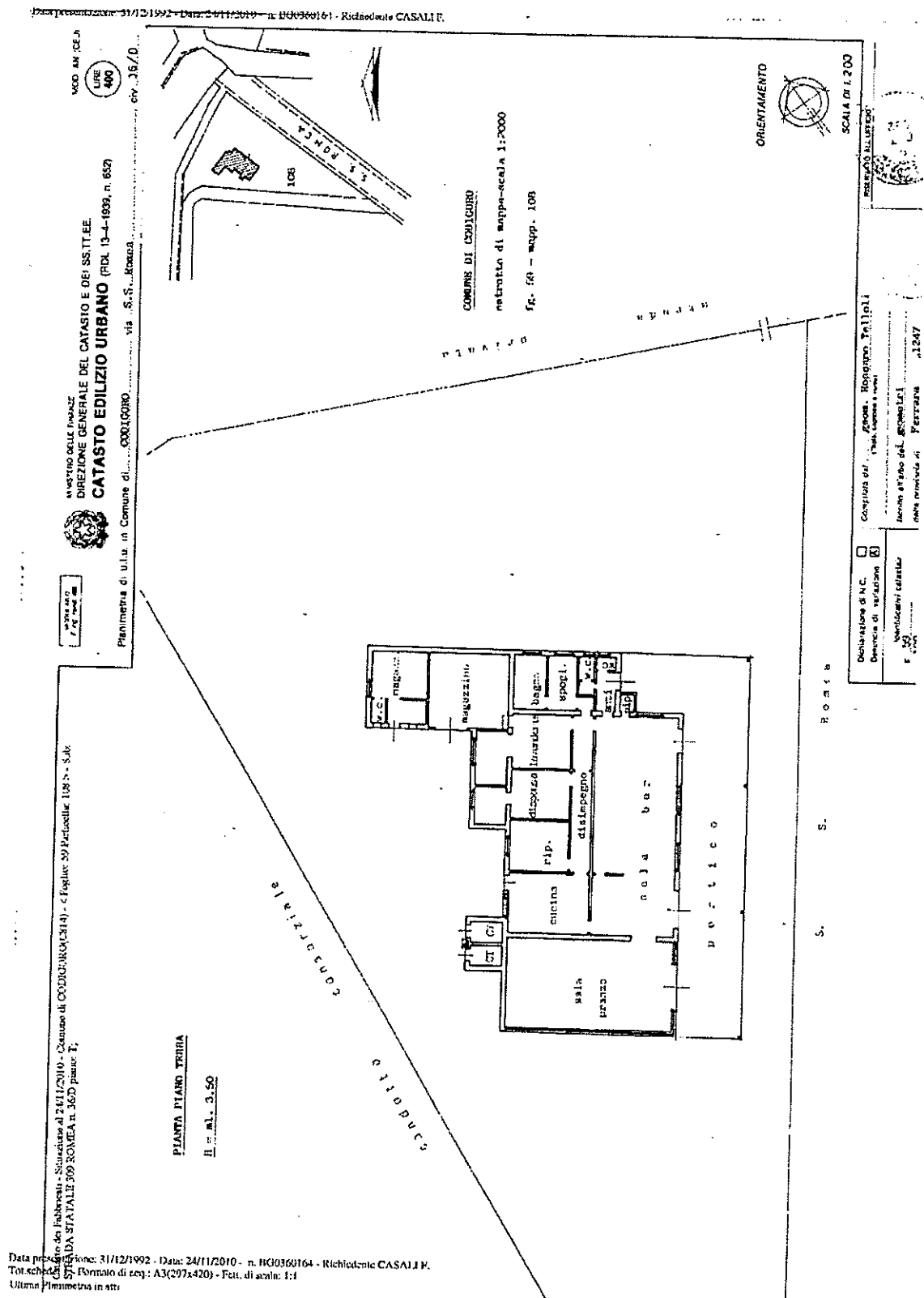
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina	11 di 14

ESTRATTO DI MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data:	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo:	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 8 - COMUNE DI CODIGORO - RISTORANTE	Pagina:	12 di 14

PLANIMETRIA MAPP. 108



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

8.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

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

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

$$V_t = \frac{V_m - (K_c + O_c + O_p + O_f + P)}{(1+r)^n}$$

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

• **Determinazione di V_m**

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

$$V_m = 624.000,000 \text{ €}$$

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

Determinazione dei costi ordinari di trasformazione K_c

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

$$K_c = 376.000,00 \text{ €}$$

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

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

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

$$Op = 376.000,00 \text{ €} \times 0,10 = 37.600,00 \text{ €}$$

- **determinazione degli oneri finanziari Of**

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

$$Of = 0,05 \times \text{€} 413.600,00 = 20.680,00 \text{ €}$$

- **determinazione di P**

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

$$P = 0,15 \times \text{€} 624.000,00 \text{ €} = 93.600,00 \text{ €}$$

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

$$(Kc + Oc + Op + Of + P) = 527.880,00 \text{ €}$$

- **determinazione di r**

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

- **determinazione di n**

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

$$\begin{aligned}
 Vt &= \frac{624.000,00 \text{ €} - 527.880,00 \text{ €}}{(1+0,05)^1} = \\
 &= \frac{96.120,00 \text{ €}}{1,05} = 91.542,86 \text{ €}
 \end{aligned}$$

fissando con ciò il probabile valore di mercato prudenziale, arrotondando, in funzione della simulazione, in **€ 91.000,00.**

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

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

F A S C I C O L O 9

Giudice Delegato
Dott. Giovanni Panzeri

Curatore Fallimentare
Dott. Alberto Manaresi

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



studio tecnico
Geom. Enrico Ambrosini

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

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

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

FASCICOLO 9

COMUNE DI COMACCHIO TERRENI IN LOCALITA' PORTOGARIBALDI



IL FASCICOLO CONTIENE

FASCICOLO 9

COMACCHIO (FE) - Terreni edificabili

9.1 *L'identificazione del bene e la regolarità catastale.*

9.2 *La regolarità urbanistica*

9.3 *La provenienza*

9.4 *I gravami e le formalità pregiudizievoli*

9.5 *La descrizione e la consistenza*

9.6 *La ricerca del più probabile valore di mercato*

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


studio tecnico
 Geom. Enrico Ambrosini

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

9.1 *L'identificazione e la regolarità catastale*

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

MAPP.	SUB.	QUALITA	CL.	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	are	ca	DOM.	AGR.
172		Seminativo	2	00	50	50	41,52	23,47
10		Bosco alto	U	00	77	26	23,82	21,95
85		Bosco alto	U	00	27	80	8,57	7,90

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

MAPP.	SUB.	VIA	PIANO	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C.C.
						VANI	MQ	
306	1	Via Valle Isola s.n.c.	T-1-2	F/3	--	--	--	--

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

I mappali e il fabbricato risultano correttamente inseriti a nome della società XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà e possesso.

9.2 *La regolarità urbanistica*

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

Nella sottozona D3.1 sono ammessi i seguenti usi:

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

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

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

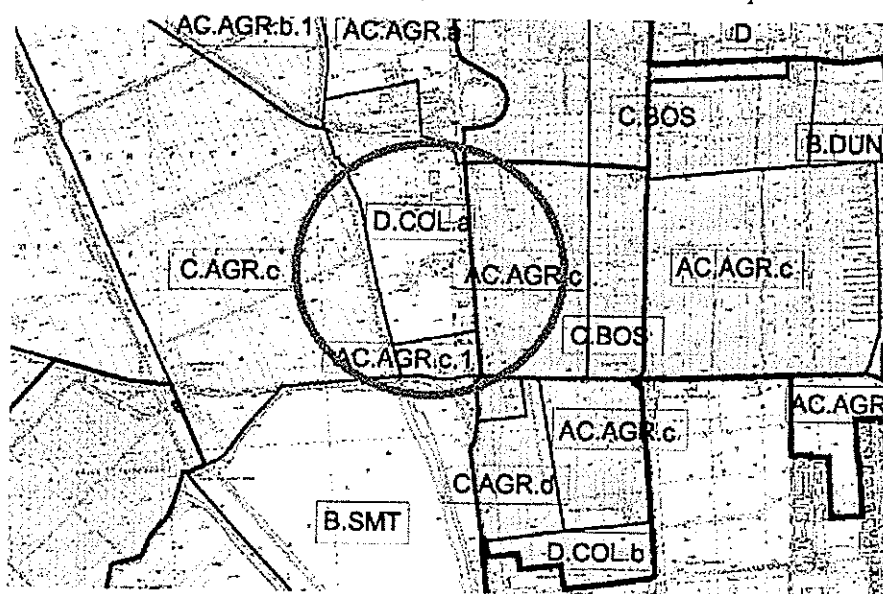
Per gli usi (commerciali, direzionali, artigianali) vedi il Regolamento Edilizio art. 10 pag 13. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC. Gli interventi NC, RI, AM sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri: $U_f < 0,60 \text{ mq/mq}$, $H_{\text{max}}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

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

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

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

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



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

9.3 *La provenienza*

In seguito a visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara, sezione immobiliare, ho potuto accertare che le unità immobiliari, come meglio e di fatto descritte al paragrafo che precede, risultano alla data di Sentenza dichiarativa di fallimento inequivocabilmente e certamente in capo alla società XXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per l'intera quota di proprietà e possesso.

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

- la proprietà piena ed esclusiva dei terreni ai mappali 10, 85 e 172 con atto di compravendita in data 31 gennaio 2008, n.124606/23565 di repertorio del Notaio Severo Maisto di Ferrara, ivi registrato l'8 febbraio 2008 al n.1406 e trascritto a Ferrara con nota in data 11 febbraio 2008 ai nn.2821/1713;
- l'area al mappale 76 di mq.2273 con atto di compravendita in data 4 febbraio 2008, n.124610/23567 di repertorio del Notaio Maisto, registrato a Ferrara l'8.2.2008 al n.1408 e trascritto a Ferrara con nota del 11.2.2008 ai nn.2822/1714.

Alla società XXXXXXXXXXXXX:

- il fabbricato ai mappali 76/1, 76/2, 76/3 e 76/5 nonché l'aera di corte al mappale 183 erano pervenuti per acquisto dai signori XXXXXXXXXXXXX, nato a Comacchio il XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, nata a Comacchio il giorno XXXXXXXXXXXXX, che disponevano di beni personali, in dipendenza di atto di compravendita del 13.02.2002, n.62695 di repertorio del Notaio Gian Luigi Maioli, trascritto a Ferrara con nota in data 20 febbraio 2002 ai nn.3366/2313.

Ai signori XXXXXXXXXXXXX quanto sopra era pervenuto:

- la quota di un terzo ciascuno (essendo la restante quota di proprietà del signor XX XXXXXX) in dipendenza di successione legittima di XXXXXXXX, deceduto [REDACTED] denuncia registrata a Comacchio il 3 luglio 1990 al n.193/194 e trascritta a Ferrara il 2 aprile 1991 ai nn.5746/4149;
- la quota di un sesto ciascuno in dipendenza di successione legittima di XX XXXXXX, deceduto il 23 dicembre 1999, denuncia registrata a Comacchio il 6 marzo 2000 al n.184/204/1 e trascritta a Ferrara il 9 settembre 2000 ai nn.16217/10618;

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

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

Si precisa che:

- con atto di trasformazione del 27 dicembre 2001, n.98598 di repertorio del Notaio Alberti, trascritto a Ferrara il 24 gennaio 2002 ai nn.1427/999 la società XXXXXXXXXXX si è trasformata in "XXXXXXXXXX.";
- con atto di trasformazione del 2 febbraio 1990, n.45449/7744 di repertorio del Notaio Alberti, trascritto a Ferrara il 13 febbraio 1990 ai nn.2507/1550 la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si è trasformata in XXXXXXXX
XXXXXX

***Nota:** al ventennio la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (non trascritti altri cambi di denominazione) risulta proprietaria dei terreni ai mappali 10, 85 e 172 in forza di atto di compravendita in data 24 febbraio 1979, n.103268 di repertorio del Notaio Brighenti, registrato a Comacchio il 16 marzo 1979 al n.423, volume 95.*

9.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli

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

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

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

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

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

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

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

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

9.5 La descrizione e la consistenza

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

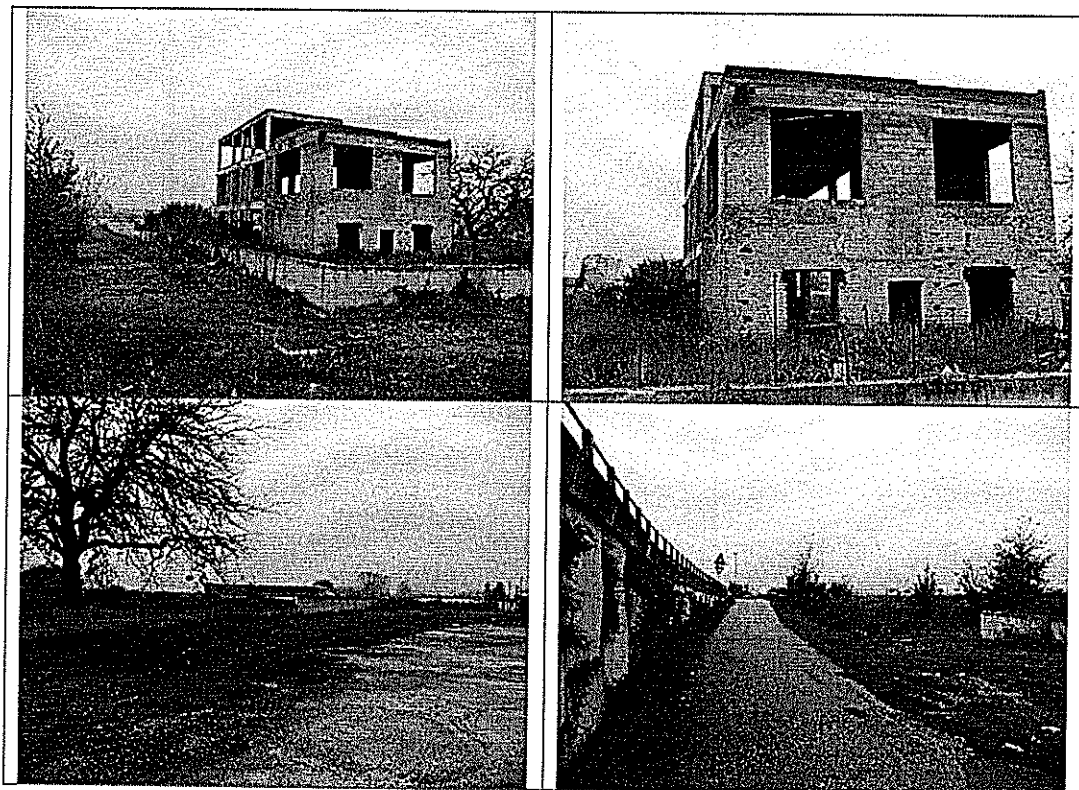
Lotto uno: i terreni costituenti i mappali 172, 10, e 85, ora costituiscono un fondo intercluso, ma con possibilità di ottenere l' accesso diretto dalla SS Romea 309, previa autorizzazione dell'ANAS, lungo il lato est del mappale 10, ora delimitato dal fossato di scolo della Statale 309 che collega Venezia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

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

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

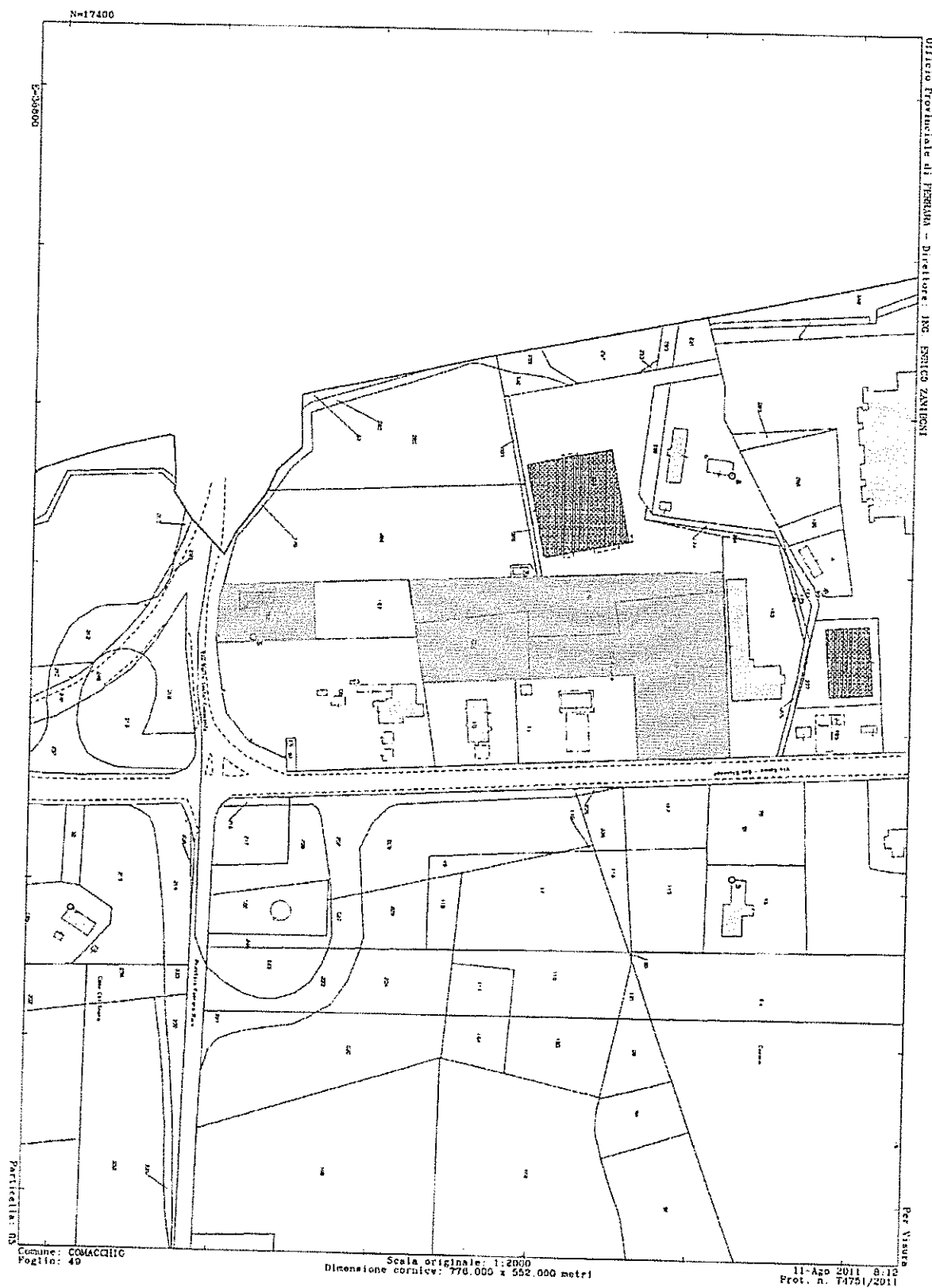
Lotto due: fabbricato rimasto al rustico, edificato sull'originario mappale 76 ora 306 della superficie di m²2.273, e ottenuto dal consolidamento strutturale di un vecchio fabbricato preesistente che si sviluppa su più piani. La struttura si trova al rustico ed è priva di impianti e di qualsiasi altra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

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	10 di 13



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

ESTRATTO DI MAPPA



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

9.6 *La ricerca del più probabile valore di mercato*

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

Sostanzialmente possiamo individuare due lotti:

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

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

Nel nostro caso, per quanto riguarda il LOTTO1, anche se attualmente ha solamente l'affaccio sulla S.S. Romea e non ha, al momento, la possibilità di un accesso diretto, possibile da ottenere ma non facilmente, con conseguente minore appetibilità, mantiene comunque un proprio valore potenziale di €/m² 70,00 e ciò per un possibile valore commerciale oggi di € 1.088.500,00.

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