

# TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo n. 8/2016

**"BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"**

Giudice delegato: **Dott. Mauro Vitiello**

## **PERIZIA ESTIMATIVA** **DI BENI IMMOBILI**

*Tecnico incaricato: Geom. Eros Locatelli  
iscritto all'Albo della provincia di Bergamo al N. 3108  
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al N. 197  
C.F. LCT RSE 72L04 G856A - P.IVA 03827460167*

*con studio in via Europa, 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)  
telefono- fax: 035 992621  
email: [eros.locatelli@geopec.it](mailto:eros.locatelli@geopec.it)*

---

PAGINA VUOTA

## **INDICE**

### **PREMESSA GENERALE**

#### **IMMOBILI DI PROPRIETA' "BETTINELLI LUCIANO S.R.L."**

- I        IMMOBILI IN COMUNE DI BERGAMO – via Baioni n. 49**  
Magazzino e tre abitazioni  
N.C.E.U. foglio 16 - particella 2188  
subalterni 701, 2, 3, 4
- II       IMMOBILE IN COMUNE DI BERGAMO – via Crocefisso s.n.**  
Negozio  
N.C.E.U. foglio 9 - particella 5008  
subalterno 20

#### **IMMOBILI DI PROPRIETA'**

- III      IMMOBILI IN COMUNE DI BERGAMO–via Crocefisso n. 43**  
Magazzino, locale tecnico, deposito e due abitazioni  
N.C.E.U. foglio 9 - particella 2699, subalterni 2, 5, 6, 3, 4  
e particelle 5677 e 5678 N.C.T.
- IV      IMMOBILI IN COMUNE DI BERGAMO – via Ghisleri n. 40**  
Abitazione, autorimessa e tettoia  
N.C.E.U. foglio 9 - particella 644, subalterni 702, 3, 4
- V        IMMOBILI IN COMUNE DI BERGAMO - terreni**  
Terreni  
N.C.T. foglio 9 – particelle 57, 58

### **RIEPILOGO E CONCLUSIONI**

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

## PREMESSA GENERALE

Premesso che:

- con Decreto del 06 ottobre 2016 il Tribunale di Bergamo ha ammesso la Società "*Bettinelli Luciano s.r.l. in liquidazione*", con sede in via Crocefisso n.43 a Bergamo (BG), alla procedura di concordato preventivo;
- con la medesima Sentenza è stato confermato Commissario giudiziale il Dott. Luigi Gaffuri, con studio in viale Giulio Cesare n. 11 a Bergamo;

considerato che:

- il patrimonio della Società "*Bettinelli Luciano s.r.l. in liquidazione*" comprende alcuni beni immobili siti nel comune di Bergamo (BG);
- il Dott. Luigi Gaffuri, Commissario Giudiziale, ha presentato istanza di nomina di un perito estimatore a cui affidare l'incarico di attribuire un valore ai beni costituenti il compendio immobiliare di proprietà della "*Bettinelli Luciano s.r.l. in liquidazione*" e \_\_\_\_\_ in qualità di garante del concordato;
- il Giudice Delegato, Dott. Mauro Vitiello, letta l'istanza di cui sopra, in data 27 ottobre 2016, ha autorizzato il Commissario ad avvalersi della collaborazione del sottoscritto Geom. Eros Locatelli.

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Geom. Eros Locatelli, eseguiti i sopralluoghi ed effettuati gli accertamenti ritenuti necessari, si dispone a relazionare in merito all'incarico assegnato.

-----

LIMITI DELL'INCARICO E PRECISAZIONI

Obiettivo del presente elaborato peritale è esclusivamente quello di attribuire un valore ai **beni immobili** di proprietà della Società "Bettinelli Luciano s.r.l. in liquidazione" con sede in via Crocefisso n. 43 a Bergamo (BG):

COD	COMUNE	TIPOLOGIA	FG.	MAPPALE	SUB	QUOTA DI PROPRIETA'
I	BERGAMO	Fabbricati	16	2188	2	Proprietà per 1/1 Bettinelli Luciano s.r.l.
			16	2188	3	
			16	2188	4	
			16	2188	701	
II	BERGAMO	Fabbricato	9	5008	20	Proprietà per 1/1 Bettinelli Luciano s.r.l.
III	BERGAMO	Fabbricati	9	2699	2	Proprietà per 1/1
			9	2699	3	
			9	2699	4	
			9	2699	5	
			9	2699	6	
		Terreni	9	5678		
			9	5677		
IV	BERGAMO	Fabbricati	9	644	3	Proprietà per 1/1
			9	644	4	
			9	644	702	
V	BERGAMO	Terreni	9	57		Proprietà per 1/1
			9	58		

Ai fini della definizione del più probabile valore di mercato degli immobili analizzati, nel mese di dicembre 2016 si sono compiuti i sopralluoghi per individuare i singoli beni, determinarne lo stato di fatto e definirne lo stato di conservazione e possesso. Nel precedente mese di novembre erano stati compiuti gli accessi presso i Pubblici Uffici per attuare tutti gli accertamenti necessari.

Dapprima, sono state predisposte le indicazioni generali relative ai complessi

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

immobiliari all'interno dei quali sono inseriti gli immobili oggetto di valutazione:

- identificazione e descrizione generali;
- definizione della proprietà e della provenienza;
- esposizione della situazione urbanistica generale;
- elencazione dei vincoli e degli oneri giuridici.

Successivamente, constatata l'effettiva opportunità di provvedere alla valutazione separata dei beni sulla base delle diverse caratteristiche degli stessi, si è provveduto ad eseguire una analisi puntuale e differenziata per ogni singola unità immobiliare.

Le operazioni peritali si sono, quindi, articolate nelle seguenti attività, schematicamente riproposte nei paragrafi dedicati ad ogni singolo bene:

- identificazione catastale;
- descrizione;
- stato di possesso;
- vincoli ed oneri giuridici;
- conformità urbanistico-edilizia;
- certificazione energetica/certificato di destinazione urbanistica;
- consistenza;
- valutazione.

-----

0.1 Identificazione catastale degli immobili.

Sono state eseguite le verifiche di corrispondenza catastale tra i beni individuati e la documentazione reperibile negli archivi dell'*Agenzia delle Entrate – Uffici Provinciali del Territorio di Bergamo*.

-----

0.2. Descrizione dei beni.

L'individuazione degli immobili è avvenuta mediante sopralluoghi in loco, nel

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

corso dei quali sono state verificate le caratteristiche materiche, lo stato di fatto e conservazione e l'effettiva consistenza di ogni singolo bene.

-----

0.3 Verifica della proprietà e dello stato di possesso.

Le informazioni inerenti la titolarità dei beni sono state desunte dalle trascrizioni reperibili presso gli archivi dell'*Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare*.

Per la definizione dello stato di possesso dei beni, si è fatto riferimento, oltre che a quanto rinvenibile in sito, alle informazioni fornite dalla Società "*Bettinelli Luciano s.r.l. in liquidazione*".

-----

0.4 Verifica della presenza di vincoli e formalità pregiudizievoli.

L'accertamento della presenza di vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in capo alla Società "*Bettinelli Luciano s.r.l. in liquidazione*" è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di ammissione alla procedura concordataria, con la rilevazione e ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e regolare alienazione.

-----

0.5 Verifica della situazione urbanistica e delle relativa conformità.

Si è provveduto ad indicare la collocazione urbanistica dei beni, richiamando le principali norme previste per la zona dagli strumenti urbanistici e lo stato delle convenzioni urbanistiche in essere.

Per i singoli immobili sono state eseguite verifiche di conformità rispetto alla

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

situazione edilizia approvata, provvedendo a compiere accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bergamo.

-----  
0.6 Certificazione energetica.

Gli *Attestati di Certificazione/Prestazione Energetica* esistenti sono stati reperiti presso gli archivi informatici del Catasto Energetico di Regione Lombardia.

-----  
0.7 Determinazione della consistenza degli immobili.

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento alle risultanze catastali ed agli elaborati di progetto reperiti. In caso di difformità sono stati eseguiti approfondimenti in sito.

Le superfici così determinate sono state ponderate con l'applicazione di coefficienti che consentissero di rapportarle all'effettiva destinazione d'uso e quindi all'effettivo valore.

-----  
0.8 Valutazione dei beni.

Per esprimere una corretta valutazione dei beni sono stati analizzati i seguenti elementi:

- prezzi riportati in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene;
- valori medi di stima propagati da pubblicazioni ed osservatori immobiliari;
- inserzioni pubblicitarie diffuse da agenzie immobiliari;
- informazioni di addetti operanti nel settore.

Ai valori medi di mercato così determinati sono stati applicati correttivi che tenessero conto delle caratteristiche degli immobili: il grado di finitura del fabbricato, lo stato di conservazione, la prossimità a centri di particolare interesse, l'importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, l'efficienza dei

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

servizi e della viabilità della zona.

Si sottolinea che per la quotazione dei beni sono stati definiti i più probabili valori previsionali medi ordinari, che potranno discostarsi dal prezzo effettivamente negoziato in conseguenza di una reale trattativa, dipendente non solo dalle mutevoli e imprevedibili condizioni di mercato, ma anche da fattori soggettivi quale, ad esempio, la differente capacità negoziale delle Parti.

Per ogni singolo bene analizzato è stata riportata una valutazione legata ai valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti attuate nel libero mercato; tenuto conto della Procedura concorsuale in corso, è stata indicata anche una possibile svalutazione del bene determinata dalle particolari condizioni della vendita forzosa (si riepilogano sinteticamente a titolo esemplificativo le tempistiche limitate, le trattative condizionate dagli obiettivi della Procedura concorsuale, l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari, la repentina svalutazione dei beni in conseguenza del susseguirsi delle aste, le difficoltà di investimento ed il mancato immediato godimento del bene eventualmente acquisito, ecc.).

Si precisa che l'eventuale vendita di tutti i beni analizzati, essendo effettuata nell'esercizio d'impresa, sarà soggetta ad I.V.A. nella misura stabilita dalla normativa in vigore al momento della vendita.

-----  
ALLEGATI

Tutta la documentazione richiamata nell'elaborato peritale ed eventualmente non allegata è reperibile presso gli Uffici *dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali* o presso le sedi dei Notai che hanno redatto le singole formalità richiamate o presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bergamo.

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**PROPRIETA' "BETTINELLI LUCIANO S.R.L."**

**I COMUNE DI BERGAMO**

**Magazzino e tre abitazioni**

**Nuovo Catasto Edilizio Urbano – foglio 16**

**particella 2188 – subalterni 701, 2, 3, 4**

**I.1 INFORMAZIONI GENERALI**

I.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO

I.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

I.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

I.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

I.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

**I.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

I.2.1 MAGAZZINO (SUB. 701)

I.2.2 ABITAZIONE (SUB. 2)

I.2.3 ABITAZIONE (SUB. 3)

I.2.4 ABITAZIONE (SUB. 4)

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

## **I.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **I.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono un magazzino e tre abitazioni poste nel medesimo complesso edilizio sito all'incrocio tra le vie Baioni, via Ernesto Rossi e via Ezio Vanoni, a Bergamo [rif. Immagine 1.1.A].



1.1.A – Ripresa aerea del complesso edilizio

L'area è posta in zona nord del Comune di Bergamo (BG), ad una distanza di circa 2,5 chilometri dal centro dello stesso Comune, dove sono posti i principali servizi e spazi pubblici della cittadina.

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Nell'immediato intorno del lotto sono presenti insediamenti produttivi/commerciali e fabbricati residenziali.

Il lotto si inserisce in un ambiente pianeggiante, in prossimità della "Circonvallazione Plorzano/Fabriciano - Strada Statale n. 470" che consente il rapido collegamento con le principali infrastrutture viarie della zona:

- Superstrada "S.S. 671";
- Autostrada "A4", il cui casello di Bergamo dista circa 7 chilometri.

L'Aeroporto Internazionale di Orio al Serio si trova a circa 10 chilometri.

-----

Attorno ai fabbricati si sviluppa un'area di proprietà esclusiva, in parte con pavimentazione in calcestruzzo ed utilizzata come deposito all'aperto e come spazio di manovra e parcheggio ed in parte (nella zona a nord in prossimità delle abitazioni) con pavimentazione in porfido a spacco ed aiuole.

L'accesso al complesso immobiliare avviene:

- da n. 2 ingressi carrabili ed un ingresso pedonale posti lungo via Ezio Vanoni, in corrispondenza dei civici n. 5 e 7;
- da n. 1 accesso pedonale (per la parte residenziale) posto lungo via Ernesto Rossi, in corrispondenza del civico n. 6.

Gli edifici sono stati realizzati in più fasi, tra il 1966 e l'inizio degli anni Settanta.

La maggior parte delle strutture edilizie del fabbricato risale al periodo di costruzione/ampliamento; lo stato di conservazione può considerarsi in generale sufficiente ma, come verrà meglio dettagliato in seguito, alcune componenti sono caratterizzate da degrado determinato dalla vetustà, dalla presenza di infiltrazioni e dall'attuale stato di abbandono di una parte dell'immobile [rif. *Fotografie 1.1.B*].

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Vista del fabbricato da via Ezio Vanoni



Vista del fabbricato  
angolo via Ezio Vanoni - via Ernesto Rossi



Vista del complesso immobiliare da via Ernesto Rossi



Vista sud del complesso immobiliare



Vista generale dal cortile interno dell'edificio



Prospetto nord-est della palazzina residenziale

1.1.B – Fotografie generali del complesso immobiliare

-----

---

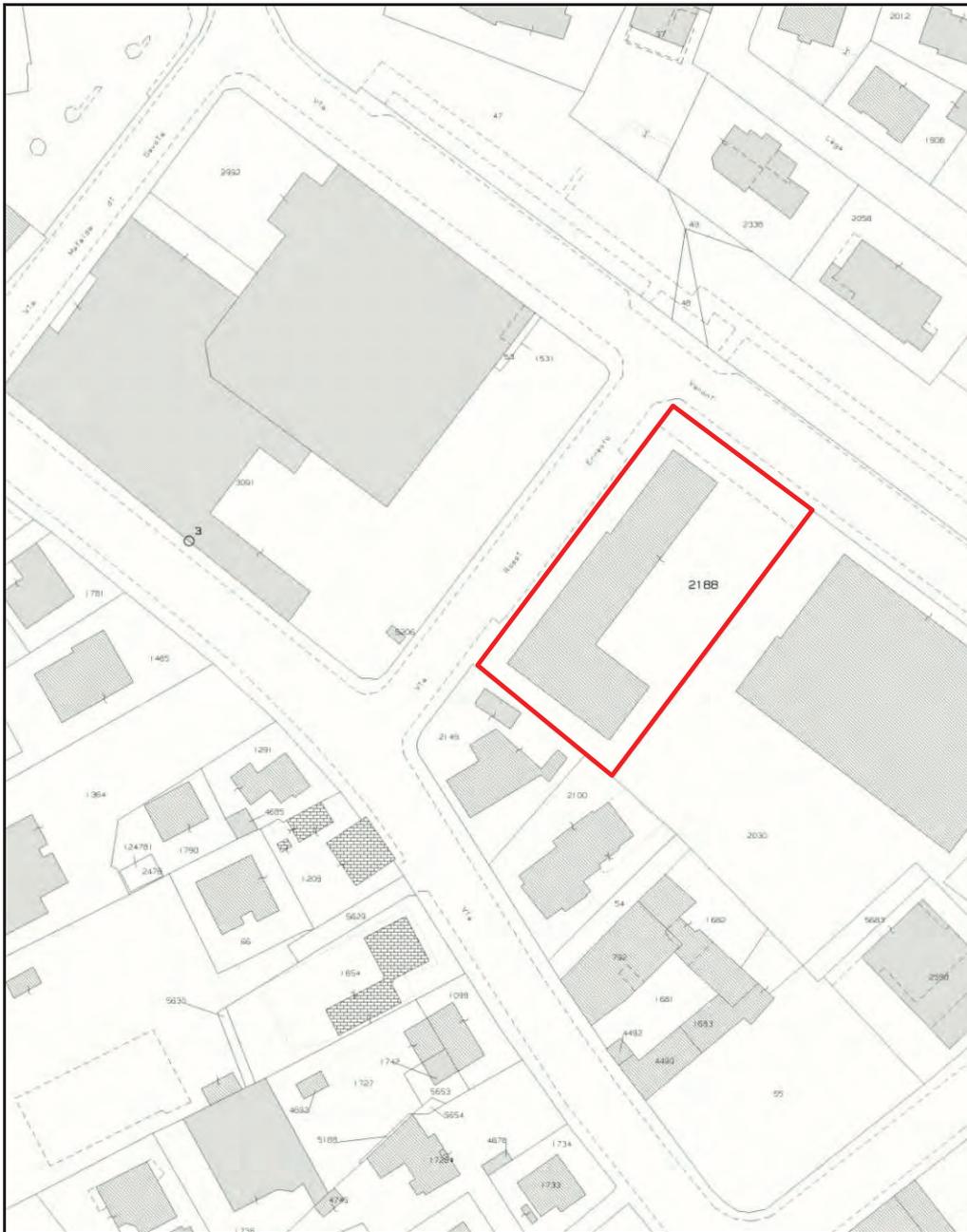
**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Gli immobili in oggetto sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate  
– Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 16 del Comune di Bergamo [rif.  
*Immagine 1.1.C*]



1.1.C – Estratto di mappa catastale, foglio 16, particella 2188

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Le unità immobiliari che verranno di seguito valutate sono individuate con i seguenti identificativi catastali [rif. Tabella 1.1.D]:

Catasto dei Fabbricati			Comune di		BERGAMO via Baioni n. 49		
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	16	2188	701	D/8			Euro 6.352,42
	16	2188	2	A/3	7	6 vani	Euro 650,74
	16	2188	3	A/3	7	5 vani	Euro 542,28
	16	2188	4	A/3	7	4 vani	Euro 433,82

1.1.D - Tabella degli identificativi catastali

Ogni singolo immobile verrà analizzato in dettaglio nel successivo capitolo II.2.

Valutazione delle singole unità immobiliari.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

## **I.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **I.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'attuale proprietà delle unità immobiliari oggetto di valutazione risulta in capo alla Società "Bettinelli Luciano s.r.l." con sede in Bergamo, cod. fisc. 02184590160, per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella 1.2.A]:

Catasto dei Fabbricati				Comune di	BERGAMO (BG) via Baioni n. 49	
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Diritto	Quota
	16	2188	701	D/8	Proprietà	1/1
	16	2188	2	A/3	Proprietà	1/1
	16	2188	3	A/3	Proprietà	1/1
	16	2188	4	A/3	Proprietà	1/1

1.2.A – Tabella delle quote e dei diritti

Gli immobili in oggetto sono stati acquisiti dalla società Società "Bettinelli Luciano s.r.l." in forza di "Decreto di trasferimento di beni immobili" emesso dal Tribunale di Bergamo in data 08 marzo 2001, rep. n. 1524 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 23 aprile 2001 ai nn. 15706/11670 [rif. Allegato 22].

I precedenti proprietari, da data antecedente il ventennio, erano i

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

## **I.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **I.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA**

#### Destinazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bergamo sono [rif. Immagine 1.3.A]:

- per il Documento di Piano, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 04 maggio 2015, approvata con Delibera del Consiglio Comunale nn. 143 e 174 del 16 novembre 2015 e divenuta efficace in data 20 gennaio 2016 con la pubblicazione sul BURL n° 3 – Serie Avvisi e Concorsi;
- per la Componente Geologica, la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 200 del 10 dicembre 2012, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 200 del 10 dicembre 2012 e divenuta efficace in data 05 marzo 2013 con la pubblicazione sul BURL n°10 – Serie Avvisi e Concorsi.

Il complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia è posto nel sistema insediativo della Città Consolidata, "MMM – tessuto misto a media densità", normato dall'art. 28.4.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Il tessuto è formato dall'aggregazione di edifici di differenti tipologie e altezza, riconducibili a epoche di realizzazione diverse, in genere tra i tre e i cinque piani fuori terra, a maglie aperte o semiaperte, prevalentemente localizzato in aree periferiche e/o marginali ai tessuti della città storica, con alternanza di funzioni

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

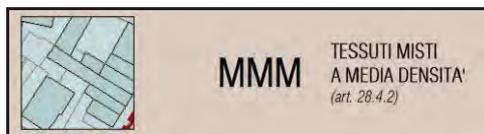
**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

residenziali, attività miste di tipo produttivo-artigianale e/o commerciali di media distribuzione.



1.3.A – Estratto del Piano di Governo del Territorio

**LEGENDA**



I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

- Indice di edificabilità = 1,00 (mq/mq);
- Altezza = 4/5 piani correlata al contesto ambientale ed alle altezze degli edifici circostanti oppure alla realizzazione di tipologie edilizie su pilotis, per le quali, in sede di progettazione esecutiva, deve essere garantito un adeguato livello di fruibilità privata condominiale/ad uso pubblico relativamente agli spazi a piano terra;

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- Rapporto di copertura = 30%;
- Indice di permeabilità = 30%;
- Densità arborea = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti;
- Densità arbustiva = 1 arbusto/100 mq.

In tutti i Tessuti della Città Consolidata sono sempre consentiti, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo edilizio e fatte salve eventuali diverse prescrizioni espressamente indicate nella normativa specifica dei singoli Tessuti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione.

Sono inoltre consentiti gli interventi di Nuova costruzione (Nc) e di demolizione con ricostruzione (dr), qualora all'interno dei singoli tessuti vi siano aree aventi le caratteristiche di lotto minimo edificabile. Tali interventi devono essere attuati nel rispetto dei parametri dei singoli Tessuti.

Nei Tessuti della Città Consolidata la destinazione principale è quella residenziale. Sono inoltre ammesse, quali destinazioni d'uso complementari o accessorie, le seguenti destinazioni d'uso: attività artigianali, alcune attività di produzione avanzata, alcune tipologie di depositi, logistica e magazzini; attività terziarie (escluse quelle di tipo direzionale), attività commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di prossimità, servizi, senza distinzione tra destinazioni d'uso principali e destinazioni d'uso complementari o accessorie, che risultano sempre ammesse senza limiti percentuali.

Le destinazioni d'uso devono garantire la compatibilità dal punto di vista ambientale, igienico-sanitario, acustico e di sicurezza, con le destinazioni d'uso residenziali del tessuto e di quelli adiacenti. Nel caso di attività economico-produttive ed artigianali che risultino insediate e funzionanti alla data di adozione del PGT, sono consentiti gli interventi di ampliamento in aderenza agli edifici esistenti fino al raggiungimento del Rapporto di copertura (RC) massimo pari al

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

50%, nel rispetto dei restanti indici previsti dal tessuto di appartenenza. Per tali ampliamenti in aderenza dovrà essere dimostrato in modo inequivocabile che la funzione da insediarsi attraverso il suddetto ampliamento deve necessariamente essere collocata al piano terra (per motivi di carattere strutturale, impiantistico e logistico) e dovrà essere garantito il rispetto della superficie drenante di cui al Regolamento di Igiene vigente.

-----  
Situazione urbanistico – edilizia del complesso immobiliare

La situazione edilizia del complesso immobiliare è stata analizzata con riferimento ai documenti messi a disposizione del Comune di Bergamo a seguito di apposita istanza di accesso agli atti.

Si segnala che a causa del sistema di archiviazione adottato dal Comune di Bergamo non è possibile garantire che la successiva ricostruzione fornisca un quadro completo delle pratiche edilizie che hanno interessato gli immobili analizzati.

In particolare, si evidenzia che per alcune pratiche edilizie l'Addetto al Servizio del Comune di Bergamo ha messo a disposizione il "titolo edilizio" ma non avrebbe trovato negli archivi la relativa documentazione e gli elaborati grafici allegati.

In base alla documentazione reperita presso il Comune di Bergamo ed alla documentazione messa a disposizione \_\_\_\_\_ il complesso edilizio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di valutazione sarebbe stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- "Licenza Edilizia" n. 3843 del 21 aprile 1966 per la costruzione di casa di civile abitazione con annesso magazzino [rif. Allegato 35];

la relativa "abitabilità" per n. 3 appartamenti, n. 2 uffici, n. 2 magazzini e n. 12 annessi è stata rilasciata dal Comune di Bergamo in data 19 giugno 1969 [rif.

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

*Allegato 36).*

- *“Licenza per occupazione o manomissione di suolo pubblico ...”* n. 1053/1966 del 07 novembre 1966 per la costruzione di un muro di recinzione e la realizzazione di un accesso carrabile in via Baioni.

- *“Licenza per occupazione o manomissione di suolo pubblico ...”* n. 20/1967 del 13 gennaio 1967 per l'allacciamento alla fognatura comunale.

- *“Licenza Edilizia”* n. 7666 del 21 giugno 1971 per lavori di ampliamento magazzino [rif. Allegato 37].

- *“Licenza per occupazione o manomissione di suolo pubblico ...”* n. 801/1971 del 03 novembre 1971 per la costruzione di un muro di recinzione, la realizzazione di un accesso carrabile e di pozzetti e scarichi fognari in via Baioni.

- *“Licenza per occupazione o manomissione di suolo pubblico ...”* n. 801/1971bis del 11 settembre 1972 in variante alla precedente pratica n. 801/1971.

- *“Licenza Edilizia”* n. 8501 del 07 marzo 1973 per lavori di ampliamento magazzino [rif. Allegato 38].

Con riferimento a questa pratica edilizia il Comune di Bergamo non è stato in grado di fornire alcun elaborato grafico allegato; dalle indicazioni contenute nelle *“prescrizioni particolari”* della Licenza si desume che il progetto di ampliamento prevedeva anche la realizzazione di un ampio locale al piano primo del fabbricato.

- *“Autorizzazione Edilizia”* n. 1343 del 09 gennaio 1989 per lavori di costruzione tettoia per ricovero automezzi [rif. Allegato 39].

Per questa pratica edilizia il Comune di Bergamo non è stato in grado di fornire alcun elaborato grafico, pertanto, con la sola documentazione a disposizione non è possibile stabilire con certezza se tale pratica sia riferibile al complesso

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

edilizio oggetto di analisi o, al contrario, ad altri immobili posti nelle vicinanze.

- *“Autorizzazione Edilizia”* n. 3491 del 03 luglio 1990 per lavori di costruzione tettoia per ricovero automezzi – rinnovo dell'autorizzazione edilizia n. 1343 del 09 gennaio 1989 [rif. Allegato 40].

Per questa pratica edilizia il Comune di Bergamo non è stato in grado di fornire alcun elaborato grafico, pertanto, con la sola documentazione a disposizione non è possibile stabilire con certezza se tale pratica sia riferibile al complesso edilizio oggetto di analisi o, al contrario, ad altri immobili posti nelle vicinanze.

- *“Comunicazione di inizio lavori opere interne”* (art.26 L. 47/85) prot. n. 2197 del 04 giugno 2001, per spostamento e modifiche tavolati interni e rifacimento impianti, rivestimenti e pavimenti [rif. Allegato 41].

I relativi lavori sono terminati in data 18 settembre 2001 [rif. Allegato 42].

- *“Denuncia di inizio attività”* prot. n. 3841 del 02 ottobre 2001, per formazione di porta e di rampa d'accesso per la movimentazione separata delle merci [rif. Allegato 43].

- *“Denuncia Inizio Attività”* prot. 2262 del 29 settembre 2010 per smantellamento di una stazione radio base, i cui lavori sono iniziati il 12 aprile 2011 e sono terminati il 23 maggio 2011 [rif. Allegato 44].

- *“Segnalazione Certificata di Inizio Attività”* n. 73050 del 16 maggio 2016 per realizzazione di una stazione radio base, i cui lavori erano in corso alla data dei sopralluoghi eseguiti.

=====

## **I.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **I.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente interessati dai seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli:

- Costituzione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \_\_\_\_\_, contro "Bettinelli Luciano S.r.l.", e contro \_\_\_\_\_ in qualità di terzi datori, di ipoteca, in forza di atto a firma del notaio Luigi Bellini di Bergamo stipulato in data 09 giugno 2004, rep. nn. 177305/10730 ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 12 giugno 2004 ai nn. 30405/8380 [rif. Allegato 23].

Tale iscrizione grava su tutte le unità immobiliari catastalmente identificate con la particella 2699 (attuale proprietà di \_\_\_\_\_) e su tutte le unità immobiliari catastalmente identificate con la particella 2188 (attuale proprietà di "Bettinelli Luciano S.r.l."), oltre che sulla particella 4714.

L'iscrizione è stata oggetto di annotazione presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 07 agosto 2015, ai nn. 33350/4681, per "atto integrativo a contratto di mutuo fondiario".

- Costituzione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ in qualità di terzi datori di ipoteca, e contro la società "Bettinelli Luciano S.r.l." in qualità di debitore ipotecario, in forza di atto a firma del notaio Luigi Bellini di Bergamo stipulato in \_\_\_\_\_

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

data 24 febbraio 2010, rep. nn. 179944/12482 ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 03 marzo 2010 ai nn. 11242/1948 [rif. *Allegato 26*].

Tale iscrizione grava su tutte le unità immobiliari catastalmente identificate con la particella 2699 (attuale proprietà \_\_\_\_\_) e su tutte le unità immobiliari catastalmente identificate con la particella 2188 (attuale proprietà di “*Bettinelli Luciano S.r.l.*”), oltre che sulla particella 4714.

L'iscrizione è stata oggetto di annotazione presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 07 agosto 2015, ai nn. 33351/4682, per “*atto integrativo a contratto di mutuo fondiario*”.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di \_\_\_\_\_ contro la società “*Bettinelli Luciano S.r.l.*”, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Modena il 23 ottobre 2014, rep. n. 9736/2014 ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 28 novembre 2014 ai nn. 43660/7203 [rif. *Allegato 30*].

Tale iscrizione grava su tutte le unità immobiliari catastalmente identificate con la particella 2188 e sulla particella 5008, subalterno 20 (attuale proprietà di “*Bettinelli Luciano S.r.l.*”).

- Verbale di pignoramento immobili derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di \_\_\_\_\_ contro “*Bettinelli Luciano s.r.l.*”, in forza di atto esecutivo o cautelare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Bergamo il 20 gennaio 2016, rep. n. 649/2016 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19 febbraio 2016 ai nn. 6570/4612 [rif. *Allegato 32*].

Tale trascrizione grava su tutte le unità immobiliari catastalmente identificate con la particella 2188 e sulla particella 5008, subalterno 20 (attuale proprietà di “*Bettinelli Luciano S.r.l.*”).

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- Decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo derivante da atto giudiziario a favore della “Massa dei creditori del concordato preventivo Bettinelli Luciano s.r.l.” contro la Società “Bettinelli Luciano S.r.l.”, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo il 06 ottobre 2016, rep. n. 8/2016 e trascritto a Bergamo in data 10 novembre 2016 ai nn. 49979/33221 [rif. Allegato 33].

Tale trascrizione grava su tutte le unità immobiliari catastalmente identificate con la particella 2188 e sulla particella 5008, subalterno 20 (attuale proprietà di “Bettinelli Luciano S.r.l.”).

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

## **I.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **I.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE**

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Bergamo – Ufficio Tecnico;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

## **I.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

### **I.2.1 MAGAZZINO (SUBALTERNO 701)**

#### **I.2.1.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. *Allegato 01*]:

Catasto dei Fabbricati          Comune di Bergamo (codice A794)

Foglio 16          Particella 2188          Subalterno 701

Categoria D/8: fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Rendita: Euro 6.352,42

sito in via Cristoforo Baioni n. 49, piani interrato, terra e primo.

Dati derivanti da: variazione per bonifica di identificativo catastale del 06/11/2014  
n. 146779.1/2014 in atti dal 06/11/2014 (protocollo n. BG 0230051.

-----

Coerenze dell'unità immobiliare [rif. *Immagini 2.1.A e 2.1.B - Immagine 1.1.C*]:

a nord-est:          via Ezio Vanoni;

a sud-est:          altra particella (mappale 2030);

a sud-ovest:      altre particelle (mappali 2100 e 2149);

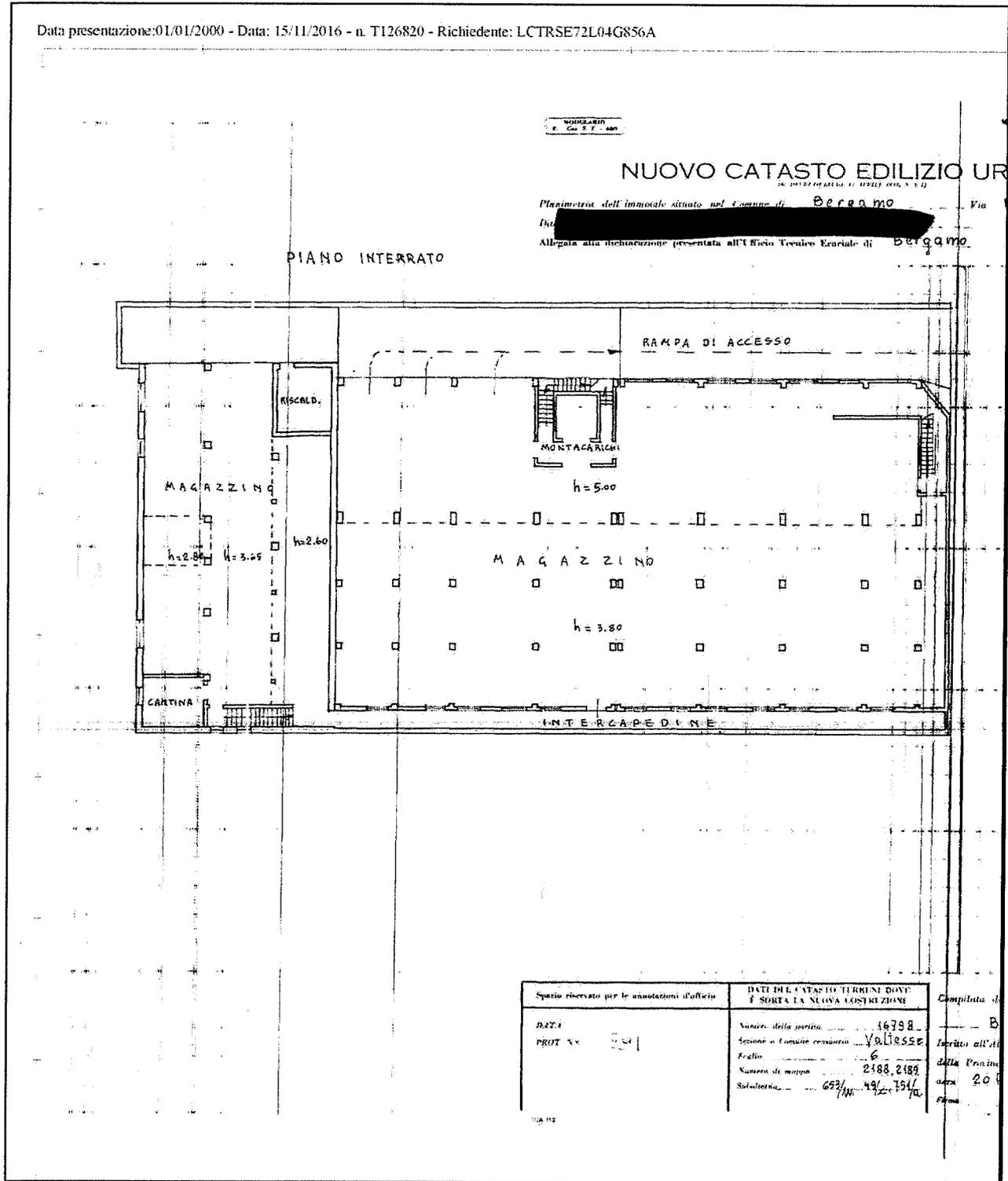
a nord-ovest:      via Ernesto Rossi.

-----

Geom. Eros Locatelli  
 via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
 Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
 Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**  
**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

Data presentazione: 01/01/2000 - Data: 15/11/2016 - n. T126820 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A



2.1.A – Scheda catastale dell'immobile (subalterno 701) – piano interrato



---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

-----

Il confronto tra le planimetrie catastali [rif. Immagini 2.1.A- 2.1.B] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato alcune differenze nella rappresentazione di parte dei tavolati e componenti interni, con conseguente diversa indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli vani (uffici /ribalta / servizi) oltre che di alcune aperture e rampe esterne.

Inoltre, il piano primo del fabbricato ed il lastrico solare di copertura (pur essendo il piano primo richiamato anche in visura catastale), non risultano rappresentati nelle schede catastali presenti negli archivi informatizzati dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**I.2.1.b DESCRIZIONE**

Il fabbricato in oggetto occupa una parte consistente del lotto di proprietà ed è accessibile dal cortile e dalla rampa carrabile collegati a via Ezio Vanoni, civici n. 5 e n. 7. Anche lungo via Ernesto Rossi, civico n. 6, è presente un accesso pedonale che consente di accedere direttamente agli uffici posti nella zona sud dell'immobile.

Il bene è composto da un capannone disposto su tre piani [rif. Fotografie 2.1.C]:

- il piano interrato è destinato a magazzino e cantina;
- ai piani terra e rialzato si trovano gli uffici/vendita, i servizi, la zona ribalta con pensilina ed il cortile;
- al piano primo ci sono un magazzino, i servizi, alcuni locali utilizzati come ufficio con relativi servizi igienici, un balcone ed un'ampia terrazza.

La copertura dell'immobile è costituita da un lastrico solare pedonabile.

I piani dell'unità immobiliare sono collegati per mezzo di una scala interna con montacarichi centrale. La zona del piano primo utilizzata come ufficio è raggiungibile anche attraverso una seconda scala interna, direttamente collegata con l'area esterna in prossimità degli ingressi di via Vanoni n. 7.



Zona ribalta con pensilina a piano terra



Zona ribalta a piano terra

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Locali a piano terra desinati a uffici/vendita



Locali a piano terra desinati a uffici/vendita



Locali a piano terra desinati a uffici/vendita



Magazzino a piano interrato



Magazzino a piano interrato



Rampa ed area di manovra a piano interrato

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

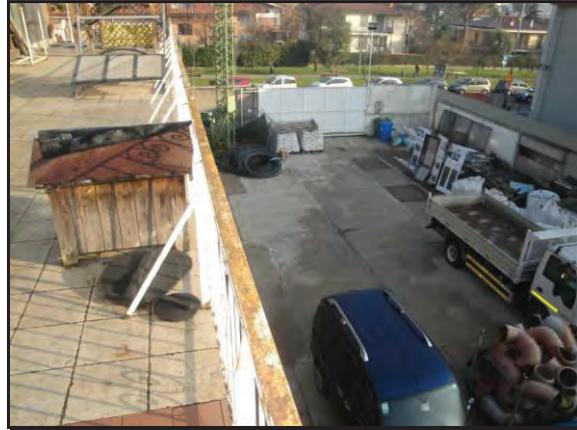
**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

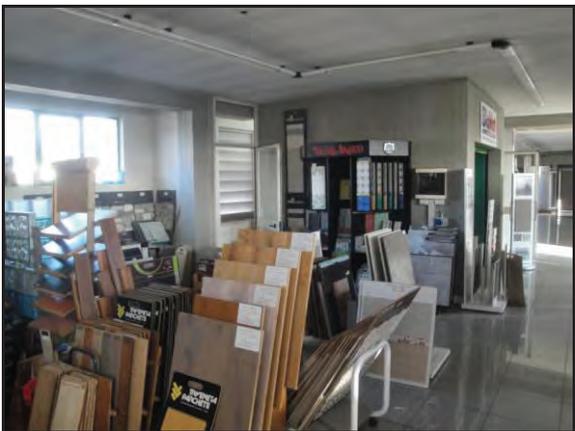
---



Magazzino a piano interrato



Cortile a piano terra - ingresso da via Ezio Vanoni



Magazzino a piano primo



Magazzino a piano primo



Terrazza a piano primo



Palazzina uffici – spogliatoi

2.1.C – Fotografie dell'immobile

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Caratteristiche edilizie e costruttive principali:

*Cancelli d'ingresso:*

n. 2 cancelli pedonali a battente, uno in ferro verniciato ed uno in ferro zincato;

n. 2 cancelli carrabili, in ferro verniciato, uno ad anta unica scorrevole ed uno con doppia anta a battente.

*Cortile:* pavimentazione in calcestruzzo per la zona antistante la ribalta, vialetti in porfido a spacco ed aiuole per la zona antistante l'ingresso dell'annesso fabbricato residenziale.

*Rampa carrabile:* pavimentazione in porfido a spacco.

*Struttura:* struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura; presenza di irrigidimenti con pilastri in ferro per la pensilina; solaio in calcestruzzo armato per il soffitto del piano interrato, solai in latero-cemento per gli altri piani.

*Copertura:* copertura piana pedonabile, con parapetto perimetrale in parte in calcestruzzo armato ed in parte con barriera in ferro verniciato; pavimentazione in calcestruzzo;

la terrazza del piano primo costituisce copertura di una porzione del sottostante piano rialzato; la terrazza è pavimentata con piastrelle e delimitata da un parapetto in ferro verniciato;

una parte della suddetta terrazza è stata coperta con una struttura in ferro ed elementi in plexi-glass;

la porzione del piano interrato adiacente alla via Rossi risulta coperta con una struttura in ferro ed onduline.

*Pareti esterne:* muratura rivestita con intonaco plastico, con porzioni in calcestruzzo armato a vista.

*Scale interne:* scale con struttura in calcestruzzo armato, parziale rivestimento

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

dei gradini con lastre di pietra; parapetti in ferro verniciato, ove presenti.

*Infissi esterni:* infissi di varie tipologie, principalmente in alluminio con vetro doppio ed in ferro con vetro semplice; nella zona uffici del piano primo sono presenti anche serramenti in pvc con vetro doppio.

*Pavimentazione interna:*

pavimento in calcestruzzo per la zona ribalta al piano rialzato, per ampie zone del magazzino al piano interrato e per il lastrico solare di copertura;

pavimenti in piastrelle di vario genere per la zona uffici al piano rialzato, per i servizi igienici; i locali, il balcone e la terrazza del piano primo, e per alcuni locali del piano interrato;

al piano primo sono presenti alcuni inserti di pavimentazione in parquet ed in cotto;

zoccolini, ove presenti, in parte in legno ed in parte realizzati con elementi in plastica predisposti per il passaggio interno di canalizzazioni impiantistiche al piano; zoccolino in piastrelle per la terrazza ed il balcone.

*Rivestimenti interni:* rivestimenti in piastrelle di ceramica per i servizi igienici ed il locale caldaia.

*Finitura pareti interne e soffitti:* intonaco tinteggiato per la maggior parte delle murature e dei soffitti; sono presenti porzioni con intonaco non tinteggiato e in calcestruzzo armato a vista o semplicemente tinteggiato;

nella zona uffici del piano rialzato è presente un controsoffitto.

*Impianti tecnologici:*

- impianto citofonico;

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- impianto elettrico principalmente "sottotraccia" per la zona uffici ed i locali del piano primo; sono comunque presenti integrazioni con canalizzazioni a vista; impianto con canalizzazioni a vista per l'interrato e parzialmente per la zona ribalta del piano terra;
- impianto gas – metano con tubazioni a vista;
- impianto anti-intrusione;
- impianto idrico per bagni; sanitari in ceramica comune; riscaldamento acqua con boiler elettrico al piano rialzato;
- impianto di riscaldamento/condizionamento: sono presenti una caldaia al piano interrato in apposito locale, n. 3 caldaie murali al piano primo ed una pompa di calore sempre al piano primo;
- sistema di emissione misto con ventil-convettori e radiatori in ghisa al piano rialzato; aerotermini, split e radiatori in ghisa al piano primo

-----  
Le finiture presenti sono di livello medio-bassa, in linea con l'epoca di realizzazione e la destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in sufficiente stato di conservazione, ma molte componenti sono caratterizzate da un forte stato di degrado determinato dalla vetustà, dalla presenza di infiltrazioni e dall'attuale stato di abbandono dell'unità immobiliare.

Si segnala, in particolare, che:

- sono presenti diverse macchie di umidità al piano interrato su pareti, pavimenti e soffitti, ed in particolare, in corrispondenza del giunto della struttura di copertura del piano, con conseguente degrado di una trave e dei relativi ferri di armatura;
- è presente un'infiltrazione al piano primo, in corrispondenza del giunto della struttura di copertura del piano;

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- sono presenti alcune macchie di umidità sotto la soletta della terrazza del piano primo;
- è presente un'infiltrazione sulla muratura della scala interna posta nella porzione nord del fabbricato;
- la pavimentazione del lastrico solare di copertura è interessato da numerose fessurazioni e da fenomeni disgregativi;
- non sono stati rinvenuti i certificati di conformità delle componenti impiantistiche e non è stato accertato l'effettivo funzionamento degli impianti presenti.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**I.2.1.c STATO DI POSSESSO**

L'immobile alla data del sopralluogo risultava inutilizzato ed i proprietari non hanno fornito documenti inerenti eventuali contratti in corso.

Si segnala che sulla copertura dell'immobile è presente una "stazione radio base", in forza di *Contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo* sottoscritto in data 03 maggio 2012 con la società \_\_\_\_\_ (soggetta a direzione e coordinamento di \_\_\_\_\_).

Il contratto ha ad oggetto l'uso di una porzione di immobile di circa 80 mq, per una durata di 6 anni dalla data di sottoscrizione, tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni salvo disdetta da comunicare con preavviso di n. 12 mesi.

Il canone annuo è fissato in Euro 16.960,00 + I.V.A. per il primo anno, con eventuale successivo aggiornamento/incremento del canone annuo da concordare, anche in funzione degli operatori di telecomunicazioni presenti.

Non sono stati forniti i dati inerenti l'eventuale registrazione del suddetto contratto.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**I.2.1.d VINCOLI E ONERI**

Si richiamano tutti i vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare già elencati nel precedente paragrafo "I.2.1.c stato di possesso" e nel "Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**I.2.1.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al “*Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.3. Situazione urbanistico edilizia*”, che hanno interessato anche le altre unità immobiliari del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Come già segnalato, l'Addetto al Servizio di ricerca documenti del Comune di Bergamo non è stato in grado di reperire presso gli archivi dello stesso Comune l'intera documentazione inerente la realizzazione e l'ampliamento del fabbricato in oggetto.

In particolare non sono stati messi a disposizione gli elaborati grafici inerenti l'ampliamento del fabbricato di cui alla “*Licenza Edilizia*” n. 8501 del 07 marzo 1973 [rif. *Allegato 38*] e quelli inerenti la costruzione di una tettoia per ricovero automezzi di cui alle “*Autorizzazioni edilizie*” n. 1343 del 09 gennaio 1989 e n. 3491 del 03 luglio 1990 [rif. *Allegati 39 e 40*].

La verifica di conformità urbanistico edilizia, pertanto, è stata attuata con riferimento:

- alla sola documentazione edilizia reperita, che si trova allegata alla presente perizia [rif. *Allegati da 35 a 44*];
- alle schede catastali dell'anno 2000 che testimoniano la situazione dell'immobile in tale periodo, successivamente al quale sono state attuate le sole modifiche di cui alla *Comunicazione Inizio Lavori* prot. 2197 del 01/06/2001 [*Allegati 41 e 42*] ed alla *D.I.A. prot. 3841 del 02/10/2001* [*Allegato 43*].

Dal confronto tra l'attuale situazione dell'immobile e quanto rinvenibile negli elaborati messi a disposizione, sono emerse le seguenti difformità:

- presenza di una muratura di tamponamento nella zona ribalta che ha, di fatto,

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- ampliata la zona destinata ad uffici al piano rialzato, con riduzione della zona a magazzino [rif. Schede catastali dell'anno 2000 - rif. Immagine 2.1.A e 2.1.B];
- diversa distribuzione degli spazi interni del piano rialzato nella zona uffici [rif. Schede catastali dell'anno 2000 - rif. Immagine 2.1.A e 2.1.B];
- presenza di pilastri in ferro non previsti, utilizzati per l'irrigidimento dell'esistente pensilina del piano rialzato [rif. Schede catastali dell'anno 2000 - rif. Immagine 2.1.A e 2.1.B];
- chiusura di una porzione della terrazza del piano primo con creazione di un locale deposito " [rif. Comunicazione Inizio Lavori prot. 2197 del 01/06/2001 - Allegato 41];
- realizzazione di una rampa per l'accesso alla zona ribalta dall'antistante cortile [rif. Schede catastali dell'anno 2000 - rif. Immagine 2.1.A e 2.1.B];
- presenza di tavolati e murature non previsti al piano interrato [rif. Schede catastali dell'anno 2000 - rif. Immagine 2.1.A e 2.1.B];
- in funzione della sola documentazione a disposizione non è possibile stabilire in modo univoco che l'attuale tettoia presente al piano interrato, lungo il confine con via Rossi, sia quella di cui alle Autorizzazioni Edilizie n. 1343/89 e n. 3491/90 [Allegati 39 e 40];
- al piano primo, nell'attuale zona utilizzata come ufficio, si rilevano lievi di murature e tavolati. Inoltre, per tali locali era prevista la destinazione d'uso di "abitazione" in luogo dell'attuale destinazione ad "ufficio" [rif. Comunicazione Inizio Lavori prot. 2197 del 01/06/2001 - Allegato 41];
- in prossimità del confine sud-ovest, per l'accesso al magazzino del piano rialzato, è stata realizzata una rampa con gradini in luogo della prevista rampa inclinata [rif. D.I.A. prot. 3841 del 02/10/2001 - Allegato 43].

Per la regolarizzazione di quanto rinvenuto in sito sarà necessario predisporre

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

specificata pratica edilizia “*in sanatoria*” i cui costi comprensivi di oblazioni e diritti comunali, sono approssimativamente stimati in Euro 15.000,00.

Dovrà inoltre provvedersi alla rimessione in pristino delle opere eventualmente non sanabili.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**I.2.1.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia non risulta depositato alcun

Attestato Energetico associato all'unità immobiliare oggetto di valutazione.

=====

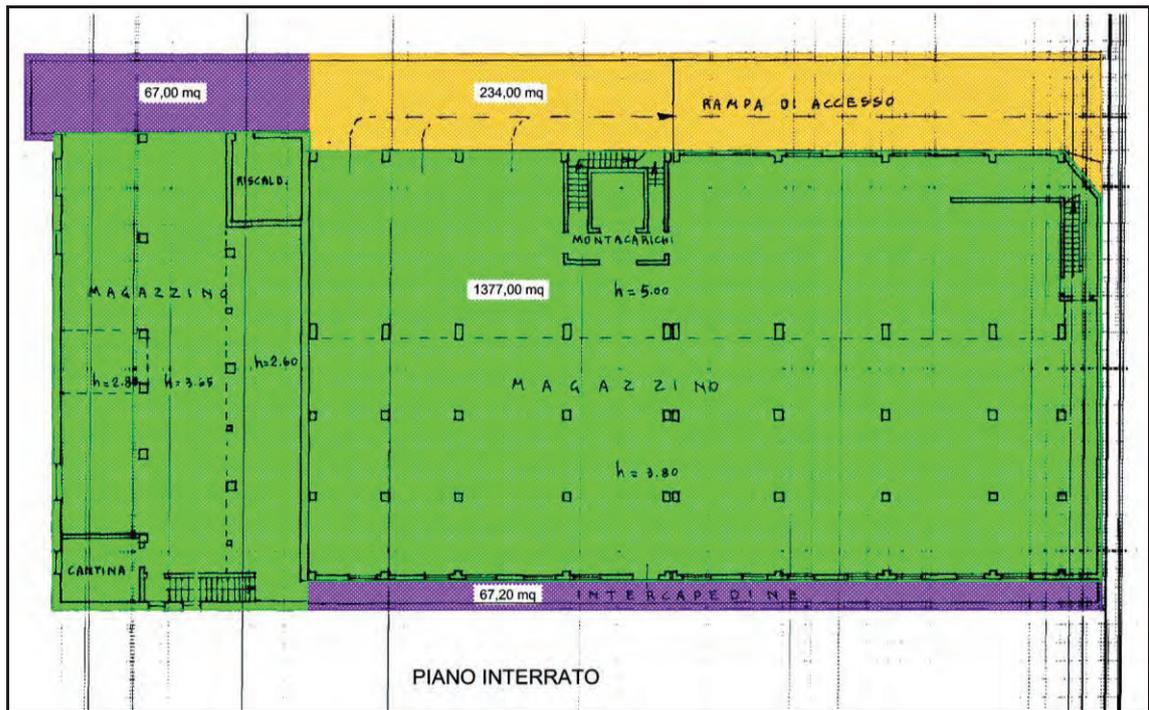
**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

**I.2.1.g CONSISTENZA**

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con quanto osservato in sito. Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione [rif. Immagini 2.1.D – 2.1.E – 2.1.F].

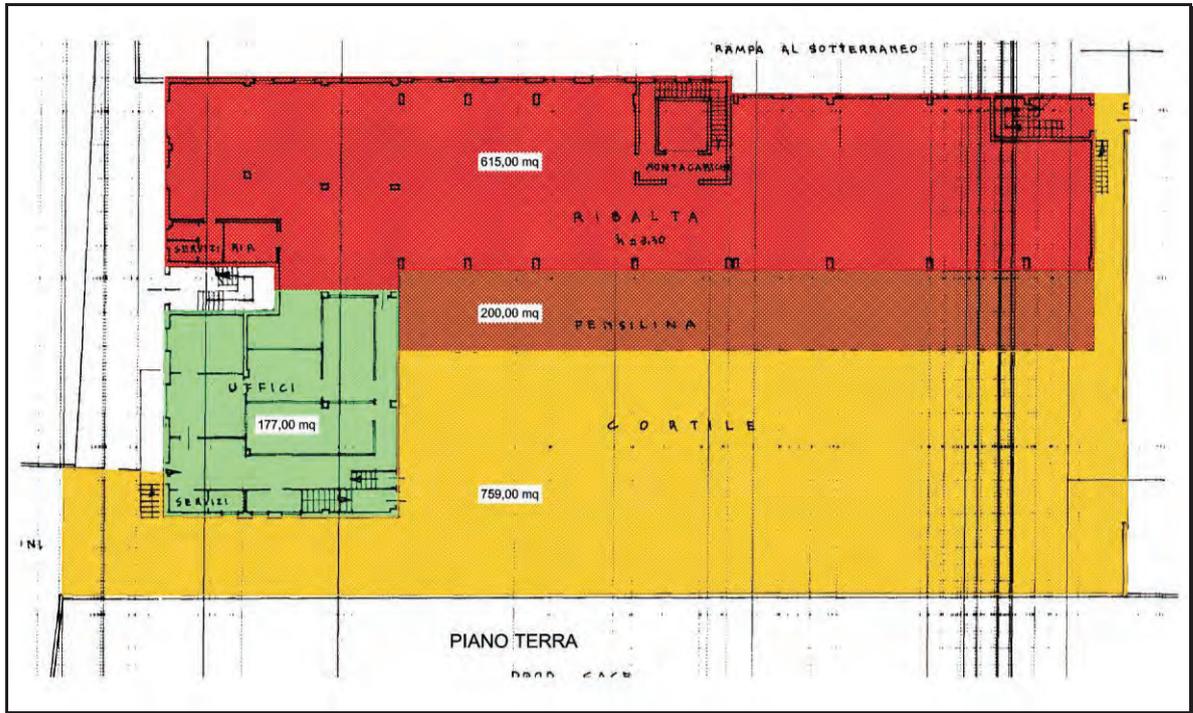


2.1.D – Planimetria dell'unità immobiliare – piano interrato

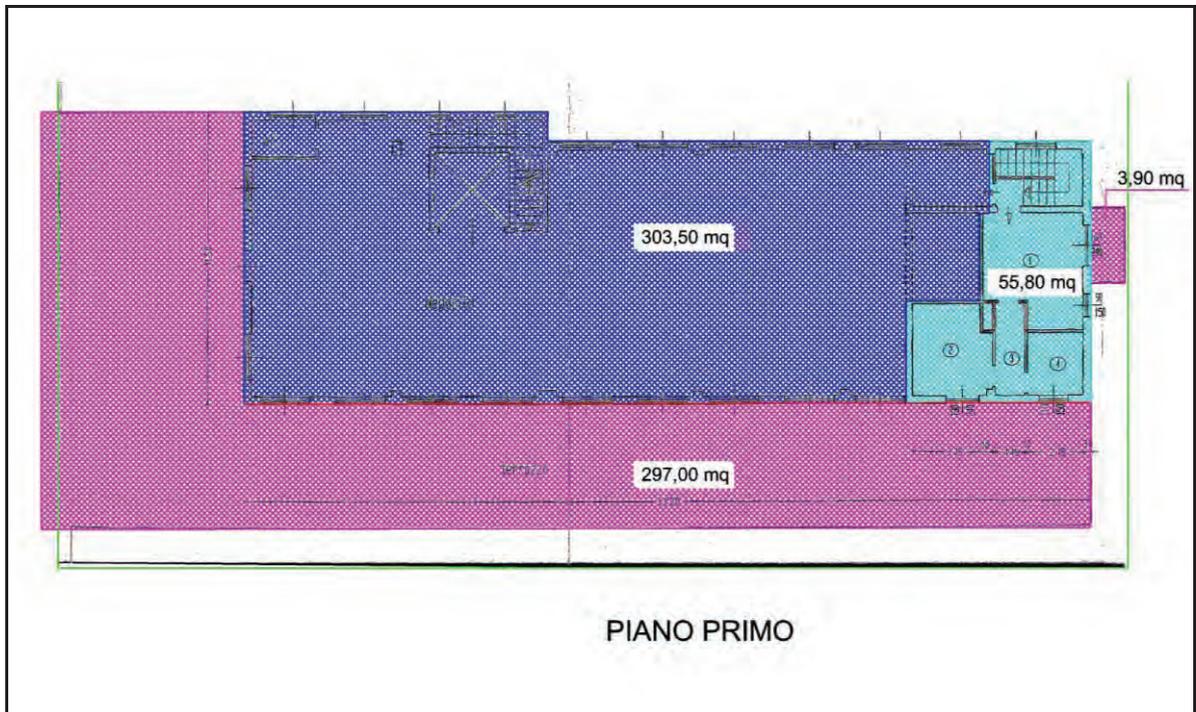
**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**



2.1.E – Planimetria dell'unità immobiliare – piano terra



2.1.F – Planimetria dell'unità immobiliare – piano primo

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

	UFFICIO / VENDITA (P. TERRA)		MAGAZZINO (P. PRIMO)
	RIBALTA / DEPOSITO (P. TERRA)		TERRAZZA E BALCONE (P. PRIMO)
	CORTILE E RAMPE (P. TERRA - INTERR.)		LASTRICO SOLARE (COPERTURA)
	PENSILINA (P. TERRA)		MAGAZZINO / CANTINA (P. INTERRATO)
	UFFICIO (P. PRIMO)		INTERCAPEDINI (P. INTERRATO)

-----  
 La superficie commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 701) è calcolata come da tabella che segue.

<b>PARTICELLA 2188, SUBALTERNO 701</b>				
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Superficie ragguagliata</b>
uffici /vendita	terra	177,00	1,50	265,50
ribalta / deposito	terra	615,00	0,80	492,00
cortile e rampe	terra-interrato	993,00	0,08	79,44
pensilina	terra	200,00	0,10	20,00
ufficio	primo	55,80	1,50	83,70
magazzino	primo	303,50	1,00	303,50
terrazza e balcone	primo	300,90	0,35	105,32
lastrico solare	copertura	440,00	0,10	44,00
magazzino/ cantina	interrato	1.377,00	0,50	688,50
intercapedini	interrato	134,20	0,10	13,42
<b>Totale superficie ragguagliata: mq</b>				<b>2.095,38</b>

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **I.2.1.h VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto ci si è avvalsi del metodo di *stima per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili produttivi di analoghe dimensioni e posti in zone equiparabili.

I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Bergamo e di alcuni comuni limitrofi, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare indicano prezzi unitari medi variabili tra i 600,00 e gli 800,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie ragguagliata di capannoni in normale stato di conservazione.

La definizione del valore unitario dei prezzi esposti è stata ponderata con riferimento ai seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, semi-periferica e distante dal centro della città di Bergamo ma vicina ad una importante via di comunicazione;
- la vetustà ed il degrado di molte componenti edilizie ed impiantistiche, in conseguenza del quale l'immobile dovrà essere oggetto di consistenti interventi di ripristino e rinnovo;
- le dimensioni del bene:

in caso di vendita del complesso immobiliare in "*unico lotto*", considerate le dimensioni ed il prezzo di vendita, il numero di possibili acquirenti risulterebbe limitato;

l'eventuale ipotesi di suddividere l'edificio in lotti funzionali (da venderli a più acquirenti) appare, tuttavia, di difficile attuazione, o comunque eccessivamente costosa, a causa della presenza di impianti tecnologici comuni, aree esterne da condividere e differenti necessità dei possibili

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

acquirenti;

- in zone relativamente vicine a quella su cui sorge il fabbricato in oggetto sono presenti fabbricati simili, o più recenti, anch'essi in vendita. Alcuni di questi beni sono oggetto di Procedure concorsuali ed a seguito del susseguirsi di aste giudiziali il relativo prezzo di vendita sta subendo svalutazioni significative, calamitando quindi l'interesse del già limitato numero di possibili investitori.

-----

**Valutazione di mercato libero**

Per tutti i motivi sopra elencati è possibile ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione del bene pari a 650,00 Euro/mq di superficie ragguagliata.

Il valore previsionale medio di possibile alienazione dell'immobile (sub. 701), nel mercato libero, se privo di vizi e difformità, è così determinato:

superficie commerciale x	Euro/mq	650,00	=	
ragguagliata				
mq 2.095,38	x	Euro/mq	650,00	= Euro 1.361.997,00

A DEDURRE				
spese di regolarizzazione edilizia	=	- Euro	15.000,00	

-----

<u>per un importo complessivo di</u>	Euro	1.346.997,00
--------------------------------------	------	--------------

arrotondato	Euro	<u>1.350.000,00</u>
-------------	------	---------------------

se libero da vincoli pregiudizievoli.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

-----

**Valutazione di vendita forzata**

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene sopra determinato dipende dall'analisi dei valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti, attuate nel libero mercato analizzato dai listini immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate e da

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una “vendita forzata”, pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
- il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
- l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
- il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno due/tre aste immobiliari, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 25%.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

## **I.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

### **I.2.2 ABITAZIONE (SUBALTERNO 2)**

#### **I.2.2.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. *Allegato 02*]:

Catasto dei Fabbricati          Comune di Bergamo (codice A794)

Foglio 16          Particella 2188          Subalterno 2

Categoria A/3: abitazione di tipo economico

Classe 7          Consistenza vani 6; Superficie 161 mq          Rendita: Euro 650,74

sito in via Cristoforo Baioni n. 49, piano primo.

Dati derivanti da: variazione per bonifica di identificativo catastale del 06/11/2014  
n. 146776.1/2014, in atti dal 06/11/2014 (protocollo n.BG 0230051.

-----  
Coerenze dell'unità immobiliare [rif. *Immagine 2.2.A*]:

a nord-est:          altra unità immobiliare (sub. 701);

a sud-est:          altra unità immobiliare (sub. 3) e vano scala comune;

a sud-ovest:          prospetto su area comune;

a nord-ovest:          prospetto su tettoia di altra unità immobiliare (sub. 701).

Geom. Eros Locatelli  
 via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
 Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
 Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016

Giudice delegato: Dott. Mauro Vifiello

30/05/1970 - Data: 15/11/2016 - n. T126824 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(D. LUCRETIO-L. N. 46 APRILE 1968, N. 467)

Provincia dell'immobile situato nel Comune di Bergamo Via Baioni 49

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Eseciale di Bergamo Subalterno N. 35391 M

2158/2

**PRIMO PIANO**

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio		DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA	30-5-70	Numero della particella	Compilata dal <u>PEOM</u>
PROT. N.	3490	Sezione o Comune censuario	<u>Mauro Sanzani</u>
		Foglio	Inscritto all'Albo dei <u>periti</u>
		Numero di mappa	della Provincia di <u>Bergamo</u>
		Subalterno	del <u>16 MARZO 1970</u>
			Firma: <u>Mauro Sanzani</u>

ICA BG  
 (Stato, nome e cognome del tecnico)  
 Inscritto all'Albo dei periti della Provincia di Bergamo del 16 MARZO 1970  
 Firma: Mauro Sanzani

Foglio 16 - Particella 2158 - Subalterno 2 - Comune di BERGAMO (A704) - Foglio 16 - Particella 2158 - Subalterno 2 - (Catasto Edilizio Urbano)

2.2.A – Scheda catastale dell'immobile (subalterno 2) – piano primo

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

La rappresentazione sulla mappa catastale del fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare riproduce l'effettiva situazione dell'immobile [rif. Immagine 1.1.C].

-----

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.2.A] e quanto effettivamente rilevato ha evidenziato che:

- in sito non è presente una tramezzatura di separazione tra la cucina ed una stanza, che al contrario è rappresentata nella scheda catastale;
- nella scheda catastale non è rappresentata una struttura in ferro, vetro e plexi-glass realizzata sul balcone nord.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **I.2.2.b DESCRIZIONE**

L'appartamento è posto al piano primo, nella porzione sud del complesso immobiliare ed è accessibile da un vano scala comune collegato per mezzo di un piccolo cortile comune a via Ernesto Rossi, in corrispondenza del civico n. 6.

Il bene è composto da un ingresso/disimpegno, una cucina/soggiorno, due bagni, un ripostiglio, n. 3 stanze e n. 2 balconi [rif. Fotografie 2.2.B].

Il balcone a nord-est dell'unità immobiliare è direttamente collegato all'ampia terrazza di copertura del piano rialzato dell'adiacente magazzino (sub. 701) ed è parzialmente occupato dalla struttura in ferro vetro e plexiglass già richiamata anche nei precedenti capitoli riferiti all'unità immobiliare identificata con il sub. 701.

Al piano secondo della palazzina è presente anche una soffitta utilizzata come stenditoio che non risulta rappresentata nelle schede catastali e che potrebbe costituire parte comune della porzione residenziale della palazzina.



Prospetto nord-ovest dell'immobile  
Tratteggiata in rosso l'unità immobiliare oggetto di stima



Porzione di facciata nord-est e balcone in parte coperto

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Vano scala comune



Bagno a piano primo



Cucina/soggiorno a piano primo



Stanza



Disimpegno zona notte



Ingresso

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Lastricato a piano terra comune



Sottotetto comune

2.2.B – Fotografie dell'immobile

-----  
Caratteristiche edilizie e costruttive:

*Struttura portante:* struttura in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura.

*Pareti esterne:* muratura con intonaco tinteggiato e porzioni in mattoni di laterizio faccia-vista; soglie e contorni di aperture in pietra naturale.

*Copertura:* conformazione falde con struttura in travetti prefabbricati in calcestruzzo armato e tavelle di laterizio; gronde in calcestruzzo armato e manto di copertura in tegole.

*Area esterna comune:*

lastricati comuni in porfido a spacco ed aiuole.

*Vano scala comune:*

struttura in calcestruzzo armato; gradini, zoccolini e pianerottoli rivestiti con lastre di pietra naturale; barriera con struttura in ferro verniciato ed elementi verticali e corrimano in legno; serramenti in ferro e vetro semplice; portoncino d'ingresso in alluminio e vetro semplice.

*Soffitta al piano secondo:*

porta d'ingresso in legno; soffitto con struttura a vista in latero-cemento;

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

murature in laterizio a vista; pavimento in calcestruzzo; serramenti in ferro e vetro semplice; presenti cavi elettrici a vista.

*Ingresso all'abitazione:* porta d'ingresso in legno.

*Infissi esterni:* serramenti con ante a battente in legno e vetro doppio; avvolgibili in pvc; contro davanzali in pietra naturale; solo per le finestre della parete a nord sono presenti serramenti doppi.

*Balcone:* pavimento in piastrelle con pianetta perimetrale in pietra e parapetto in ferro verniciato.

*Infissi interni:* porte a battente il legno tamburato.

*Pavimentazione interna:*

pavimenti di varie tipologie, in alcuni locali con piastrelle, in altri locali con lastre in pietra, tavolette di legno o flottante; zoccolini in legno e con piastrelle.

*Rivestimenti interni:* rivestimenti in piastrelle di ceramica per i bagni.

*Finitura pareti interne e soffitti:* intonaco tinteggiato.

*Impianti tecnologici:*

- impianto citofonico;
- impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia ed interazioni con canalizzazioni a vista;
- impianto gas – metano con tubazioni a vista;
- impianto idrico per i bagni; sanitari in ceramica comune;
- caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria; radiatori in ghisa.

-----  
Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e la destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione,

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

ma alcune componenti sono caratterizzate da uno stato di degrado determinato dalla vetustà, dalla presenza di infiltrazioni e dall'attuale stato di abbandono dell'unità immobiliare.

Si segnala, in particolare, che:

- sono presenti diverse macchie di umidità su soffitti e pareti, presumibilmente determinate da infiltrazioni provenienti dalla copertura;
- sono presenti alcune macchie di umidità all'intradosso del balcone;
- la pavimentazione ed il parapetto del balcone si presentano in pessimo stato di manutenzione;
- non sono stati rinvenuti i certificati di conformità delle componenti impiantistiche e non è stato accertato l'effettivo funzionamento degli impianti presenti.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**I.2.2.c STATO DI POSSESSO**

L'immobile alla data del sopralluogo risultava inutilizzato ed i proprietari non hanno fornito documenti inerenti eventuali contratti in corso.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**I.2.2.d VINCOLI E ONERI**

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "I.2.2.c stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **I.2.2.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al “*Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.3. Situazione urbanistico edilizia*”, che hanno interessato anche le altre unità immobiliari del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Come già segnalato, l'Addetto al Servizio di ricerca documenti del Comune di Bergamo non è stato in grado di reperire presso gli archivi dello stesso Comune l'intera documentazione inerente la realizzazione del fabbricato in oggetto.

In particolare non sono stati messi a disposizione gli elaborati grafici inerenti l'originaria realizzazione dell'immobile di cui alla “*Licenza Edilizia*” n. 3843 del 21 aprile 1966 [rif. Allegato 35].

La verifica di conformità urbanistico edilizia, pertanto, è stata attuata con riferimento:

- alla sola documentazione edilizia reperita, che si trova allegata alla presente perizia [rif. Allegati da 35 a 44];
- alle schede catastali dell'anno 1970 [rif. Immagine 2.2.A] che testimoniano la situazione dell'immobile in tale periodo, successivamente al quale non sarebbero presenti pratiche edilizie riferibili alla palazzina residenziale del complesso edilizio.

Dal confronto tra l'attuale situazione dell'unità immobiliare e quanto rinvenibile negli elaborati a disposizione, sono emerse le seguenti difformità:

- assenza della tramezzatura di separazione tra la cucina ed una stanza;
- chiusura di una porzione del balcone a nord-est con creazione di un locale deposito.

Per la regolarizzazione di quanto rinvenuto in sito sarà necessario predisporre specifica pratica edilizia “*in sanatoria*” e provvedere alla rimozione della struttura

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

in ferro vetro e plexiglass qualora la stessa non dovesse essere sanabile.

I costi di tale pratica, comprensivi di oblazioni e diritti comunali, sono approssimativamente stimati in Euro 4.000,00.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**I.2.2.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia non risulta depositato alcun

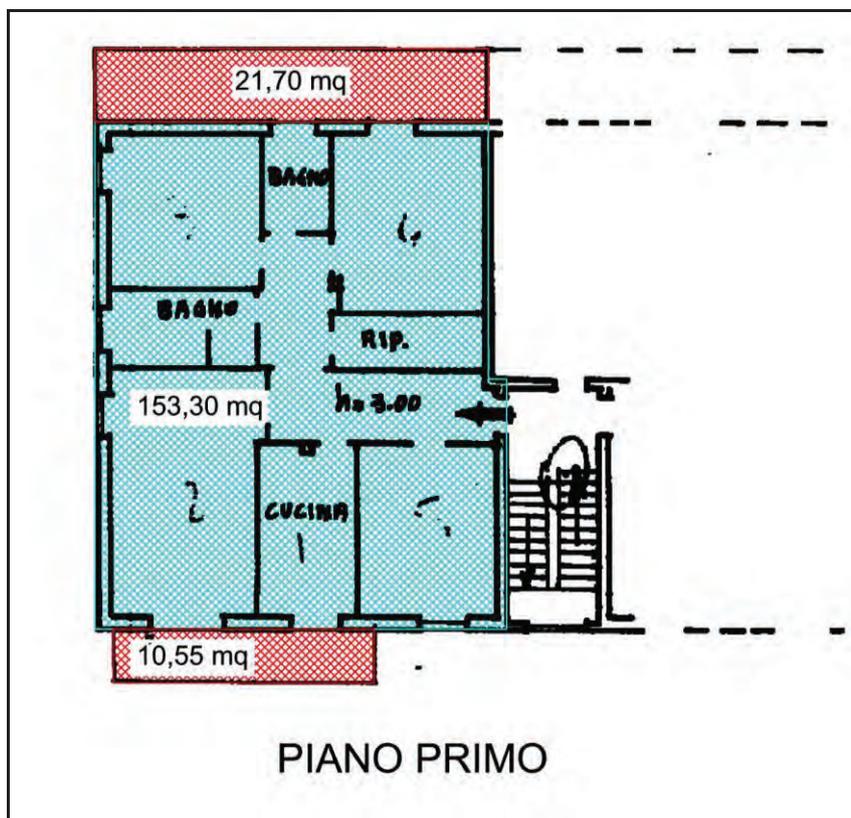
Attestato Energetico associato all'unità immobiliare oggetto di valutazione.

=====

### I.2.2.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con quanto osservato in sito.

Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisori interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione [rif. Immagine 2.2.C].



2.2.C – Planimetria dell'unità immobiliare

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

La superficie commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 2) è calcolata come da tabella che segue:

<b>PARTICELLA 2188, SUBALTERNO 2</b>				
<b>ABITAZIONE</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Superficie ragguagliata</b>
locali	primo	153,30	1,00	153,30
balconi	primo	32,25	0,30	9,68
soffitta comune (quota per circa 500/1000)	secondo	110,00	0,10	11,00
<b>Totale superficie ragguagliata abitazione: mq</b>				<b>173,98</b>

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **I.2.2.h VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto ci si è avvalsi del metodo di *stima per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili residenziali di analoghe dimensioni e posti in zone equiparabili.

I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Bergamo, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare indicano prezzi unitari medi variabili tra i 900,00 ed i 1.400,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie commerciale di immobili residenziali semi-recenti.

La definizione del valore unitario dei prezzi esposti è stata ponderata con riferimento ai seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, distante dal centro della città di Bergamo ma dotata dei principali servizi;
- il contesto ambientale, negativamente influenzato dalla stretta connessione con gli adiacenti complessi artigianali/produttivi;
- l'assenza di autorimesse o spazi di parcheggio associati all'unità immobiliare;
- la vetustà dell'immobile, le cui componenti edilizie ed impiantistiche, pur in sufficiente stato di conservazione, non sono compatibili con gli attuali standard di efficienza energetica e comfort abitativo.

-----

#### **Valutazione di mercato libero**

Per tutti i motivi sopra elencati è possibile ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione del bene finito pari a 1.000,00 Euro/mq di superficie ragguagliata.

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Il valore previsionale medio di possibile alienazione dell'appartamento (sub. 2) nel mercato libero, se privo di vizi e difformità, è così determinato:

superficie ragguagliata	x	Euro/mq 1.000,00	=	
mq 173,98	x	Euro/mq 1.000,00	=	Euro 173.980,00

A DEDURRE  
spese di regolarizzazione edilizia = - Euro 4.000,00

-----  
per un importo complessivo di \_\_\_\_\_ Euro 168.980,00

arrotondato Euro 170.000,00

se libero da vincoli pregiudizievoli.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

-----

### **Valutazione di vendita forzata**

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene sopra determinato dipende dall'analisi dei valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti, attuate nel libero mercato analizzato dai listini immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una "vendita forzata", pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

un'eventuale futura ripresa economica;

- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
- il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
- l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
- il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
- l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno una/due aste immobiliari, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

## **I.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

### **I.2.3 ABITAZIONE (SUBALTERNO 3)**

#### **I.2.3.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. *Allegato 03*]:

Catasto dei Fabbricati            Comune di Bergamo (codice A794)

Foglio 16            Particella 2188            Subalterno 3

Categoria A/3: abitazione di tipo economico

Classe 7            Consistenza vani 5; Superficie 120 mq            Rendita: Euro 542,28

sito in via Cristoforo Baioni n. 49, piano primo.

Dati derivanti da: variazione per bonifica di identificativo catastale del 06/11/2014  
n. 146777.1/2014, in atti dal 06/11/2014 (protocollo n.BG 0230051.

-----

Coerenze dell'unità immobiliare [rif. *Immagine 2.3.A*]:

a nord-est:            prospetto su cortile di altra unità immobiliare (sub. 701);

a sud-est:            prospetto su area comune;

a sud-ovest:            altra unità immobiliare (sub. 4) e vano scala comune;

a nord-ovest:            altra unità immobiliare (sub. 2).

-----

TRIBUNALE DI BERGAMO  
 Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016  
 Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello

Data presentazione: 30/05/1970 - Data: 15/11/2016 - n. T126826 - Eschibente: LCTPSE72L04G856A

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
RE. APPROVATO CON D. M. 11/07/1970 (n. 240)

Plantografia dell'immobile situate nel Comune di **Bergamo** Via **Baioni 49**  
 Dato **[REDACTED]**  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Catastrale di **Bergamo** Scheda n. **M 35322**

23873

**PRIMO PIANO**

1000/01

Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/11/2016 - Comune di BERGAMO (A7M) - Foglio 10 - Particella 218 - Subalterno 3 >

VIA CRISTOFORO BAIONI n. 40 piano 1.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Spazio riservato per la rilevazione digitale		DATI DEL CATASTO TERRENI EDIFICI E PARTI LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA	30-5-70	Numero della particella	
PROV. N.	0455	Numero e Classe catastale	
		Foglio	
		Stato di mappa	
		Subalterno	

Compilato dal **05044**  
**Mario SABBONA**  
 iscritto all'Albo dei **Periti**  
 della Provincia di **Bergamo**  
 nato **16/02/1970**  
 firma: **[Signature]**

Data presentazione: 30/05/1970 - Data: 15/11/2016 - n. T126826 - Richiedente: LCTPSE72L04G856A  
 Foglio scheda: 1 - Formato di acquisizione: fogli standard (2697x20) - Formato stampa dichiarata: AX257x220  
 Unità catastale: m. sm

2.3.A – Scheda catastale dell'immobile (subalterno 3) – piano primo

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

La rappresentazione sulla mappa catastale del fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare riproduce l'effettiva situazione dell'immobile [rif. Immagine 1.1.C].

-----

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.3.A] e quanto effettivamente rilevato ha evidenziato:

- l'assenza di una parte della tramezzatura di separazione tra il soggiorno ed il disimpegno, rappresentata sulla scheda catastale;
- l'errata indicazione dell'altezza interna della zona ingresso-soggiorno, rilevata pari a 2,45 metri lineari in luogo dei 3,00 metri indicati sulla scheda catastale.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**I.2.3.b DESCRIZIONE**

L'appartamento è posto al piano primo, nella porzione sud del complesso immobiliare ed è accessibile da un vano scala comune collegato per mezzo di un piccolo cortile comune a via Ernesto Rossi, in corrispondenza del civico n. 6.

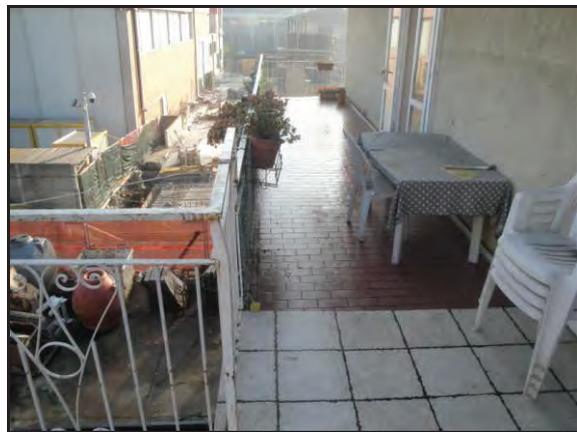
Il bene è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, n. 2 stanze e balcone [rif. Fotografie 2.3.B].

Il balcone nord dell'unità immobiliare è direttamente collegato all'ampia terrazza di copertura del piano rialzato dell'adiacente magazzino (sub. 701).

Al piano secondo della palazzina è presente anche una soffitta utilizzata come stenditoio che non risulta rappresentata nelle schede catastali e che potrebbe costituire parte comune della porzione residenziale della palazzina stessa.



Prospetto nord-est dell'immobile  
Tratteggiata in rosso l'unità immobiliare oggetto di stima



Balcone

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Vano scala comune



Ingresso/disimpegno



Cucina



Soggiorno



Stanza n. 1



Stanza n. 2

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Bagno



Sottotetto comune

2.3.B – Fotografie dell'immobile

-----  
Caratteristiche edilizie e costruttive:

*Struttura portante:* struttura in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura.

*Pareti esterne:* muratura con intonaco tinteggiato e porzioni in mattoni di laterizio faccia-vista; soglie e contorni aperture in pietra naturale.

*Copertura:* conformazione falde con struttura in travetti prefabbricati in calcestruzzo armato e tavole di laterizio; gronde in calcestruzzo armato e manto di copertura in tegole.

*Area esterna comune:*

lastricati comuni in porfido a spacco ed aiuole.

*Vano scala comune:*

struttura in calcestruzzo armato; gradini, zoccolini e pianerottoli rivestiti con lastre di pietra naturale; barriera con struttura in ferro verniciato ed elementi verticali e corimano in legno; serramenti in ferro e vetro semplice; portoncino d'ingresso in alluminio e vetro semplice.

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

*Soffitta al piano secondo:*

porta d'ingresso in legno; soffitto con struttura a vista in latero-cemento;  
murature in laterizio a vista; pavimento in calcestruzzo; serramenti in  
ferro e vetro semplice; presenti cavi elettrici a vista.

*Ingresso all'abitazione:* porta d'ingresso blindata.

*Infissi esterni:* serramenti con ante a battente in legno e vetro semplice;  
avvolgibili in pvc; contro davanzali in pietra naturale; solo per le finestre  
della parte a nord sono presenti serramenti doppi.

*Balcone:* pavimento in piastrelle e parapetto in ferro verniciato.

*Infissi interni:* porte a battente il legno tamburato con specchiatura in vetro;  
per la cucina porta a soffietto in pvc.

*Pavimentazione interna:*

pavimenti in piastrelle; zoccolini in legno.

*Rivestimenti interni:* rivestimenti in piastrelle di ceramica per una parte della  
cucina e per il bagno.

*Finitura pareti interne e soffitti:* intonaco tinteggiato.

*Impianti tecnologici:*

- impianto citofonico;
  - impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia;
  - impianto gas – metano con tubazioni a vista;
  - impianto idrico per cucina e bagni; sanitari in ceramica comune;
  - caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria;
- radiatori in ghisa.

-----  
Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e la  
destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione,

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

salvo la manifesta vetustà di alcune componenti edilizie ed impiantistiche.

Si segnala, in particolare, che non sono stati rinvenuti i certificati di conformità delle componenti impiantistiche e non è stato accertato l'effettivo funzionamento degli impianti presenti.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**I.2.3.c STATO DI POSSESSO**

L'immobile è attualmente occupato da due comodatari in forza di una scrittura di  
“comodato d'uso gratuito di bene immobile”.

Per tale contratto non sono stati forniti gli eventuali estremi di registrazione.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**I.2.3.d VINCOLI E ONERI**

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "I.2.3.c stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **I.2.3.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al “*Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.3. Situazione urbanistico edilizia*”, che hanno interessato anche le altre unità immobiliari del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Come già segnalato, l'Addetto al Servizio di ricerca documenti del Comune di Bergamo non è stato in grado di reperire presso gli archivi dello stesso Comune l'intera documentazione inerente la realizzazione del fabbricato in oggetto.

In particolare non sono stati messi a disposizione gli elaborati grafici inerenti l'originaria realizzazione dell'immobile di cui alla “*Licenza Edilizia*” n. 3843 del 21 aprile 1966 [rif. Allegato 35].

La verifica di conformità urbanistico edilizia, pertanto, è stata attuata con riferimento:

- alla sola documentazione edilizia reperita, che si trova allegata alla presente perizia [rif. Allegati da 35 a 44];
- alle schede catastali dell'anno 1970 [rif. Immagine 2.3.A] che testimoniano la situazione dell'immobile in tale periodo, successivamente al quale non sarebbero presenti pratiche edilizie riferibili alla palazzina residenziale del complesso edilizio.

Dal confronto tra l'attuale situazione dell'unità immobiliare e quanto rinvenibile negli elaborati a disposizione, sono emerse le seguenti difformità:

- assenza di una parte della tramezzatura di separazione tra il soggiorno ed il disimpegno;
- differente altezza interna della zona ingresso/disimpegno.

Per la regolarizzazione di quanto rinvenuto in sito sarà necessario predisporre specifica pratica edilizia “*in sanatoria*”, i cui costi, comprensivi di oblazioni e diritti

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

comunali, sono approssimativamente stimati in Euro 3.000,00.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**I.2.3.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia non risulta depositato alcun

Attestato Energetico associato all'unità immobiliare oggetto di valutazione.

=====

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

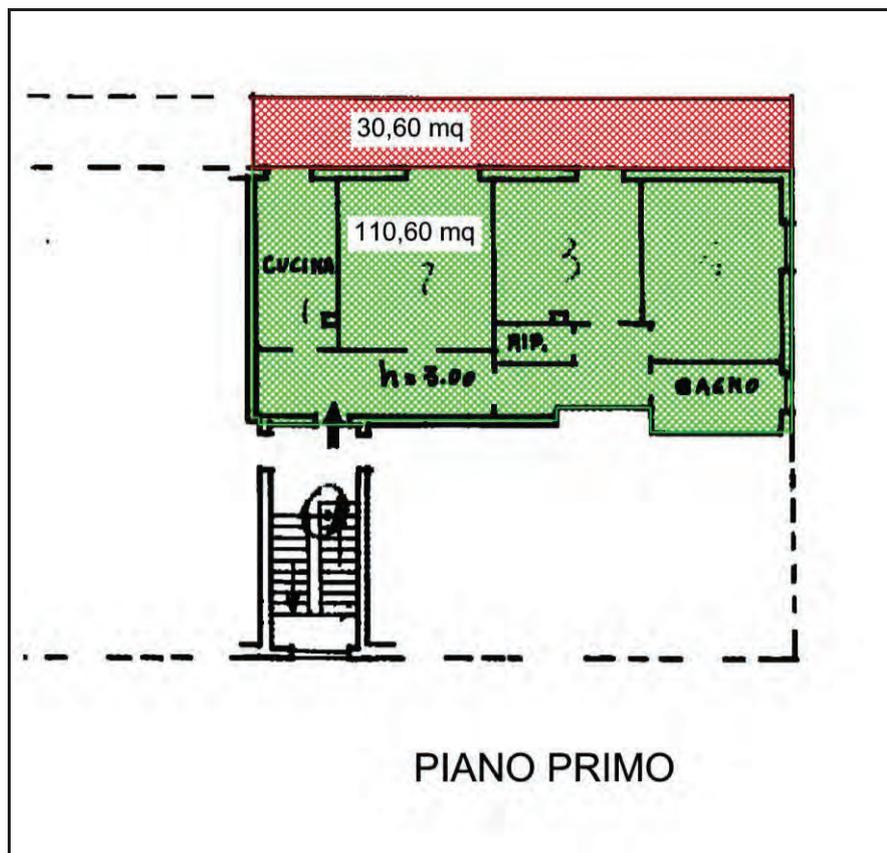
**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

**I.2.3.g CONSISTENZA**

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con quanto osservato in sito.

Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisori interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione [rif. Immagine 2.3.C].



2.3.C – Planimetria dell'unità immobiliare

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

La superficie commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 3) è calcolata come da tabella che segue:

<b>PARTICELLA 2188, SUBALTERNO 3</b>				
<b>ABITAZIONE</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Superficie ragguagliata</b>
locali	primo	110,60	1,00	110,60
balcone	primo	30,60	0,30	9,18
soffitta comune (quota per circa 300/1000)	secondo	66,00	0,10	6,60
<b>Totale superficie ragguagliata abitazione: mq</b>				<b>126,38</b>

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **I.2.3.h VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto ci si è avvalsi del metodo di *stima per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili residenziali di analoghe dimensioni e posti in zone equiparabili.

I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Bergamo, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare indicano prezzi unitari medi variabili tra i 900,00 ed i 1.400,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie commerciale di immobili residenziali semi-recenti.

La definizione del valore unitario dei prezzi esposti è stata ponderata con riferimento ai seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, distante dal centro della città di Bergamo ma dotata dei principali servizi;
- il contesto ambientale, negativamente influenzato dalla stretta connessione con gli adiacenti complessi artigianali/produttivi;
- l'assenza di autorimesse o spazi di parcheggio associati all'unità immobiliare;
- la vetustà dell'immobile, le cui componenti edilizie ed impiantistiche, pur in sufficiente stato di conservazione, non sono compatibili con gli attuali standard di efficienza energetica e comfort abitativo;
- attualmente l'immobile è occupato in forza di un contratto di comodato d'uso, anche se non sono stati forniti i relativi estremi di registrazione; pertanto l'eventuale acquirente si potrebbe trovare con un immobile non disponibile nell'immediato.

-----

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **Valutazione di mercato libero**

Per tutti i motivi sopra elencati è possibile ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione del bene finito pari a 1.000,00 Euro/mq di superficie commerciale.

Il valore previsionale medio di possibile alienazione dell'appartamento (sub. 3) nel mercato libero, se privo di vizi e difformità, è così determinato:

superficie ragguagliata	x	Euro/mq 1.000,00	=	
mq 126,38	x	Euro/mq 1.000,00	=	Euro 126.380,00

A DEDURRE  
spese di regolarizzazione edilizia = - Euro 3.000,00

-----  
per un importo complessivo di Euro 123.380,00

arrotondato Euro 123.000,00

se libero da vincoli pregiudizievoli.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

-----  

### **Valutazione di vendita forzata**

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene sopra determinato dipende dall'analisi dei valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti, attuate nel libero mercato analizzato dai listini immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una "vendita forzata", pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
- il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
- l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
- il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
- l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno una/due aste immobiliari, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

## **I.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

### **I.2.4 ABITAZIONE (SUBALTERNO 4)**

#### **I.2.4.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. *Allegato 04*]:

Catasto dei Fabbricati            Comune di Bergamo (codice A794)

Foglio 16            Particella 2188            Subalterno 4

Categoria A/3: abitazione di tipo economico

Classe 7            Consistenza vani 4; Superficie 87 mq            Rendita: Euro 433,82

sito in via Cristoforo Baioni n. 49, piano primo.

Dati derivanti da: variazione per bonifica di identificativo catastale del 06/11/2014

n. 146778.1/2014, in atti dal 06/11/2014 (protocollo n.BG 0230051.

-----

Coerenze dell'unità immobiliare [rif. *Immagine 2.4.A*]:

a nord-est:                            altra unità immobiliare (sub. 3);

a sud-est e a sud-ovest:            prospetto su area comune;

a nord-ovest:                        vano scala comune.

-----

Geom. Eros Locatelli  
 via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
 Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
 Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**  
**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

Data presentazione: 30/05/1970 - Data: 15/11/2016 - n. T126828 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

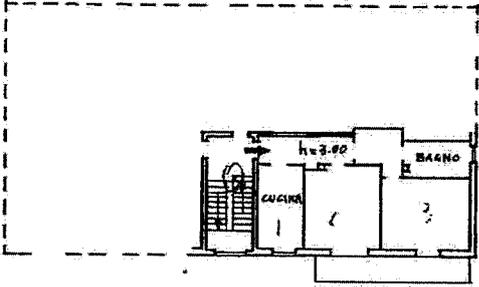
Modello  
 n. 1 - Cat. 27 - 638 Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(C. DECRETI N. 471/74 E N. 579/74)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Bergamo Via Baioni 49  
 Data: [redacted]  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esecutivo di Bergamo Scheda N. 35393 M

2155/4

PRIMO PIANO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio		DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE		Compilata dal <u>gestore</u> <small>(Firma, nome e cognome del titolare)</small>	
DATA	<u>31-5-70</u>	Numero della partita		<u>Mario Senzogni</u>	
PROT. N.	<u>3848</u>	Sezione o Comune censuario		iscritto all'Albo dei <u>periti</u>	
		Foglio		della Provincia di <u>Bergamo</u>	
		Numero di mappa		data <u>16 marzo 1970</u>	
		Subalterno		Firma: <u>[signature]</u>	

ICA 9a

Data presentazione: 30/05/1970 - Data: 15/11/2016 - n. T126828 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (360X420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
 Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2016 - Comune di BERGAMO (03704) - Foglio 10 - Particelle 2188 - Subalterno 4 - VIA CRISTOFORO BAIANI n. 49 piano 1

2.4.A – Scheda catastale dell'immobile (subalterno 4) – piano primo

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

La rappresentazione sulla mappa catastale del fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare riproduce l'effettiva situazione dell'immobile [rif. Immagine 1.1.C].

-----

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.4.A] e quanto effettivamente rilevato ha evidenziato la difforme destinazione d'uso del bene, utilizzato come studio professionale in luogo della destinazione di "abitazione" denunciata in Catasto.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**I.2.4.b DESCRIZIONE**

L'appartamento è posto a piano primo, nella porzione sud del complesso immobiliare ed è accessibile da un vano scala comune collegato per mezzo di un piccolo cortile comune a via Ernesto Rossi, in corrispondenza del civico n. 6.

Il bene è composto da un ingresso/disimpegno, una cucina, un bagno, n. 2 stanze ed un balcone [rif. Fotografie 2.4.B].

Al piano secondo della palazzina è presente anche una soffitta utilizzata come stenditoio che non risulta rappresentata nelle schede catastali e che potrebbe costituire parte comune della porzione residenziale della palazzina stessa.



Prospetti sud-est e sud-ovest dell'immobile  
Tratteggiata in rosso l'unità immobiliare oggetto di stima



Vano scala comune



Ingresso/disimpegno



Stanza n. 1

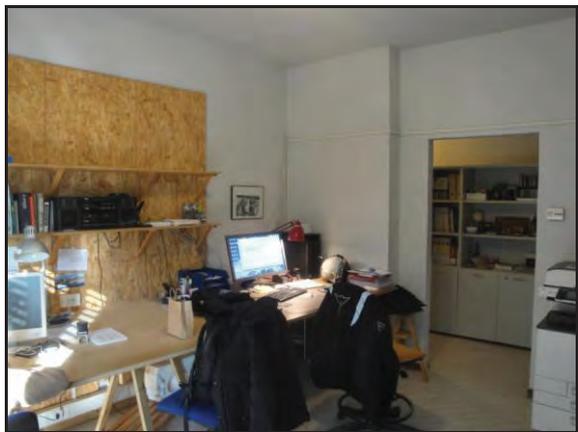
---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

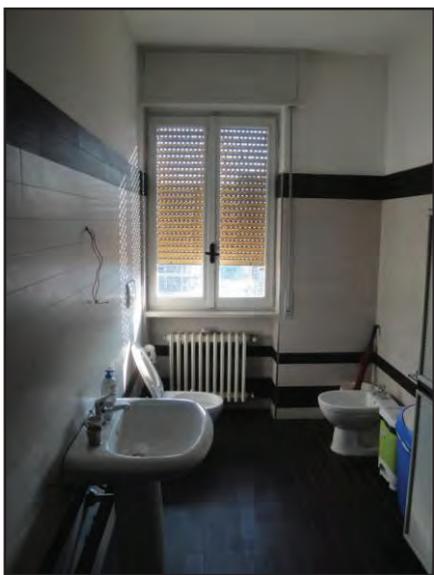
---



Stanza n. 2



Stanza n. 3



Bagno



Balcone



Lastricato a piano terra comune



Sottotetto comune

2.4.B – Fotografie dell'immobile

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

-----  
Caratteristiche edilizie e costruttive:

*Struttura portante:* struttura in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura.

*Pareti esterne:* muratura con intonaco tinteggiato e porzioni in mattoni di laterizio faccia-vista; soglie e contorni aperture in pietra naturale.

*Copertura:* conformazione falde con struttura in travetti prefabbricati in calcestruzzo armato e tavole di laterizio; gronde in calcestruzzo armato e manto di copertura in tegole.

*Area esterna comune:*

lastricati comuni in porfido a spacco ed aiuole.

*Vano scala comune:*

struttura in calcestruzzo armato; gradini, zoccolini e pianerottoli rivestiti con lastre di pietra naturale; barriera con struttura in ferro verniciato ed elementi verticali e corrimano in legno; serramenti in ferro e vetro semplice; portoncino d'ingresso in alluminio e vetro semplice.

*Soffitta al piano secondo:*

porta d'ingresso in legno; soffitto con struttura a vista in latero-cemento; murature in laterizio a vista; pavimento in calcestruzzo; serramenti in ferro e vetro semplice; presenti cavi elettrici a vista.

*Ingresso all'abitazione:* porta d'ingresso blindata.

*Infissi esterni:* serramenti con ante a battente in legno e vetro doppio; avvolgibili in pvc; contro davanzali in pietra naturale.

*Balcone:* pavimento in piastrelle e parapetto in ferro verniciato.

*Infissi interni:* porte a battente il legno tamburato.

*Pavimentazione interna:*

pavimenti in piastrelle, per una stanza sono presenti tavolette di legno;

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

zoccolini in legno.

*Rivestimenti interni:* rivestimenti in piastrelle di ceramica per il bagno.

*Finitura pareti interne e soffitti:* intonaco tinteggiato.

*Impianti tecnologici:*

- impianto citofonico;
- impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia;
- impianto gas – metano con tubazioni a vista;
- impianto idrico per il bagno; sanitari in ceramica comune;
- caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria;
- radiatori in ghisa.

-----

Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e la destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione, salvo la manifesta vetustà di alcune componenti edilizie ed impiantistiche.

Si segnala, in particolare, che non sono stati rinvenuti i certificati di conformità delle componenti impiantistiche e non è stato accertato l'effettivo funzionamento degli impianti presenti.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**I.2.4.c STATO DI POSSESSO**

L'immobile è attualmente occupato da uno studio professionale, in forza di *contratto di locazione per immobile ad uso ufficio*.

Il contratto ha durata di n. 6 anni decorrenti dal 01 gennaio 2010, con tacito rinnovo per ulteriori n. 6 anni salvo disdetta da inviare a mezzo raccomandata almeno n. 6 mesi prima della scadenza della locazione.

Il canone annuo è fissato in Euro 4.300,00 + I.V.A., con successivo aggiornamento pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.

Per tale contratto non sono stati forniti gli eventuali estremi di registrazione.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**I.2.4.d VINCOLI E ONERI**

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "I.2.4.c stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**I.2.4.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al “Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.3. Situazione urbanistico edilizia”, che hanno interessato anche le altre unità immobiliari del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Come già segnalato, l'Addetto al Servizio di ricerca documenti del Comune di Bergamo non è stato in grado di reperire presso gli archivi dello stesso Comune l'intera documentazione inerente la realizzazione del fabbricato in oggetto.

In particolare non sono stati messi a disposizione gli elaborati grafici inerenti l'originaria realizzazione dell'immobile di cui alla “Licenza Edilizia” n. 3843 del 21 aprile 1966 [rif. Allegato 35].

La verifica di conformità urbanistico edilizia, pertanto, è stata attuata con riferimento:

- alla sola documentazione edilizia reperita, che si trova allegata alla presente perizia [rif. Allegati da 35 a 44];
- alle schede catastali dell'anno 1970 [rif. Immagine 2.4.A] che testimoniano la situazione dell'immobile in tale periodo, successivamente al quale non sarebbero presenti pratiche edilizie riferibili alla palazzina residenziale del complesso edilizio.

Come anticipato nel precedente paragrafo “1.2.4.a” dal confronto tra l'attuale situazione dell'unità immobiliare e quanto rinvenibile negli elaborati a disposizione, è emersa la difforme destinazione d'uso del bene, utilizzato come studio professionale in luogo della prevista destinazione di “abitazione”.

Per la regolarizzazione di quanto rinvenuto in sito sarà necessario predisporre specifica pratica edilizia “in sanatoria”.

Ai fini della presente perizia, l'immobile verrà valutato nella destinazione d'uso

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

autorizzata (abitazione); si ritiene che gli eventuali costi di sanatoria per il cambio di destinazione d'uso possano equipararsi al maggior valore del bene con destinazione ad "ufficio".

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**I.2.4.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia non risulta depositato alcun

Attestato Energetico associato all'unità immobiliare oggetto di valutazione.

=====

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

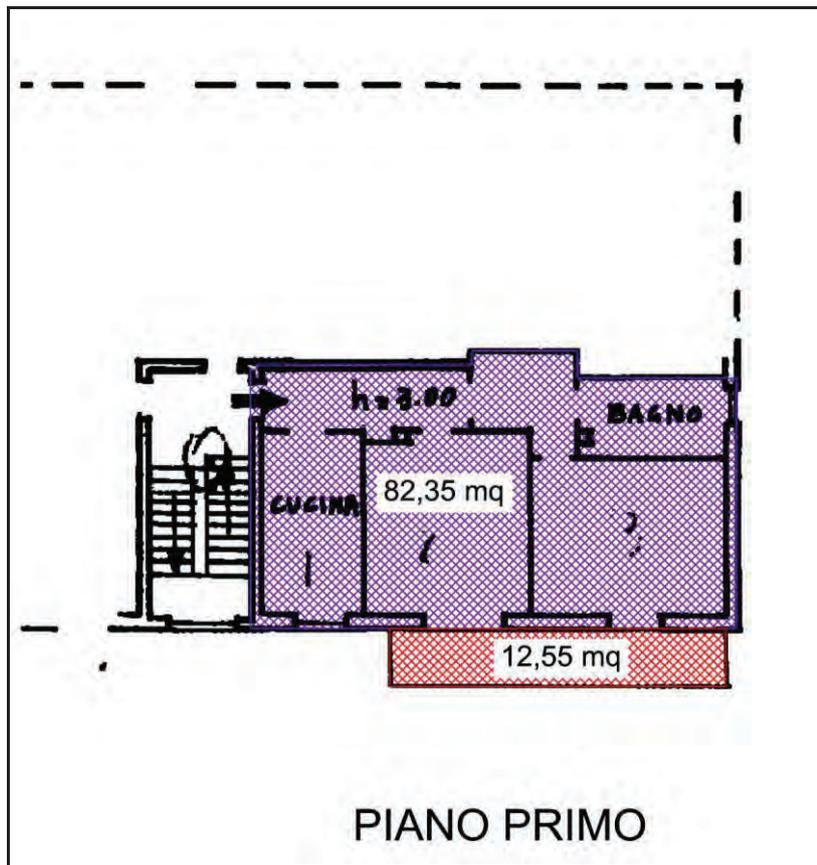
**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

**I.2.4.g CONSISTENZA**

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con quanto osservato in sito.

Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisori interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione [rif. Immagine 2.4.C].



2.4.C – Planimetria dell'unità immobiliare

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

La superficie commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 4) è calcolata come da tabella che segue:

<b>PARTICELLA 2188, SUBALTERNO 4</b>				
<b>ABITAZIONE</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Superficie ragguagliata</b>
locali	primo	82,35	1,00	82,35
balcone	primo	12,55	0,30	3,77
soffitta comune (quota per circa 200/1000)	secondo	44,00	0,10	4,40
<b>Totale superficie ragguagliata abitazione: mq</b>				<b>90,52</b>

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

#### **I.2.4.h VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto ci si è avvalsi del metodo di *stima per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili residenziali di analoghe dimensioni e posti in zone equiparabili.

I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Bergamo, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare indicano prezzi unitari medi variabili tra i 900,00 ed i 1.400,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie commerciale di immobili residenziali semi-recenti.

La definizione del valore unitario dei prezzi esposti è stata ponderata con riferimento ai seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, distante dal centro della città di Bergamo ma dotata dei principali servizi;
- il contesto ambientale, negativamente influenzato dalla stretta connessione con gli adiacenti complessi artigianali/produttivi;
- l'assenza di autorimesse o spazi di parcheggio associati all'unità immobiliare;
- la vetustà dell'immobile, le cui componenti edilizie ed impiantistiche, pur in sufficiente stato di conservazione, non sono compatibili con gli attuali standard di efficienza energetica e comfort abitativo;
- attualmente l'immobile è occupato da uno studio professionale, anche se non è stato fornito l'eventuale contratto stipulato e registrato; pertanto, l'eventuale acquirente si potrebbe trovare con un immobile non disponibile nell'immediato.

-----

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **Valutazione di mercato libero**

Per tutti i motivi sopra elencati è possibile ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione del bene finito pari a 1.000,00 Euro/mq di superficie commerciale.

Il valore previsionale medio di possibile alienazione dell'appartamento (sub. 4) nel mercato libero, se privo di vizi e difformità, è così determinato:

superficie ragguagliata	x	Euro/mq 1.000,00	=	
mq 90,52	x	Euro/mq 1.000,00	=	Euro 90.520,00
				-----
		<u>per un importo complessivo di</u>		<u>Euro 90.520,00</u>
		arrotondato		<u>Euro 90.000,00</u>

se libero da vincoli pregiudizievoli.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

-----

### **Valutazione di vendita forzata**

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene sopra determinato dipende dall'analisi dei valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti, attuate nel libero mercato analizzato dai listini immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una "vendita forzata", pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
- il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
- l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
- il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
- l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno una/due aste immobiliari, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**PROPRIETA' "BETTINELLI LUCIANO S.R.L."**

**II COMUNE DI BERGAMO**

**Negozi**

**Nuovo Catasto Edilizio Urbano – foglio 9**

**particella 5008 – subalterni 20**

**II.1 INFORMAZIONI GENERALI**

II.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO

II.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

II.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

II.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

II.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

**II.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

II.2.1 NEGOZIO (SUB. 20)

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

## **II.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **II.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare oggetto di analisi è un negozio al piano terra, con annesso magazzino al piano interrato, posta in un complesso edilizio sito in via Crocefisso a Bergamo [rif. Immagine 1.1.A].



1.1.A – Ripresa aerea del complesso edilizio – con cerchio rosso è individuata la posizione dell'unità immobiliare analizzata

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

L'area è posta in zona nord del Comune di Bergamo (BG), ad una distanza di circa 3 chilometri dal centro dello stesso Comune, dove sono posti i principali servizi e spazi pubblici della cittadina.

Nell'immediato intorno del lotto sono presenti insediamenti produttivi/commerciali e fabbricati residenziali.

Il lotto si inserisce in un ambiente pianeggiante, in prossimità della "Circonvallazione Plorzano/Fabriciano - Strada Statale n. 470" che consente il rapido collegamento con le principali infrastrutture viarie della zona:

- Superstrada "S.S. 671";
- Autostrada "A4", il cui casello di Bergamo dista circa 7,5 chilometri.

L'Aeroporto Internazionale di Orio al Serio si trova a circa 10 chilometri.

-----

Attorno al complesso condominiale sono presente aree destinate a passaggi comuni ed un'ampia piazza con pavimentazione in masselli autobloccanti, attorno alla quale si sviluppano altri complessi condominiali aventi le medesime caratteristiche costruttive di quello analizzato ed indicativamente realizzati nello stesso periodo.

L'accesso al complesso immobiliare avviene:

- dalla piazza pedonale sopra richiamata;
- da n. 1 ingresso carrabile posto lungo via Crocefisso, in corrispondenza del civico n. 39/B, che attraverso il corsello comune consente di accedere ai locali del piano interrato.

Il fabbricato è stato realizzato tra il 1989 ed il 1991.

Le strutture edilizie del fabbricato risalgono al periodo di costruzione dello stesso; lo stato di conservazione può considerarsi in generale discreto ma, come verrà meglio dettagliato in seguito, alcune componenti sono caratterizzate da degrado

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

determinato dalla presenza di componenti edilizie datate e dalla presenza di infiltrazioni e dall'attuale stato di abbandono di una parte dell'immobile [rif.

Fotografie 1.1.B].



Vista generale del complesso edilizio



Prospetto sud dell'immobile



Vista generale del complesso edilizio



Prospetto nord dell'immobile

Tratteggiata in rosso l'unità immobiliare oggetto di stima



Porticato comune



Accesso carrabile comune

1.1.B – Fotografie generali del complesso immobiliare

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

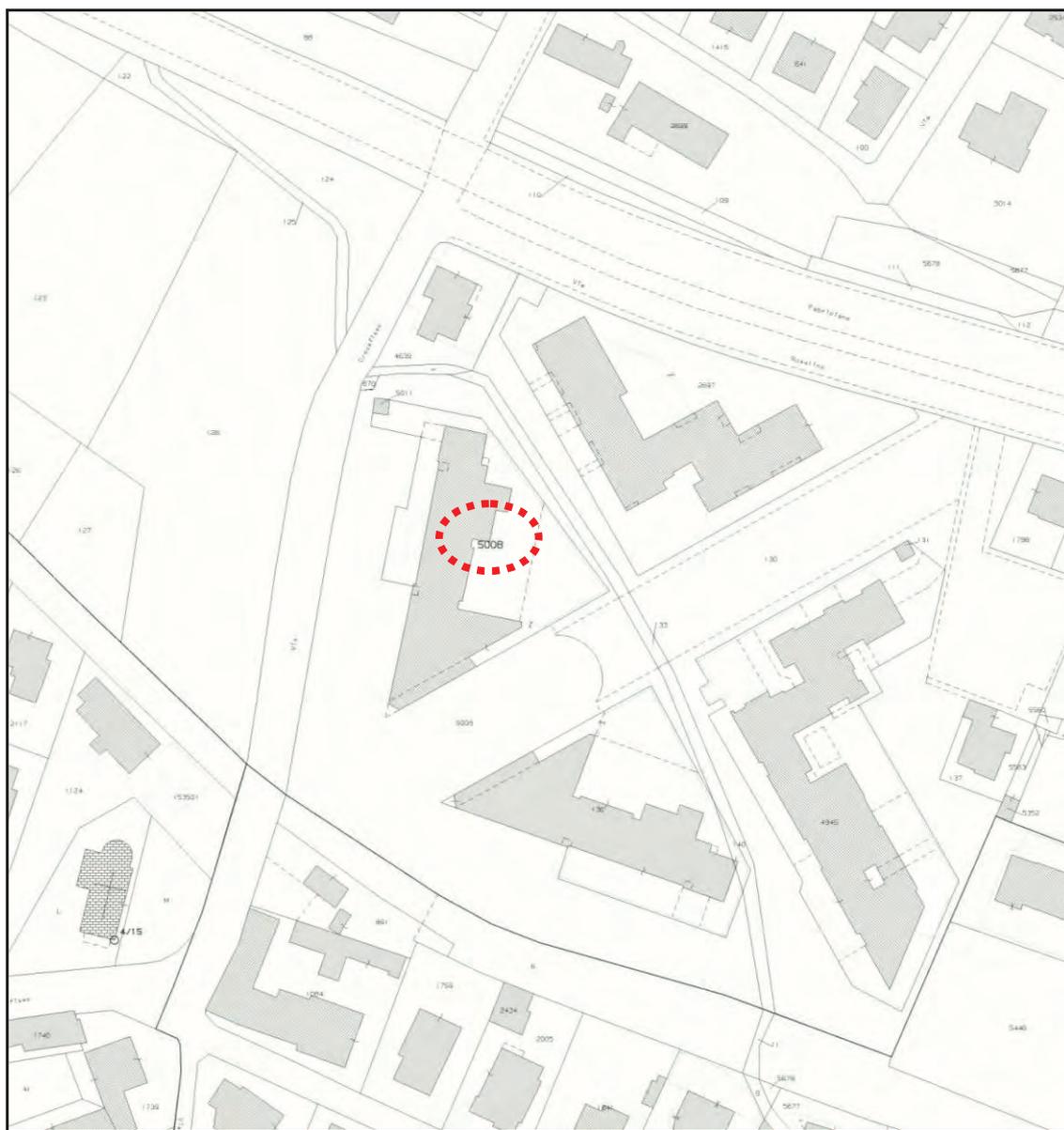
**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

-----

L'immobile in oggetto è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 9 del Comune di Bergamo [rif. Immagine 1.1.C]



1.1.C – Estratto di mappa catastale, foglio 9, particella 5008

-----

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

L'unità immobiliare che verrà di seguito valutata è individuata con i seguenti identificativi catastali [rif. Tabella 1.1.D]:

Catasto dei Fabbricati			Comune di		BERGAMO via Crocefisso s.n.		
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	9	5008	20	C/1	10	129 mq	Euro 4.623,63

1.1.D - Tabella degli identificativi catastali

Il singolo immobile verrà analizzato in dettaglio nel successivo capitolo II.2. Valutazione delle singole unità immobiliari.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

## **II.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **II.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'attuale proprietà dell'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta in capo alla Società "Bettinelli Luciano s.r.l." con sede in Bergamo, cod. fisc. 02184590160, per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella 1.2.A]:

Catasto dei Fabbricati				Comune di	BERGAMO (BG) via Crocefisso s.n.	
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Diritto	Quota
	9	5008	20	C/1	Proprietà	1/1

1.2.A – Tabella delle quote e dei diritti

L'immobile è stato acquisito dalla società Società "Bettinelli Luciano s.r.l." in forza di "Atto di compravendita" a firma del Notaio Carmine Mallardo, sottoscritto in data 09 luglio 1996, rep. n. 90072 e racc. n. 6324, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 17 luglio 1996 ai nn. 22592/16868 [rif. Allegato 21].

Il precedente proprietario, da data antecedente il ventennio, era la Società

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

## **II.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **II.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA**

#### Destinazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bergamo sono [rif. Immagine 1.3.A]:

- per il Documento di Piano, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 04 maggio 2015, approvata con Delibera del Consiglio Comunale nn. 143 e 174 del 16 novembre 2015 e divenuta efficace in data 20 gennaio 2016 con la pubblicazione sul BURL n° 3 – Serie Avvisi e Concorsi;
- per la Componente Geologica, la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 200 del 10 dicembre 2012, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 200 del 10 dicembre 2012 e divenuta efficace in data 05 marzo 2013 con la pubblicazione sul BURL n°10 – Serie Avvisi e Concorsi.

Il complesso immobiliare in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia è posto nel sistema insediativo della Città Consolidata, "IU3 – Tessuto a impianto unitario a media densità", normato dall'art. 28.3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Il Tessuto a media densità è formato attraverso interventi unitari riconducibili ad un disegno urbanistico generale omogeneo ed autonomo rispetto alla griglia urbana; tipologie prevalenti sono la palazzina, in linea o a blocco, con altezza prevalente di tre piani, con destinazione residenziale.

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**



1.3.A – Estratto del Piano di Governo del Territorio

**LEGENDA**

	<b>IU3</b> TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO A MEDIA DENSITA' <i>(art. 26.3.3)</i>
---	--

I parametri ambientali prescritti per il tessuto sono i seguenti:

- Indice di permeabilità = 35%;
- Densità arborea = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti;
- Densità arbustiva = 2 arbusti/100 mq.

In tutti i Tessuti della Città Consolidata sono sempre consentiti, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo edilizio e fatte salve eventuali diverse prescrizioni

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

espressamente indicate nella normativa specifica dei singoli Tessuti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione.

Sono ammessi solo interventi sostitutivi dell'esistente (corrispondenti a demolizione con ricostruzione e ristrutturazione edilizia) che rispettino i criteri insediativi dell'impianto urbanistico originario.

Nei Tessuti della Città Consolidata la destinazione principale è quella residenziale.

Sono inoltre ammesse, quali destinazioni d'uso complementari o accessorie, le seguenti destinazioni d'uso: attività terziarie (escluse quelle di tipo direzionale), attività commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di prossimità, servizi, senza distinzione tra destinazioni d'uso principali e destinazioni d'uso complementari o accessorie, che risultano sempre ammesse senza limiti percentuali.

-----  
Situazione urbanistico – edilizia del complesso immobiliare

La situazione edilizia del complesso immobiliare è stata analizzata con riferimento ai documenti messi a disposizione del Comune di Bergamo a seguito di apposita istanza di accesso agli atti.

Si segnala che a causa del sistema di archiviazione adottato dal Comune di Bergamo non è possibile garantire che la successiva ricostruzione fornisca un quadro completo delle pratiche edilizie che hanno interessato gli immobili analizzati.

In particolare, si evidenzia che non è stata rinvenuta la documentazione inerente il completamento dei lavori di costruzione e l'eventuale richiesta di agibilità con relativi allegati.

In base alla documentazione reperita presso il Comune di Bergamo, il complesso

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

edilizio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di valutazione sarebbe stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- “Concessione Edilizia” n. 1586 del 14 marzo 1989 inerente i lavori di cui al programma integrato di recupero di via Crocefisso [rif. Allegato 45];
- le relative opere sono iniziate il 10 aprile 1989 [rif. Allegato 46];
- “Concessione Edilizia” n. 12064 del 16 maggio 1995 per opere in variante alla precedente “Concessione Edilizia” n. 1586/1989 [rif. Allegato 47].

=====

## **II.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **II.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente interessati dai seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di  
contro la società "*Bettinelli Luciano S.r.l.*", in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Modena il 23 ottobre 2014, rep. n. 9736/2014 ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 28 novembre 2014 ai nn. 43660/7203 [rif. Allegato 30].

Tale iscrizione grava su tutte le unità immobiliari catastalmente identificate con la particella 2188 e sulla particella 5008, subalterno 20 (attuale proprietà di "*Bettinelli Luciano S.r.l.*").

- Verbale di pignoramento immobili derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di  
contro "*Bettinelli Luciano s.r.l.*", in forza di atto esecutivo o cautelare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Bergamo il 20 gennaio 2016, rep. n. 649/2016 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19 febbraio 2016 ai nn. 6570/4612 [rif. Allegato 32].

Tale trascrizione grava su tutte le unità immobiliari catastalmente identificate con la particella 2188 e sulla particella 5008, subalterno 20 (attuale proprietà di "*Bettinelli Luciano S.r.l.*").

- Decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo derivante da atto giudiziario a favore della "Massa dei creditori del concordato preventivo

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Bettinelli Luciano s.r.l.” contro la Società “Bettinelli Luciano S.r.l.”, in forza di atto emesso dal Tribunale di Bergamo il 06 ottobre 2016, rep. n. 8/2016 e trascritto a Bergamo in data 10 novembre 2016 ai nn. 49979/33221 [rif. Allegato 33].

Tale trascrizione grava su tutte le unità immobiliari catastalmente identificate con la particella 2188 e sulla particella 5008, subalterno 20 (attuale proprietà di “Bettinelli Luciano S.r.l.”).

=====

## **II.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **II.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE**

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Bergamo – Ufficio Tecnico;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

## **II.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

### **II.2.1 NEGOZIO (SUBALTERNO 20)**

#### **II.2.1.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. *Allegato 05*]:

Catasto dei Fabbricati            Comune di Bergamo (codice A794)

Foglio 9            Particella 5008            Subalterno 20

Categoria C/1: negozi e botteghe.

Rendita: Euro 4.623,63

sito in via Crocefisso s.n., piani interrato e terra.

Dati derivanti da: variazione per bonifica di identificativo catastale del 30/10/2014  
n. 137582.1/2014 in atti dal 30/10/2014 (protocollo n. BG0222453).

-----  
Coerenze dell'unità immobiliare al piano terra [rif. *Immagini 2.1.A e 2.1.B*]:

ad est:            altra unità immobiliare (sub. 701);

a sud e ad ovest:            area comune (sub. 1).

-----  
Coerenze dell'unità immobiliare al piano interrato [rif. *Immagini 2.1.C e 2.1.D*]:

ad est:            altra unità immobiliare (sub. 701);

a sud:            intercapedine comune (sub. 1) e terrapieno;

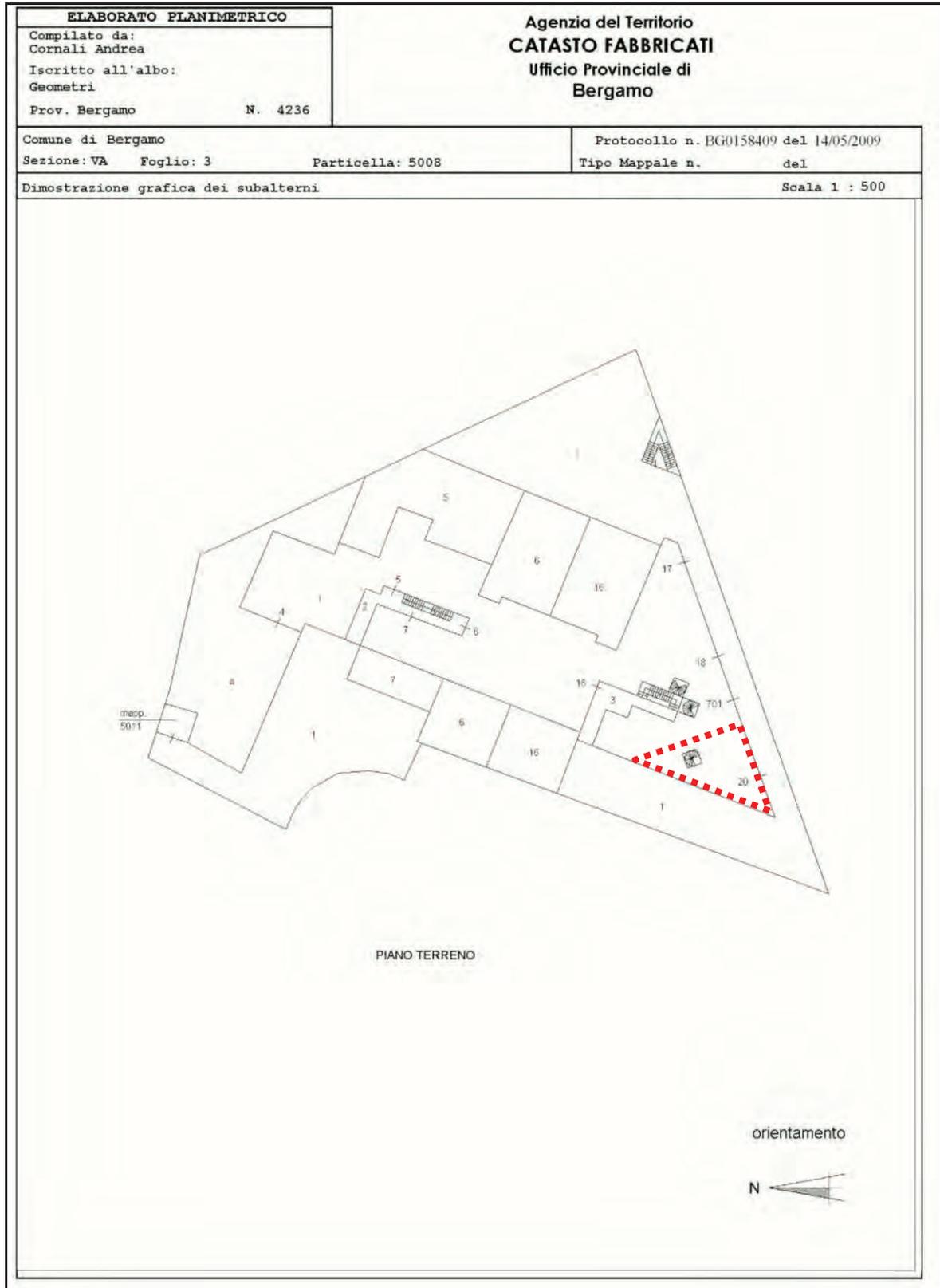
ad ovest:            terrapieno;

a nord:            corsello comune (sub. 1).

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**



2.1.A – Elaborato planimetrico del complesso immobiliare (particella 5008) – piano terra

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**  
**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

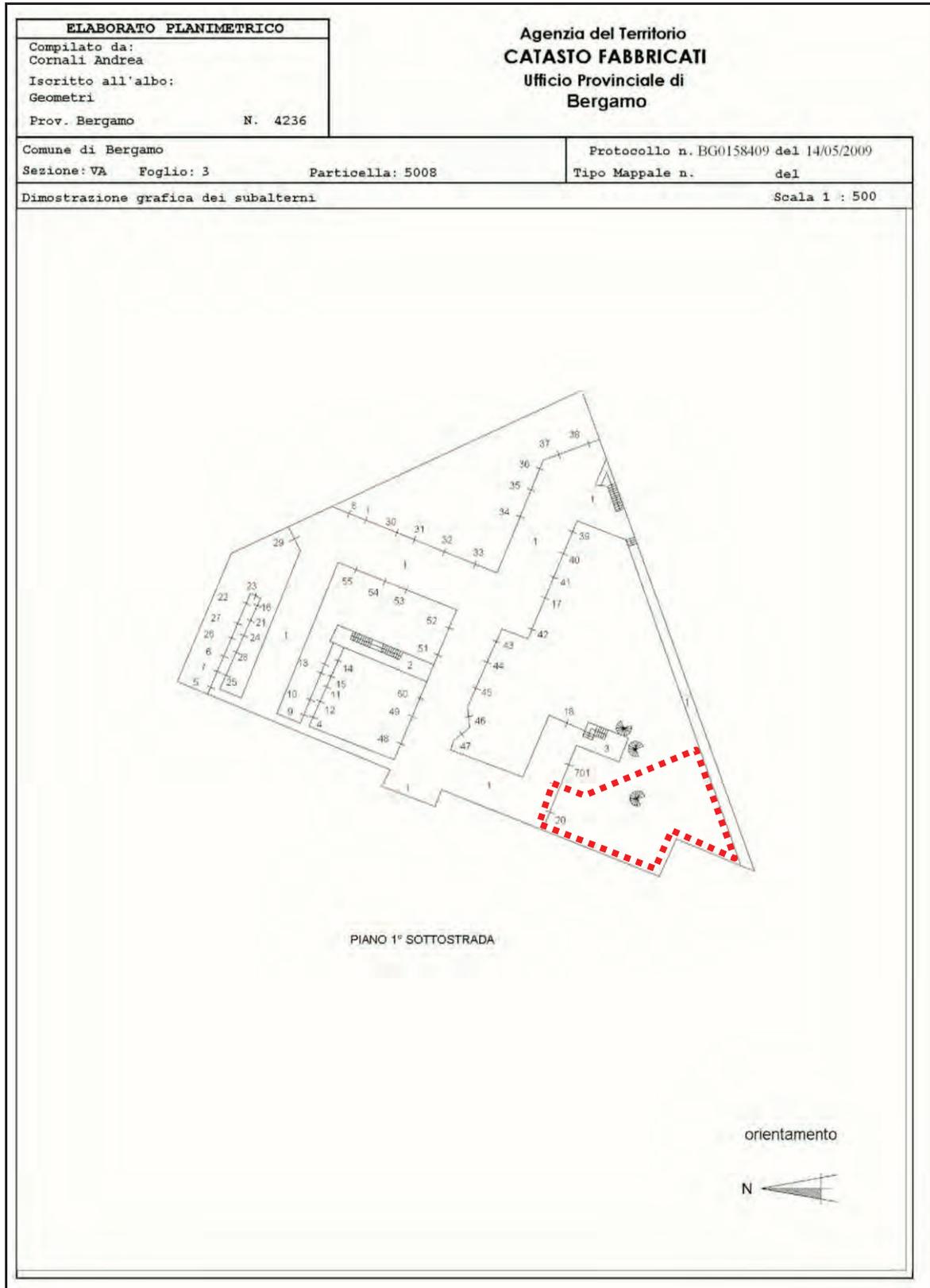
MODULARIO F. fig. rimb. 498	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)</b>	MOD. AN (CEU)
Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>BERGAMO</b> via <b>CROCEFISSO</b> civ. <b>SN</b>		
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <b>ARCH. CLAUDIO DE CASSAN</b> (Titolo, cognome e nome) Iscritto all'albo de <b>GLI ARCHITETTI</b> della provincia di <b>BERGAMO</b> n. <b>472</b> data <b>5-1-91</b> Firma	RISERVATO ALL'UFFICIO <div style="font-size: 2em; font-family: cursive;">8131/97</div>
Identificativi catastali <b>VA</b> F. <b>3</b> n. <b>5000000020</b>		

2.1.B – Stralcio scheda catastale dell'immobile (subalterno 20) – piano terra

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

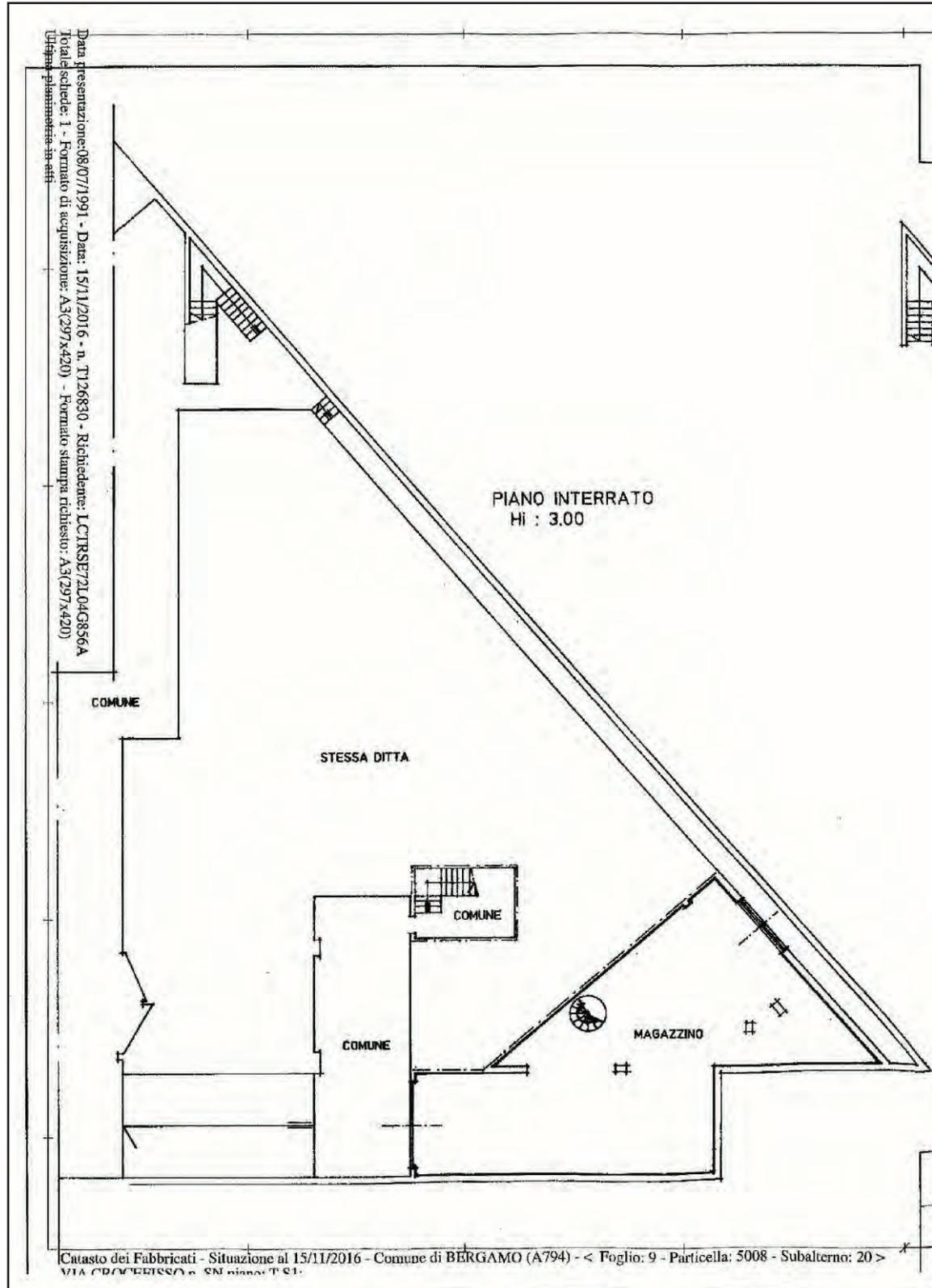


2.1.C – Elaborato planimetrico del complesso immobiliare (particella 5008) – piano interrato

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**



2.1.D – Stralcio scheda catastale dell'immobile (subalterno 20) – piano interrato

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

La rappresentazione sulla mappa catastale del fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare riproduce l'effettiva situazione dell'immobile [rif. Immagine 1.1.C].

-----

Il confronto tra le planimetrie catastali [rif. Immagini 2.1.B- 2.1.D] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato le seguenti differenze:

- assenza, al piano terra, dei tavolati di delimitazione della scala interna;
- formazione di una muratura al piano interrato, con conseguente formazione di n. 2 locali, tra loro indipendenti, in luogo dell'unico locale rappresentato sulla scheda catastale;
- difforme indicazione dell'altezza interna di una porzione del piano interrato, indicata pari a 3,00 metri lineari in luogo dei 2,90 metri lineari rilevati.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**II.2.1.b DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare in oggetto è accessibile, al piano terra (civico n. 37/I), dall'antistante piazza pedonale, posta in fregio a via Crocefisso.

L'accesso ad una porzione del magazzino interrato, avviene, invece dal corsello condominiale, collegato per mezzo di una rampa a via Crocefisso n. 39/B.

Il bene è composto da un negozio al piano terra con relativi servizi igienici e da n. 2 locali destinati a magazzino al piano interrato [rif. Fotografie 2.1.E]:

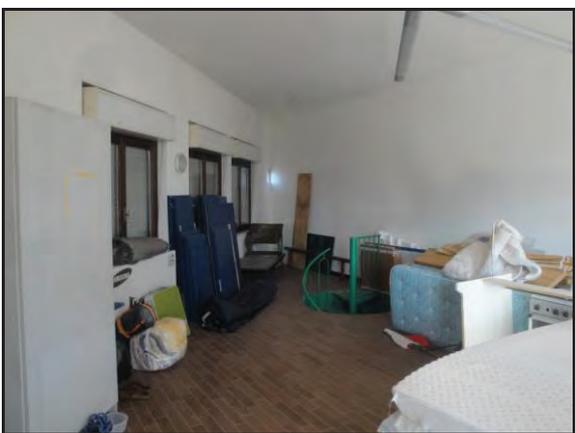
- il primo "magazzino" è direttamente collegato al piano terra per mezzo di una scala interna a chiocciola;
- il secondo "magazzino" è completamente indipendente dal resto dell'unità immobiliare ed è accessibile esclusivamente dal corsello condominiale.



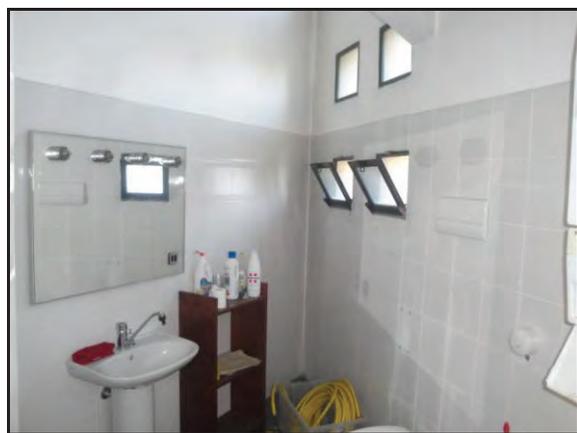
Ingresso al negozio a piano terra



Negoziò a piano terra



Negoziò a piano terra



Bagno a piano terra

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Scala interna di collegamento



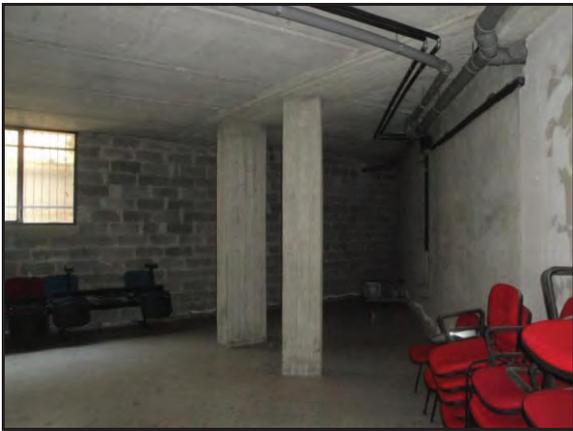
Magazzino a piano interrato



Magazzino a piano interrato



Scala interna di collegamento



Magazzino a piano interrato



Magazzino a piano interrato  
(porzione accessibile da corsello comune)

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Magazzino a piano interrato  
(porzione accessibile da corsello comune)



Accesso al piano interrato da corsello comune

2.1.E – Fotografie dell'immobile

-----  
Caratteristiche edilizie e costruttive principali:

*Cancelli d'ingresso:*

cancello carrabile motorizzato, con n. 2 ante a battente in ferro verniciato.

*Corsello comune:* corsello con pavimentazione in calcestruzzo, rampa carrabile in calcestruzzo con finitura a "liscia di pesce"; alcune pareti in prisme tinteggiate e altre pareti intonacate; soffitto con lastre prefabbricate tipo "Predalles" a vista.

*Portico comune:* pavimentazione e zoccolini in piastrelle; pilastri rivestiti con graniglia; soffitto intonacato e tinteggiato.

*Lastricati comuni:* pavimentazione in piastre di graniglia.

*Struttura:* struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura; solaio in lastre prefabbricate tipo "Predalles" per il soffitto del piano interrato, solai in latero-cemento per gli altri piani.

*Pareti esterne:* muratura intonacata; soglie e davanzali in pietra naturale.

*Scala interna:* scala a chiocciola in ferro per il collegamento tra il piano terra ed il piano interrato; parapetto in ferro verniciato.

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

*Infissi esterni:* infissi di varie tipologie: in alluminio con vetro semplice per la facciata sud, in ferro con vetro semplice per il bagno ed il piano interrato; in legno con vetro doppio ed avvolgibili in pvc per la facciata ovest; per il piano interrato basculante in lamiera zincata.

*Pavimentazione interna:*

pavimento in piastrelle in tutti i locali; zoccolini (solo al piano terra) realizzati con elementi in plastica predisposti per il passaggio interno di canalizzazioni impiantistiche.

*Rivestimenti interni:* rivestimento in piastrelle di ceramica per il servizio igienico.

*Finitura pareti interne e soffitti:* intonaco tinteggiato al piano terra; al piano interrato pareti parzialmente in prisme a vista, parzialmente intonacate ed in parte con lastre in cartongesso prive di finitura; soffitto con lastre "Predalles" a vista.

*Impianti tecnologici:*

- impianto elettrico "sottotraccia" per il piano terra; impianto con canalizzazioni a vista per l'interrato;
- impianto gas – metano con tubazioni a vista;
- impianto idrico per bagno; sanitari in ceramica comune con accessori per disabili (parziali);
- impianto di riscaldamento predisposto con caldaia murale (presente ma non collegata); sistema di emissione con radiatori in ghisa ed aerotermi.

-----  
Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e la destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

Si segnala, però, che:

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- sono presenti diverse macchie di umidità sulle facciate con dilavamento dello strato di finitura, in prossimità dei balconi e sulle pareti degli spazi comuni del piano interrato;
- non sono stati rinvenuti i certificati di conformità delle componenti impiantistiche e non è stato accertato l'effettivo funzionamento degli impianti presenti.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**II.2.1.c STATO DI POSSESSO**

L'immobile alla data del sopralluogo risultava inutilizzato ed i proprietari non hanno fornito documenti inerenti eventuali contratti in corso.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**II.2.1.d VINCOLI E ONERI**

Si richiamano tutti i vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare già elencati nel precedente paragrafo "II.2.1.c stato di possesso" e nel "Capitolo II.1 Informazioni generali – paragrafo II.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

Ad integrazione di quanto già esposto, si segnala che l'edificio nel quale è posta l'unità immobiliare analizzata è inserito in un "Programma Integrato di Recupero di cui alla Legge regionale n. 22 del 04/07/1986".

Sullo stesso, pertanto, gravano gli obblighi assunti dalla Società "Padana Investimenti s.r.l." (originario proprietario del bene) con "Atto d'obbligo unilaterale ... per il recupero di immobili ..." del 17 febbraio 1989, rep. n. 125.287 del Notaio Francesco Frassoldati, a favore del Comune di Bergamo, in forza del quale sono state individuate le aree da cedere allo stesso Comune per standard urbanistici.

In funzione della sola documentazione messa a disposizione dal Comune di Bergamo non è stato possibile accertare l'effettivo adempimento di tutti gli obblighi assunti.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**II.2.1.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al “Capitolo II.1 Informazioni generali – paragrafo II.1.3. Situazione urbanistico edilizia”, che hanno interessato anche le altre unità immobiliari del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Come già segnalato, l'Addetto al Servizio di ricerca documenti del Comune di Bergamo non è stato in grado di reperire presso gli archivi dello stesso Comune l'intera documentazione inerente la realizzazione del fabbricato in oggetto.

In particolare non sono stati messi a disposizione i documenti inerenti il completamento delle opere e l'eventuale richiesta di agibilità con i relativi allegati (dichiarazioni di conformità, collaudi, ecc.).

La verifica di conformità urbanistico edilizia, pertanto, è stata attuata con riferimento alla sola documentazione edilizia reperita, che si trova allegata alla presente perizia [rif. Allegati da 45 a 47];

Dal confronto tra l'attuale situazione dell'immobile e quanto rinvenibile negli elaborati messi a disposizione, sono emerse le seguenti difformità:

- formazione di una muratura non autorizzata al piano interrato, con conseguente formazione di n. 2 locali, tra loro indipendenti, in luogo dell'unico locale previsto [rif. “Concessione Edilizia” n. 12064 del 16 maggio 1995 - Allegato 47];
- mancata realizzazione dei tavolati di delimitazione della scala interna al piano terra [rif. “Concessione Edilizia” n. 12064 del 16 maggio 1995 - Allegato 47];

Si evidenzia, inoltre, che dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla “Concessione Edilizia” n. 12064 del 16 maggio 1995 è emersa un'incongruenza tra

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

la rappresentazione dell'immobile in pianta (tavola n. 24) e la rappresentazione del relativo prospetto (tavola 31). In particolare in quest'ultimo elaborato risulta rappresentata una finestra sul prospetto ovest, non presente né nelle piante del progetto né in sito.

Per la regolarizzazione di quanto rinvenuto in sito sarà necessario predisporre specifica pratica edilizia "*in sanatoria*".

I costi di tale pratica, comprensivi di oblazioni e diritti comunali, o in alternativa delle opere necessarie alla rimessione in pristino dell'immobile, sono approssimativamente stimati in Euro 3.000,00.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**II.2.1.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

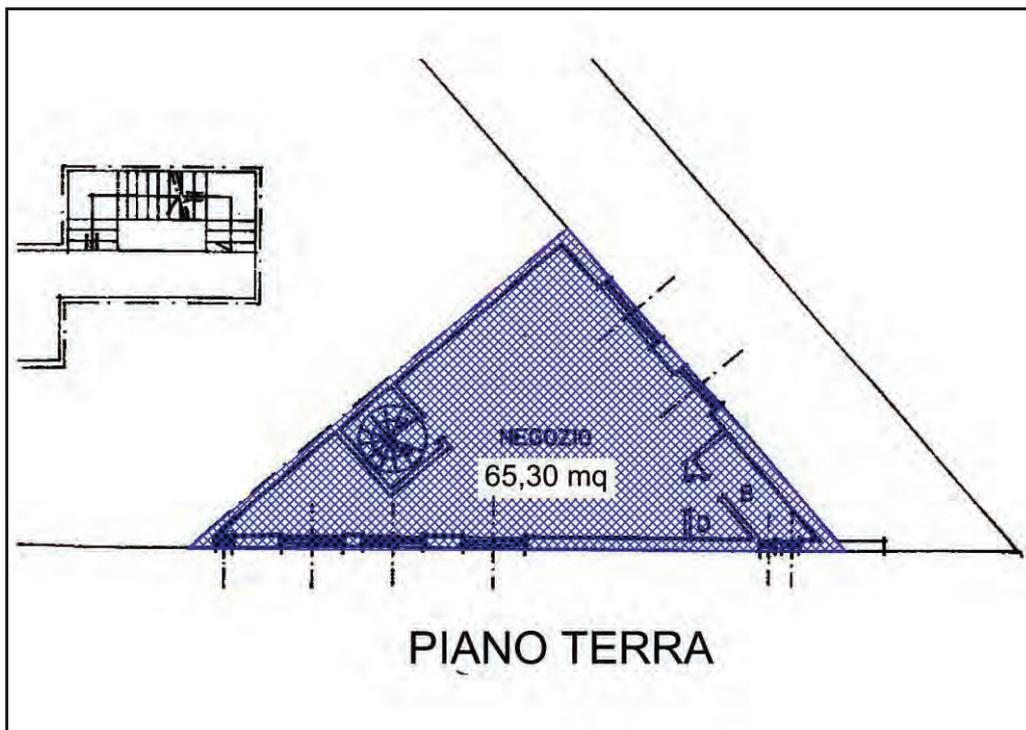
Presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia non risulta depositato alcun

Attestato Energetico associato all'unità immobiliare oggetto di valutazione.

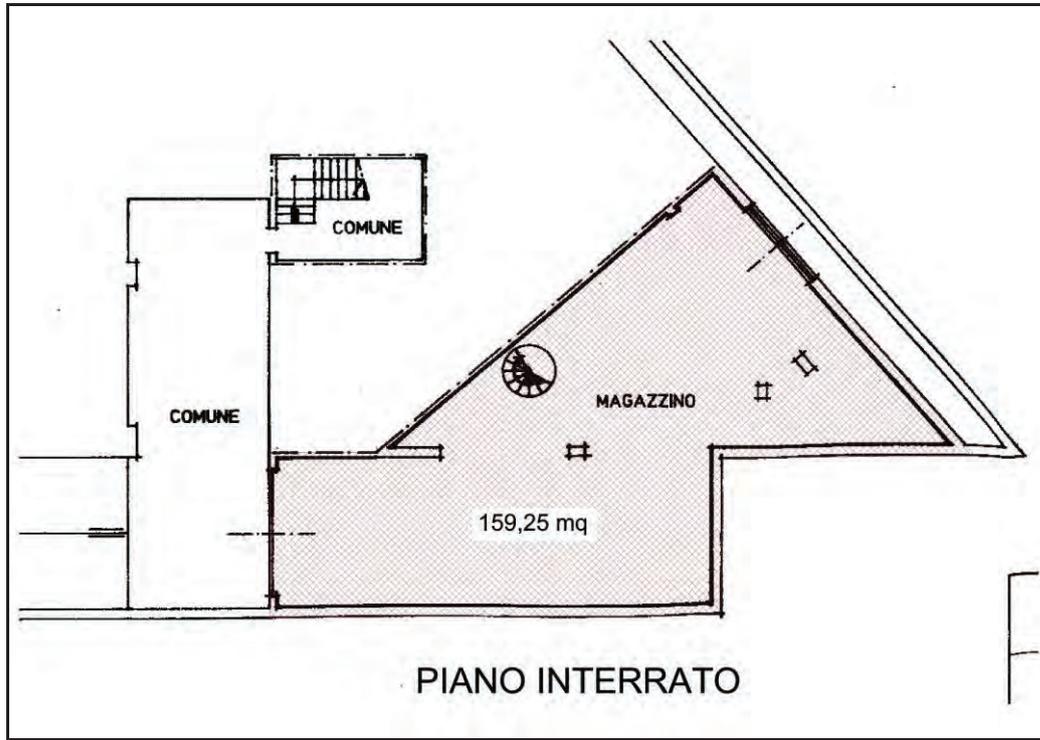
=====

### II.2.1.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con quanto osservato in sito. Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione [rif. Immagini 2.1.F - 2.1.G].



2.1.F – Planimetria dell'unità immobiliare – piano terra



2.1.G – Planimetria dell'unità immobiliare – piano interrato

-----  
 La superficie commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 20) è calcolata come da tabella che segue.

<b>PARTICELLA 5008, SUBALTERNO 20</b>				
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Superficie ragguagliata</b>
negozio	terra	65,30	1,00	65,30
magazzino	interrato	159,25	0,50	79,63
<b>Totale superficie ragguagliata: mq</b>				<b>144,93</b>

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **II.2.1.h VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto ci si è avvalsi del metodo di *stima per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili di analoghe dimensioni e posti in zone equiparabili.

I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Bergamo e di alcuni comuni limitrofi, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare indicano prezzi unitari medi variabili tra i 1.000,00 ed i 1.800,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie ragguagliata di negozi in zone di ordinario interesse commerciale.

La definizione del valore unitario dei prezzi esposti è stata ponderata con riferimento ai seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, semi-periferica e distante dal centro della città di Bergamo ma vicina ad una importante via di comunicazione;
- la vetustà ed il degrado di alcune componenti edilizie ed impiantistiche, in conseguenza del quale l'immobile dovranno essere eseguiti interventi sistemazione;
- il generale stato di abbandono della parte commerciale del complesso edilizio in cui l'unità immobiliare risulta inserita;
- in zone relativamente vicine a quella su cui sorge il fabbricato in oggetto sono presenti fabbricati simili, o più recenti, anch'essi in vendita. Alcuni di questi beni sono oggetto di Procedure concorsuali ed a seguito del susseguirsi di aste giudiziali il relativo prezzo di vendita sta subendo svalutazioni significative, calamitando quindi l'interesse dei possibili investitori.

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **Valutazione di mercato libero**

Per tutti i motivi sopra elencati è possibile ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione del bene pari a 1.300,00 Euro/mq di superficie commerciale.

Il valore previsionale medio di possibile alienazione dell'immobile (sub. 20), nel mercato libero, se privo di vizi e difformità, è così determinato:

superficie ragguagliata x	Euro/mq 1.300,00	=	
mq 144,93	x Euro/mq 1.300,00	=	Euro 188.409,00

A DEDURRE			
spese di regolarizzazione edilizia	=	- Euro	3.000,00

-----  
per un importo complessivo di Euro 185.409,00

arrotondato Euro 185.000,00

se libero da vincoli pregiudizievoli.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

-----  
**Valutazione di vendita forzata**

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene sopra determinato dipende dall'analisi dei valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti, attuate nel libero mercato analizzato dai listini immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una "vendita forzata", pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
- il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
- l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
- il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
- l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno due/tre aste immobiliari, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 30%.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**PROPRIETA'** [REDACTED]

**III COMUNE DI BERGAMO**

**Magazzino, locale tecnico, deposito e due abitazioni  
Nuovo Catasto Edilizio Urbano – foglio 9  
particella 2699 – subalterni 2, 5, 6, 3, 4  
particelle 5677 e 5678**

III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO

III.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

III.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

III.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

III.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

III.2.1 MAGAZZINO (MAPP. 2699, SUB. 2)

III.2.2 LOCALE PESA (MAPP. 2699, SUB. 5)

III.2.3 DEPOSITO (MAPP. 2699, SUB. 6) \_\_\_\_\_,

ed AREA ESTERNA (mapp. 5677 e 5678)

III.2.4 ABITAZIONE (MAPP. 2699, SUB. 3)

III.2.5 ABITAZIONE (MAPP. 2699, SUB. 4)

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

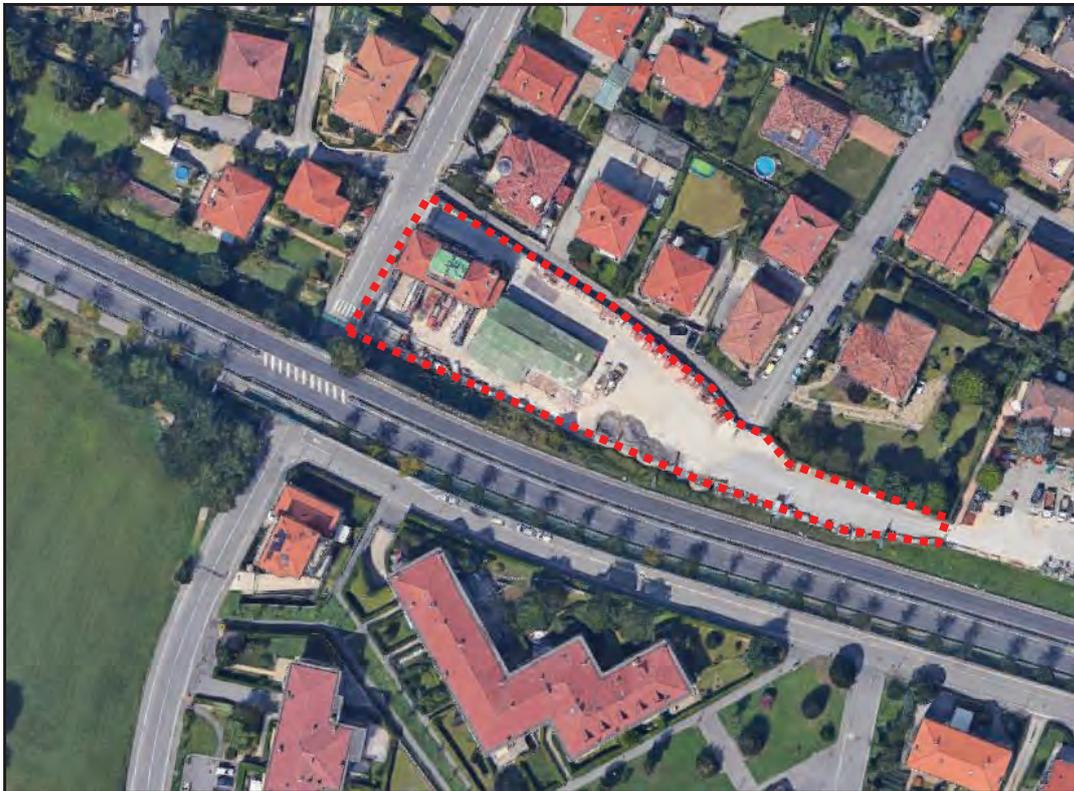
PAGINA VUOTA

## **III.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **III.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono un magazzino, un locale pesa, un deposito e due abitazioni poste in tre corpi di fabbrica del medesimo complesso edilizio sito all'incrocio tra le vie Crocefisso e Arcangelo Ghisleri a Bergamo [rif. *Immagine 1.1.A*].

Nel presente capitolo verranno analizzate anche due aree residuali adiacenti al mappale 2699 e catastalmente identificate con le particelle 5677 e 5678.



1.1.A – Ripresa aerea del complesso edilizio

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

L'area è posta in zona nord del Comune di Bergamo (BG), ad una distanza di circa 3,5 chilometri dal centro dello stesso Comune, dove sono posti i principali servizi e spazi pubblici della cittadina.

Nell'immediato intorno del lotto sono presenti insediamenti residenziali.

Il lotto si inserisce in un ambiente pianeggiante, appena a nord della "Circonvallazione Plorzano/Fabriciano - *Strada Statale n. 470*" che consente il rapido collegamento con le principali infrastrutture viarie della zona:

- Superstrada "S.S. 671";
- Autostrada "A4", il cui casello di Bergamo dista circa 8 chilometri.

L'Aeroporto Internazionale di Orio al Serio si trova a circa 11 chilometri.

-----

Il complesso immobiliare è costituito da tre corpi di fabbrica tra loro indipendenti:

- il primo edificio è posto nella porzione ovest del mappale 2699 ed è occupato da un magazzino e da due abitazioni;
- nel secondo fabbricato è presente il deposito;
- il terzo corpo è costituito dal locale pesa.

Attorno ai fabbricati si sviluppa un'area di proprietà comune, quasi completamente pavimentata con calcestruzzo ed utilizzata come deposito all'aperto e come spazio di manovra e parcheggio.

In adiacenza al confine est del compendio immobiliare si estendono le due aree residuali identificate con le particelle 5677 e 5678. Queste porzioni sono pavimentate con terra battuta e ghiaietto.

L'accesso al complesso immobiliare avviene:

- da n. 1 ingresso carrabile e n. 2 accessi pedonali, posti lungo via Crocefisso;
- da n. 1 accesso carrabile e n. 1 ingresso pedonale, posti lungo via Arcangelo Ghisleri.

Tutti gli edifici sono stati realizzati tra il 1983 ed il 1986 e sono stati successivamente

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

oggetto di diversi interventi di modifica.

La maggior parte delle strutture edilizie del fabbricato risale al periodo di costruzione/modifica; lo stato di conservazione può considerarsi in generale sufficiente [rif. Fotografie 1.1.B].



Vista aerea dell'area



Vista generale del piazzale



Vista generale del piazzale



Vista generale dell'edificio magazzino - abitazioni



Vista edificio magazzino – abitazioni da via Crocefisso



Vista edificio magazzino – abitazioni da via Crocefisso

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Vista generale del deposito



Vista del cortile e del deposito



Vista del cortile e del deposito



Vista del cortile



Vista generale del piazzale



Vista dell'ingresso carrabile su via Ghisleri

1.1.B – Fotografie generali del complesso immobiliare

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

-----

Gli immobili in oggetto sono individuati presso gli archivi dell' Agenzia delle Entrate  
– Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 9 del Comune di Bergamo [rif. Immagine

1.1.C]



1.1.C – Estratto di mappa catastale, foglio 9, particelle 2699, 5677 e 5678

-----

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

Le unità immobiliari che verranno di seguito analizzate sono individuate con i seguenti identificativi catastali [rif. Tabella 1.1.D]:

Catasto dei Fabbricati			Comune di		BERGAMO via Crocefisso n. 3		
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	9	2699	2	C/2	5	210 mq	Euro 856,80
	9	2699	5	C/2	7	11 mq	Euro 61,92
	9	2699	6	C/2	5	310 mq	Euro 1.264,80
	9	2699	3	A/2	6	6 vani	Euro 805,67
	9	2699	4	A/2	6	6,5 vani	Euro 872,81
Catasto dei Terreni			Comune di		BERGAMO		
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Superf.	Reddito dominicale	Reddito agrario	
9	5677		reliquato ente urbano	71 mq	//	//	
9	5678		reliquato ente urbano	552 mq	//	//	

1.1.D - Tabella degli identificativi catastali

-----  
La rappresentazione sulla mappa catastale dei fabbricati oggetto di stima riproduce l'effettiva situazione degli immobili [rif. Immagine 1.1.C].

Si evidenzia, però, che sul mappale 2699, a sud dell'edificio in oggetto è rappresentato in mappa un piccolo fabbricato non esistente in sito.

Diversamente, la rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico non riproduce correttamente la situazione dello stato di fatto degli immobili [rif. Immagine 1.1.E].

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**  
**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

Data presentazione: 08/07/1985 - Data: 15/11/2016 - n. T141448 - Richiedente: Telematico

MODULARIO  
F. 14/rend. - 498

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 300

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(D. DECRETO-LEGGE 30 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Valtesse (BG) Via Crocefisso 3  
Ditta Elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione dei subalterni  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo

Tipo mappale n° del

Terra

494

sub 1

474

2699

estratto mappa 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

1300

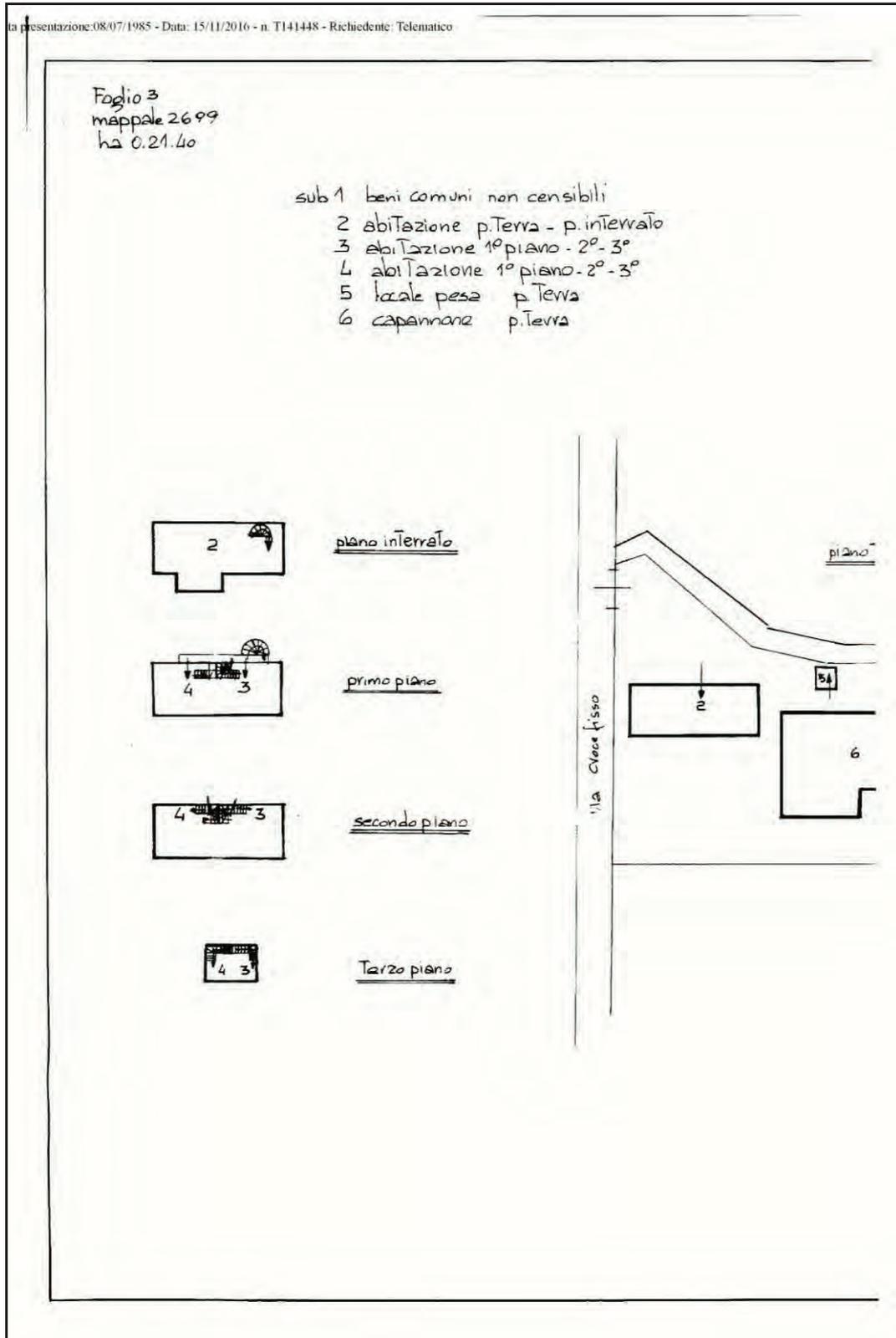
Compilata dal geometra  
Vitali Lorenzo  
Iscritto all'Albo dei geometri 1212  
della Provincia di Bergamo  
DATA 15/11/2016  
Firma:

1.1.E – Elaborato planimetrico, foglio 9, particella 2699 (parte 1 di 2)

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**



1.1.E - Elaborato planimetrico, foglio 9, particella 2699 (parte 2 di 2)

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Ogni singolo immobile verrà analizzato in dettaglio nel successivo capitolo III.2.

Valutazione delle singole unità immobiliari.

Ai soli fini della presente perizia, tenuto conto dell'attuale uso del cortile comune (particella 2699, sub. 1) a tutti i subalterni costituenti il complesso immobiliare e della superficie di cui ai mappali 5677 e 5678, l'intera area esterna verrà valutata unitamente al deposito identificato con il mappale 2699, subalterno 6.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

### **III.1 INFORMAZIONI GENERALI**

#### **III.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'attuale proprietà delle unità immobiliari oggetto di valutazione risulta in capo alla

, per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella 1.2.A]:

Catasto dei Fabbricati				Comune di	BERGAMO (BG) via Crocefisso n. 3	
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Diritto	Quota
	9	2699	2	C/2	Proprietà	1/1
	9	2699	5	C/2	Proprietà	1/1
	9	2699	6	C/2	Proprietà	1/1
	9	2699	3	A/2	Proprietà	1/1
	9	2699	4	A/2	Proprietà	1/1
Catasto dei Terreni						
	9	5677		reliquato ente urbano		
	9	5678		reliquato ente urbano	Proprietà	1/1

1.2.A – Tabella delle quote e dei diritti

Il terreno identificato con il mappale 2699, sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di trattazione, è stato acquisito dalla

in forza di atto a firma del Notaio Adriano Sella di Bergamo in data 31 marzo 1981, rep. n. 14897, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 27 aprile 1981 ai nn. 10915/8485 [rif. Allegato 20].

I precedenti proprietari erano i sigg.

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Il terreno identificato con il mappale 5678 è stato acquistato dalla \_\_\_\_\_, in forza di atto a firma del Notaio Cesare Carnazzi di Bergamo in data 02 novembre 2011, rep. nn. 91881/13398 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 07 novembre 2011 ai nn. 55187/32756 [rif. Allegato 27].

Il precedente proprietario era il \_\_\_\_\_, da data antecedente il ventennio.

Per il terreno identificato con il mappale 5677 non sono stati forniti documenti né sono state rinvenute trascrizioni inerenti la provenienza di tale bene.

Nel testamento olografo del \_\_\_\_\_ i cui riferimenti verranno di seguito definiti, ci si riferisce al suddetto terreno come al “*terreno usu capito mapp 5677*”.

In seguito della morte del \_\_\_\_\_, avvenuta n data 14 dicembre 2012, il compendio immobiliare è stato interamente acquisito dalla :

in forza di:

- Testamento olografo del \_\_\_\_\_ di cui al verbale di pubblicazione di testamento a firma del Notaio Bice Bellini di Bergamo del 21 maggio 2013, rep. nn. 479/315; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 30 dicembre 2013 ai nn. 51084/35570 [rif. Allegato 28]. La trascrizione è stata oggetto di annotazione presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 23 dicembre 2014, ai nn. 47601/6095, per “trascrizione di domanda giudiziale”;
- Certificato di denunciata successione con atto del 13 dicembre 2013, rep. nn. 2939/9990/13; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 04 febbraio 2014 ai nn. 4067/2926 [rif. Allegato 29].

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Come sopra anticipato, la trascrizione del testamento olografo è stata oggetto di domanda giudiziale per dichiarazione di nullità di atti a favore di

contro

emessa

dall'Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data 14 novembre 2014, rep. n. 18967 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 03 dicembre 2014 ai nn. 44146/31243 [rif. Allegato 31].

La trascrizione è stata a sua volta oggetto di annotazione presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 05 ottobre 2016, ai nn. 43425/7179, per "cancellazione".

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

## **III.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **III.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA**

#### Destinazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bergamo sono [rif. Immagine 1.3.A]:

- per il Documento di Piano, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 04 maggio 2015, approvata con Delibera del Consiglio Comunale nn. 143 e 174 del 16 novembre 2015 e divenuta efficace in data 20 gennaio 2016 con la pubblicazione sul BURL n° 3 – Serie Avvisi e Concorsi;
- per la Componente Geologica, la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 200 del 10 dicembre 2012, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 200 del 10 dicembre 2012 e divenuta efficace in data 05 marzo 2013 con la pubblicazione sul BURL n°10 – Serie Avvisi e Concorsi.

Il complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia è posto nel sistema insediativo della Città in Trasformazione, "Ne – interventi di nuova edificazione a volumetria definita", normato dall'art. 37.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per l'intervento Ne\_51\*, che comprende anche l'area su cui insistono gli immobili che verranno analizzati nel successivo capitolo "IV – immobili in Comune di Bergamo – via Ghisleri n. 40", sono i seguenti:

- Volume realizzabile = 7.000 mc;

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

- Altezza massima = 3 piani;
- Indice di permeabilità = 30%;
- Densità arborea = 2 alberi/100 mq di Superficie totale;
- Densità arbustiva = 20 arbusti/100 mq di Superficie totale.

La destinazione ammessa è quella residenziale, con possibilità di inserire funzioni commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a 600 mq) nella misura massima del 50%.



1.3.A – Estratto del Piano di Governo del Territorio

**LEGENDA**

	<b>Ne</b>	INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A VOLUMETRIA DEFINITA (art. 37.3)
---	-----------	---

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

La volumetria assegnata è comprensiva dei volumi degli edifici residenziali esistenti.

La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione del capannone identificato con la particella 2699, subalterno 6, nonché alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento non riconducibili a tipologia residenziale.

La realizzazione dell'intervento è inoltre condizionata all'obbligo di:

- realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico per una quota pari al 10% della Superficie totale;
- realizzazione del collegamento ciclo-pedonale per le parti interne al perimetro individuato e messi in relazione con la rete dei percorsi ciclo-pedonali esistenti, previsti e/o di progetto.

Gli immobili esistenti, fino all'attuazione di nuove previsioni di Piano di Governo del Territorio, sono assoggettabili solo a modalità di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

L'area a sud del lotto, inoltre, è soggetta a “vincolo di rispetto stradale”, all'interno del quale è vietata ogni nuova costruzione, anche interrata, nonché l'ampliamento di quelle esistenti, essendo consentiti solo le recinzioni, in conformità alle norme del Codice della Strada, gli impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi ammessi, gli autolavaggi, i servizi canalizzati ed i canali.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti devono rispettare le disposizioni previste dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, dal Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495.

-----

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Situazione urbanistico – edilizia del complesso immobiliare

La situazione edilizia del complesso immobiliare è stata analizzata con riferimento ai documenti messi a disposizione del Comune di Bergamo a seguito di apposita istanza di accesso agli atti.

Si segnala che a causa del sistema di archiviazione adottato dal Comune di Bergamo non è possibile garantire che la successiva ricostruzione fornisca un quadro completo delle pratiche edilizie che hanno interessato gli immobili analizzati.

In base alla documentazione reperita presso il Comune di Bergamo, il complesso edilizio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di valutazione sarebbe stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- “Concessione Edilizia” n. 2434 del 20 maggio 1983 per la costruzione di un fabbricato in via Crocefisso/Ghisleri [rif. Allegato 48];

la suddetta pratica costituisce rinnovo della precedente Concessione Edilizia n. 992 del 19 gennaio 1982, per la quale il Comune di Bergamo non è stato in grado di fornire alcun documento.

- “Concessione Edilizia” n. 3111 del 10 gennaio 1984 per varianti alla precedente “Concessione Edilizia” n. 2434/1983 [rif. Allegato 49].

Il “Certificato di collaudo” delle opere strutturali è stato emesso il 09 luglio 1984 [rif. Allegato 50].

La relativa abitabilità sembrerebbe non essere mai stata rilasciata; l'unico documento rinvenuto presso il Comune di Bergamo è una comunicazione dello stesso Comune con la quale si comunica che la richiesta di abitabilità “non verrà presa in considerazione fino a quando le SS.LL. non avranno provveduto a demolire la tettoia esistente, come da impegno assunto con lettera del 28.07.1983, n. 1770/83”. Con la sola documentazione a disposizione non è stato

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

possibile accertare quale fosse la tettoia esistente da demolire [rif. Allegato 51].

- “Concessione in sanatoria” n. 2152 del 14 agosto 1990 per il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad uffici ed esposizione, modifiche prospetti ed ampliamento piano seminterrato [rif. Allegato 52].

- “Concessione edilizia” n. 7829 del 21 dicembre 1992 per la chiusura del portico del piano terra [rif. Allegato 53].

I relativi lavori sono iniziati con comunicazione depositata presso il Comune di Bergamo in data 03 ottobre 1993 [rif. Allegato 54].

- “Autorizzazione” rilasciata dal Comune di Bergamo il 30 agosto 1984 per la costruzione di una recinzione e la formazione di n. 2 accessi pedonali ed uno carrabile in via Crocefisso [rif. Allegato 55].

- “Concessione in sanatoria” n. 2150 del 14 agosto 1990 per la costruzione di una tettoia ad uso deposito materiali [rif. Allegato 56].

Il relativo “Certificato di idoneità statica” delle opere strutturali è stato emesso il 02 luglio 1990 [rif. Allegato 57].

- “Concessione Edilizia” n. 4875 del 12 aprile 1991 per sistemazione della tettoia in via Crocefisso [rif. Allegato 58]. I relativi lavori sono iniziati il 30 agosto 1991.

Per questa pratica edilizia il Comune di Bergamo non è stato in grado di fornire la copia del titolo edilizio rilasciato.

- “Concessione Edilizia” n. 9822 del 08 marzo 1994 in variante alla precedente “Concessione Edilizia” n. 4875/1991 per sistemazione della tettoia e formazione servizio igienico [rif. Allegato 59].

- “Concessione in sanatoria” n. 2154 del 14 agosto 1990 per la costruzione di un locale pesa [rif. Allegato 60].

- “Autorizzazione edilizia” n. 2869 del 08 febbraio 1990 per la demolizione di u

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

fabbricato e la posa in opera di pesa a ponte [rif. Allegato 61].

- “Autorizzazione edilizia” n. 12256 del 16 giugno 1995 per la pavimentazione parziale del piazzale [rif. Allegato 62]. I relativi lavori sono iniziati con comunicazione depositata presso il Comune di Bergamo in data 01 agosto 1995.

- “Permesso di Costruire” n. 8063 del 28 ottobre 2009 per la realizzazione di un cancello carrabile ed il rifacimento di un tratto di pavimentazione [rif. Allegato 63]. I relativi lavori sono iniziati con comunicazione depositata presso il Comune di Bergamo in data 20 ottobre 2010 [rif. Allegato 64].

- “Permesso di Costruire” n. 8304 del 23 luglio 2010 per variante al precedente “Permesso di Costruire” n. 8063/2009 [rif. Allegato 65].

La conclusione dei lavori è stata comunicata Comune di Bergamo in data 21 novembre 2011 [rif. Allegato 66].

Il “Certificato di collaudo” delle relative opere strutturali è stato emesso il 10 ottobre 2011 [rif. Allegato 67].

=====

### **III.1 INFORMAZIONI GENERALI**

#### **III.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente interessati dai seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli:

- Vincolo di inedificabilità a favore del \_\_\_\_\_ in forza del quale \_\_\_\_\_ hanno vincolato, quale \_\_\_\_\_ inedificabile, una parte della superficie del mappale n. 646a (ora particella 2699), per un totale complessivo di mq 2.426,00.

Il vincolo è stato costituito con atto a firma del Notaio Adriano Sella di Bergamo in data 20 aprile 1982, rep. n. 20020, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 10 maggio 1982 ai nn. 11377/9571 [rif. Allegato 20b].

Tale vincolo sarà da intendersi proporzionalmente diminuito qualora il contenuto dei successivi strumenti urbanistici dovesse modificare le prescrizioni di edificabilità della zona.

- Costituzione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, in forza di atto a firma del notaio Adriano Sella di Bergamo stipulato in data 06 giugno 1986, rep. nn. 50940 ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19 giugno 1986 ai nn. 16781/2749 [rif. Allegato 20c].

Tale iscrizione grava su tutte le unità immobiliari catastalmente identificate con la particella 2699 (attuale proprietà di \_\_\_\_\_).

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- Costituzione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \_\_\_\_\_ ),  
contro “Bettinelli Luciano S.r.l.”, e contro \_\_\_\_\_ i  
qualità di terzi datori, di ipoteca, in forza di atto a firma del notaio Luigi Bellini di Bergamo stipulato in data 09 giugno 2004, rep. nn. 177305/10730 ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 12 giugno 2004 ai nn. 30405/8380 [rif. Allegato 23].

Tale iscrizione grava su tutte le unità immobiliari catastalmente identificate con la particella 2699 (attuale proprietà di \_\_\_\_\_ i) e su tutte le unità immobiliari catastalmente identificate con la particella 2188 (attuale proprietà di “Bettinelli Luciano S.r.l.”), oltre che sulla particella 4714.

L'iscrizione è stata oggetto di annotazione presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 07 agosto 2015, ai nn. 33350/4681, per “atto integrativo a contratto di mutuo fondiario”.

- Costituzione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \_\_\_\_\_ ,  
contro \_\_\_\_\_ in qualità di proprietari, e contro \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in qualità di debitori  
non datori di ipoteca, in forza di atto a firma del notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo stipulato in data 28 settembre 2006, rep. nn. 45636/21316 ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 10 ottobre 2006 ai nn. 62165/15379 [rif. Allegato 25].

Tale iscrizione grava su tutte le unità immobiliari catastalmente identificate con la particella 2699 (attuale proprietà di \_\_\_\_\_ ) e su altre unità immobiliari non oggetto di perizia.

L'iscrizione è stata oggetto di annotazione presentata presso la Conservatoria

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

dei Registri Immobiliari di Bergamo il 27 luglio 2011, ai nn. 39889/8800, per  
"restrizione di beni".

- Costituzione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di  
mutuo fondiario a favore di

contro \_\_\_\_\_ in qualità di terzi datori di

ipoteca, e contro la società "Bettinelli Luciano S.r.l." in qualità di debitore  
ipotecario, in forza di atto a firma del notaio Luigi Bellini di Bergamo stipulato in  
data 24 febbraio 2010, rep. nn. 179944/12482 ed iscritta presso la Conservatoria  
dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 03 marzo 2010 ai nn. 11242/1948 [rif.  
Allegato 26].

Tale iscrizione grava su tutte le unità immobiliari catastalmente identificate con  
la particella 2699 (attuale proprietà di \_\_\_\_\_) e su tutte le unità  
immobiliari catastalmente identificate con la particella 2188 (attuale proprietà di  
"Bettinelli Luciano S.r.l."), oltre che sulla particella 4714.

L'iscrizione è stata oggetto di annotazione presentata presso la Conservatoria  
dei Registri Immobiliari di Bergamo il 07 agosto 2015, ai nn. 33351/4682, per "atto  
integrativo a contratto di mutuo fondiario".

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

## **III.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **III.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE**

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Bergamo – Ufficio Tecnico;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

## **III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

### **III.2.1 MAGAZZINO (MAPP. 2699, SUBALTERNO 2)**

#### **III.2.1.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. *Allegato 06*]:

Catasto dei Fabbricati            Comune di Bergamo (codice A794)

Foglio 9            Particella 2699            Subalterno 2

Categoria C/2: magazzini e locali di deposito            Classe 5

Consistenza 210 mq            Rendita: Euro 856,80

sito in via Crocefisso n. 3, piani interrato e terra.

Dati derivanti da: variazione per bonifica di identificativo catastale del 12/11/2014  
n. 152477.1/2014 in atti dal 12/11/2014 (protocollo n. BG0234354).

-----  
Coerenze dell'unità immobiliare al piano terra [rif. *Immagine 2.1.A*]:

su tutti i lati:            cortile comune (sub. 1).

-----  
Coerenze dell'unità immobiliare al piano interrato [rif. *Immagine 2.1.A*]:

su tutti i lati:            terrapieno.

Geom. Eros Locatelli  
 via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)  
 Tel./Fax 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
 Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A - Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 8/2016

Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello

Data presentazione 08/07/1985 - Data 15/11/2016 - n. T127035 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

MODULINO  
 P. 101 2007 497

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

NOUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

10. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1998, N. 91/97

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BERGAMO Via CROCEFISSO 3

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

PIANO INTERRATO H. 260

PIANO TERRA H. 250

Foglio 3  
 Mappale 2699  
 Subalterno 2

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 1 15/11/16	Compilata dal GEOMETRA (Titolo, nome e cognome del tecnico) LORENZO VITALE Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di BERGAMO DATA 4-4-86 Firma: <i>[Signature]</i>
--------------------------------	--

2.1.A - Scheda catastale dell'immobile (subalterno 2) - piani terra ed interrato

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

La rappresentazione sulla mappa catastale del fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare riproduce l'effettiva situazione dell'immobile [rif. Immagine 1.1.C].

Si evidenzia, però, che sul mappale 2699, a sud dell'edificio in oggetto è rappresentato in mappa un piccolo fabbricato non esistente in sito.

-----

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.1.A] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- alcune differenze nella rappresentazione dei tavolati e divisori interni;
- la chiusura con pareti e vetrate del locale identificato come portico nella scheda catastale;
- differente rappresentazione grafica del magazzino posto a piano interrato per la zona adiacente al locale caldaia comune;
- non viene specificato che il locale caldaia posto al piano interrato è comune anche alle unità immobiliari identificate con il mappale 2699 sub. 3 e sub. 4.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.1.b DESCRIZIONE**

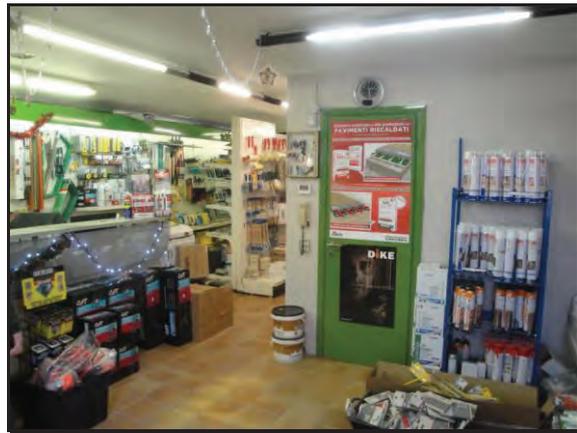
Il fabbricato in cui è inserito il deposito è posto nella parte ovest del mappale 2699. L'immobile è accessibile dal cortile comune del complesso edilizio, direttamente collegato a via Crocefisso.

Il bene si articola su due piani collegati tra loro per mezzo di una scala a chiocciola interna [rif. Fotografie 2.1.B]:

- al piano terra sono presenti una zona ufficio, un'ampia area destinata ad esposizione ed i servizi igienici;
- il piano interrato è occupato da un ampio magazzino e da un ripostiglio.



Vista generale dell'edificio magazzino-abitazioni



Esposizione / ufficio al piano terra



Esposizione / ufficio al piano terra

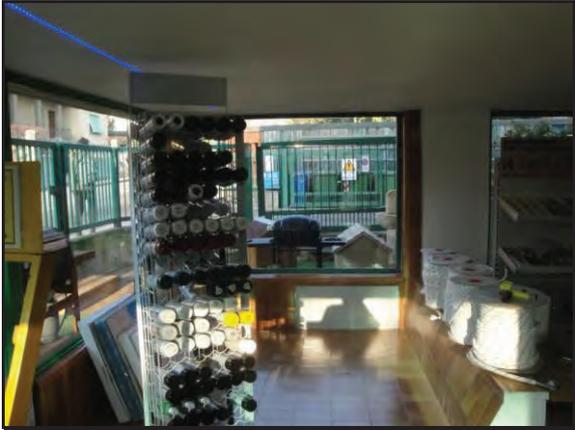


Esposizione / ufficio al piano terra

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**



Esposizione / ufficio al piano terra



Magazzino al piano interrato



Magazzino al piano interrato



Scala di collegamento piani terra ed interrato



Ripostiglio al piano interrato



Bagno al piano terra

2.1.B – Fotografie dell'immobile

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

-----  
Caratteristiche edilizie e costruttive principali:

*Area esterna limitrofa:* pavimentazione in piastrelle per il lastricato adiacente l'immobile.

*Struttura:* struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura; solaio in lastre tipo "predalles" a vista per il soffitto del piano interrato; solai in latero-cemento per gli altri piani.

*Copertura:* copertura a falde, in parte con manto di copertura in tegole ed in parte con manto in lamiera verniciata; lattoneria in rame; gronda in calcestruzzo armato a vista.

*Pareti esterne:* muratura intonacata e porzioni in calcestruzzo armato a vista.

*Scala interna:* scala con struttura in calcestruzzo armato; rivestimento dei gradini con piastrelle; parapetto in calcestruzzo armato.

*Infissi esterni:* serramenti in ferro e vetro semplice; ove presenti avvolgibili in pvc; davanzali in pietra artificiale.

*Pavimentazione interna:*  
pavimento in piastrelle.

*Rivestimenti interni:* rivestimento in piastrelle per i servizi ed una parte della muratura della porzione ad ovest.

*Finitura pareti interne e soffitti:* intonaco tinteggiato.

*Impianti tecnologici:*

- impianto citofonico;
- impianto antifurto;
- impianto elettrico in parte "sottotraccia" ed integrazioni con canalizzazioni a vista, per il piano terra; impianto con canalizzazioni a vista per il piano interrato;
- impianto idrico per il bagno; sanitari in ceramica comune;

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- impianto di riscaldamento: attualmente funzionante con stufa; sono ancora presenti i radiatori in ghisa del precedente impianto servito da caldaia comune posta al piano interrato.

-----

Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e la destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

Si segnala che non sono stati rinvenuti i certificati di conformità delle componenti impiantistiche e non è stato accertato l'effettivo funzionamento degli impianti presenti.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.1.c STATO DI POSSESSO**

L'immobile è attualmente occupato da una ditta che si occupa di vendita al dettaglio di materiali edili, presumibilmente in forza di un contratto d'affitto di ramo d'azienda del quale non è stata fornita copia.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.1.d VINCOLI E ONERI**

Si richiamano tutti i vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare già elencati nel precedente paragrafo "*III.2.1.c stato di possesso*" e nel "*Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli*".

Ad integrazione di quanto già esposto si segnala che sulla copertura dell'immobile è presente una "stazione radio base".

I contratti inerenti l'installazione di tale impianto non sono stati forniti.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.1.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "*Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.3. Situazione urbanistico edilizia*", che hanno interessato anche le altre unità immobiliari del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Come già segnalato, l'Addetto al Servizio di ricerca documenti del Comune di Bergamo non è stato in grado di reperire presso gli archivi dello stesso Comune l'intera documentazione inerente la realizzazione e la modifica del fabbricato in oggetto. La verifica di conformità urbanistico edilizia, pertanto, è stata attuata con riferimento alla sola documentazione edilizia reperita, che si trova allegata alla presente perizia [rif. Allegati da 48 a 67].

Dal confronto tra l'attuale situazione dell'immobile e quanto rinvenibile negli elaborati messi a disposizione, sono emerse solo alcune difformità relative ai tavolati interni.

Per la regolarizzazione di quanto rinvenuto in sito sarà necessario predisporre specifica pratica edilizia "*in sanatoria*", i cui costi, comprensivi di oblazioni e diritti comunali, sono approssimativamente stimati in Euro 3.000,00.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.1.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*.

=====

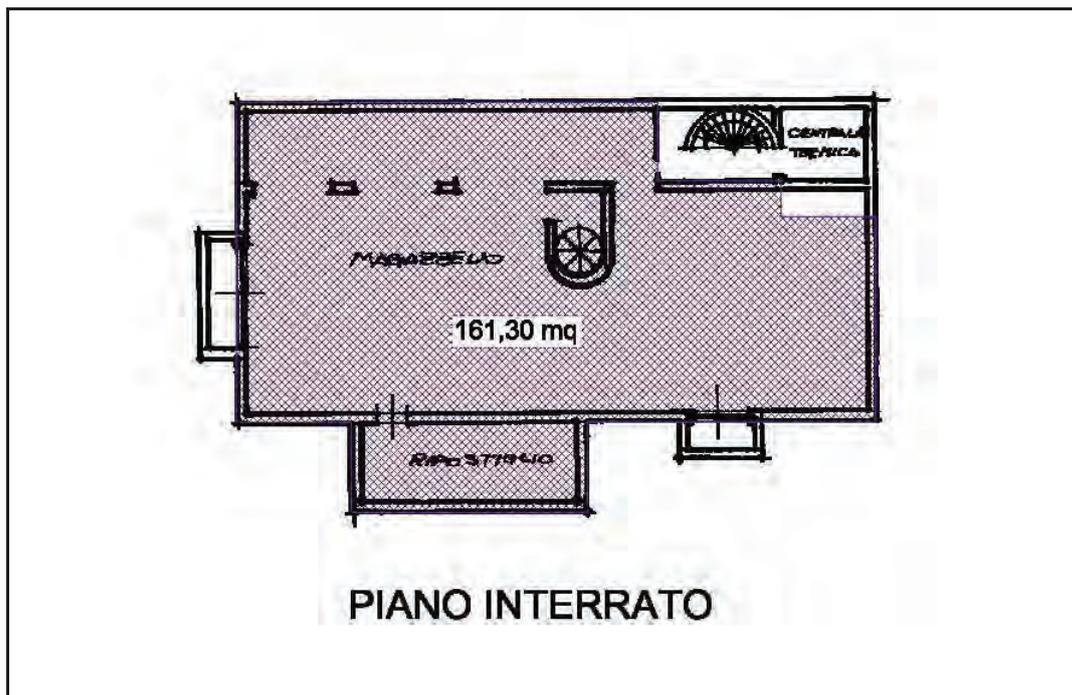
**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

**III.2.1.g CONSISTENZA**

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con quanto osservato in sito. Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione [rif. Immagini 2.1.C – 2.1.D].



2.1.C – Planimetria dell'unità immobiliare – piano interrato

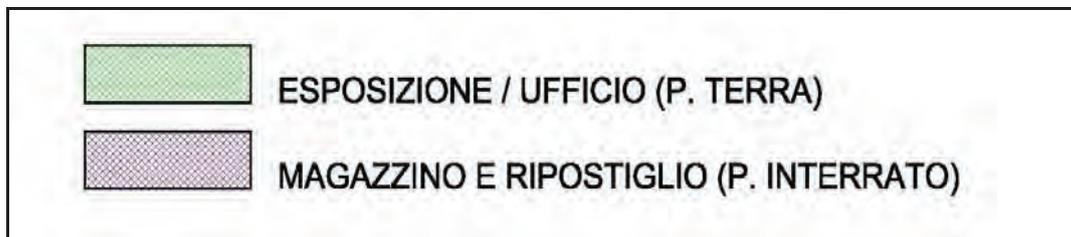
**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**



2.1.D – Planimetria dell'unità immobiliare – piano terra



La superficie commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 2) è calcolata come da tabella che segue.

<b>PARTICELLA 2699, SUBALTERNO 2</b>				
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Superficie ragguagliata</b>
esposizione/ufficio	terra	119,90	1,00	119,90
magazzino e ripostiglio	interrato	161,30	0,50	80,65
<b>Totale superficie ragguagliata: mq</b>				<b>200,55</b>

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **III.2.1.h VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto ci si è avvalsi del metodo di *stima per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili di analoghe caratteristiche, dimensioni e posti in zone equiparabili.

I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Bergamo e di alcuni comuni limitrofi, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare indicano prezzi unitari medi variabili tra i 900,00 ed i 1.400,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie ragguagliata di immobili in normale stato di conservazione.

La definizione del valore unitario dei prezzi esposti è stata ponderata con riferimento ai seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, semi-periferica e distante dal centro della città di Bergamo ma vicina ad una importante via di comunicazione;
- la vetustà ed il degrado di molte componenti edilizie ed impiantistiche, in conseguenza del quale l'immobile dovrà essere oggetto di interventi di ripristino e rinnovo;
- in zone relativamente vicine a quella su cui sorge il fabbricato in oggetto sono presenti fabbricati simili, o più recenti, anch'essi in vendita. Alcuni di questi beni sono oggetto di Procedure concorsuali ed a seguito del susseguirsi di aste giudiziali il relativo prezzo di vendita sta subendo svalutazioni significative, calamitando quindi l'interesse del già limitato numero di possibili investitori;
- attualmente l'immobile è occupato da una società addetta alla vendita di materiale edile, anche se non è stato fornito l'eventuale contratto stipulato e registrato; pertanto, l'eventuale acquirente si potrebbe trovare con un

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

immobile non disponibile nell'immediato.

-----

**Valutazione di mercato libero**

Per tutti i motivi sopra elencati è possibile ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione del bene pari a 1.200,00 Euro/mq di superficie ragguagliata.

Il valore previsionale medio di possibile alienazione dell'immobile (sub. 2), nel mercato libero, se privo di vizi e difformità, è così determinato:

superficie	x	Euro/mq 1.200,00	=	
ragguagliata				
mq 200,55	x	Euro/mq 1.200,00	=	Euro 240.660,00

A DEDURRE				
spese di regolarizzazione edilizia	=	- Euro	3.000,00	

-----

<u>per un importo complessivo di</u>	Euro	237.660,00
--------------------------------------	------	------------

arrotondato	Euro	<u>237.000,00</u>
-------------	------	-------------------

se libero da vincoli pregiudizievoli.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

-----

**Valutazione di vendita forzata**

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene sopra determinato dipende dall'analisi dei valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti, attuate nel libero mercato analizzato dai listini immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una "vendita forzata", pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
- il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
- l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
- il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
- l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno due/tre aste immobiliari, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 25%.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

## **III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

### **III.2.2 LOCALE PESA (MAPP. 2699, SUBALTERNO 5)**

#### **III.2.2.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. *Allegato 09*]:

Catasto dei Fabbricati            Comune di Bergamo (codice A794)

Foglio 9            Particella 2699            Subalterno 5

Categoria C/2: magazzini e locali di deposito            Classe 7

Consistenza 11 mq            Rendita: Euro 61,92

sito in via Crocefisso n. 3, piano terra.

Dati derivanti da: variazione per bonifica di identificativo catastale del 12/11/2014  
n. 152480.1/2014 in atti dal 12/11/2014 (protocollo n. BG0234354).

-----

Coerenze dell'unità immobiliare [rif. *Immagine 2.2.A*]:

su tutti i lati:            cortile comune (sub. 1).

-----

Il fabbricato del locale pesa non è rappresentato sulla mappa catastale [rif. *Immagine 1.1.C*].

Inoltre, sul mappale 2699, nella porzione a sud della stessa mappa catastale è rappresentato un piccolo fabbricato non esistente in sito.

-----

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A - Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 8/2016

Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello

Data presentazione: 08/07/1985 - Data: 15/11/2016 - n. T127039 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Bergamo Via Crocefisso 3

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo

locale  
pese  
R media 250 mt

PIANO TERRA

foglio 3  
Mappale 2699  
Subalterno 5

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:800

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal geom. Lorenzo Vitali  
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Bergamo

DATA 11-89

Firma: [Firma]

DATA PROT. N° PE/4300

2.2.A - Scheda catastale dell'immobile (subalterno 5) - piano terra

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.2.A] e quanto effettivamente rilevato ha evidenziato la difforme rappresentazione dell'ingombro del bene, che nella realtà è più piccolo di quanto rappresentato sulla scheda.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.2.b DESCRIZIONE**

Il locale pesa è costituito da un piccolo corpo di fabbrica posto in prossimità del confine nord del mappale 2699 ed è accessibile dal cortile comune collegato a via Crocefisso.

Il bene è composto da un unico locale e di fronte allo stesso è presente una pesa a ponte per il controllo del carico degli automezzi che transitano nell'area [rif. *Fotografie 2.2.B*].



Vista del locale pesa



Vista del locale pesa



Pesa a ponte



Pesa a ponte

2.2.B – Fotografie dell'immobile

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Caratteristiche edilizie e costruttive:

*Struttura:* calcestruzzo armato e muratura.

*Pareti esterne:* muratura intonacata.

*Copertura:* piana in calcestruzzo armato.

*Ingresso:* porta tipo “tagliafuoco”.

*Infissi esterni:* serramenti in ferro e vetro semplice.

*Pavimentazione interna:*

pavimento in piastrelle.

*Finitura pareti interne e soffitti:* intonaco.

*Impianti tecnologici:*

- impianto elettrico con canalizzazioni a vista;
- pesa a ponte con pianale in metallo.

-----

Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e la destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.2.c STATO DI POSSESSO**

L'immobile è attualmente utilizzato da una ditta che si occupa di vendita al dettaglio di materiali edili, presumibilmente in forza di un contratto d'affitto di ramo d'azienda del quale non è stata fornita copia.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.2.d VINCOLI E ONERI**

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo “III.2.2.c stato di possesso” ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al “Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli”.

=====

### **III.2.2.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al “*Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.3. Situazione urbanistico edilizia*”, che hanno interessato anche le altre unità immobiliari del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Dal confronto tra l'attuale situazione dell'unità immobiliare e quanto rinvenibile negli elaborati a disposizione non sono emerse sostanziali difformità.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.2.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.2.g CONSISTENZA**

Considerata la tipicità del bene oggetto di stima si ritiene opportuno che la valutazione dello stesso venga eseguita a corpo.

-----

<b>PARTICELLA 2699, SUBALTERNO 5</b>				
<b>LOCALE PESA</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Superficie raggugliata</b>
locale	terra	a corpo	1,00	1
<b>Totale superficie raggugliata:</b>				<b>1</b>

=====

### III.2.2.h VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto ci si è avvalsi del metodo di *stima per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi.

Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare indicano prezzi unitari medi variabili pari a 3.000,00 Euro per ogni corpo con annesso impianto di pesa, avente medesime caratteristiche.

La definizione del valore unitario dei prezzi esposti è stata ponderata con riferimento alla possibilità di vendere il bene quale pertinenza esclusiva dei vicini magazzini identificati con i subalterni 2 e 6.

Attualmente l'immobile è occupato da una società addetta alla vendita di materiale edile, anche se non è stato fornito l'eventuale contratto stipulato e registrato; pertanto, l'eventuale acquirente si potrebbe trovare con un immobile non disponibile nell'immediato.

-----

#### **Valutazione di mercato libero**

Il valore previsionale medio di possibile alienazione del locale (sub. 5) nel mercato libero, se privo di vizi e difformità, è così determinato:

a corpo	x	Euro/mq 3.000,00	=	
n. 1	x	Euro/mq 3.000,00	=	Euro 3.000,00

-----  
per un importo complessivo di Euro 3.000,00

se libero da vincoli pregiudizievoli.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

-----

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **Valutazione di vendita forzata**

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene sopra determinato dipende dall'analisi dei valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti, attuate nel libero mercato analizzato dai listini immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una "vendita forzata", pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
- il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
- l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;

- il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
- l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerata la tipicità del bene oggetto di valutazione e la necessità di vendere il bene quale pertinenza esclusiva dei vicini magazzini identificati con i subalterni 2 e 6, è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno due/tre aste immobiliari, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 50%.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

## **III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

### **III.2.3 DEPOSITO (MAPP. 2699, SUBALTERNO 6) ed AREA ESTERNA (MAPP. 5677 e 5678)**

#### **III.2.3.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. *Allegato 10*]:

Catasto dei Fabbricati            Comune di Bergamo (codice A794)

Foglio 9            Particella 2699            Subalterno 6

Categoria C/2: magazzini e locali di deposito            Classe 5

Consistenza 310 mq            Rendita: Euro 1.264,80

sito in via Crocefisso n. 3, piano terra.

Dati derivanti da: variazione per bonifica di identificativo catastale del 12/11/2014  
n. 152481.1/2014 in atti dal 12/11/2014 (protocollo n. BG0234354).

-----

Coerenze dell'unità immobiliare [rif. *Immagine 2.3.A*]:

su tutti i lati:            cortile comune (sub. 1).

-----

Geom. Eros Locatelli  
 via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)  
 Tel./Fax 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
 Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A - Part. I.V.A. 03827460167

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 8/2016**  
**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitello**

Data presentazione 08/07/1985 - Data: 15/11/2016 - n. T127041 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A  
 Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LAVORO 11 APRILE 1998, N. 453)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Bergamo Via Crocefisso 3  
 Ditta [REDACTED]  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo

Lire 150

CAPANNONE AD USO DEPOSITO  
 ATTREZZATURE EDILI  
 H media 4,00 mt

PIANO TERRA

Foglio 3  
 Mappale 2698  
 Subalterno 6

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
 PROT. N° PE/14300

Compilata dal geom. LORENZO VITALI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
 Iscritto all'Albo dei geometri  
 della Provincia di Bergamo  
 DATA 14/11/16  
 Firma: [Signature]

2.3.A - Scheda catastale dell'immobile (subalterno 6) - piano terra

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

I terreni posti ad ovest del mappale 2699 sono così identificati [rif. *Allegati 11, 12*]:

Catasto dei Terreni                      Comune di Bergamo (codice A794)

Foglio 9                      Particella 5677

Qualità                      reliquato di ente urbano                      Superficie      71 mq

Dati derivanti da: variazione d'ufficio del 15/09/2010 n. 281748.1/2010 in atti dal  
24/09/2010 (protocollo n. BG0292538).

Catasto dei Terreni                      Comune di Bergamo (codice A794)

Foglio 9                      Particella 5678

Qualità      reliquato di ente urbano                      Superficie      552 mq

Dati derivanti da: variazione d'ufficio del 15/09/2010 n. 281748.1/2010 in atti dal  
24/09/2010 (protocollo n. BG0292772).

-----  
Coerenze delle particelle 5677 e 5678 in corpo unico [rif. *Immagine 1.1.C*]:

a nord:                      particelle 2699 e 3014;

ad est:                      particella 644;

a sud:                      particelle 111 e 112;

ad ovest:                      particella 2699

-----  
La rappresentazione sulla mappa catastale del fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare riproduce indicativamente la situazione dell'immobile [rif. *Immagine 1.1.C*].

Si evidenzia, però, che sul mappale 2699, ad ovest dell'edificio in oggetto è rappresentato un piccolo fabbricato non esistente in sito.

-----  
Il confronto tra la planimetria catastale [rif. *Immagine 2.3.A*] e quanto effettivamente rilevato ha evidenziato le seguenti difformità:

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- la realizzazione di tamponamenti e tramezzature non rappresentate sulla scheda catastale, con conseguente creazione di locali aventi destinazioni differenti rispetto a quella indicata nella scheda catastale;
- la realizzazione di un solaio intermedio su una porzione del piano terra, con formazione di un primo piano destinato a magazzino.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **III.2.3.b DESCRIZIONE**

Il deposito è posto nella parte centrale del mappale 2699 ed è accessibile direttamente dal cortile comune, collegato a sua volta a via Crocefisso.

Il bene è composto da un ampio locale ad uso deposito aperto su un lato, da un deposito più piccolo e chiuso sui quattro lati, una tettoia e dei locali per mensa e servizi [rif. Fotografie 2.3.B].

Ai soli fini della presente perizia, tenuto conto dell'attuale uso del cortile comune (particella 2699, sub. 1) a tutti i subalterni costituenti il complesso immobiliare e della superficie di cui ai mappali 5677 e 5678, l'intera area esterna verrà valutata unitamente al presente deposito.



Vista generale del deposito



Deposito principale



Deposito principale



Deposito principale

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Deposito accessorio



Facciata est dell'immobile



Tettoia lato sud



Tettoia lato sud



Bagni e locali accessori



Facciata ovest dell'immobile

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Vista dell'area esterna (mappali 5677 e 5678)



Vista aerea del deposito e dell'area esterna

### 2.3.B – Fotografie dell'immobile

-----  
Caratteristiche edilizie e costruttive:

*Struttura portante:* struttura con pilastri e travi in ferro.

*Pareti esterne:* muratura intonacata e tinteggiata, ove presente.

*Copertura:* conformazione a falde con manto di copertura in onduline.

Considerata l'epoca di realizzazione è presumibile che si tratti di materiale contenente amianto.

*Area esterna comune:*

pavimentazione in calcestruzzo per la maggior parte dell'area,  
pavimentazione in ghiaietto per i mappali 5677 e 5678.

*Infissi esterni:* serramenti in ferro e vetro doppio per un locale, in ferro e vetro semplice per il resto del fabbricato.

*Pavimentazione interna:*

pavimento in calcestruzzo per il deposito; pavimento in piastrelle per i locali servizi e mensa e per un secondo locale ad uso deposito.

*Impianti tecnologici:*

- impianto elettrico con canalizzazioni a vista;
- impianto idrico per il bagno; sanitari in ceramica comune;

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- impianto di riscaldamento: assente, in alcuni locali presenti delle stufe.

-----

Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e la destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

Si segnala, in particolare, che non sono stati rinvenuti i certificati di conformità delle componenti impiantistiche e non è stato accertato l'effettivo funzionamento degli impianti presenti.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.3.c STATO DI POSSESSO**

L'immobile è attualmente occupato da una ditta che si occupa di vendita al dettaglio di materiali edili, presumibilmente in forza di un contratto d'affitto di ramo d'azienda del quale non è stata fornita copia.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.3.d VINCOLI E ONERI**

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "III.2.3.c stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.3.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al “Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.3. Situazione urbanistico edilizia”, che hanno interessato anche le altre unità immobiliari del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Dal confronto tra l'attuale situazione dell'unità immobiliare e quanto rinvenibile negli elaborati a disposizione, sono emerse le seguenti difformità:

- la realizzazione di tamponamenti e tramezzature non previste;
- la realizzazione di un solaio intermedio su una porzione del piano terra, con formazione di un primo piano destinato a magazzino.

Per la regolarizzazione di quanto rinvenuto in sito sarà necessario predisporre specifica pratica edilizia “in sanatoria”, i cui costi, comprensivi di oblazioni e diritti comunali, sono approssimativamente stimati in Euro 6.000,00.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.3.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

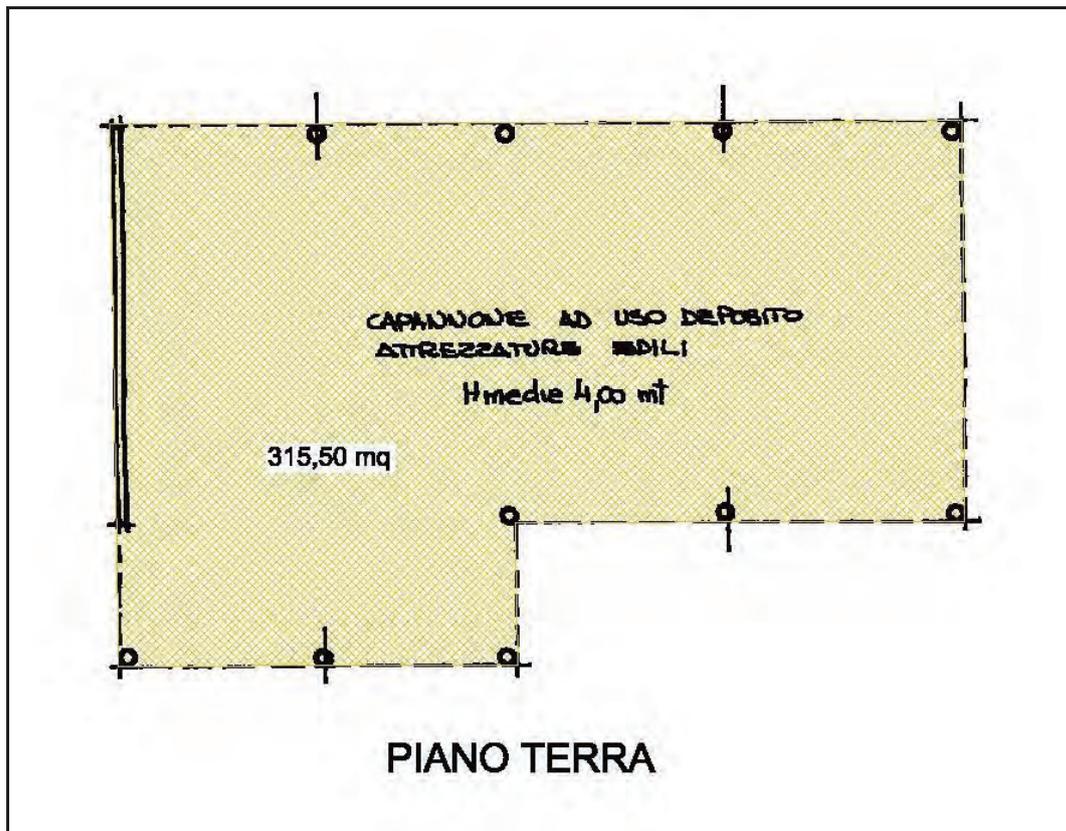
L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*.

=====

### III.2.3.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con quanto osservato in sito.

Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione [rif. Immagine 2.3.C].



2.3.C – Planimetria dell'unità immobiliare

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

La superficie commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 6) è calcolata come da tabella che segue.

Tenuto conto della destinazione d'uso del bene e del fatto che l'attuale situazione dell'area esterna comune è sostanzialmente quella di un prolungamento, a cielo aperto, del magazzino in oggetto, ai soli fini della presente valutazione, si è scelto di inserire la valorizzazione dell'intera area esterna comune quale pertinenza del presente unità immobiliare.

<b>PARTICELLA 2699, SUBALTERNO 6; PARTICELLE 5677 e 5678</b>				
<b>DEPOSITO</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Superficie ragguagliata</b>
deposito	terra	315,50	1,00	315,50
area esterna comune (sub. 1) e particelle 5677 e 5678	terra	2.600,00	0,05	130,00
<b>Totale superficie ragguagliata :</b>				<b>mq 445,00</b>

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **III.2.3.h VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto ci si è avvalsi del metodo di *stima per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili di analoghe caratteristiche, dimensioni e posti in zone equiparabili.

I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Bergamo, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare indicano prezzi unitari medi variabili tra i 400,00 ed i 600,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie ragguagliata di depositi in normali condizioni di conservazione.

Nel caso specifico, tenuto conto che nel vigente Piano di Governo del Territorio il complesso immobiliare è posto nel sistema insediativo della Città in Trasformazione, "*Ne\_51\* – interventi di nuova edificazione a volumetria definita*", potrebbe assumere rilevanza anche la capacità edificatoria prevista per l'area in oggetto, considerata unitamente a quella che verrà analizzata nel successivo capitolo "*IV – immobili in Comune di Bergamo – via Ghisleri n. 40*" (poiché entrambe comprese all'interno dello stesso Piano Attuativo).

Da una prima analisi, emerge che il vigente strumento urbanistico assegna al Piano Attuativo "*Ne\_51\**" un'importante potenzialità edificatoria, pari a 7.000 mc. Analizzando nel dettaglio i parametri e le prescrizioni imposte dal Piano di Governo del Territorio, però, emergono una serie di vincoli, limitazioni ed obblighi che rendono l'attuazione del Piano difficoltosa e poco appetibile:

- la volumetria assegnata è comprensiva dei volumi degli edifici residenziali esistenti;
- la realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione del capannone identificato con la particella 2699, subalterno 6,

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

nonché alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento non riconducibili a tipologia residenziale;

- l'obbligo di realizzare un parcheggio ad uso pubblico di notevoli dimensioni per soddisfare le esigenze della nuova edificazione, per una quota pari al 10% della superficie totale del lotto;
- l'impegno alla realizzazione del collegamento ciclo-pedonale per le parti interne al perimetro individuato e della relativa messa in relazione con la rete dei percorsi ciclo-pedonali esistenti, previsti e/o di progetto;
- l'individuazione di un'ampia fascia a verde non edificabile da ricavare all'interno del lotto;
- il rispetto delle distanze dagli edifici esistenti e dai confini.

Nell'ipotesi di attuazione del Piano previsto dal vigente strumento urbanistico, quindi, dovrà provvedersi alla demolizione del deposito (mappale 2699, sub. 6) e della tettoia posta nel vicino complesso immobiliare (mapp. 644, sub. 4), con conseguente completa svalutazione di tali corpi di fabbrica e dell'attività attualmente insediata.

I vincoli planimetrici imposti dalla presenza degli edifici residenziali che resteranno in sito, dall'individuazione dell'ampia fascia a verde, con relativo percorso ciclopedonale, e dall'area per il parcheggio ad uso pubblico, inoltre, limitano in modo considerevole la possibilità di sfruttare appieno la volumetria disponibile.

D'altro canto, l'ipotesi di provvedere alla completa demolizione dell'intero complesso immobiliare al fine di meglio organizzare i nuovi volumi da realizzare appare eccessivamente onerosa ed anti-economica, soprattutto in considerazione delle attuali condizioni del mercato che penalizzano la capacità di investimento delle medio-grandi imprese edili, che sarebbero costrette a sopportare ingenti costi iniziali di acquisto, demolizione e progettazione, e costi legati ai numerosi obblighi imposti dal Comune di Bergamo.

Per tutti i motivi sopra esposti, tenuto anche conto che:

- i beni oggetto di proposta concordataria di proprietà della

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

sono stati messi a disposizione esclusivamente per la quota parte necessaria al raggiungimento delle percentuali minime di ammissione e, quindi, potrebbe non essere messa nella disponibilità dell'acquirente l'intero compendio immobiliare di cui al Piano Attuativo (mappali 2699, 5677, 5678, 644);

- in assenza di attuali effettivi interessi da parte di imprese con medio-grande potenzialità di investimento,

si procederà alla valutazione del compendio immobiliare con esclusivo riferimento agli immobili già esistenti.

La definizione dei valori unitari dei prezzi esposti è stata ponderata con riferimento ai seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, distante dal centro della città di Bergamo ma dotata dei principali servizi;
- attualmente l'immobile è occupato da una società addetta alla vendita di materiale edile, anche se non è stato fornito l'eventuale contratto stipulato e registrato; pertanto, l'eventuale acquirente si potrebbe trovare con un immobile non disponibile nell'immediato.

-----

**Valutazione di mercato libero**

Per tutti i motivi sopra elencati è possibile ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione del bene finito pari a 400,00 Euro/mq di superficie ragguagliata.

Il valore previsionale medio di possibile alienazione dell'immobile (sub. 6) e dell'area pertinenziale del complesso, è così determinato:

superficie ragguagliata	x	Euro/mq	400,00	=	
mq 445,00	x	Euro/mq	400,00	=	Euro 178.000,00
A DEDURRE					
spese di regolarizzazione edilizia				=	- Euro 6.000,00

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

per un importo complessivo di \_\_\_\_\_ Euro 172.000,00

arrotondato \_\_\_\_\_ Euro 170.000,00

\_\_\_\_\_ se libero da vincoli pregiudizievoli.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

-----

### **Valutazione di vendita forzata**

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene sopra determinato dipende dall'analisi dei valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti, attuate nel libero mercato analizzato dai listini immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una "vendita forzata", pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
- il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

negoziale delle parti;

- l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
- il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
- l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno due/tre aste immobiliari, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 25%.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

## **III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

### **III.2.4 ABITAZIONE (MAPP. 2699, SUBALTERNO 3)**

#### **III.2.4.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. *Allegato 07*]:

Catasto dei Fabbricati            Comune di Bergamo (codice A794)

Foglio 9                    2699                    Subalterno 3

Categoria A/2: abitazione di tipo civile                    Classe 6

Consistenza 6 vani                    Rendita: Euro 805,67

sito in via Crocefisso Particella n. 3, piani interrato, primo e secondo.

Dati derivanti da: variazione per bonifica di identificativo catastale del 12/11/2014  
n. 152478.1/2014 in atti dal 12/11/2014 (protocollo n. BG0234354).

-----

Coerenze dell'unità immobiliare [rif. *Immagini 2.4.A – 2.4.B*]:

ad ovest:                    altra unità immobiliare (sub. 4);

per tutti gli altri lati:    prospetto su cortile comune (sub. 1).

-----

La rappresentazione sulla mappa catastale del fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare riproduce l'effettiva situazione dell'immobile [rif. *Immagine 1.1.C*].

Si evidenzia, però, che sul mappale 2699, a sud dell'edificio in oggetto è rappresentato un piccolo fabbricato non esistente in sito.

-----

Geom. Eros Locatelli  
 via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)  
 Tel./Fax 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
 Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A - Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 8/2016

Giudice delegato: Dott. Mauro Viffello

Data presentazione 08/07/1985 - Data: 15/11/2016 - u. T127036 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

MOD. CAT. 486. Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

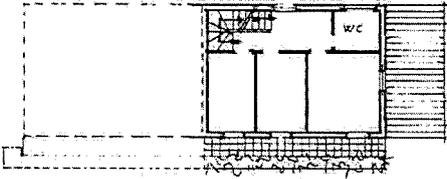
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Lire 200

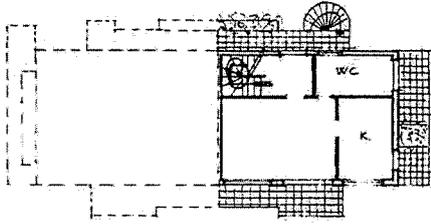
Plantimetria dell'immobile situato nel Comune di BERGAMO Via CROCEFISSO 3

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

**PIANO SECONDO**  
 H = mt. 2,70



**PIANO PRIMO**  
 H = mt. 2,70



Foglio 3  
 Mappale 2699  
 Subalterno 3

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	<u>10/3/00</u>
------------------	----------------

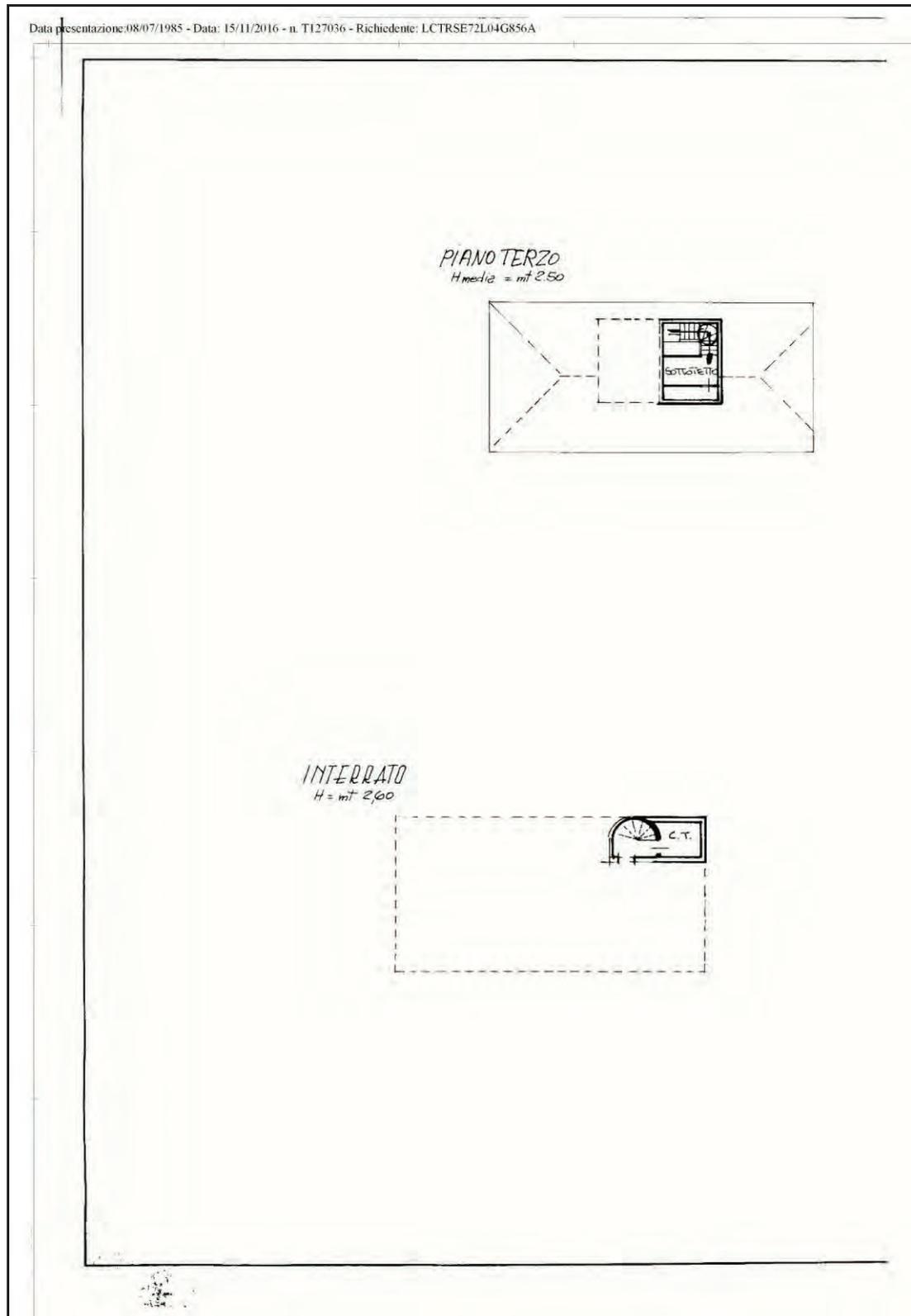
Compilata dal geometra  
 LORENZO VITALI  
 Iscritto all'Albo dei geometri  
 della Provincia di BERGAMO  
 DATA 11-11-82  
 FIRMA: [Signature]

2.4.A - Scheda catastale dell'immobile (subalterno 3) - piani primo e secondo

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**



2.4.B – Scheda catastale dell'immobile (subalterno 3) – piani terzo ed interrato

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagini 2.4.A e 2.4.B] e quanto effettivamente rilevato ha evidenziato:

- la difforme destinazione d'uso del bene, utilizzato come ufficio in luogo della destinazione di “abitazione” denunciata in Catasto;
- lievi differenze nella rappresentazione dei tavolati interni;
- non viene specificato che il locale caldaia posto al piano interrato è comune anche alle unità immobiliari identificate con il mappale 2699 sub. 2 e sub. 4.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **III.2.4.b DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare è posta nella porzione est del fabbricato principale del complesso edilizio ed è accessibile per mezzo di una scala a chiocciola esterna comune, collegata attraverso il cortile comune, a via Crocefisso.

Il bene si sviluppa su tre piani, collegati tra loro per mezzo di una scala interna, ed è composto da [rif. Fotografie 2.4.C]:

- un ingresso/disimpegno, un bagno con relativo antibagno, n. 2 stanze e n. 3 balconi al piano primo;
- un disimpegno, un bagno, n. 3 stanze ed un balcone al piano secondo;
- un sottotetto ed un balcone al piano terzo.



Vista generale dell'edificio – con linea rossa l'unità immobiliare oggetto di stima



Prospetto sud dell'edificio



Stanza al piano primo



Stanza al piano primo

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



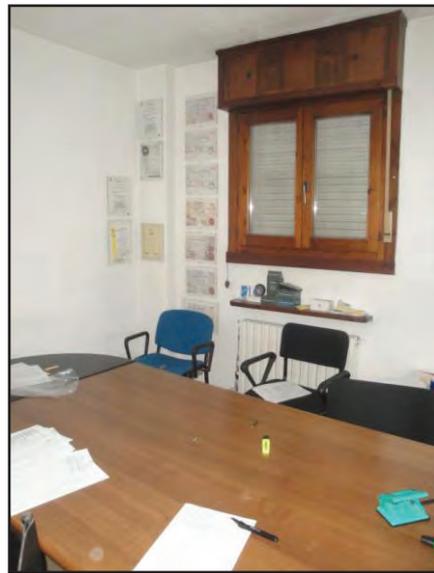
Stanza al piano primo



Stanza al piano primo



Bagno al piano primo



Stanza al piano secondo



Stanza al piano secondo



Bagno al piano secondo

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Stanza al piano secondo



Balcone al piano secondo



Scala di collegamento tra i piani



Soffitta al piano terzo

2.4.C – Fotografie dell'immobile

-----  
Caratteristiche edilizie e costruttive:

*Struttura portante:* struttura in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura; solai in latero-cemento.

*Copertura:* copertura a falde, in parte con manto di copertura in tegole ed

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

in parte con manto in lamiera verniciata; lattoneria in rame; gronda in calcestruzzo armato a vista.

*Pareti esterne:* muratura intonacata e porzioni in calcestruzzo armato a vista.

*Scala esterna e ballatoio comuni:* struttura in calcestruzzo armato, gradini e pavimento ballatoio in piastrelle; parapetto in calcestruzzo armato a vista.

*Ingresso all'abitazione:* porta d'ingresso blindata.

*Balconi:* pavimenti e zoccolini n piastrelle; parapetto e fioriere in calcestruzzo armato a vista.

*Scala interna:* scala con struttura in calcestruzzo armato; rivestimento dei gradini con piastrelle.

*Infissi esterni:* serramenti in legno con vetro doppio; avvolgibili in pvc; contro davanzali in legno; solo per il piano terzo serramenti in ferro e vetro.

*Pavimentazione interna:*

pavimenti in piastrelle; zoccolini in legno, in piastrelle o in plastica predisposti per il passaggio di canalizzazioni impiantistiche; al piano terzo pavimento in plastica.

*Rivestimenti interni:* rivestimento in piastrelle per i bagni.

*Infissi interni:* porte a battente il legno; solo al piano terzo sono presenti porte tagliafuoco.

*Finitura pareti interne e soffitti:* intonaco tinteggiato.

*Impianti tecnologici:*

- impianto citofonico;
- impianto antifurto;
- impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia;
- impianto gas – metano con tubazioni a vista;
- impianto idrico per i bagni; sanitari in ceramica comune;

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- presente camino in una stanza a piano primo;
- impianto di riscaldamento: caldaia comune a più subalterni funzionante "a pellet" per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, posta nel locale comune del piano interrato; radiatori in ghisa. Non è noto se tale impianto sia attualmente in uso.
- impianto di climatizzazione: presente uno split in una stanza al piano primo.

-----

Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e la destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

Si segnala che non sono stati rinvenuti i certificati di conformità delle componenti impiantistiche e non è stato accertato l'effettivo funzionamento degli impianti presenti.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.4.c STATO DI POSSESSO**

L'immobile è attualmente occupato da famigliari della \_\_\_\_\_ ma

non sono stati forniti documenti inerenti eventuali locazioni in corso.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.4.d VINCOLI E ONERI**

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "III.2.4.c stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

Ad integrazione di quanto già esposto si segnala che il locale soffitta del piano terzo è occupato dalle apparecchiature della "stazione radio base" presente sulla copertura e da quelli del relativo impianto di refrigerazione e condizionamento.

I contratti inerenti l'installazione di tale impianto non sono stati forniti.

Inoltre, il balcone del piano primo posto a nord viene di fatto utilizzato come passaggio comune per l'accesso all'unità immobiliare identificata con il sub. 4.

=====

### **III.2.4.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al “Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.3. Situazione urbanistico edilizia”, che hanno interessato anche le altre unità immobiliari del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Come anticipato nel precedente paragrafo “III.2.4.a”, dal confronto tra l'attuale situazione dell'unità immobiliare e quanto rinvenibile negli elaborati a disposizione, è emersa la difforme destinazione d'uso del bene, utilizzato come ufficio in luogo della prevista destinazione di “abitazione”.

Per la regolarizzazione di quanto rinvenuto in sito sarà necessario predisporre specifica pratica edilizia “in sanatoria”.

Ai fini della presente perizia, l'immobile verrà valutato nella destinazione d'uso autorizzata (abitazione); si ritiene che gli eventuali costi di sanatoria per il cambio di destinazione d'uso possano equipararsi al maggior valore del bene con destinazione ad “ufficio”.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.4.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*.

=====

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

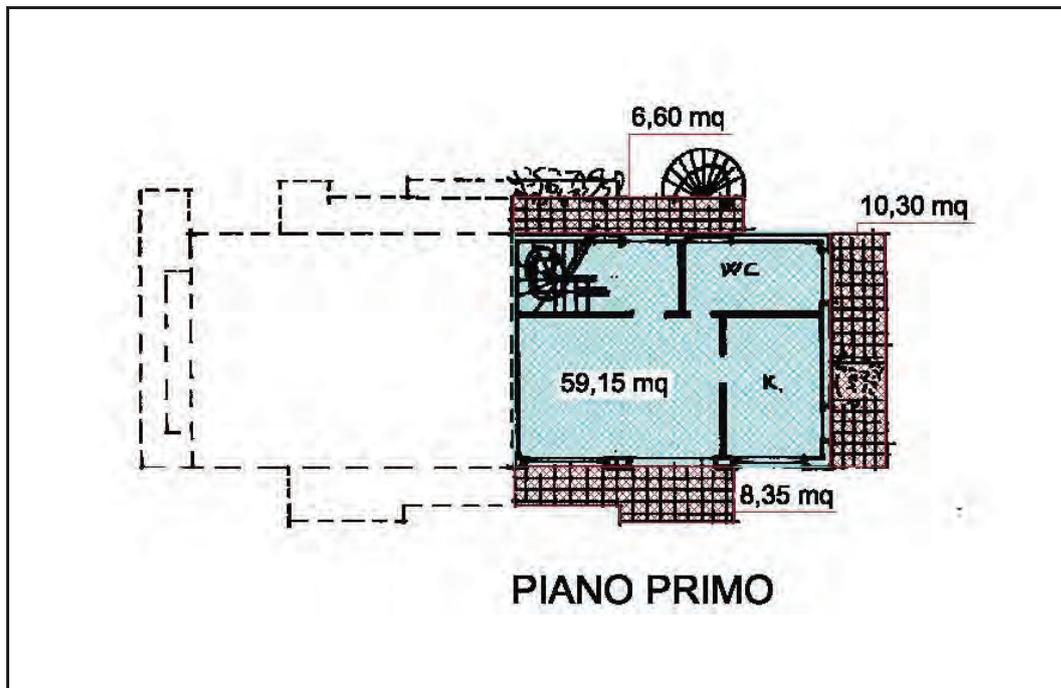
**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

**III.2.4.g CONSISTENZA**

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con quanto osservato in sito.

Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisori interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione [rif. Immagini 2.4.D – 2.4.E – 2.4.F].

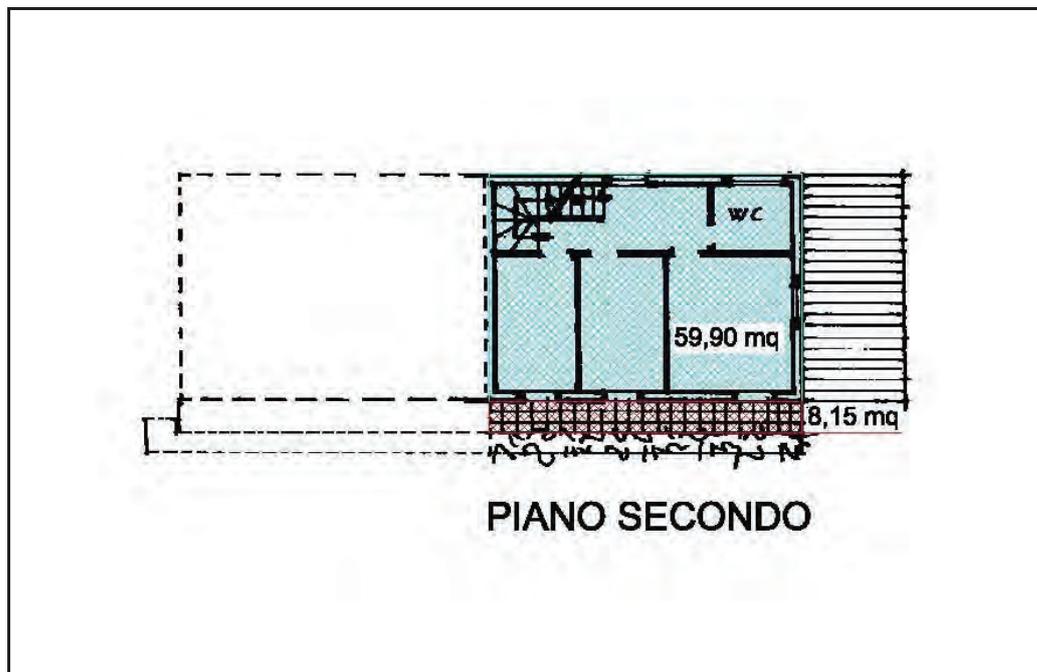


2.4.D – Planimetria dell'unità immobiliare – piano primo

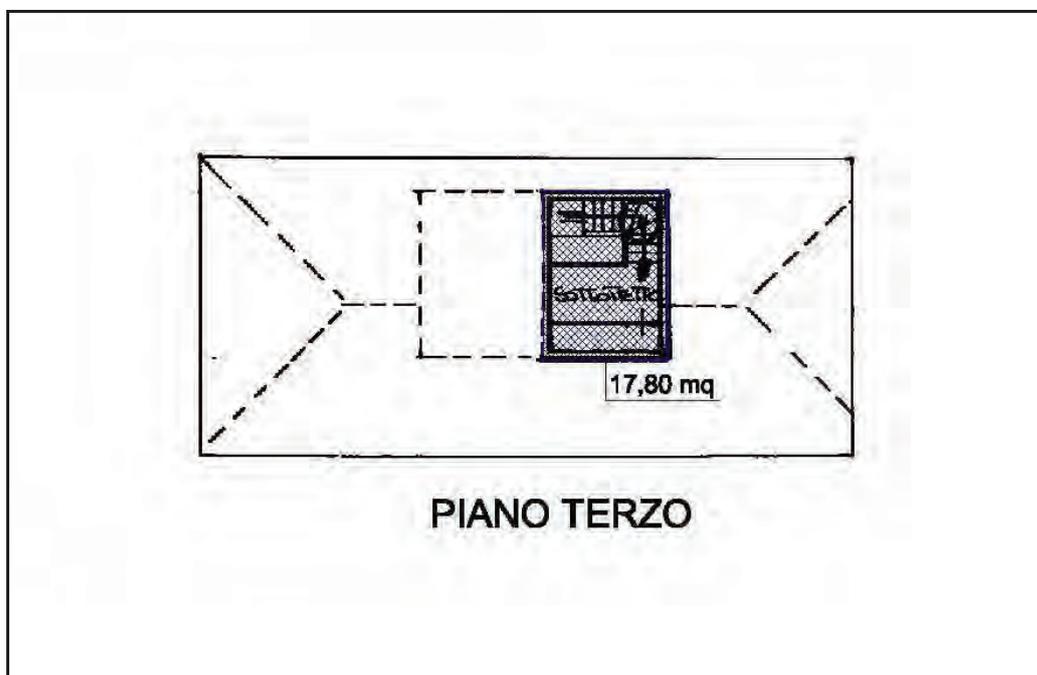
**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**



2.4.E – Planimetria dell'unità immobiliare – piano secondo



2.4.F – Planimetria dell'unità immobiliare – piano terzo

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

	<b>ABITAZIONE (P. PRIMO - P. SECONDO)</b>
	<b>BALCONI (P. PRIMO - P. SECONDO)</b>
	<b>SOFFITTA (P. TERZO)</b>

-----  
La superficie commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 3) è  
calcolata come da tabella che segue:

<b>PARTICELLA 2699, SUBALTERNO 3</b>				
<b>ABITAZIONE</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Superficie ragguagliata</b>
locali di abitazione	primo e secondo	119,05	1,00	119,05
balconi	primo e secondo	33,40	0,30	10,02
sottotetto	terzo	17,80	0,50	8,90
<b>Totale superficie ragguagliata abitazione: mq</b>				<b>137,97</b>

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **III.2.4.h VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto ci si è avvalsi del metodo di *stima per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili residenziali di analoghe dimensioni e posti in zone equiparabili.

I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Bergamo, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare indicano prezzi unitari medi variabili tra i 900,00 ed i 1.400,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie commerciale di immobili residenziali semi-recenti.

La definizione del valore unitario dei prezzi esposti è stata ponderata con riferimento ai seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, distante dal centro della città di Bergamo ma dotata dei principali servizi;
- il contesto ambientale, negativamente influenzato dalla stretta connessione con gli adiacenti complessi artigianali/produttivi;
- l'assenza di autorimesse o spazi di parcheggio associati all'unità immobiliare;
- la vetustà dell'immobile, le cui componenti edilizie ed impiantistiche, pur in sufficiente stato di conservazione, non sono compatibili con gli attuali standard di efficienza energetica e comfort abitativo;
- attualmente l'immobile è occupato da famigliari della : \_\_\_\_\_ anche se non è stato fornito l'eventuale contratto stipulato e registrato; pertanto, l'eventuale acquirente si potrebbe trovare con un immobile non disponibile nell'immediato.

-----

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **Valutazione di mercato libero**

Per tutti i motivi sopra elencati è possibile ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione del bene finito pari a 1.300,00 Euro/mq di superficie commerciale.

Il valore previsionale medio di possibile alienazione dell'appartamento (sub. 3) nel mercato libero, se privo di vizi e difformità, è così determinato:

superficie commerciale	x	Euro/mq	1.300,00	=	
mq 137,97	x	Euro/mq	1.300,00	=	Euro 179.361,00
					-----
			<u>per un importo complessivo di</u>		Euro 179.361,00
			arrotondato		Euro <u>180.000,00</u>
					<u>se libero da vincoli pregiudizievoli.</u>

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

-----

### **Valutazione di vendita forzata**

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene sopra determinato dipende dall'analisi dei valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti, attuate nel libero mercato analizzato dai listini immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una "vendita forzata", pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
- il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
- l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
- il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
- l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno una/due aste immobiliari, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

## **III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

### **III.2.5 ABITAZIONE (MAPP. 2699, SUBALTERNO 4)**

#### **III.2.5.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. *Allegato 08*]:

Catasto dei Fabbricati            Comune di Bergamo (codice A794)

Foglio 9            Particella 2699            Subalterno 4

Categoria A/2: abitazione di tipo civile            Classe 6

Consistenza 6,5 vani            Rendita: Euro 872,81

sito in via Crocefisso n. 3, piani interrato, primo e secondo.

Dati derivanti da: variazione per bonifica di identificativo catastale del 12/11/2014  
n. 152479.1/2014 in atti dal 12/11/2014 (protocollo n. BG0234354).

-----

Coerenze dell'unità immobiliare [rif. *Immagini 2.5.A – 2.5.B*]:

ad est:            altra unità immobiliare (sub. 3);

per tutti gli altri lati:    prospetto su area comune (sub. 1).

-----

La rappresentazione sulla mappa catastale del fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare riproduce l'effettiva situazione dell'immobile [rif. *Immagine 1.1.C*].

Si evidenzia, però, che sul mappale 2699, a sud dell'edificio in oggetto è rappresentato un piccolo fabbricato non esistente in sito.

-----

Geom. Eros Locatelli  
 via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
 Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
 Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo BETINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016

Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello

Data presentazione 08/07/1985 - Data 15/11/2016 - n. T127078 - Richiedente LCTRSE72L04G856A

MUSELLI, ANTONIO  
 n. 488

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

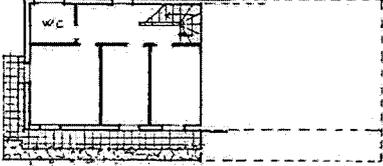
LE DECRETI INDECE II ARRELI 1985, N. 470

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BERGAMO Via CROCEFISSO 3

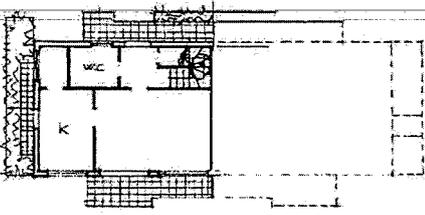
Data

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

PIANO SECONDO H = mt 2,70



PIANO PRIMO H = mt 2,70



Foglio 3  
 Mappale 2699  
 Subalterno 4

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	114300

Compilata dal geometra  
 (ufficiali, nome e cognome del compilatore)  
 LORENZO VITALI

Iscritto all'Albo dei geometri  
 della Provincia di BERGAMO

DATA 4-4-86

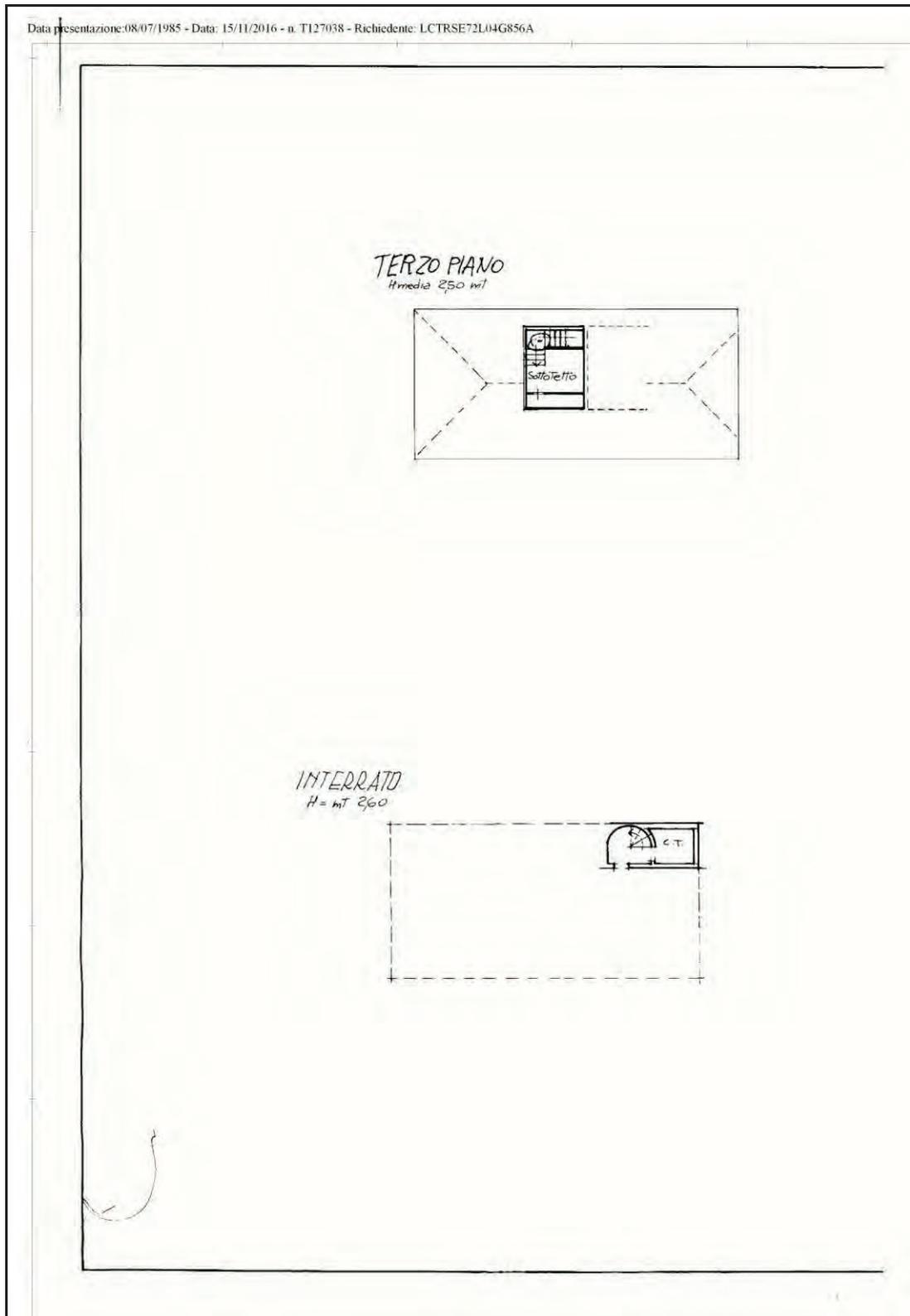
Firma: L. Vitali

2.5.A – Scheda catastale dell'immobile (subalterno 4) – piani primo e secondo

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**



2.5.B – Scheda catastale dell'immobile (subalterno 4) – piani terzo ed interrato

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagini 2.5.A – 2.5.B] e quanto effettivamente rilevato ha evidenziato solo lievi differenze nella rappresentazione di alcuni tavolati interni.

Inoltre, non viene specificato che il locale caldaia posto al piano interrato è comune anche alle unità immobiliari identificate con il mappale 2699 sub. 2 e sub.

3.

=====

### **III.2.5.b DESCRIZIONE**

L'appartamento è posto nella porzione ovest del fabbricato principale del complesso immobiliare ed è accessibile per mezzo di una scala a chiocciola esterna comune, collegata attraverso il cortile comune a via Crocefisso.

Il bene si sviluppa su tre piani, collegati tra loro per mezzo di una scala interna, ed è composto da [rif. Fotografie 2.5.C]:

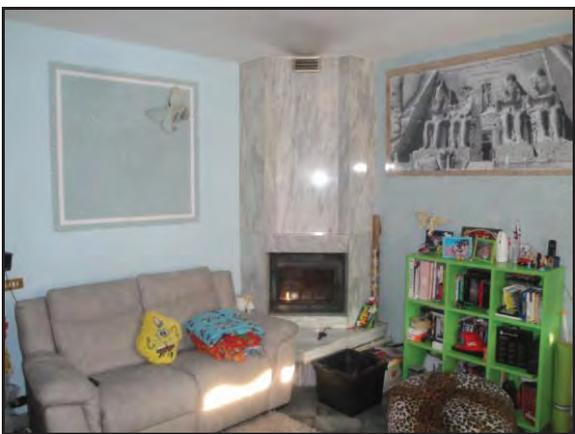
- un ingresso/disimpegno, una cucina, un bagno, un soggiorno e n. 3 balconi al piano primo;
- un disimpegno, un bagno, n. 3 stanze ed un balcone al piano secondo;
- un sottotetto ed un balcone al piano terzo.



Vista generale dell'edificio – con linea rossa l'unità immobiliare oggetto di stima



Balcone al piano primo



Soggiorno al piano primo



Cucina al piano primo

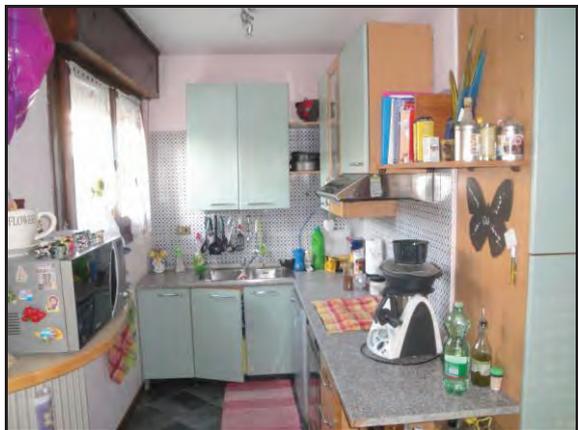
---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Cucina al piano primo



Bagno al piano primo



Scala di collegamento tra i piani



Bagno al piano secondo

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

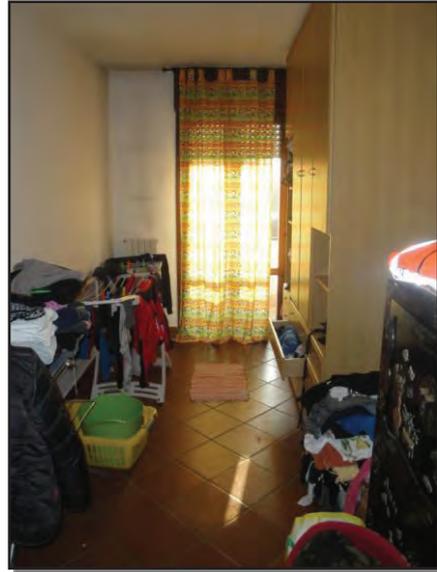
**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Stanza al piano secondo



Stanza al piano secondo



Stanza al piano secondo



Soffitta al piano terzo

2.5.C – Fotografie dell'immobile

-----  
Caratteristiche edilizie e costruttive:

*Struttura portante:* struttura in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura; solai in latero-cemento.

*Copertura:* copertura a falde, in parte con manto di copertura in tegole ed in parte con manto in lamiera verniciata; lattoneria in rame; gronda in calcestruzzo armato a vista.

*Pareti esterne:* muratura intonacata e porzioni in calcestruzzo armato a vista.

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

*Scala esterna e ballatoio comuni:* struttura in calcestruzzo armato, gradini e pavimento ballatoio in piastrelle; parapetto in calcestruzzo armato a vista.

*Ingresso all'abitazione:* porta d'ingresso blindata.

*Balconi:* pavimenti e zoccolini n piastrelle; parapetto e fioriere in calcestruzzo armato a vista.

*Scala interna:* scala con struttura in calcestruzzo armato; rivestimento dei gradini con piastrelle.

*Infissi esterni:* serramenti in legno con vetro doppio; avvolgibili in pvc; contro davanzali in legno; solo per il piano terzo serramenti in ferro e vetro con veneziane interne.

*Pavimentazione interna:*

pavimenti e zoccolini in piastrelle.

*Rivestimenti interni:* rivestimento in piastrelle per i bagni e per la zona cottura.

*Infissi interni:* porte a battente il legno, in parte con specchiatura in vetro.

*Finitura pareti interne e soffitti:* intonaco tinteggiato.

*Impianti tecnologici:*

- impianto citofonico;
- impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia;
- impianto gas – metano con tubazioni a vista;
- impianto idrico per i bagni e la cucina; sanitari in ceramica comune;
- presente camino nel soggiorno;
- caldaia comune a più subalterni funzionante “a pellet” per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, posta nel locale comune del piano interrato; radiatori in ghisa.

-----  
Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e la

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

Si segnala che non sono stati rinvenuti i certificati di conformità delle componenti impiantistiche e non è stato accertato l'effettivo funzionamento degli impianti presenti.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.5.c STATO DI POSSESSO**

L'immobile è attualmente occupato da famigliari della \_\_\_\_\_, ma  
non sono stati forniti documenti inerenti eventuali locazioni in corso.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.5.d VINCOLI E ONERI**

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "III.2.5.c stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

Ad integrazione di quanto già esposto si segnala che sulla copertura dell'immobile è presente una "stazione radio base".

I contratti inerenti l'installazione di tale impianto non sono stati forniti.

Inoltre, l'accesso all'abitazione è possibile solo attraverso l'uso del balcone del piano primo, posto a nord, rappresentato come bene esclusivo nella scheda catastale dell'unità immobiliare adiacente ed identificata con il sub. 3.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.4.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "*Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.3. Situazione urbanistico edilizia*", che hanno interessato anche le altre unità immobiliari del complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Dal confronto tra l'attuale situazione dell'unità immobiliare e quanto rinvenibile negli elaborati a disposizione, è emersa la difforme realizzazione di alcuni tavolati interni.

Per la regolarizzazione di quanto rinvenuto in sito sarà necessario predisporre specifica pratica edilizia "*in sanatoria*", i cui costi, comprensivi di oblazioni e diritti comunali, sono approssimativamente stimati in Euro 3.000,00.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**III.2.4.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*.

=====

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

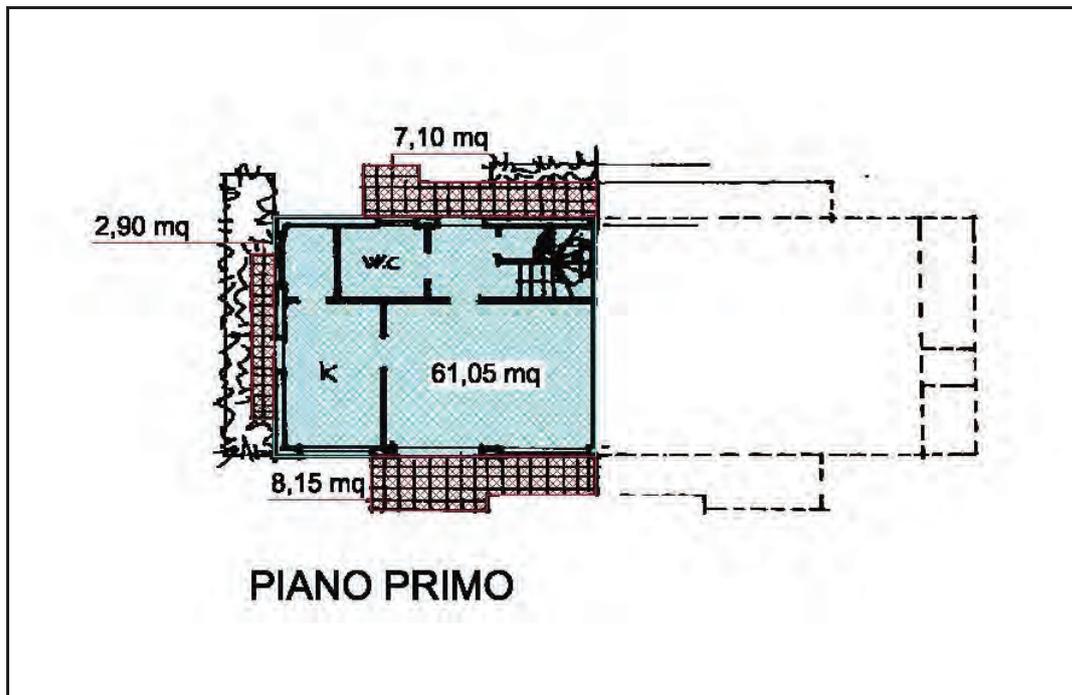
**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

**III.2.4.g CONSISTENZA**

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con quanto osservato in sito.

Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisori interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione [rif. Immagini 2.5.D – 2.5.E – 2.5.F].

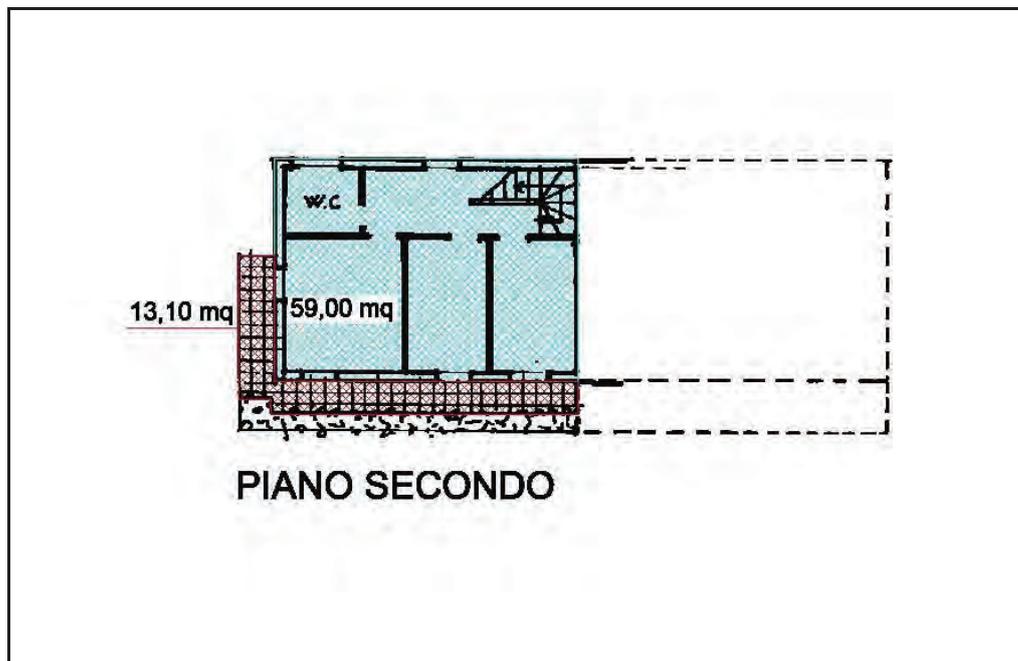


2.5.D – Planimetria dell'unità immobiliare – piano primo

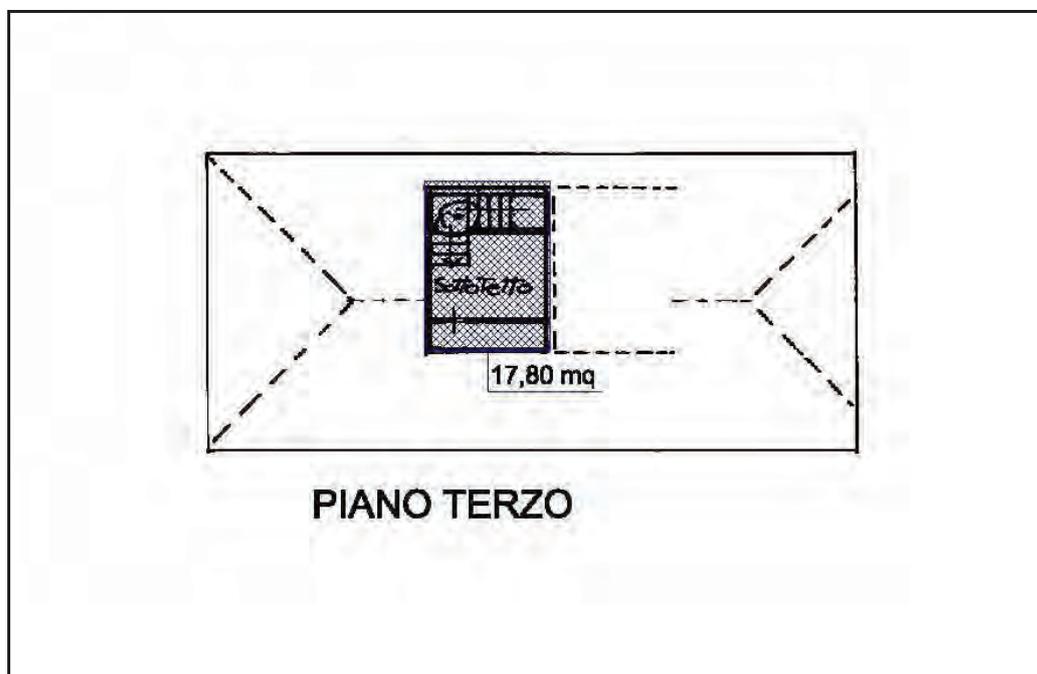
**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**



2.5.E – Planimetria dell'unità immobiliare – piano secondo



2.5.F – Planimetria dell'unità immobiliare – piano terzo

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

	<b>ABITAZIONE (P. PRIMO - P. SECONDO)</b>
	<b>BALCONI (P. PRIMO - P. SECONDO)</b>
	<b>SOFFITTA (P. TERZO)</b>

-----  
La superficie commerciale raggugliata dell'unità immobiliare (sub. 4) è calcolata come da tabella che segue:

<b>PARTICELLA 2699, SUBALTERNO 4</b>				
<b>ABITAZIONE</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Superficie raggugliata</b>
locali di abitazione	primo e secondo	120,05	1,00	120,05
balconi	primo e secondo	31,25	0,30	9,38
sottotetto	terzo	17,80	0,50	8,90
<b>Totale superficie raggugliata abitazione: mq</b>				<b>138,33</b>

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **III.2.4.h VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto ci si è avvalsi del metodo di *stima per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili residenziali di analoghe dimensioni e posti in zone equiparabili.

I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Bergamo, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare indicano prezzi unitari medi variabili tra i 900,00 ed i 1.400,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie commerciale di immobili residenziali semi-recenti.

La definizione del valore unitario dei prezzi esposti è stata ponderata con riferimento ai seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, distante dal centro della città di Bergamo ma dotata dei principali servizi;
- il contesto ambientale, negativamente influenzato dalla stretta connessione con gli adiacenti complessi artigianali/produttivi;
- l'assenza di autorimesse o spazi di parcheggio associati all'unità immobiliare;
- la vetustà dell'immobile, le cui componenti edilizie ed impiantistiche, pur in sufficiente stato di conservazione, non sono compatibili con gli attuali standard di efficienza energetica e comfort abitativo;
- attualmente l'immobile è occupato da famigliari della sig.ra \_\_\_\_\_, anche se non è stato fornito l'eventuale contratto stipulato e registrato; pertanto, l'eventuale acquirente si potrebbe trovare con un immobile non disponibile nell'immediato.

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

### **Valutazione di mercato libero**

Per tutti i motivi sopra elencati è possibile ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione del bene finito pari a 1.300,00 Euro/mq di superficie ragguagliata.

Il valore previsionale medio di possibile alienazione dell'appartamento (sub. 4) nel mercato libero, se privo di vizi e difformità, è così determinato:

superficie ragguagliata	x	Euro/mq 1.300,00	=	
mq 138,33	x	Euro/mq 1.300,00	=	Euro 179.829,00

A DEDURRE  
spese di regolarizzazione edilizia = - Euro 3.000,00

-----  
per un importo complessivo di Euro 176.829,00

arrotondato Euro 177.000,00

se libero da vincoli pregiudizievoli.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

-----  
**Valutazione di vendita forzata**

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene sopra determinato dipende dall'analisi dei valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti, attuate nel libero mercato analizzato dai listini immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una "vendita forzata", pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
- il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
- l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
- il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
- l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno una/due aste immobiliari, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**PROPRIETA'** [REDACTED]

**IV COMUNE DI BERGAMO**

**Abitazione, autorimessa e tettoia  
Nuovo Catasto Edilizio Urbano – foglio 9  
particella 644 – subalterni 702, 3, 4**

IV.1 INFORMAZIONI GENERALI

IV.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO

IV.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

IV.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

IV.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

IV.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

IV.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

IV.2.1 ABITAZIONE (SUB. 702)

IV.2.2 AUTORIMESSA (SUB. 3)

IV.2.3 TETTOIA (SUB. 4)

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

## **IV.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **IV.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono un'abitazione, una autorimessa ed una tettoia poste in due corpi di fabbrica del medesimo complesso edilizio sito in via Arcangelo Ghisleri n. 40 a Bergamo [rif. Immagine 1.1.A].



1.1.A – Ripresa aerea del complesso edilizio

L'area è posta in zona nord del Comune di Bergamo (BG), ad una distanza di

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

circa 3,5 chilometri dal centro dello stesso Comune, dove sono posti i principali servizi e spazi pubblici della cittadina.

Nell'immediato intorno del lotto sono presenti insediamenti residenziali.

Il lotto si inserisce in un ambiente pianeggiante, appena a nord della "Circonvallazione Plorzano/Fabriciano - *Strada Statale n. 470*" che consente il rapido collegamento con le principali infrastrutture viarie della zona:

- Superstrada "S.S. 671";
- Autostrada "A4", il cui casello di Bergamo dista circa 8 chilometri.

L'Aeroporto Internazionale di Orio al Serio si trova a circa 11 chilometri.

-----

Attorno ai fabbricati si estende un'area di proprietà esclusiva, con pavimentazione perlopiù in calcestruzzo ed utilizzata come deposito all'aperto e come spazio di manovra e parcheggio.

Una piccola porzione di area è caratterizzata da pavimentazione in ghiaietto.

La rampa di accesso al piano interrato dell'abitazione è pavimentata con porfido a spacco ed il terreno adiacente lo stesso immobile è destinato a giardino.

Il lotto su cui sorge il complesso immobiliare è intercluso e l'accesso allo stesso avviene attraverso il passaggio sui vicini mappali 2699, 5677 e 5678. Il mappale 2699 risulta poi collegato sia a via Arcangelo Ghisleri che a via Crocefisso.

Lungo il confine tra i mappali 5677 - 5678 ed il mappale 644 sono presenti due accessi:

- un cancello carrabile in ferro verniciato, con anta scorrevole motorizzata;
- un cancello pedonale in ferro verniciato, con apertura a battente.

Il fabbricato in cui sono inserite l'abitazione e l'autorimessa è stato realizzato tra il 1982 ed il 1983 ed è stato successivamente oggetto di un intervento di

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

ampliamento per l'installazione di una piattaforma elevatrice.

L'edificio della tettoia risulta completamente indipendentemente dal fabbricato di cui sopra. La relativa epoca di realizzazione sembrerebbe compresa tra il 1980 (anno in cui i sigg. \_\_\_\_\_ avrebbero acquistato l'area su cui oggi sorgono gli immobili analizzati) ed il 1986 (anno di predisposizione della scheda catastale).

La maggior parte delle strutture edilizie dei fabbricati risale al periodo di costruzione/ampliamento; lo stato di conservazione può considerarsi in generale discreto [rif. Fotografie 1.1.B].



Vista generale del cortile comune



Vista generale della tettoia



Vista generale della tettoia



Vista del cortile comune

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Vista del cortile comune



Vista del cortile comune



Vista della rampa comune



Vista generale dell'abitazione



Vista generale del passaggio  
attraverso i mappali 2699, 5677 e 5678



Vista generale del passaggio  
attraverso i mappali 2699, 5677 e 5678

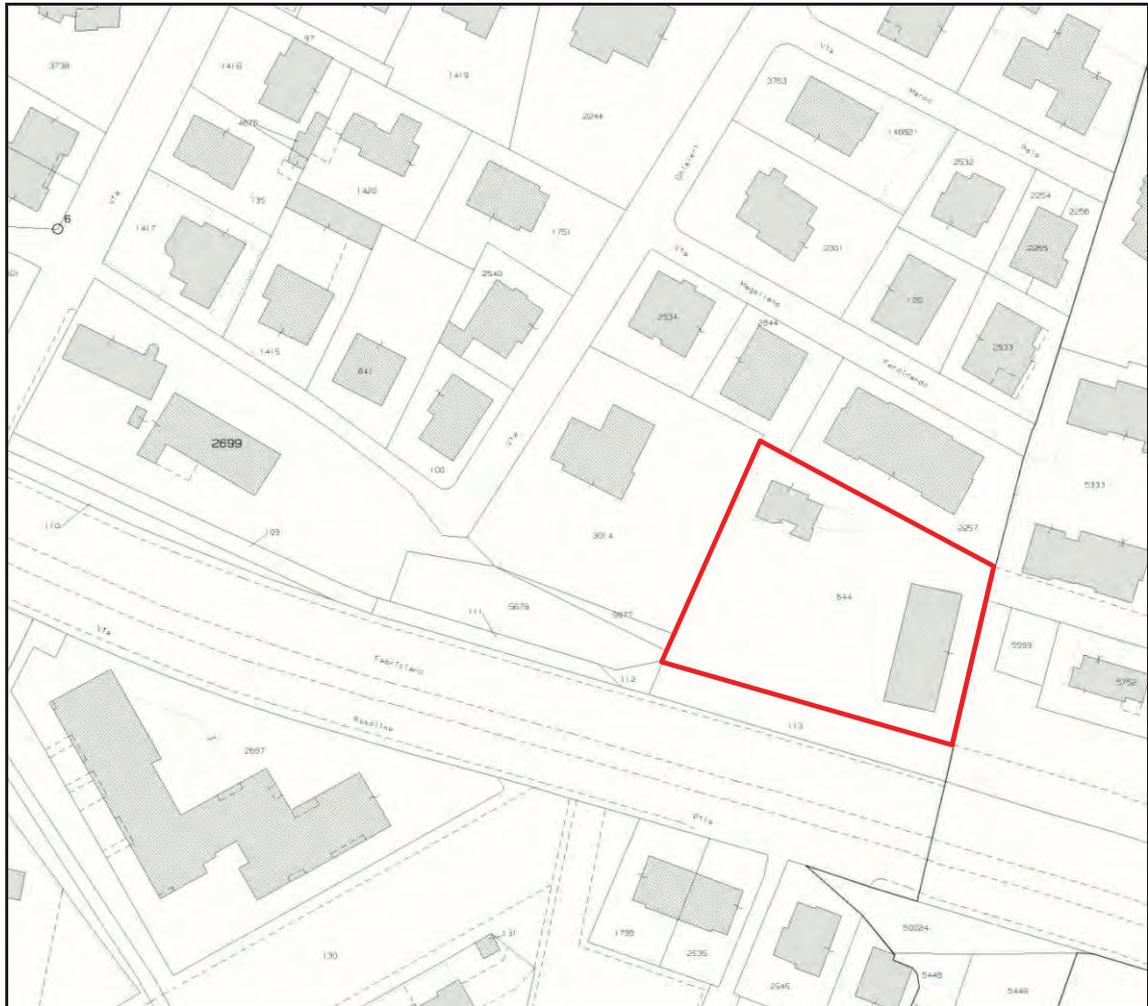
1.1.B – Fotografie generali del complesso immobiliare

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

Gli immobili in oggetto sono individuati presso gli archivi dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 9 del Comune di Bergamo [rif. Immagine 1.1.C]



1.1.C – Estratto di mappa catastale, foglio 9, particella 644

Le unità immobiliari che verranno di seguito valutate sono individuate con i seguenti identificativi catastali [rif. Tabella 1.1.D]:

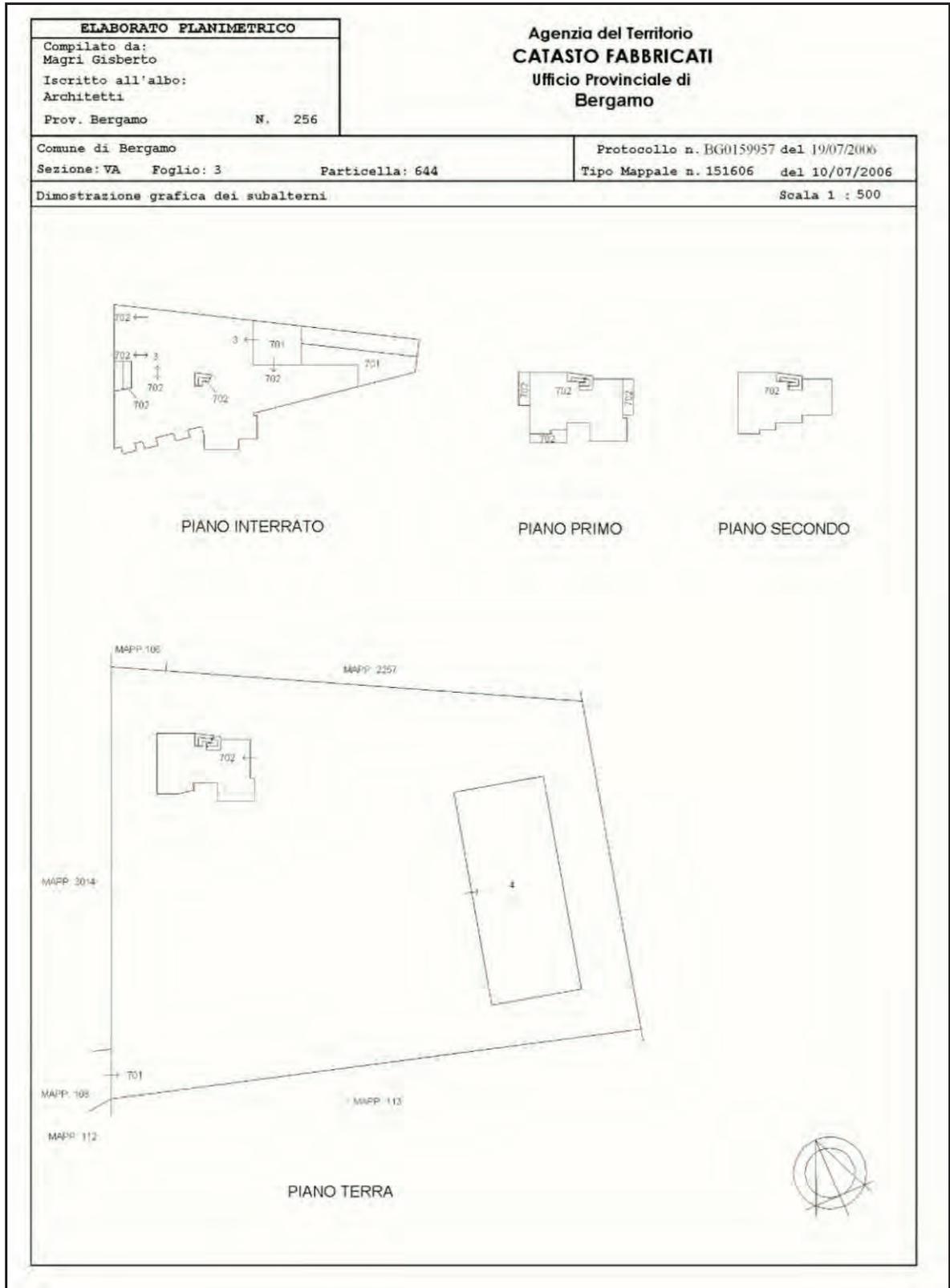
Catasto dei Fabbricati			Comune di		BERGAMO via Arcangelo Ghisleri n. 40		
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	9	644	702	A/7	6	12 vani	Euro 1.766,28
	9	644	3	C/6	8	86 mq	Euro 319,79
	9	644	4	C/7	4	120mq	Euro 588,76

1.1.D - Tabella degli identificativi catastali

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**



1.1.E – Elaborato planimetrico, foglio 9, particella 644

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Ogni singolo immobile verrà analizzato in dettaglio nel successivo capitolo IV.2.

Valutazione delle singole unità immobiliari.

Ai soli fini della presente perizia, tenuto conto dell'attuale uso dell'area esterna comune a tutti i subalterni costituenti il complesso immobiliare, la porzione dell'area adiacente l'abitazione verrà valutata quale pertinenza dell'abitazione stessa, mentre la restante parte di mappale verrà valutata unitamente alla tettoia identificata con il mappale 644 subalterno 4.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

## **IV.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **IV.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'attuale proprietà delle unità immobiliari oggetto di valutazione risulta in capo alla

, per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella 1.2.A]:

Catasto dei Fabbricati				Comune di	BERGAMO (BG) via Arcangelo Ghisleri n. 40	
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Diritto	Quota
	9	644	702	A/7	Proprietà	1/1
	9	644	3	C/6	Proprietà	1/1
	9	644	4	C/7	Proprietà	1/1

1.2.A – Tabella delle quote e dei diritti

Il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di trattazione è stato acquisito dalla , in regime di comunione legale con il sig. , in forza di atto a firma del Notaio Giovanni Marasà di Bergamo in data 23 aprile 1980, rep. n. 1900, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 20 maggio 1980 ai nn. 11660/9711 [rif. Allegato 19].

I precedenti proprietari erano i sigg.

In seguito della morte del , avvenuta n data 14 dicembre 2012, il compendio immobiliare è stato interamente acquisito dalla in forza di:

- Testamento olografo del di cui al verbale di pubblicazione di testamento a firma del Notaio Bice Bellini di Bergamo del 21

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

maggio 2013, rep. nn. 479/315; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 30 dicembre 2013 ai nn. 51084/35570 [rif. Allegato 28].

La trascrizione è stata oggetto di annotazione presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 23 dicembre 2014, ai nn. 47601/6095, per “trascrizione di domanda giudiziale”;

- Certificato di denunciata successione con atto del 13 dicembre 2013, rep. nn. 2939/9990/13; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 04 febbraio 2014 ai nn. 4067/2926 [rif. Allegato 29].

Come sopra anticipato, la trascrizione del testamento olografo è stata oggetto di domanda giudiziale per dichiarazione di nullità di atti a favore di

contro \_\_\_\_\_ emessa

dall'Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data 14 novembre 2014, rep. n. 18967 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 03 dicembre 2014 ai nn. 44146/31243 [rif. Allegato 31].

La trascrizione è stata a sua volta oggetto di annotazione presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 05 ottobre 2016, ai nn. 43425/7179, per “cancellazione”.

=====

## **IV.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **IV.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA**

#### Destinazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bergamo sono [rif. Immagine 1.3.A]:

- per il Documento di Piano, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 04 maggio 2015, approvata con Delibera del Consiglio Comunale nn. 143 e 174 del 16 novembre 2015 e divenuta efficace in data 20 gennaio 2016 con la pubblicazione sul BURL n° 3 – Serie Avvisi e Concorsi;
- per la Componente Geologica, la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 200 del 10 dicembre 2012, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 200 del 10 dicembre 2012 e divenuta efficace in data 05 marzo 2013 con la pubblicazione sul BURL n°10 – Serie Avvisi e Concorsi.

Il complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia è posto nel sistema insediativo della Città in Trasformazione, "Ne – interventi di nuova edificazione a volumetria definita", normato dall'art. 37.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per l'intervento Ne\_51\*, che comprende anche l'area su cui insistono gli immobili già analizzati al precedente capitolo "III – immobili in Comune di Bergamo – via Crocefisso n. 43", sono i seguenti:

- Volume realizzabile = 7.000 mc;

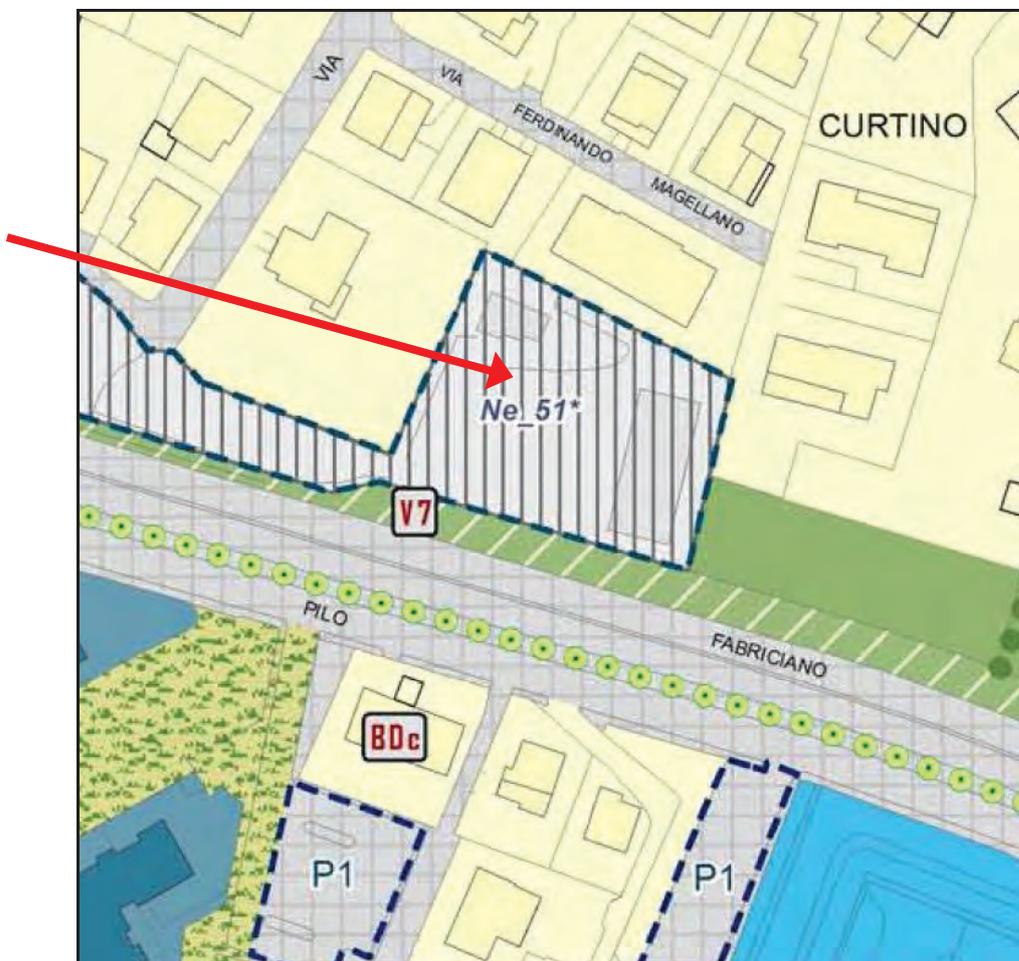
**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

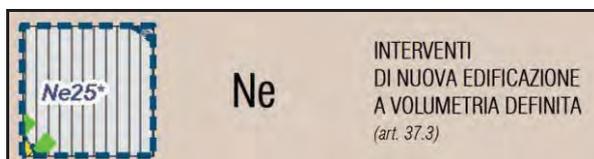
- Altezza massima = 3 piani;
- Indice di permeabilità = 30%;
- Densità arborea = 2 alberi/100 mq di Superficie totale;
- Densità arbustiva = 20 arbusti/100 mq di Superficie totale.

La destinazione ammessa è quella residenziale, con possibilità di inserire funzioni commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a 600 mq) nella misura massima del 50%.



1.3.A – Estratto del Piano di Governo del Territorio

**LEGENDA**



---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

La volumetria assegnata è comprensiva dei volumi degli edifici residenziali esistenti.

La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione del capannone identificato con la particella 2699, subalterno 6, nonché alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento non riconducibili a tipologia residenziale.

La realizzazione dell'intervento è inoltre condizionata all'obbligo di:

- realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico per una quota pari al 10% della Superficie totale;
- realizzazione del collegamento ciclo-pedonale per le parti interne al perimetro individuato e messi in relazione con la rete dei percorsi ciclo-pedonali esistenti, previsti e/o di progetto.

Gli immobili esistenti, fino all'attuazione di nuove previsioni di Piano di Governo del Territorio, sono assoggettabili solo a modalità di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

L'area a sud del lotto, inoltre, è soggetta a “vincolo di rispetto stradale”, all'interno del quale è vietata ogni nuova costruzione, anche interrata, nonché l'ampliamento di quelle esistenti, essendo consentiti solo le recinzioni, in conformità alle norme del Codice della Strada, gli impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi ammessi, gli autolavaggi, i servizi canalizzati ed i canali.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti devono rispettare le disposizioni previste dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, dal Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495.

-----

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Situazione urbanistico – edilizia del complesso immobiliare

La situazione edilizia del complesso immobiliare è stata analizzata con riferimento ai documenti messi a disposizione del Comune di Bergamo a seguito di apposita istanza di accesso agli atti.

Si segnala che a causa del sistema di archiviazione adottato dal Comune di Bergamo non è possibile garantire che la successiva ricostruzione fornisca un quadro completo delle pratiche edilizie che hanno interessato gli immobili analizzati.

In particolare, si evidenzia che per alcune pratiche edilizie l'Addetto al Servizio del Comune di Bergamo ha messo a disposizione il "titolo edilizio" ma non avrebbe trovato negli archivi la relativa documentazione e gli elaborati grafici allegati: ci si riferisce in particolare alla "Concessione in sanatoria" n. 2155/1990 per la costruzione di una tettoia.

In base alla documentazione reperita presso il Comune di Bergamo ed alla documentazione messa a disposizione dai \_\_\_\_\_, il complesso edilizio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di valutazione sarebbe stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- "Licenza per occupazione o manomissione di suolo pubblico ..." del 19 settembre 1978 per la costruzione di una recinzione completa di accesso carrabile in fregio alla circonvallazione Fabriciano [rif. Allegato 68].
- "Autorizzazione" del 16 giugno 1982 per l'allacciamento idrico dello stabile in via Ghisleri [rif. Allegato 69].
- "Autorizzazione edilizia" n. 1147 dell'11 marzo 1982 per la costruzione di una casa di civile abitazione [rif. Allegato 70].
- "Concessione edilizia" n. 2559 del 07 luglio 1983 per opere in variante rispetto alla

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

precedente Licenza n. 1147/1982 [rif. Allegato 71].

- “Concessione edilizia” n. 2560 del 07 luglio 1983 per ulteriori opere in variante rispetto alla precedente Licenza n. 1147/1982 [rif. Allegato 72].

- la relativa “Abitabilità” per n. 1 appartamento per complessivi 5 vani, n. 1 magazzino, n. 1 autorimessa e n. 9 annessi è stata rilasciata dal Comune di Bergamo in data 25 novembre 1986 [rif. Allegato 73].

- “Concessione in sanatoria” n. 2153 rilasciata dal Comune di Bergamo il 14 agosto 1990 per la trasformazione del piano interrato e del sottotetto della villetta in locali abitabili, per modifiche dei prospetti e per sistemazioni interne [rif. Allegato 74].

- “Concessione in sanatoria” n. 2155 rilasciata dal Comune di Bergamo il 14 agosto 1990 per la costruzione di tettoia ad uso deposito materiali [rif. Allegato 75]. Con riferimento a questa pratica edilizia il Comune di Bergamo non è stato in grado di fornire alcun elaborato grafico allegato, pertanto, alla data odierna è possibile solo ipotizzare che oggetto della pratica sia la tettoia attualmente identificata con il subalterno 4.

- “Denuncia di Inizio Attività” n. 57 protocollata il 12 gennaio 1999 per la sostituzione di cancelli e recinzioni [rif. Allegato 76].

I suddetti lavori sono stati ultimati in data 18 aprile 2000 e la relativa attestazione di conformità è stata emessa il 12 maggio 2000 [rif. Allegato 77].

- “Denuncia di Inizio Attività” n. 4642 protocollata il 06 dicembre 2001 per la formazione di un nuovo cancello pedonale [rif. Allegato 78].

I suddetti lavori sono stati ultimati in data 31 ottobre 2002 ed in pari data è stata messa anche la relativa attestazione di conformità [rif. Allegato 79].

- “Permesso di costruire” n. 6505 rilasciato dal Comune di Bergamo il 06 settembre

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

2005 per la formazione di una piattaforma elevatrice nella villetta, per l'eliminazione di barriere architettoniche [rif. Allegato 80].

I relativi lavori sono iniziati in data 03 novembre 2005 [rif. Allegato 81] e sono terminati il 26 settembre 2006 [rif. Allegato 82].

In data 28 settembre 2006 è stata protocollata presso il Comune di Bergamo, prot. 292/2006, la “domanda di agibilità” inerente l'intervento di installazione della piattaforma elevatrice di cui sopra [rif. Allegato 83]. Con riferimento a tale “domanda” nel corso dell'accesso agli atti depositati presso il Comune di Bergamo non sono stati rinvenuti né il richiesto “certificato di agibilità”, né eventuali richieste di integrazione documentale avanzate dallo stesso Comune di Bergamo.

Le opere strutturali necessarie alla realizzazione della piattaforma elevatrice in oggetto sono state collaudate il 25 settembre 2006 [rif. Allegato 84].

Le “Dichiarazioni di conformità” dell'impianto di elevazione e del relativo impianto elettrico sono state rilasciate rispettivamente il 06 aprile 2006 [rif. Allegato 85] ed il 25 settembre 2006 [rif. Allegato 86].

=====

## **IV.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **IV.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente interessati dai seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli:

- Vincolo di inedificabilità a favore del \_\_\_\_\_ in forza del quale i \_\_\_\_\_ sigg. \_\_\_\_\_ hanno vincolato, quale inedificabile, una parte della superficie del mappale n. 644, per un totale complessivo di mq 2.096,74.

Il vincolo è stato costituito con atto a firma del Notaio Giovanni Marasà di Bergamo in data 23 aprile 1980, rep. n. 1901, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 20 maggio 1980 ai nn. 11659/9710 [rif. *Allegato 18*].

Tale vincolo sarà da intendersi proporzionalmente diminuito o perderà ogni effetto qualora il contenuto dei successivi strumenti urbanistici dovesse modificare le prescrizioni di edificabilità della zona in modo incompatibile con il contenuto dell'atto medesimo.

- Atto di impegno a favore del \_\_\_\_\_ in forza del quale i \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ hanno dichiarato la precarietà della tettoia con sostegni tubolari in ferro e con sovrastanti lastre di eternit da realizzarsi sul mappale 644 e si sono impegnati a demolire l'opera allo scadere dei due anni.

L'impegno è stato assunto con atto a firma del Notaio Adriano Sella di Bergamo in data 08 ottobre 1981, rep. n. 17137bis, trascritto presso la Conservatoria dei

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Registri Immobiliari di Bergamo il 05 novembre 1981 ai nn. 27190/21182 [rif. Allegato 18b].

- Atto di obbligo edilizio a favore del \_\_\_\_\_, in forza del quale i \_\_\_\_\_ hanno vincolato, quale inedificabile, l'intera superficie pari a mq 2.369 del mappale identificato al Catasto Terreni con la particella 107 (coincidente con l'attuale mappale 644), al fine di garantire gli indici di edificabilità del Piano Regolare per la realizzazione di una piattaforma elevatrice.

Il vincolo è stato costituito in forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Maurizio Luraghi di Bergamo in data 01 agosto 2005, rep. nn. 74707/11298 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 03 agosto 2005 ai nn. 46566/29172 [rif. Allegato 24].

=====

## **IV.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **IV.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE**

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Bergamo – Ufficio Tecnico;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

## **IV.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

### **IV.2.1 ABITAZIONE (SUBALTERNO 702)**

#### **IV.2.1.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. *Allegato 13*]:

Catasto dei Fabbricati            Comune di Bergamo (codice A794)

Foglio 9            Particella 644            Subalterno 702

Categoria A/7: abitazioni in villini

Classe 6            Consistenza vani 12; Superficie 264 mq            Rendita: Euro 1.766,28

sito in via Arcangelo Ghisleri n. 40, piani interrato, terra, primo e secondo.

Dati derivanti da: variazione per bonifica di identificativo catastale del 12/01/2015  
n. 2931.1/2015, in atti dal 12/01/2015 (protocollo n. BG 0003896.

-----  
Coerenze dell'unità immobiliare al piano interrato [rif. Immagine 2.1.A]:

a nord:            terrapieno, altra unità immobiliare (sub. 3), scivolo e corsello comuni  
(sub. 701);

ad est:            scivolo e corsello comuni (sub. 701);

a sud e ad ovest: terrapieno.

-----  
Coerenze dell'unità immobiliare al piano terra [rif. Immagine 2.1.B]:

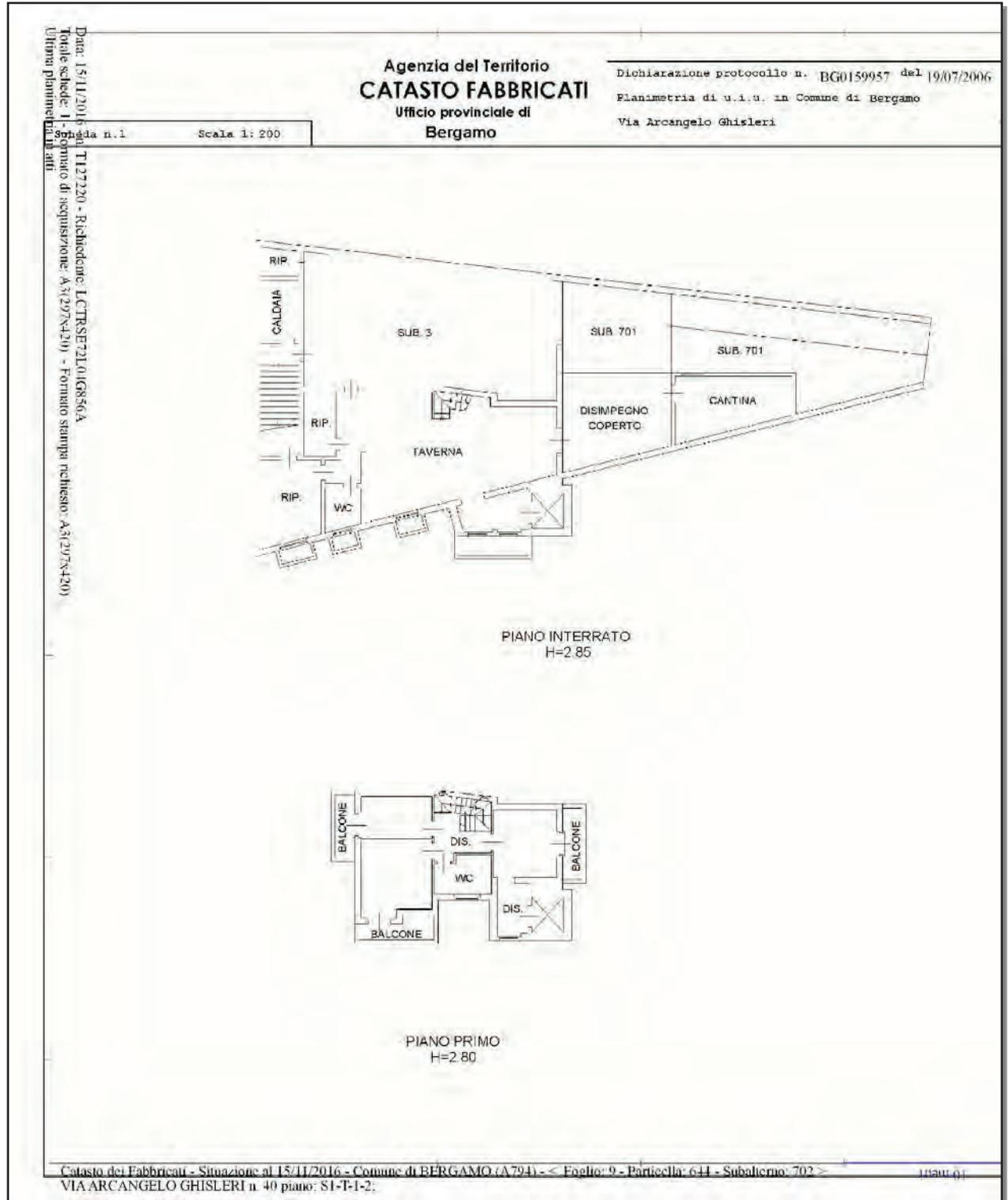
su tutti i lati:            cortile e giardino comuni (sub. 701).

-----  
Coerenze dell'unità immobiliare ai piani primo e secondo [rif. Immagini 2.1.A e 2.1.B]:

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**  
**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

su tutti i lati: prospetto su cortile e giardino comuni (sub. 701).

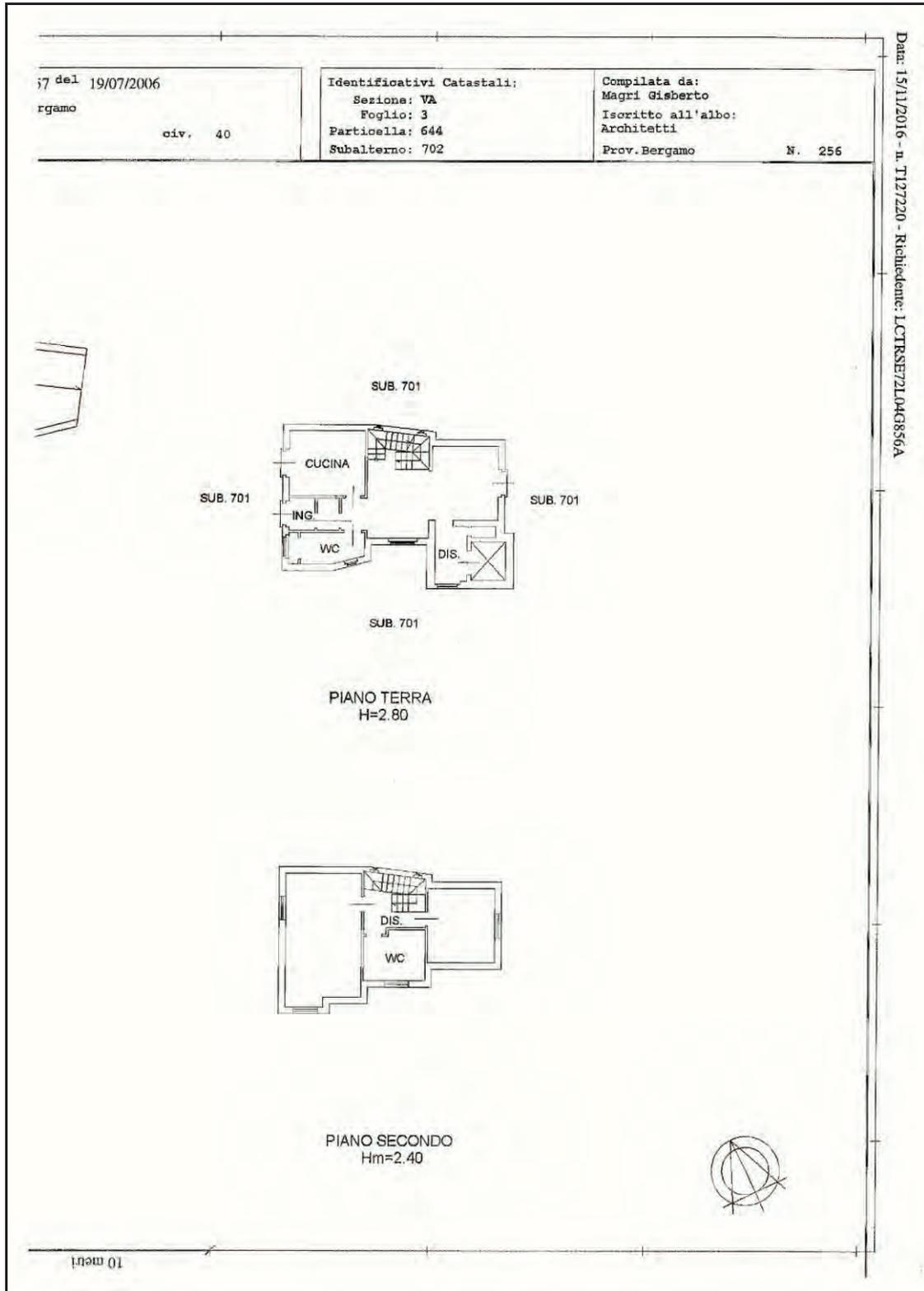


2.1.A – Scheda catastale dell'immobile (subalterno 702) – piani interrato e primo

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**



2.1.B – Scheda catastale dell'immobile (subalterno 702) – piani terra e secondo

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Il fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare analizzata è rappresentato sulla mappa catastale [rif. Immagine 1.1.C].

-----

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagini 2.1.A e 2.1.B] e quanto effettivamente rilevato ha evidenziato:

- lievi differenze nella rappresentazione dei tavolati interni dei piani interrato, terra e secondo;
- la mancata o errata rappresentazione di alcune finestre;
- diversa conformazione della muratura perimetrale della cantina;
- la difforme indicazione delle altezze interne di tutti i locali, con differenze più evidenti:
  - al piano interrato, ove i diversi locali hanno altezze interne variabili tra i 2,30 metri lineari ed i 2,70 metri lineari, in luogo dei 2,85 metri lineari riportati sulla scheda catastale,
  - al piano secondo, ove i diversi locali hanno altezze interne medie di circa 2,00 metri lineari, in luogo della media di 2,40 metri lineari riportata sulla scheda catastale.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**IV.2.1.b DESCRIZIONE**

L'abitazione è posta nella porzione nord del lotto di proprietà ed è accessibile dal cortile comune (sub. 701) collegato a via Crocefisso ed a via Ghisleri attraverso il passaggio sui mappali 2699, 5677 e 5678.

Si tratta di una villetta disposta su tre piani fuori terra ed uno interrato, collegati tra loro per mezzo di una scala interna. Per il collegamento dei piani interrato, terra e primo è presente anche una piattaforma elevatrice.

I diversi piani del fabbricato sono così costituiti [rif. Fotografie 2.1.C]:

- al piano terra si trovano l'ingresso, la cucina, un bagno con relativo disimpegno, un ampio soggiorno ed il disimpegno della piattaforma elevatrice;
- al piano primo sono presenti due disimpegni, un bagno, n. 3 stanze e n. 3 balconi;
- al piano secondo si trovano un disimpegno, un bagno e n. 2 stanze;
- il piano interrato è composto da un'ampia taverna, n. 3 ripostigli, un bagno, un disimpegno, un locale caldaia, una cantina ed un disimpegno esterno coperto.

La porzione di area comune del mappale 644 posta in prossimità dell'abitazione è separata dal restante cortile per mezzo di una recinzione con muretto in calcestruzzo e rete plasticata ed è utilizzata come giardino. L'accesso a tale porzione avviene dal cortile, attraverso un cancello pedonale ed il passaggio su lastricati pavimentati.

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Vista generale dell'abitazione



Vista generale dell'abitazione



Soggiorno al piano terra



Cucina al piano terra



Scala di collegamento tra i piani



Stanza al piano primo

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**



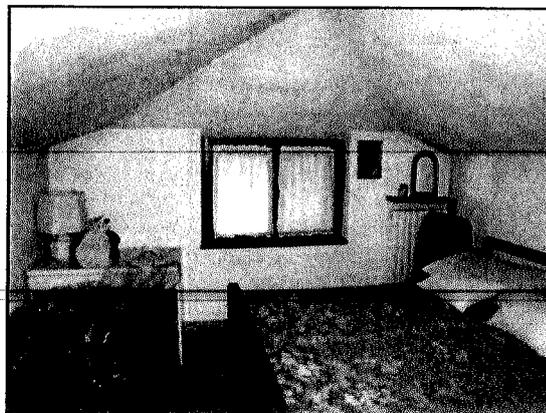
Bagno al piano primo



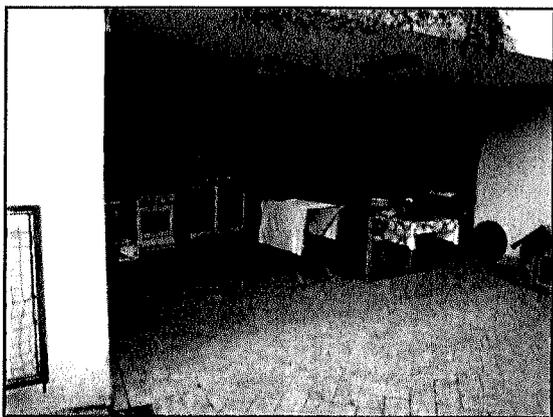
Piattaforma elevatrice interna



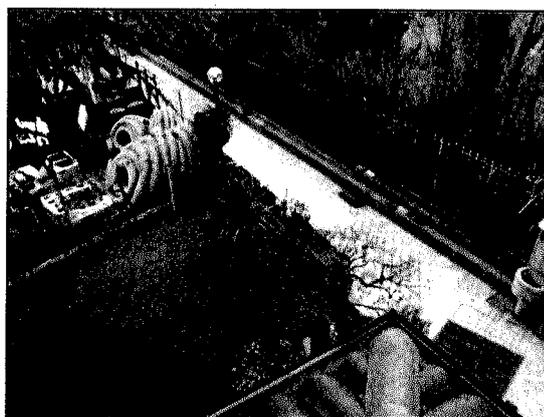
Taverna al piano seminterrato



Stanza al piano secondo



Disimpegno coperto al piano seminterrato



Lastricato comune al piano terra

2.1.C – Fotografie dell'immobile

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

-----  
Caratteristiche edilizie e costruttive:

*Struttura portante:* struttura in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura.

*Pareti esterne:* muratura con intonaco colorato/tinteggiato e porzioni in mattoni di laterizio faccia-vista; soglie e davanzali in pietra naturale.

*Copertura:* conformazione a falde con struttura in latero-cemento, gronde in calcestruzzo armato e manto di copertura in tegole, lattoneria in rame e pvc.

*Area esterna comune limitrofa:*

lastricati comuni con pavimenti e zoccolini in piastrelle, area circostante destinata a giardino.

*Scala esterna (da piano terra a piano interrato):*

struttura in calcestruzzo armato; gradini e pianerottoli rivestiti con piastrelle.

*Scala interna:*

per il collegamento tra i piani interrato terra e primo, struttura in calcestruzzo armato, gradini rivestiti in legno con barriera in legno;

per il collegamento tra i piani primo e secondo, struttura, gradini e parapetto in legno.

*Ingresso all'abitazione:* ingresso con bussola, porta esterna con doppia nata in legno, porta interna con anta in legno e vetro.

*Infissi esterni:* serramenti con ante a battente in legno e vetro doppio, oscuranti con ante in legno; solo per il disimpegno della piattaforma elevatrice ed un locale del piano interrato serramenti in pvc con vetro doppio, per alcuni locali del piano interrato serramenti in ferro / ferro e vetro; contro-davanzali in legno.

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

*Balconi:* pavimenti e zoccolini in piastrelle; parapetto con porzione bassa in muratura intonacata e porzione superiore con barriera in ferro lavorato e verniciato.

*Infissi interni:* porte a battente il legno.

*Pavimentazione interna:*

pavimenti in piastrelle, solo nei disimpegni della piattaforma elevatrice sono presenti porzioni di pavimento in piastrelle a mosaico; zoccolini in legno e con piastrelle.

*Rivestimenti interni:* rivestimenti in piastrelle di ceramica per i bagni, la cucina, una zona cottura in taverna ed alcuni ripostigli al piano interrato.

*Finitura pareti interne e soffitti:* intonaco tinteggiato.

*Impianti tecnologici:*

- impianto video-citofonico e video-sorveglianza;
- impianto antifurto;
- impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia;
- impianto idrico per i bagni; sanitari in ceramica comune, in alcuni casi colorata;
- caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria;
- radiatori in ghisa;
- piattaforma elevatrice per il collegamento dei piani interrato, terra e primo.

-----  
Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e la destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione, si segnala, però:

- la presenza di alcune macchie di umidità, soprattutto al piano interrato.

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- non sono stati rinvenuti i certificati di conformità delle componenti impiantistiche (a parte quelli inerenti l'intervento di installazione della piattaforma elevatrice) e non è stato accertato l'effettivo funzionamento degli impianti presenti.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**IV.2.1.c STATO DI POSSESSO**

L'immobile alla data dei sopralluoghi risultava occupato dalla

\_\_\_\_\_ e la proprietaria non ha fornito documenti inerenti eventuali locazioni in corso.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**IV.2.1.d VINCOLI E ONERI**

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "IV.2.1.c stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo IV.1 Informazioni generali – paragrafo IV.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

Ad integrazione di quanto già esposto, tenuto conto che il fondo identificato con il mappale 644 risulta intercluso, si evidenzia che l'accesso al lotto di proprietà avviene attraverso il passaggio sui vicini mappali 2699, 5677 e 5678.

=====

#### **IV.2.1.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al "Capitolo IV.1 Informazioni generali – paragrafo IV.1.3. Situazione urbanistico edilizia", che hanno interessato anche l'autorimessa (sub. 3) del medesimo complesso immobiliare in cui il bene è inserito.

Come già segnalato, l'Addetto al Servizio di ricerca documenti del Comune di Bergamo non è stato in grado di reperire presso gli archivi dello stesso Comune l'intera documentazione inerente la realizzazione del fabbricato in oggetto.

La verifica di conformità urbanistico edilizia, pertanto, è stata attuata con riferimento alla sola documentazione edilizia reperita, che si trova allegata alla presente perizia [rif. Allegati da 68 a 86].

Dal confronto tra l'attuale situazione dell'unità immobiliare e quanto rinvenibile negli elaborati a disposizione, sono emerse le seguenti difformità:

- differenze nella realizzazione dei tavolati interni;
- diversa conformazione e posizione di alcune aperture;
- lievi differenze delle altezze interne dei locali.

Per la regolarizzazione di quanto rinvenuto in sito sarà necessario predisporre specifica pratica edilizia "in sanatoria", i cui costi, comprensivi di oblazioni e diritti comunali, sono approssimativamente stimati in Euro 5.000,00.

Si segnala, inoltre, che nel giardino vicino all'abitazione è presente una piccola baracca non autorizzata, con struttura in ferro.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**IV.2.1.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*.

=====

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

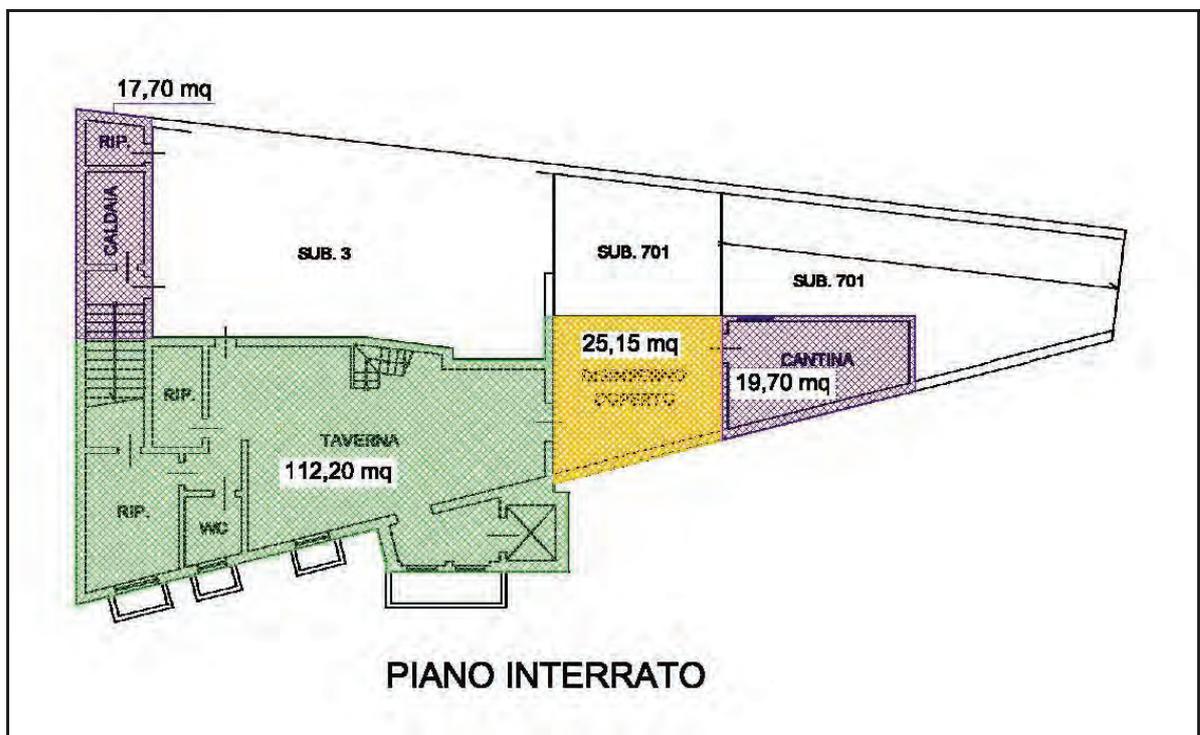
**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

**IV.2.1.g CONSISTENZA**

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con quanto osservato in sito.

Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisori interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione [rif. Immagini 2.1.D – 2.1.E – 2.1.F – 2.1.G].



2.1.D – Planimetria dell'unità immobiliare – piano interrato

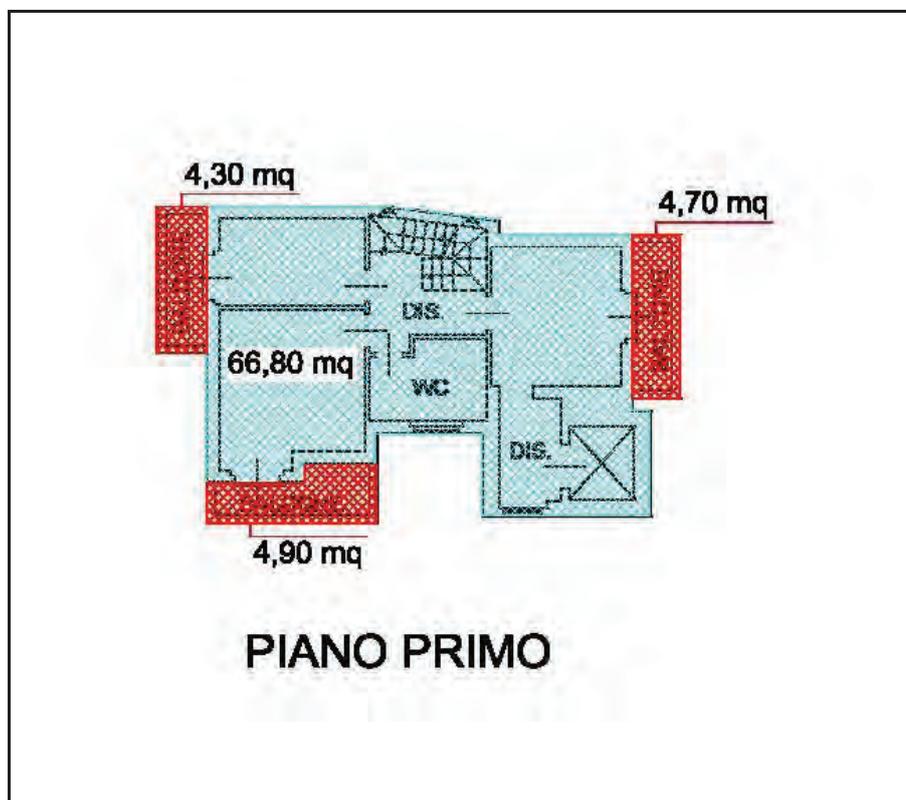
**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**



2.1.E – Planimetria dell'unità immobiliare – piano terra

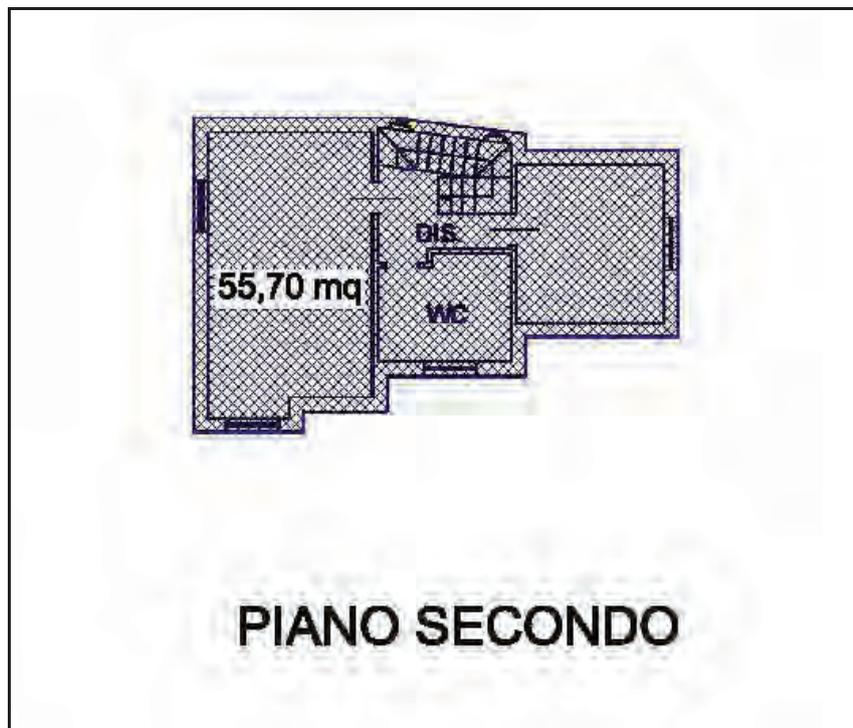


2.1.F – Planimetria dell'unità immobiliare – piano primo

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**



2.1.G – Planimetria dell'unità immobiliare – piano secondo

	TAVERNA (P. INTERRATO)		ABITAZIONE (P. TERRA - P. PRIMO)
	CANTINA E LOC. CALDAIA (P. INTERRATO)		BALCONI (P. PRIMO)
	DISIMPEGNO COPERTO (P. INTERRATO)		SOFFITTA (P. SECONDO)

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

La superficie commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 702) è calcolata come da tabella che segue:

<b>PARTICELLA 644, SUBALTERNO 702</b>				
<b>ABITAZIONE</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Superficie ragguagliata</b>
locali di abitazione	terra	67,20	1,00	67,20
locali di abitazione	primo	66,80	1,00	66,80
balconi	primo	13,90	0,30	4,17
soffitta	secondo	55,70	0,70	38,99
locali accessori (taverna e ripostigli)	interrato	112,20	0,60	67,32
cantina, locale caldaia e ripostiglio	interrato	37,40	0,50	18,70
disimpegno coperto	interrato	25,15	0,30	7,55
area di pertinenza del complesso immobiliare (valutato come quota parte di bene comune)	terra	520,00	0,05	26,00
<b>Totale superficie ragguagliata abitazione: mq</b>				<b>296,73</b>

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

#### **IV.2.1.h VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto ci si è avvalsi del metodo di *stima per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili residenziali di analoghe dimensioni e posti in zone equiparabili.

I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Bergamo, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare indicano prezzi unitari medi variabili tra i 1.300,00 ed gli 1.800,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie commerciale di immobili residenziali semi-recenti.

La definizione del valore unitario dei prezzi esposti è stata ponderata con riferimento ai seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, distante dal centro della città di Bergamo ma dotata dei principali servizi;
- il contesto ambientale, negativamente influenzato dalla stretta connessione con gli adiacenti complessi artigianali/produttivi;
- la presenza di un'autorimessa e di un'ampia area esterna di pertinenza;
- la vetustà dell'immobile, le cui componenti edilizie ed impiantistiche, pur in discreto stato di conservazione, non sono compatibili con gli attuali standard di efficienza energetica e comfort abitativo.

-----

#### **Valutazione di mercato libero**

Per tutti i motivi sopra elencati è possibile ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione del bene finito pari a 1.400,00 Euro/mq di superficie commerciale.

Il valore previsionale medio di possibile alienazione dell'abitazione (sub. 702) nel

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

mercato libero, se privo di vizi e difformità, è così determinato:

superficie	x	Euro/mq	1.400,00	=	
mq	296,73	x	Euro/mq	1.400,00	= Euro 415.422,00

A DEDURRE  
spese di regolarizzazione edilizia = - Euro 5.000,00

per un importo complessivo di \_\_\_\_\_ Euro 410.422,00

arrotondato Euro 410.000,00

se libero da vincoli pregiudizievoli.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

-----  
**Valutazione di vendita forzata**

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene sopra determinato dipende dall'analisi dei valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti, attuate nel libero mercato analizzato dai listini immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una "vendita forzata", pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
- il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
- l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
- il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
- l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno una/due aste immobiliari, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

## **IV.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

### **IV.2.2 AUTORIMESSA (SUBALTERNO 3)**

#### **IV.2.2.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. *Allegato 14*]:

Catasto dei Fabbricati            Comune di Bergamo (codice A794)

Foglio 9            Particella 644            Subalterno 3

Categoria C/6: autorimesse

Classe 8            Consistenza 86 mq            Rendita: Euro 319,79

sito in via Arcangelo Ghisleri n. 40, piano interrato.

Dati derivanti da: variazione per bonifica di identificativo catastale del 12/01/2015  
n. 2927.1/2015, in atti dal 12/01/2015 (protocollo n. BG 0003896).

-----  
Coerenze dell'unità immobiliare [rif. *Immagine 2.2.A*]:

a nord:            terrapieno;

ad est:            corsello comune (sub. 701);

a sud e ad ovest: altra unità immobiliare (sub. 702).

-----

Geom. Eros Locatelli  
 via Europa n. 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)  
 Tel./Fax 035/99.26.21 - E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
 Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A - Part. I.V.A. 03827460167

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 8/2016

Giudice delegato: Dott. Mauro Vifiello

Data presentazione 14/04/1986 - Data: 15/11/2016 - n. T127217 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

MODULARIO  
 Fl. n. sp. mod. n. 427

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1986, N. 427)

Comune di BERGAMO Via GHISLERI 3

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

Foglio 3  
 MAPP. 644  
 SUB. 3

PIANO INTERRATO h. 2.85

Box

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 14 APR. 1986	SEZ. VA
PROT. N° PC 2423	F 3
	N 644
	S 3

Compilata dal Geom. VITALI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
 LORENZO

Iscritto all'Albo dei Geometri  
 della Provincia di BG n. 1212

DATA 20.03.86

Firma: [Signature]

127

2.2.A - Scheda catastale dell'immobile (subalterno 3) - piano interrato

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Il fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare analizzata è rappresentato sulla mappa catastale [rif. Immagine 1.1.C].

-----

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.2.A] e quanto effettivamente rilevato ha evidenziato l'errata indicazione dell'altezza interna del bene, indicata pari a 2,85 metri lineari sulla scheda catastale ma misurata in sito mediamente pari a circa 2,40 metri lineari.

Si segnala, inoltre, l'errata indicazione dell'orientamento nella planimetria catastale [rif. Immagine 2.2.A].

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**IV.2.2.b DESCRIZIONE**

L'autorimessa è posta nella porzione nord del lotto di proprietà ed è accessibile da corsello-rampa-cortile comune (sub. 701) collegato a via Crocefisso ed a via Ghisleri attraverso il passaggio sui mappali 2699, 5677 e 5678.

L'unità immobiliare è costituita da un unico ampio locale che si sviluppa al piano interrato del fabbricato in cui è posta anche l'abitazione analizzata al paragrafo precedente (sub. 702) [rif. Fotografie 2.2.B].



Rampa comune di accesso al piano interrato



Corsello comune al piano interrato ed ingresso autorimessa



Autorimessa al piano interrato



Autorimessa al piano interrato

2.2.B – Fotografie dell'immobile

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

L'autorimessa ha un accesso carrabile dalla basculante collegata al corsello ed alla rampa comuni (sub. 701), e due accessi pedonali: il primo da una scala esterna collegata al cortile del piano terra ed il secondo direttamente dalla taverna dell'abitazione di cui sopra.

-----

Caratteristiche edilizie e costruttive:

*Struttura portante:* struttura in calcestruzzo armato per le pareti ed in latero-cemento per il soffitto.

*Area esterna comune limitrofa:*

rampa comune in porfido a spacco e corsello scoperto comune con pavimento in piastrelle.

*Ingressi:* basculante sezionale in pvc motorizzata e porta di collegamento con la scala esterna in ferro verniciato.

*Infissi interni:* porta di collegamento con l'abitazione in legno e porta di collegamento con un ripostiglio in ferro verniciato.

*Pavimentazione interna:*

pavimento e zoccolino in piastrelle.

*Rivestimenti interni:* rivestimento in piastrelle per una piccola porzione di parete.

*Finitura pareti interne e soffitti:* intonaco tinteggiato.

*Impianti tecnologici:*

- impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia;
- impianto idrico con rubinetto.

-----

Le finiture presenti sono di livello medio, in linea con l'epoca di realizzazione e la destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**IV.2.2.c STATO DI POSSESSO**

L'immobile alla data dei sopralluoghi risultava utilizzata dalla

e la proprietaria non ha fornito documenti inerenti eventuali locazioni in corso.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**IV.2.2.d VINCOLI E ONERI**

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "IV.2.2.c stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo IV.1 Informazioni generali – paragrafo IV.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

Ad integrazione di quanto già esposto, tenuto conto che il fondo identificato con il mappale 644 risulta intercluso, si evidenzia che l'accesso al lotto di proprietà avviene attraverso il passaggio sui vicini mappali 2699, 5677 e 5678.

=====

#### **IV.2.2.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in forza delle pratiche edilizie già elencate al *"Capitolo IV.1 Informazioni generali – paragrafo IV.1.3. Situazione urbanistico edilizia"*, che hanno interessato anche l'abitazione (sub. 702) del medesimo complesso edilizio in cui il bene è inserito.

Come già segnalato, l'Addetto al Servizio di ricerca documenti del Comune di Bergamo non è stato in grado di reperire presso gli archivi dello stesso Comune l'intera documentazione inerente la realizzazione del fabbricato in oggetto.

La verifica di conformità urbanistico edilizia, pertanto, è stata attuata con riferimento alla sola documentazione edilizia reperita, che si trova allegata alla presente perizia [rif. *Allegati da 68 a 86*].

Dal confronto tra l'attuale situazione dell'unità immobiliare e quanto rinvenibile negli elaborati a disposizione non sono emerse sostanziali difformità.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**IV.2.2.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

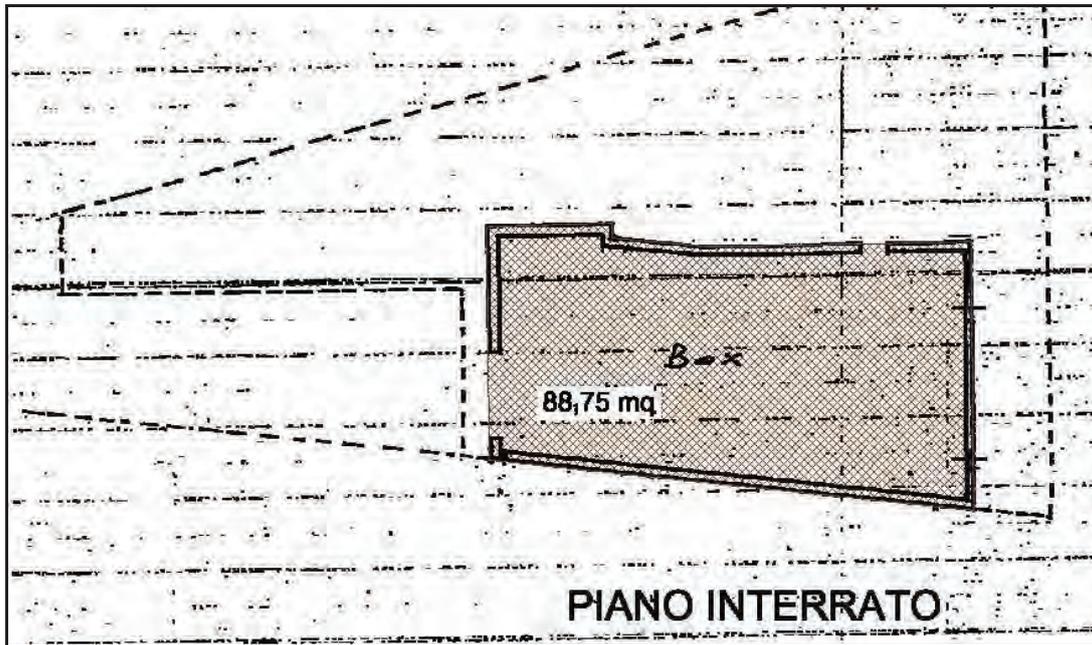
**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**IV.2.2.g CONSISTENZA**

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con quanto osservato in sito.

Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione *rif. Immagine 2.2.C*].



2.2.C – Planimetria dell'unità immobiliare – piano interrato

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

La superficie commerciale raggugliata dell'unità immobiliare (sub. 3) è  
calcolata come da tabella che segue:

<b>PARTICELLA 644, SUBALTERNO 3</b>				
<b>AUTORIMESSA</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Superficie ragguagliata</b>
autorimessa	interrato	88,75	1,00	88,75
<b>Totale superficie raggugliata autorimessa: mq</b>				<b>88,75</b>

=====

#### **IV.2.2.h VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto ci si è avvalsi del metodo di *stima per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili di analoghe caratteristiche, dimensioni e posti in zone equiparabili.

I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Bergamo, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare indicano prezzi unitari medi compresi tra i 15.000,00 ed i 20.000,00 per ogni autorimessa singola; tale importo si riduce a circa 12.500,00 Euro per ogni posto auto in autorimesse collettive.

La definizione del valore unitario dei prezzi esposti è stata ponderata con riferimento ai seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, distante dal centro della città di Bergamo ma dotata dei principali servizi;
- il contesto ambientale, negativamente influenzato dalla stretta connessione con gli adiacenti complessi artigianali/produttivi.

-----

#### **Valutazione di mercato libero**

Per tutti i motivi sopra elencati è possibile ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione del bene finito pari a 12.500,00 Euro/posto auto.

Il valore previsionale medio di possibile alienazione dell'autorimessa (sub. 3) nel mercato libero, se privo di vizi e difformità, è così determinato:

posto auto	x	Euro/mq 12.500,00	=	
n. 4	x	Euro/mq 12.500,00	=	Euro 50.000,00

-----

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

per un importo complessivo di \_\_\_\_\_ Euro 50.000,00

se libero da vincoli pregiudizievoli.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

-----

### **Valutazione di vendita forzata**

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene sopra determinato dipende dall'analisi dei valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti, attuate nel libero mercato analizzato dai listini immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una "vendita forzata", pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
- il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
- il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
- l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno una/due aste immobiliari, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

## **IV.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

### **IV.2.3 TETTOIA (SUBALTERNO 4)**

#### **IV.2.3.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. *Allegato 15*]:

Catasto dei Fabbricati            Comune di Bergamo (codice A794)

Foglio 9            Particella 644            Subalterno 4

Categoria C/7: tettoie chiuse od aperte

Classe 4            Consistenza 120 mq            Rendita: Euro 588,76

sito in via Arcangelo Ghisleri n. 40, piano terra.

Dati derivanti da: variazione per bonifica di identificativo catastale del 12/01/2015  
n. 2928.1/2015, in atti dal 12/01/2015 (protocollo n. BG 0003896).

-----  
Coerenze dell'unità immobiliare [rif. *Immagine 2.3.A*]:

su tutti i lati:            cortile comune (sub. 701).

-----  
La rappresentazione sulla mappa catastale del fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare riproduce l'effettiva situazione dell'immobile [rif. *Immagine 1.1.C*].

-----  
Il confronto tra la planimetria catastale [rif. *Immagine 2.3.A*] e quanto effettivamente rilevato non ha evidenziato sostanziali difformità, salvo l'errata indicazione dell'orientamento.

14/04/1986 - Data: 15/11/2016 - n. T127219 - Risciodente: LCTRSE72L04G856A

MODULARIO P. 02/1986 1982

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 150

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Plantimetria dell'immobile situato nel Comune di BERGAMO Via Ghisleri 3  
 Data 15/11/2016  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

FOG 3  
 MAPP 644  
 SUB 4

PIANO TERRA

Lettera per deposito Materiali edile

SCALA DI 1:200

ORIENTAMENTO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA <u>14/11/2016</u>	SEZ <u>VA</u>	Completata dal <u>geometra</u>
PROT. N° <u>PC/2423</u>	F <u>3</u>	<u>LORENZO VITALE</u>
	N <u>644</u>	Inscritta all'Albo <u>geometri</u>
	S <u>4</u>	della Provincia di <u>Bergamo</u> n° <u>1212</u>
		Data <u>20-3-2016</u>
		Firma: <u>LORENZO VITALE</u>

Stampa: - Alloggio al 15/11/2016 - Comune di BERGAMO VIA 7941 - Foglio 9 - Particella 644 - Subalterno 4 - GHISSLERI N. 41 piano T.

2.3.A - Scheda catastale dell'immobile (subalterno 4) - piano terra

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**IV.2.3.b DESCRIZIONE**

Il fabbricato della tettoia è un corpo completamente isolato rispetto all'edificio costituito dalla villetta con annessa autorimessa analizzate ai punti precedenti (sub. 702 e 3) ed è posto nella porzione est del mappale 644.

L'immobile è accessibile dal cortile comune (sub. 701) collegato a via Crocefisso ed a via Ghisleri attraverso il passaggio sui mappali 2699, 5677 e 5678.

La tettoia è costituita da un unico grande spazio di forma rettangolare, chiuso con pareti su tre dei quattro lati che la delimitano [rif. Fotografie 2.3.B].



Vista ovest della tettoia



Tettoia



Vista nord della tettoia



Tettoia

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Vista sud della tettoia



Vista est della tettoia

2.3.B – Fotografie dell'immobile

-----  
Caratteristiche edilizie e costruttive:

*Struttura portante:* struttura con pilastri e travi in ferro.

*Pareti esterne:* tamponamento parziale in lamiera grecata.

*Copertura:* conformazione a doppia falda con struttura in ferro e manto di copertura con onduline in fibro-cemento. Considerata l'epoca di realizzazione è presumibile che si tratti di materiale contenente amianto.

*Area esterna comune limitrofa:*

pavimentazione in calcestruzzo.

*Infissi esterni:* assenti.

*Pavimentazione interna:*

pavimento in calcestruzzo.

*Impianti tecnologici:*

- impianto elettrico con canalizzazioni a vista.

-----  
Le finiture presenti sono di livello basso ma in linea con l'epoca di realizzazione e la destinazione d'uso per la quale il bene è stato edificato.

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in sufficiente stato di conservazione, salvo la manifesta vetustà di alcune componenti edilizie ed impiantistiche.

Si segnala, in particolare, che non sono stati rinvenuti i certificati di conformità delle componenti impiantistiche e non è stato accertato l'effettivo funzionamento dell'impianto elettrico presente.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**IV.2.3.c STATO DI POSSESSO**

L'immobile alla data del sopralluogo risultava utilizzato come deposito ma la proprietaria non ha fornito documenti inerenti eventuali locazioni in corso.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**IV.2.3.d VINCOLI E ONERI**

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "IV.2.3.c stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo IV.1 Informazioni generali – paragrafo IV.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

Ad integrazione di quanto già esposto, tenuto conto che il fondo identificato con il mappale 644 risulta intercluso, si evidenzia che l'accesso al lotto di proprietà avviene attraverso il passaggio sui vicini mappali 2699, 5677 e 5678.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**IV.2.3.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

L'unità immobiliare in oggetto è stata presumibilmente oggetto della "Concessione in sanatoria" n. 2155 rilasciata dal Comune di Bergamo il 14 agosto 1990 per la costruzione di tettoia ad uso deposito materiali [rif. Allegato 75].

Come già segnalato, l'Addetto al Servizio di ricerca documenti del Comune di Bergamo non è stato in grado di reperire presso gli archivi dello stesso Comune l'intera documentazione inerente la realizzazione del fabbricato in oggetto ed, alla data odierna, è possibile solo ipotizzare che oggetto della pratica sia la tettoia attualmente identificata con il subalterno 4.

Mancando qualsiasi elemento di riferimento, non è possibile attestare la conformità edilizia del bene analizzato.

Inoltre, si segnala, che tra gli incartamenti messi a disposizione dal Comune di Bergamo sono emersi alcuni documenti inerenti la contestazione di una presunta illegittimità della tettoia in oggetto, poiché una parte della stessa ricadrebbe all'interno della fascia di "rispetto stradale", all'interno della quale è vietata la costruzione.

Non essendo state fornite ulteriori informazioni né dai \_\_\_\_\_ né da Comune di Bergamo, per quanto è stato possibile appurare, il suddetto sarebbe ancora in corso e non se ne conoscerebbero gli esiti.

Trattandosi di situazione incerta ed in evoluzione, nella successiva stima non si è tenuto conto di eventuali futuri (oggi non prevedibili) provvedimenti esecutivi di demolizione che il Comune di Bergamo dovesse decidere di emettere.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**IV.2.3.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare non è dotata di *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*.

=====

#### IV.2.3.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla planimetria catastale, raffrontate con quanto osservato in sito.

Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisori interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione [rif. Immagine 2.3.C].



2.3.C – Planimetria dell'unità immobiliare – piano interrato

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

La superficie commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare (sub. 4) è calcolata come da tabella che segue:

<b>PARTICELLA 644, SUBALTERNO 4</b>				
<b>TETTOIA</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Superficie ragguagliata</b>
tettoia	terra	241,60	1,00	241,60
area di pertinenza del complesso immobiliare (valutato come quota parte)	terra	1.500,00	0,05	75,00
<b>Totale superficie ragguagliata: mq</b>				<b>316,60</b>

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

#### **IV.2.3.h VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto ci si è avvalsi del metodo di *stima per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili aventi analoghe caratteristiche, dimensioni e posti in zone equiparabili.

I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Bergamo, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare indicano prezzi unitari medi variabili tra i 200,00 ed i 300,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie ragguagliata di tettoie in normali condizioni di conservazione.

Nel caso specifico, tenuto conto che nel vigente Piano di Governo del Territorio il complesso immobiliare è posto nel sistema insediativo della Città in Trasformazione, "*Ne\_51\* – interventi di nuova edificazione a volumetria definita*", potrebbe assumere rilevanza anche la capacità edificatoria prevista per l'area in oggetto, considerata unitamente a quella che è stato analizzato nel precedente capitolo "*III – immobili in Comune di Bergamo – via Crocefisso n. 43*" (poiché entrambe comprese all'interno dello stesso Piano Attuativo).

Da una prima analisi, emerge che il vigente strumento urbanistico assegna al Piano Attuativo "*Ne\_51\**" un'importante potenzialità edificatoria, pari a 7.000 mc. Analizzando nel dettaglio i parametri e le prescrizioni imposte dal Piano di Governo del Territorio, però, emergono una serie di vincoli, limitazioni ed obblighi che rendono l'attuazione del Piano difficoltosa e poco appetibile:

- la volumetria assegnata è comprensiva dei volumi degli edifici residenziali esistenti;
- la realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione del capannone identificato con la particella 2699, subalterno 6,

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

nonché alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento non riconducibili a tipologia residenziale;

- l'obbligo di realizzare un parcheggio ad uso pubblico di notevoli dimensioni per soddisfare le esigenze della nuova edificazione, per una quota pari al 10% della superficie totale del lotto;
- l'impegno alla realizzazione del collegamento ciclo-pedonale per le parti interne al perimetro individuato e della relativa messa in relazione con la rete dei percorsi ciclo-pedonali esistenti, previsti e/o di progetto;
- l'individuazione di un'ampia fascia a verde non edificabile da ricavare all'interno del lotto;
- il rispetto delle distanze dagli edifici esistenti e dai confini.

Nell'ipotesi di attuazione del Piano previsto dal vigente strumento urbanistico, quindi, dovrà provvedersi alla demolizione della tettoia (mapp. 644, sub. 4) e del deposito (mappale 2699, sub. 6) posto nel vicino complesso immobiliare, con conseguente completa svalutazione di tali corpi di fabbrica e dell'attività attualmente insediata.

I vincoli planimetrici imposti dalla presenza degli edifici residenziali che resteranno in sito, dall'individuazione dell'ampia fascia a verde, con relativo percorso ciclopedonale, e dall'area per il parcheggio ad uso pubblico, inoltre, limitano in modo considerevole la possibilità di sfruttare appieno la volumetria disponibile.

D'altro canto, l'ipotesi di provvedere alla completa demolizione dell'intero complesso immobiliare al fine di meglio organizzare i nuovi volumi da realizzare appare eccessivamente onerosa ed anti-economica, soprattutto in considerazione delle attuali condizioni del mercato che penalizzano la capacità di investimento delle medio-grandi imprese edili, che sarebbero costrette a sopportare ingenti costi iniziali di acquisto, demolizione e progettazione, e costi legati ai numerosi obblighi imposti dal Comune di Bergamo.

Per tutti i motivi sopra esposti, tenuto anche conto che:

- i beni oggetto di proposta concordataria di proprietà della : ,

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

sono stati messi a disposizione esclusivamente per la quota parte necessaria al raggiungimento delle percentuali minime di ammissione e, quindi, potrebbe non essere messa nella disponibilità dell'acquirente l'intero compendio immobiliare di cui al Piano Attuativo (mappali 644, 2699, 5677, 5678);

- in assenza di attuali effettivi interessi da parte di imprese con medio-grande potenzialità di investimento,

si procederà alla valutazione del compendio immobiliare con esclusivo riferimento agli immobili già esistenti.

La definizione del valore unitario dei prezzi esposti è stata ponderata con riferimento ai seguenti aspetti:

- la posizione dell'area, distante dal centro della città di Bergamo ma dotata dei principali servizi;
- la vetustà dell'immobile e la precarietà di alcune componenti edilizie ed impiantistiche.

-----

**Valutazione di mercato libero**

Per tutti i motivi sopra elencati è possibile ipotizzare un valore commerciale per l'alienazione del bene finito pari a 250,00 Euro/mq di superficie commerciale.

Il valore previsionale medio di possibile alienazione della tettoia (sub. 4) nel mercato libero, se privo di vizi e difformità, è così determinato:

superficie ragguagliata	x	Euro/mq	250,00	=	
mq 316,60	x	Euro/mq	250,00	=	Euro 79.150,00

-----  
per un importo complessivo di Euro 79.150,00

arrotondato Euro 79.000,00

se libero da vincoli pregiudizievoli.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Si precisa che, come anticipato nel precedente paragrafo “IV.2.3.e *conformità urbanistico-edilizia*”, la valutazione sopra esposta non tiene conto di eventuali (oggi non prevedibili) provvedimenti esecutivi di demolizione, anche parziale, che il Comune di Bergamo dovesse decidere di emettere in futuro.

-----

**Valutazione di vendita forzata**

Il valore dell'importo unitario di alienazione del bene sopra determinato dipende dall'analisi dei valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti, attuate nel libero mercato analizzato dai listini immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate e da imprese locali.

Nel caso specifico, però, si tratta di una “vendita forzata”, pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
- il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

negoziale delle parti;

- l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con conseguente riduzione del numero di possibili investitori;
- il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
- l'assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno due/tre aste immobiliari, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 50%.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**PROPRIETA'** [REDACTED]

**V COMUNE DI BERGAMO**

**Terreni**

**Nuovo Catasto Terreni – foglio 9 – particelle 57 e 58**

V.1 INFORMAZIONI GENERALI

V.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI

V.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

V.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

V.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

V.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

V.2 VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

V.2.1 TERRENI (SUB. 57 e 58)

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

## **V.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **V.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI**

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono due terreni tra loro confinanti, posti a nord della “Circonvallazione Plorzano/Fabriciano” a Bergamo [rif. Immagine 1.1.A].



1.1.A – Ripresa aerea dei terreni

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

L'area è posta in zona nord del Comune di Bergamo (BG), ad una distanza di circa 3,5 chilometri dal centro dello stesso Comune, dove sono posti i principali servizi e spazi pubblici della cittadina.

Nell'immediato intorno del lotto sono presenti aree a verde ed insediamenti residenziali.

Il lotto si inserisce in un ambiente pianeggiante, in prossimità della "Circonvallazione Plorzano/Fabriciano - Strada Statale n. 470" che consente il rapido collegamento con le principali infrastrutture viarie della zona:

- Superstrada "S.S. 671";
- Autostrada "A4", il cui casello di Bergamo dista circa 8 chilometri.

L'Aeroporto Internazionale di Orio al Serio si trova a circa 11 chilometri.

-----

Il lotto di terreno analizzato risulta intercluso e l'accesso allo stesso avviene, attraversando aree di altra proprietà, per mezzo di sentieri pedonali che si diramano dalle vicine via Del Riolo e via Giovanni Battista Locatelli Zuccala.

La maggior parte del terreno si presenta pressoché pianeggiante (mappale 57) ed alla data dei sopralluoghi era destinata a prato.

La porzione a sud dell'area, confinante con la roggia (mappale 58), al contrario, è caratterizzata da un repentino cambio di livello, che funge da raccordo tra i vicini terreni pianeggianti e la sottostante roggia posta ad un livello di qualche metro più basso. In tale porzione sono presenti un filare di alberature di alto fusto e diversi arbusti.

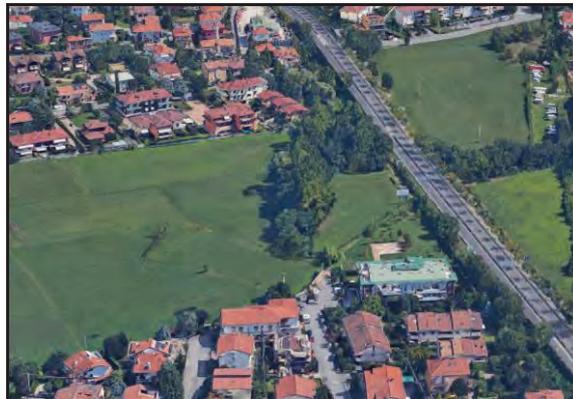
**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**



Vista generale – tratta da Google Earth



Vista generale – tratta da Google Earth



Vista generale – tratta da Google Maps



Vista generale – tratta da Google Maps

1.1.B – Fotografie generali dei terreni

-----

Gli immobili che verranno di seguito valutati sono individuati con i seguenti identificativi catastali [rif. Tabella 1.1.C]:

Catasto dei Terreni			Comune di		BERGAMO		
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	57		seminativo	3	1704 mq	Euro 7,48	Euro 9,24
9	58		seminativo arborato	1	416 mq	Euro 3,33	Euro 3,01

1.1.C - Tabella degli identificativi catastali

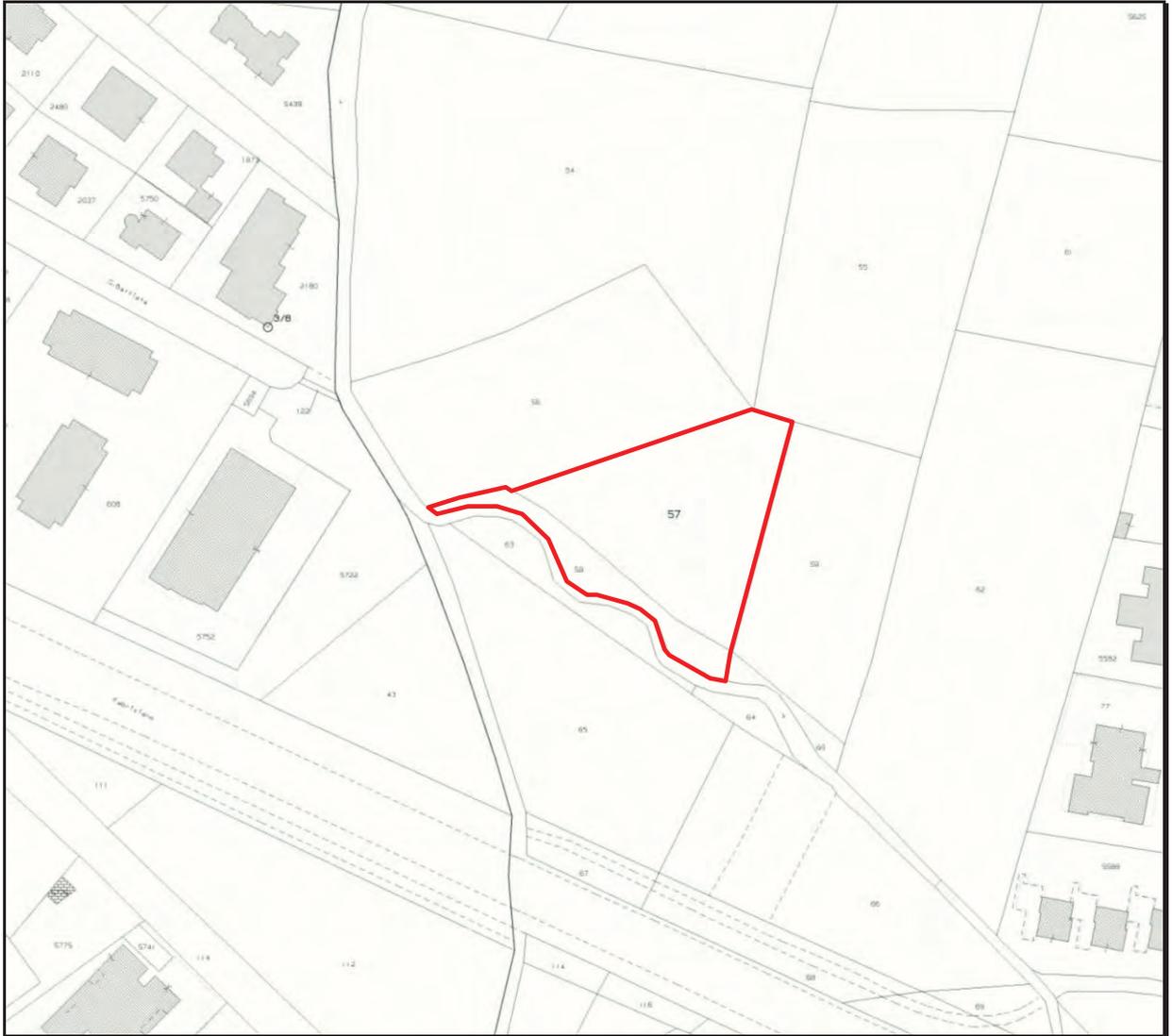
Le caratteristiche degli immobili verranno dettagliatamente analizzate successivo capitolo V.2. Valutazione delle unità immobiliari.

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**  
**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Gli immobili in oggetto sono individuati presso gli archivi dell' Agenzia delle Entrate  
– Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 9 del Nuovo Catasto Terreni del Comune  
di Bergamo [rif. Immagine 1.1.D]



1.1.D – Estratto di mappa catastale, foglio 9, particelle 57 e 58

=====

## **V.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **V.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'attuale proprietà delle unità immobiliari oggetto di valutazione risulterebbe in capo alla :

per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella 1.2.A]:

Catasto dei Terreni			Comune di	BERGAMO (BG)	
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Diritto	Quota
16	57		seminativo	Proprietà	1/1
16	58		seminativo arborato	Proprietà	1/1

1.2.A – Tabella delle quote e dei diritti

In basa alla documentazione fornita, gli immobili in oggetto sarebbero stati acquisiti dalla \_\_\_\_\_ in data antecedente al ventennio, con atto di compravendita a firma del Notaio Alessandro Fiecconi, rep. n. 8392, racc. n. 2929, del 31 novembre 1968, trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Bergamo l'11 gennaio 1969 ai nn. 640/505.

Alla data odierna, però, non è stata rinvenuta copia di tale documento.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

## **V.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **V.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA**

#### Destinazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bergamo sono [rif. Immagine 1.3.A]:

- per il Documento di Piano, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 04 maggio 2015, approvata con Delibera del Consiglio Comunale nn. 143 e 174 del 16 novembre 2015 e divenuta efficace in data 20 gennaio 2016 con la pubblicazione sul BURL n° 3 – Serie Avvisi e Concorsi;
- per la Componente Geologica, la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 200 del 10 dicembre 2012, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 200 del 10 dicembre 2012 e divenuta efficace in data 05 marzo 2013 con la pubblicazione sul BURL n°10 – Serie Avvisi e Concorsi.

L'area oggetto di perizia è posta nel sistema ambientale degli Ambiti di valore ecologico - ambientale, "V5 – verde di valore ecologico", normato dall'art. 50.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Si tratta di aree prevalentemente interstiziali con perimetri sfrangiati, derivate dal processo di strutturazione urbana, con usi promiscui e/o con funzioni urbane regolate come standard a verde; spesso rientrano in spazi che vanno a strutturare la rete ecologica in quanto si configurano come varchi e areali di appoggio e passaggio.

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

Quando si localizzano in prossimità o adiacenza delle diverse realtà insediative, garantiscono livelli minimi di qualità ambientale in aree dense, con riequilibrio delle isole di calore e assorbimento degli inquinanti.



1.3.A – Estratto del Piano di Governo del Territorio

**LEGENDA**

	<b>V5</b>	VERDE DI VALORE ECOLOGICO (art. 50.2.2)
---	-----------	--

Tali spazi coincidono con le aree ancora libere comprese in aree urbanizzate, localizzate prevalentemente in ambiti collinari e pedecollinari, che mantengono il

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

ruolo di continuità con il nodo funzionale, e garantiscono visuali aperte e di connessione con il verde urbano.

In tali spazi non sono ammessi interventi di impermeabilizzazione di suolo e non può essere abbassato l'indice unitario di biopotenzialità territoriale del singolo areale.

Dove non esista una maggiore copertura vegetale, è favorita una coltivazione di tipo estensiva, con prati stabili e vegetazione intercalare di tipo autoctono.

Per tali elementi i parametri ecologici previsti sono i seguenti:

Indice di permeabilità (Ip) = 90%

Indice di densità arborea (Da) = 1/50 mq

Indice di densità arbustiva (Dar) = 1/25 mq

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA



Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

## **V.1 INFORMAZIONI GENERALI**

### **V.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE**

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Bergamo – Ufficio Tecnico;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

## **V.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

### **V.2.1 TERRENI (SUBALTERNI 57 e 58)**

#### **V.2.1.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Gli immobili sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. *Allegati 16 e 17*]:

Catasto dei Terreni Comune di Bergamo (codice A794)

Foglio 9 Particella 57

Qualità seminativo Classe 3 Superficie 1704 mq

Reddito dominicale Euro 7,48 Reddito agrario Euro 9,24

Foglio 9 Particella 58

Qualità seminativo arborato Classe 1 Superficie 416 mq

Reddito dominicale Euro 3,33 Reddito agrario Euro 3,01

Dati derivanti da: riordino fondiario in atti dal 18/11/1998.

-----

Coerenze degli immobili in unico blocco [rif. *Immagine 1.1.C*]:

a nord: Mappali 56 e 55;

ad est: Mappali 59 e 60;

a sud: Riolo Valtesse;

ad ovest: Mappale 56.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**V.2.1.b DESCRIZIONE**

Entrambi i terreni analizzati risultano interclusi. L'accesso agli stessi avviene, attraversando aree di altra proprietà, per mezzo di sentieri pedonali che si diramano dalle vicine via Del Riolo e via Giovanni Battista Locatelli Zuccala.

La porzione di area identificata con il mappale 57 si presenta pressoché pianeggiante ed alla data dei sopralluoghi era destinata a prato [rif. Fotografie 2.1.A].

L'adiacente terreno, identificato con la particella 58, al contrario, è caratterizzato da un repentino cambio di livello, che funge da raccordo tra i vicini terreni pianeggianti e la sottostante roggia posta ad un livello di qualche metro più basso. In tale porzione sono presenti un filare di alberature di alto fusto e diversi arbusti [rif. Fotografie 2.1.A].



Vista dei terreni



Vista dei terreni

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---



Vista dei terreni



Vista dei terreni

2.1.A – Fotografie dei terreni

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**V.2.1.c STATO DI POSSESSO**

Per gli immobili non sono stati forniti documenti inerenti eventuali contratti di affitto o comodato in corso.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**V.2.1.d VINCOLI E ONERI**

Si richiamano tutti i vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sui beni già elencati nel precedente paragrafo "V.2.1.c stato di possesso" e nel "Capitolo V.1 Informazioni generali – paragrafo V.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**V.2.1.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

L'area risulta destinata a verde così come prescritto dalle norme del vigente

Piano di Governo del Territorio.

=====

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

**V.2.1.f CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

La proprietà non ha fornito alcun Certificato di Destinazione Urbanistica per i beni analizzati, pertanto, alla data odierna gli stessi sono privi del suddetto documento.

=====

**V.2.1.g CONSISTENZA**

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento alle dimensioni riportate nelle visure catastali.

-----

La superficie catastale dei beni (mappale 57 e mappale 58) è sintetizzata nella tabella che segue.

<b>PARTICELLE 57 E 58</b>	
<b>Qualità</b>	<b>Superficie catastale (mq)</b>
Seminativo	1.704,00
Seminativo arborato	416,00
<b>Totale superficie catastale: mq</b>	<b>2.120,00</b>

=====

### V.2.1.h VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto ci si è avvalsi del metodo di *stima per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili aventi analoghe caratteristiche, dimensioni e posti in zone equiparabili.

Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare indicano prezzi unitari medi variabili tra i 9,00 ed i 12,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie.

-----

#### **Valutazione di mercato libero**

Tenuto conto della conformazione delle singole aree ed in particolare dei vincoli esistenti sul mappale 58, per l'alienazione dei beni sono stati ipotizzati i seguenti valori:

- Euro 2,00/mq per l'area identificata con il mappale 58;
- Euro 10,00/mq per l'area identificata con il mappale 57.

Il valore previsionale medio di possibile alienazione dei terreni (particelle 57 e 58), nel mercato libero, se privi di vizi e vincoli, è così determinato:

superficie mappale 58	x	Euro/mq	2,00	=		
mq 416,00	x	Euro/mq	2,00	=	Euro	832,00
superficie mappale 57	x	Euro/mq	10,00	=		
mq 1.704,00	x	Euro/mq	10,00	=	Euro	17.040,00

-----

per un importo complessivo di \_\_\_\_\_ Euro 17.872,00

arrotondato \_\_\_\_\_ Euro 17.800,00

\_\_\_\_\_ se libero da vincoli pregiudizievoli.

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa.

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

-----

**Valutazione di vendita forzata**

Il valore dell'importo unitario di alienazione dei beni sopra determinato dipende dall'analisi dei valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti.

Nel caso specifico, però, si tratta di una "vendita forzata", pertanto il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Linee Guida ABI).

Per questo motivo risulta indispensabile tenere in considerazione alcuni aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare gli immobili ad un prezzo vicino a quello del libero mercato:

- la vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; per l'alienazione di questo tipo di beni sarebbe più opportuno attendere un'eventuale futura ripresa economica;
- la necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate;
- la mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato;
- il sistema delle aste giudiziarie con svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imposti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti;
- l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari;
- la presenza sul mercato delle aste immobiliari di molti altri immobili analoghi a prezzi ribassati;
- la difficoltà ad ottenere finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte, con

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

conseguente riduzione del numero di possibili investitori;

- il mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile;
- l'assenza di garanzie per vincoli non segnalati.

Attualmente le normali svalutazioni conseguenti a vendite forzose si attestano su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione è presumibile ipotizzare tempi di alienazione che comporteranno l'effettuazione di almeno una/due aste immobiliari, con conseguente riduzione del prezzo di vendita del 15%.

=====

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

## RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geom. Eros Locatelli,

acquisiti i documenti disponibili ed effettuati gli accertamenti ritenuti necessari, in ottemperanza all'incarico assegnato, sulla base di tutto quanto visionato, verificato e descritto nella presente relazione, riepiloga di seguito le valutazioni dei beni immobili di proprietà della "*Bettinelli Luciano s.r.l. in liquidazione*".

Per ogni singolo bene analizzato è stata esposta una valutazione legata ai valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti attuate nel libero mercato;

tenuto conto della Procedura concorsuale in corso, è stata indicata anche una possibile svalutazione del bene determinata dalle particolari limitazioni della vendita forzosa (si riepilogano sinteticamente a titolo esemplificativo: le tempistiche limitate, le trattative condizionate dagli obiettivi della Procedura concorsuale, l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari, la repentina svalutazione dei beni in conseguenza del susseguirsi delle aste, le difficoltà di investimento ed il mancato immediato godimento del bene eventualmente acquisito, ecc.); importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti le condizioni di commercializzazione richieste dal mercato libero.

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

<b>IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "BETTINELLI LUCIANO S.R.L."</b>			
<b>N.</b>	<b>INDIVIDUAZIONE DEL BENE</b>	<b>VALORE DEL BENE "MERCATO LIBERO"</b>	<b>SVALUTAZIONE "VENDITA FORZATA"</b>
<b>I COMUNE DI BERGAMO, via Baioni n. 49 – FOGLIO 16 - PARTICELLA 2188</b>			
I.1	MAGAZZINO (SUB. 701)	1.350.000,00 Euro	- 25%
I.2	ABITAZIONE (SUB. 2)	170.000,00 Euro	- 15%
I.3	ABITAZIONE (SUB. 3)	123.000,00 Euro	- 15%
I.4	ABITAZIONE (SUB. 4)	90.000,00 Euro	- 15%
<u>Beni immobili in comune di Bergamo – via Baioni n. 49 - TOTALE</u>		<b>1.733.000,00 Euro</b>	
<b>II COMUNE DI BERGAMO, via Crocefisso s.n. – FOGLIO 9 - PARTICELLA 5008</b>			
II.1	NEGOZIO (SUB. 20)	185.000,00 Euro	- 30%
<u>Beni immobili in comune di Bergamo – via Crocefisso s.n. - TOTALE</u>		<b>185.000,00 Euro</b>	
<b><u>TOTALE COMPLESSIVO IMMOBILI DI PROPRIETA' "BETTINELLI LUCIANO S.R.L."</u></b>		<b><u>1.918.000,00 Euro</u></b>	

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

<b>IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA</b> [REDACTED]			
<b>N.</b>	<b>INDIVIDUAZIONE DEL BENE</b>	<b>VALORE DEL BENE "MERCATO LIBERO"</b>	<b>SVALUTAZIONE "VENDITA FORZATA"</b>
<b>III COMUNE DI BERGAMO, via Crocefisso n.43 – FOGLIO 9 PARTICELLE 2699, 5677 e 5678</b>			
III.1	MAGAZZINO (PART.2699, SUB. 2)	237.000,00 Euro	- 25%
III.2	LOCALE PESA (PART. 2699, SUB. 5)	3.000,00 Euro	- 50%
III.3	DEPOSITO (PART. 2699, SUB. 6 e PART. 5677-5678)	170.000,00 Euro	- 25%
III.4	ABITAZIONE (PART. 2699, SUB. 3)	180.000,00 Euro	- 15%
III.5	ABITAZIONE (PART. 2699, SUB. 4)	177.000,00 Euro	-15 %
Beni immobili in comune di Bergamo – via Crocefisso n. 43 - <b>TOTALE</b>		<b>767.000,00 Euro</b>	
<b>IV COMUNE DI BERGAMO, via Ghisleri n. 40 – FOGLIO 9 - PARTICELLA 644</b>			
IV.1	ABITAZIONE (SUB. 702)	410.000,00 Euro	- 15%
IV.2	AUTORIMESSA (SUB. 3)	50.000,00 Euro	- 15%
IV.3	TETTOIA (SUB. 4)	79.000,00 Euro	- 50%
Beni immobili in comune di Bergamo – via Ghisleri n. 40 - <b>TOTALE</b>		<b>539.000,00 Euro</b>	
<b>V COMUNE DI BERGAMO, terreni – FOGLIO 9 - PARTICELLE 57 - 58</b>			
V.1	TERRENI	17.800,00 Euro	- 15 %
Beni immobili in comune di Bergamo – terreni - <b>TOTALE</b>		<b>17.800,00 Euro</b>	
<b>TOTALE COMPLESSIVO IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED]</b>		<b>1.323.800,00 Euro</b>	

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

Gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa e per immobili liberi da formalità pregiudizievoli.

-----

Si evidenzia che tutti i valori sopra esposti derivano dal complesso delle considerazioni contenute nel presente elaborato di perizia e devono intendersi rigorosamente associati a tutte le informazioni, considerazioni e precisazioni precedentemente esposte nella presente relazione e nei relativi allegati.

Tutte le valutazioni ed i giudizi a cui si è pervenuti, pertanto, non potranno essere utilizzati estrapolando parti della relazione dall'intero contesto, o per finalità diverse da quelle per le quali l'elaborato è stato scritto.

Per la comprensione dell'effettivo significato di tutti i dati qui sinteticamente riepilogati si rimanda, quindi, alle specifiche richiamate nei singoli capitoli e paragrafi di pertinenza.

-----

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare che le conclusioni contenute nella presente relazione devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e delle limitazioni di seguito riepilogate:

- il presente elaborato peritale e la relativa stima, basati sulle verifiche effettuate e sul controllo della documentazione reperita, devono intendersi strettamente ed esclusivamente legati ai dati e alle informazioni ricevute, oltre che riferiti unicamente alle date in cui sono state effettuate le singole indagini;
- gli importi esposti, trattandosi di valori previsionali medi ordinari, potranno anche discostarsi dal prezzo di effettiva negoziazione legata ad una eventuale reale trattativa, dipendente non solo dalle mutevoli e imprevedibili condizioni di mercato, ma anche e soprattutto da fattori soggettivi, quale, ad esempio, la differente capacità negoziale delle Parti;

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- la probabilità di cessione dei beni è subordinata ad un'efficace attività pubblicitario / divulgativa, con possibilità di negoziazione del prezzo di vendita che, nel rispetto dell'esigenza di massimo profitto da garantire alla massa dei creditori, tenga conto anche dell'incidenza negativa dei costi fissi di gestione dei beni (es. manutenzioni, ecc.) qualora i tempi di cessione dovessero prolungarsi;
- per una proficua commercializzazione degli immobili, in ogni caso, dovrà essere garantita la possibilità di disporre di un ragionevole lasso di tempo, che consenta di condurre una trattativa equilibrata.
- per ogni singolo bene analizzato è stata esposta una valutazione legata ai valori medi unitari di contrattazioni immobiliari recenti attuate nel libero mercato;  
tenuto conto della Procedura concorsuale in corso, è stata indicata anche una possibile svalutazione del bene vincolata alle peculiari condizioni della vendita forzata (si riepilogano sinteticamente a titolo esemplificativo le tempistiche limitate, le trattative condizionate dagli obiettivi della Procedura concorsuale, l'incidenza dei costi di gestione ed organizzazione delle aste immobiliari, la repentina svalutazione dei beni in conseguenza del susseguirsi delle aste, le difficoltà di investimento ed il mancato immediato godimento del bene eventualmente acquisito, ecc.).

-----

Lo scrivente resta a disposizione per eventuali chiarimenti riguardanti la presente relazione.

Bonate Sopra (BG), 31 dicembre 2016

Il perito.

Geom. Eros Locatelli

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

PAGINA VUOTA

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

## ALLEGATI

- Allegato 01 – Visura storica per immobile – foglio 16, part. 2188, sub. 701;
- Allegato 02 – Visura storica per immobile – foglio 16, part. 2188, sub. 2;
- Allegato 03 – Visura storica per immobile – foglio 16, part. 2188, sub. 3;
- Allegato 04 – Visura storica per immobile – foglio 16, part. 2188, sub. 4;
- Allegato 05 – Visura storica per immobile – foglio 9, part. 5008, sub. 20;
- Allegato 06 – Visura storica per immobile – foglio 9, part. 2699, sub. 2;
- Allegato 07 – Visura storica per immobile – foglio 9, part. 2699, sub. 3;
- Allegato 08 – Visura storica per immobile – foglio 9, part. 2699, sub. 4;
- Allegato 09 – Visura storica per immobile – foglio 9, part. 2699, sub. 5;
- Allegato 10 – Visura storica per immobile – foglio 9, part. 2699, sub. 6;
- Allegato 11 – Visura storica per immobile – foglio 9, part. 5677;
- Allegato 12 – Visura storica per immobile – foglio 9, part. 5678;
- Allegato 13 – Visura storica per immobile – foglio 9, part. 644, sub. 702;
- Allegato 14 – Visura storica per immobile – foglio 9, part. 644, sub. 3;
- Allegato 15 – Visura storica per immobile – foglio 9, part. 644, sub. 4;
- Allegato 16 – Visura storica per immobile – foglio 9, part. 57;
- Allegato 17 – Visura storica per immobile – foglio 9, part. 58;
- Allegato 18 – Nota di trascrizione del 20/05/1980, nn. 11659/9710;
- Allegato 18b – Nota di trascrizione del 05/11/1981, nn. 27190/21182;
- Allegato 19 – Nota di trascrizione del 20/05/1980, nn. 11660/9711;
- Allegato 20 – Nota di trascrizione del 27/04/1981, nn. 10915/8458;
- Allegato 20b – Nota di trascrizione del 10/05/1982, nn. 11377/9571;
- Allegato 20c – Nota di iscrizione del 19/06/1986, nn. 16781/2749;

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- Allegato 21 – Nota di trascrizione del 17/07/1996, nn. 22592/16868;
- Allegato 22 – Nota di trascrizione del 23/04/2001, nn. 15706/11670;
- Allegato 23 – Nota di iscrizione del 12/06/2004, nn. 30405/8380;
- Allegato 24 – Nota di trascrizione del 03/08/2005, nn. 46566/29172;
- Allegato 25 – Nota di iscrizione del 10/10/2006, nn. 62165/15379;
- Allegato 26 – Nota di iscrizione del 03/03/2010, nn. 11242/1948;
- Allegato 27 – Nota di trascrizione del 07/11/2011, nn. 55187/32756;
- Allegato 28 – Nota di trascrizione del 30/12/2013, nn. 51084/35570;
- Allegato 29 – Nota di trascrizione del 04/02/2014, nn. 4067/2926;
- Allegato 30 – Nota di iscrizione del 28/11/2014, nn. 43660/7203;
- Allegato 31 – Nota di trascrizione del 03/12/2014, nn. 44146/31243;
- Allegato 32 – Nota di trascrizione del 19/02/2016, nn. 6570/4612;
- Allegato 33 – Nota di trascrizione del 10/11/2016, nn. 49979/33221;
- Allegato 34 – Nota di trascrizione del 08/05/1991, nn. 14147/10666;
- Allegato 35 – “Licenza Edilizia” n. 3843 del 21/04/1966;
- Allegato 36 – “Abitabilità” rilasciata dal Comune di Bergamo del 19/06/1969;
- Allegato 37 – “Licenza Edilizia” n. 7666 del 21/06/1971;
- Allegato 38 – “Licenza Edilizia” n. 8501 del 07/03/1973;
- Allegato 39 – “Autorizzazione Edilizia” n. 1343 del 09/01/1989;
- Allegato 40 – “Autorizzazione Edilizia” n. 3491 del 03/07/1990;
- Allegato 41 – “Comunicazione di inizio lavori – opere interne” prot. n. 2197 del 01/06/2001;
- Allegato 42 – “Denuncia di fine lavori” prot. n. 2197/01 del 12/11/2001;
- Allegato 43 – “Denuncia di inizio attività” prot. n. 3841 del 02/10/2001;
- Allegato 44 – “Denuncia di inizio attività” prot. n. 2262 del 29/09/2010;
- Allegato 45 – “Concessione Edilizia” n. 1586 del 14/03/1989;
- Allegato 46 – “Denuncia di inizio dei lavori di costruzione” prot. n. 3603/86 del

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

20/04/1989;

- Allegato 47 – “Concessione Edilizia” n. 12064 del 16/05/1995;
- Allegato 48 - “Concessione Edilizia” n. 2434 del 20 maggio 1983;
- Allegato 49 - “Concessione Edilizia” n. 3111 del 10 gennaio 1984;
- Allegato 50 - “Certificato di collaudo” emesso il 09 luglio 1984;
- Allegato 51 - Comunicazione del Comune di Bergamo del 06 novembre 1984;
- Allegato 52 - “Concessione in sanatoria” n. 2152 del 14 agosto 1990;
- Allegato 53 - “Concessione edilizia” n. 7829 del 21 dicembre 1992;
- Allegato 54 – Comunicazione di inizio lavori depositata in data 03 ottobre 1993;
- Allegato 55 - “Autorizzazione” rilasciata il 30 agosto 1984;
- Allegato 56 - “Concessione in sanatoria” n. 2150 del 14 agosto 1990;
- Allegato 57 - “Certificato di idoneità statica” emesso il 02 luglio 1990;
- Allegato 58 – “Concessione Edilizia” n. 4875 del 12 aprile 1991;
- Allegato 59 – “Concessione Edilizia” n. 9822 del 08 marzo 1994;
- Allegato 60 - “Concessione in sanatoria” n. 2154 del 14 agosto 1990;
- Allegato 61 - “Autorizzazione edilizia” n. 2869 del 08 febbraio 1990;
- Allegato 62 - “Autorizzazione edilizia” n. 12256 del 16 giugno 1995;
- Allegato 63 - “Permesso di Costruire” n. 8063 del 28 ottobre 2009;
- Allegato 64 – Comunicazione di inizio lavori depositata il 20 ottobre 2010;
- Allegato 65 - “Permesso di Costruire” n. 8304 del 23 luglio 2010;
- Allegato 66 – Comunicazione di fine dei lavori del 21 novembre 2011;
- Allegato 67 - “Certificato di collaudo” emesso il 10 ottobre 2011;
- Allegato 68 – “Licenza per occupazione o manomissione di suolo pubblico ...” del 19 settembre 1978;
- Allegato 69 – “Autorizzazione” del 16 giugno 1982;
- Allegato 70 – “Autorizzazione edilizia” n. 1147 dell'11 marzo 1982;

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Concordato preventivo BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 8/2016**

**Giudice delegato: Dott. Mauro Vitiello**

---

- Allegato 71 – “Concessione edilizia” n. 2559 del 07 luglio 1983;
- Allegato 72 – “Concessione edilizia” n. 2560 del 07 luglio 1983;
- Allegato 73 – “Abitabilità” rilasciata dal Comune di Bergamo in data 25 novembre 1986;
- Allegato 74 – “Concessione in sanatoria” n. 2153 del 14 agosto 1990;
- Allegato 75 – “Concessione in sanatoria” n. 2155 del 14 agosto 1990;
- Allegato 76 – “Denuncia di Inizio Attività” n. 57 protocollata il 12 gennaio 1999;
- Allegato 77 – Comunicazione di fine lavori del 18 aprile 2000 ed attestazione di conformità del 12 maggio 2000;
- Allegato 78 - “Denuncia di Inizio Attività” n. 4642 protocollata il 06 dicembre 2001;
- Allegato 79 – Comunicazione di fine lavori del 31 ottobre 2002 e certificato di collaudo 31 ottobre 2002;
- Allegato 80 – “Permesso di costruire” n. 6505 rilasciato dal Comune di Bergamo il 06 settembre 2005;
- Allegato 81 – Comunicazione di inizio lavori del 03 novembre 2005;
- Allegato 82 – Comunicazione di fine lavori del 26 settembre 2006;
- Allegato 83 – “Domanda di agibilità” n. prot. 292/2006 presentata in data 28 settembre 2006;
- Allegato 84 – “Certificato di collaudo statico” del 25 settembre 2006;
- Allegato 85 – “Dichiarazioni di conformità” della piattaforma elevatrice rilasciata il 06 aprile 2006;
- Allegato 86 – “Dichiarazioni di conformità” dell'impianto elettrico rilasciata il 25 settembre 2006.

# TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento n. 54/2017

**“BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”**

Giudice delegato: **Dott.ssa Elena Gelato**

## PERIZIA ESTIMATIVA

**DI BENI IMMOBILI – revisione OTTOBRE 2018**

*Tecnico incaricato: Geom. Eros Locatelli  
iscritto all'Albo della provincia di Bergamo al N. 3108  
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al N. 197  
C.F. LCT RSE 72L04 G856A - P.IVA 03827460167*

*con studio in via Europa, 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)  
telefono- fax: 035 992621  
email: [eros.locatelli@geopec.it](mailto:eros.locatelli@geopec.it)*

---

PAGINA VUOTA

Premesso che:

- con Decreto del 06 ottobre 2016 il Tribunale di Bergamo aveva ammesso la Società "*Bettinelli Luciano s.r.l. in liquidazione*", con sede in via Crocefisso n.43 a Bergamo (BG), alla procedura di concordato preventivo;
- con la medesima Sentenza era stato confermato Commissario giudiziale il Dott. Luigi Gaffuri, con studio in viale Giulio Cesare n. 11 a Bergamo;
- il Dott. Luigi Gaffuri, Commissario Giudiziale, aveva presentato istanza di nomina di un perito estimatore a cui affidare l'incarico di attribuire un valore ai beni costituenti il compendio immobiliare di proprietà della "*Bettinelli Luciano s.r.l. in liquidazione*" e della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxin qualità di garante del concordato;
- il Giudice Delegato, Dott. Mauro Vitiello, letta l'istanza di cui sopra, in data 27 ottobre 2016, aveva autorizzato il Commissario ad avvalersi della collaborazione del sottoscritto Geom. Eros Locatelli;
- in data 22 febbraio 2017, il sottoscritto provvedeva al depositato della propria perizia estimativa inerente diversi beni immobili in Comune di Bergamo: magazzino ed abitazioni in via Baioni e negozio in via Crocefisso, oltre ad altri beni messi a disposizione nell'ambito della procedura di Concordato;

considerato che:

- con successiva Sentenza del 23 marzo 2017, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Bergamo in data 27 marzo 2017, il Tribunale di Bergamo ha dichiarato il fallimento della società "*Bettinelli Luciano s.r.l. in liquidazione*" e nominato Curatore fallimentare il Dott. Luigi Gaffuri;
- sulla base di contatti con operatori del mercato immobiliare, il Curatore fallimentare ha riscontrato un interesse per l'acquisto del complesso immobiliare

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Fallimento BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 54/2017**  
**Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato**

---

sito in via Baioni "in blocco", ciò nella prospettiva di una significativa ristrutturazione dello stesso;

- per questo motivo, oltre che per tenere conto del lasso di tempo ormai trascorso dal deposito delle suddetta perizia, il Dott. Luigi Gaffuri ha presentato istanza per affidare al sottoscritto l'incarico di procedere ad una attualizzazione della stima dei beni sopra elencati (magazzino ed abitazioni in via Baioni e negozio in via Crocefisso) e ad una revisione della stima de compendio di via Baioni nell'ipotesi di vendita in unico lotto;
- il Giudice Delegato ha accolto la suddetta istanza in data 14 giugno 2018.

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Geom. Eros Locatelli, effettuati gli ulteriori accertamenti ritenuti necessari, si dispone a relazionare in merito all'incarico assegnato.

-----

LIMITI DELL'INCARICO E PRECISAZIONI

Obiettivo del presente elaborato peritale è esclusivamente quello di attualizzare e revisionare la stima dei seguenti **beni immobili** di proprietà della Società "Bettinelli Luciano s.r.l. in liquidazione", già valutati con perizia estimativa depositata presso il Tribunale di Bergamo in data 22 febbraio 2017:

COD	COMUNE	TIPOLOGIA	FG.	MAPPALE	SUB	QUOTA DI PROPRIETA'
I	BERGAMO	Fabbricati	16	2188	2	<b>Proprietà per 1/1 Bettinelli Luciano s.r.l.</b>
			16	2188	3	
			16	2188	4	
			16	2188	701	
II	BERGAMO	Fabbricato	9	5008	20	<b>Proprietà per 1/1 Bettinelli Luciano s.r.l.</b>

Nella mia perizia estimativa datata 31 dicembre 2016 e depositata presso il Tribunale di Bergamo il 22 febbraio 2017, sono già stati analizzati tutti gli aspetti inerenti:

- identificazione catastale e descrizione dei beni;
- definizione della proprietà, della provenienza e dello stato di possesso;
- esposizione della situazione urbanistica e verifica di conformità edilizia dei beni;
- elencazione di vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili;
- determinazione della consistenza dei beni;
- valutazione dei beni nel mercato libero e nel caso di vendita forzata, alla data del 31 dicembre 2016.

A tale perizia estimativa si rimanda, quindi, per l'analisi dettagliata degli aspetti sopra elencati.

Nel presente elaborato, ad integrazione di tutto quanto già analizzato ed approfondito nell'anno 2016, verranno esclusivamente riproposti alcuni degli aspetti principali già esposti, provvedendo ad aggiornare la stima dei beni in oggetto ed a revisionare la valutazione del complesso immobiliare di via Baioni in funzione delle nuove ipotesi di vendita "in blocco", analizzando i seguenti elementi:

- individuazione dei prezzi di libero mercato attualmente correnti per immobili analoghi a quelli oggetto di analisi;
- indicazione di una possibile svalutazione dei beni determinata dalle particolari condizioni della vendita forzata;
- revisione della stima del complesso immobiliare di via Baioni in funzione della nuova ipotesi di vendita "in blocco" dell'intero compendio.

-----

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Fallimento BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 54/2017**

**Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato**

---

PAGINA VUOTA

## **I COMUNE DI BERGAMO**

### **Magazzino e tre abitazioni Catasto Fabbricati – foglio 16 particella 2188 – subalterni 701, 2, 3, 4**

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono un magazzino e tre abitazioni poste nel medesimo complesso edilizio sito a Bergamo all'incrocio tra le vie Baioni, via Ernesto Rossi e via Ezio Vanoni, e sono catastalmente identificate al foglio 16 del Comune di Bergamo, particella 2188, subalterni 701, 2, 3 e 4.

Il bene identificato con il subalterno 701 è costituito da un capannone disposto su tre piani:

- il piano interrato è destinato a magazzino e cantina;
- ai piani terra e rialzato si trovano gli uffici/vendita, i servizi, la zona ribalta con pensilina ed il cortile;
- al piano primo ci sono un magazzino, i servizi, alcuni locali utilizzati come ufficio con relativi servizi igienici, un balcone ed un'ampia terrazza.

L'appartamento identificato con il subalterno 2 è posto al piano primo ed è composto da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, due bagni, ripostiglio, n. 3 stanze e n. 2 balconi.

L'appartamento identificato con il subalterno 3 è posto al piano primo ed è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, n. 2 stanze e balcone.

L'appartamento identificato con il subalterno 4 è posto al piano primo ed è composto da ingresso/disimpegno, cucina, bagno, n. 2 stanze e balcone.

La superficie ragguagliata del magazzino è pari a mq 2.095,38.

La superficie ragguagliata degli appartamenti identificati con i subalterni 2, 3 e 4 è rispettivamente pari a mq 173,98, mq 126,38 e mq 90,52.

Nella mia perizia estimativa del 31 dicembre 2016 sono stati determinati:

- il più probabile valore di mercato del magazzino nel “mercato libero”, alla data del 31 dicembre 2016, definito in Euro/mq 650,00;
- il più probabile valore di mercato delle abitazioni nel “mercato libero”, alla data del 31 dicembre 2016, definito in Euro/mq 1.000,00;
- la percentuale di una possibile svalutazione da applicarsi ai suddetti importi in caso di “vendita forzata”, ipotizzata pari al 25% per il magazzino ed al 15% per le abitazioni.

-----

### **ATTUALIZZAZIONE VALUTAZIONE NEL “MERCATO LIBERO”**

Per l'attualizzazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto si è provveduto a confrontare i prezzi dei listini del mercato immobiliare, i valori forniti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e gli importi comunicati da imprese locali ed operatori del settore immobiliare riferibili alla situazione attuale con quanto era stato oggetto di accertamento nell'anno 2016.

I dati delle quotazioni della Città di Bergamo relativi all'anno 2017, rispetto al 2016, rilevano una leggera diminuzione del prezzo degli immobili, quantificabile in una media del -0,9%, con valori medi in diminuzione fino a -1,5% per le aree semicentrali e periferiche come quella oggetto di analisi [Fonte *Listino dei prezzi degli immobili – anno 2017, edizione XXIII – La Rassegna s.r.l.*].

La crisi finanziaria, però, anche nei primi mesi dell'anno 2018, ha continuato a gravare sul mercato e sugli investimenti immobiliari e, come recentemente

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Fallimento BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 54/2017**  
**Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato**

---

pubblicato da "Adiconsum", il mercato immobiliare "resterà fermo ancora fino al 2018. Il nodo immobiliare rimane irrisolto per l'Italia, dove il settore soffre di una pressione fiscale troppo elevata" [Fonte Listino dei prezzi degli immobili – anno 2017, edizione XXIII – La Rassegna s.r.l.].

I dati di confronto tra il 2017 ed i primi mesi dell'anno 2018 non sono ancora stati pubblicati ma in considerazione di quanto sopra esposto, a titolo prudenziale, si ritiene di poter confermare anche per questo periodo il trend negativo sopra registrato per le zone periferiche.

Dal confronto tra la situazione analizzata nel 2016 e l'attuale situazione, pertanto, emerge una riduzione percentuale media pari a circa il 3% dei prezzi del mercato immobiliare della periferia di Bergamo.

Tenuto conto delle osservazioni sopra esposte, visto che l'auspicata ripresa economica appare ancora distante e considerate le perduranti attuali difficoltà di accesso al credito, al fine di attualizzare il valore economico degli immobili della Società fallita, si ritiene opportuno applicare una svalutazione del 3% circa agli importi già stimati e riferibili all'anno 2016.

Il più probabile valore attualizzato nel "mercato libero" degli immobili analizzati è di seguito riepilogato.

MAGAZZINO (SUBALTERNO 701):

superficie	x	Euro/mq	630,00	=	
ragguagliata					
mq 2.095,38	x	Euro/mq	630,00	=	Euro 1.320.089,40
A DEDURRE					
spese di regolarizzazione edilizia				=	- Euro 15.000,00
-----					
per un importo complessivo di					Euro 1.305.089,40
arrotondato					<u>Euro 1.300.000,00</u>

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Fallimento BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 54/2017**  
**Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato**

---

APPARTAMENTO (SUBALTERNO 2):

superficie ragguagliata	x	Euro/mq	970,00	=	
mq 173,98	x	Euro/mq	970,00	=	Euro 168.760,60
A DEDURRE					
spese di regolarizzazione edilizia				=	- Euro 4.000,00
-----					
per un importo complessivo di					Euro 164.760,60
arrotondato					<u>Euro 164.700,00</u>

APPARTAMENTO (SUBALTERNO 3):

superficie ragguagliata	x	Euro/mq	970,00	=	
mq 126,38	x	Euro/mq	970,00	=	Euro 122.588,60
A DEDURRE					
spese di regolarizzazione edilizia				=	- Euro 3.000,00
-----					
per un importo complessivo di					Euro 119.588,60
arrotondato					<u>Euro 119.600,00</u>

APPARTAMENTO (SUBALTERNO 4):

superficie ragguagliata	x	Euro/mq	970,00	=	
mq 90,52	x	Euro/mq	970,00	=	Euro 87.804,40
-----					
per un importo complessivo di					Euro 87.804,40
arrotondato					<u>Euro 87.800,00</u>

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa e per immobili liberi da vincoli e formalità pregiudizievoli.

### **ATTUALIZZAZIONE VALUTAZIONE DI “VENDITA FORZATA”**

Il valore sopra determinato è il più probabile valore di mercato degli immobili analizzati nel “mercato libero”, attualizzato alla data odierna.

Nel caso specifico, come anticipato anche nel mio elaborato datato 31 dicembre 2016, in considerazione delle peculiari finalità del presente elaborato, è necessario tenere conto del fatto che gli immobili si trovano in una situazione di “vendita forzata”; pertanto, il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita dello stesso, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del *valore di mercato* (Linee Guida ABI).

Si richiamano, quindi, tutti gli aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare i beni ad un prezzo vicino a quello del libero mercato: vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate; mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato; svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imprevisti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti; difficoltà nell'ottenimento di finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte; mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile; assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Rispetto all'anno 2016 non si evidenzia un particolare discostamento delle svalutazioni conseguenti a vendite forzose, che continuano ad assestarsi su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Nel caso specifico, però, occorre prendere atto che nell'ultimo anno non è

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Fallimento BETINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 54/2017**  
**Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato**

---

emerso un significativo interesse per i beni in oggetto e ciò anche in dipendenza del fatto che un numero considerevole, in continua ascesa, di immobili analoghi viene costantemente immesso sul mercato delle aste immobiliari a prezzi concorrenziali, calamitando l'attenzione degli investitori immobiliari.

In considerazione del tempo ormai trascorso e del conseguente elevato rischio di invenduto si ritiene ragionevole ridefinire le percentuali di svalutazione precedentemente ipotizzate in via preventiva: riduzione del 30% per il magazzino e del 20% per le abitazioni.

Ciò anche per recepire la modifica della situazione della Società proprietaria, che dalla precedente Procedura di "Concordato preventivo" si trova attualmente nella definitiva situazione di "Fallimento".

Un ragionevole valore di realizzo per i beni trattati, nel mercato delle "vendite forzate", è di seguito riepilogato.

MAGAZZINO (SUBALTERNO 701):

importo del bene nel "mercato libero":	Euro 1.300.000,00
riduzione del valore del 30% per la "vendita forzata":	Euro - 390.000,00
	-----
per un importo complessivo di	Euro 910.000,00

APPARTAMENTO (SUBALTERNO 2):

importo del bene nel "mercato libero":	Euro 164.700,00
riduzione del valore del 20% per la "vendita forzata":	Euro - 32.940,00
	-----
per un importo complessivo di	Euro 131.760,00
arrotondato	Euro 131.760,00

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Fallimento BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 54/2017**  
**Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato**

---

APPARTAMENTO (SUBALTERNO 3):

importo del bene nel "mercato libero":	Euro	119.600,00
riduzione del valore del 20% per la "vendita forzata":	Euro -	23.920,00
		-----
per un importo complessivo di	Euro	95.680,00

APPARTAMENTO (SUBALTERNO 4):

importo del bene nel "mercato libero":	Euro	87.800,00
riduzione del valore del 20% per la "vendita forzata":	Euro -	17.560,00
		-----
per un importo complessivo di	Euro	70.240,00

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa e per immobili liberi da vincoli e formalità pregiudizievoli.

-----

### **STIMA NEL CASO DI “VENDITA IN BLOCCO”**

Sulla base dei contatti tra il Curatore fallimentare ed operatori del mercato immobiliare è emerso un probabile interesse nell'acquisto “in blocco” dell'intero compendio, ciò in prospettiva di una significativa ristrutturazione dell'intera costruzione.

Qualora fosse possibile alienare l'intero compenso “in blocco” emergerebbero indubbi vantaggi anche per la Procedura, rendendo tale ipotesi più che auspicabile:

- riduzione dei tempi di collocamento degli immobili;
- riduzione delle spese di gestione, manutenzione e mantenimento dei beni;
- riduzione dei costi di pubblicità e di alienazione dei beni;
- annullamento del rischio di invenduto di singole unità immobiliari.

La valorizzazione ragionevolmente ipotizzabile, nel mercato delle “vendite forzate”, per la vendita “in blocco” dei beni elencati nei precedenti paragrafi è pari ad Euro 1.207.680,00.

-----

## **II COMUNE DI BERGAMO**

### **Negoziò Catasto Fabbricati – foglio 9 particella 5008 – subalterno 20**

L'unità immobiliare oggetto di analisi è un negozio al piano terra, con magazzini al piano interrato, posto in un complesso edilizio sito in via Crocefisso a Bergamo e catastalmente identificato al foglio 9 del Comune di Bergamo, particella 5008, subalterno 20.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare è pari a mq 144,93.

Nella mia perizia estimativa del 31 dicembre 2016 sono stati determinati:

- il più probabile valore di mercato dell'immobile nel "mercato libero", alla data del 31 dicembre 2016, definito in Euro/mq 1.300,00;
- la percentuale di una possibile svalutazione da applicarsi al suddetto importo in caso di "vendita forzata", ipotizzata pari al 30%.

-----

### **ATTUALIZZAZIONE VALUTAZIONE NEL “MERCATO LIBERO”**

Per l'attualizzazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a confrontare i prezzi dei listini del mercato immobiliare, i valori forniti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e gli importi comunicati da imprese locali ed operatori del settore immobiliare riferibili alla situazione attuale con quanto era stato oggetto di accertamento nell'anno 2016.

I dati delle quotazioni della Città di Bergamo relativi all'anno 2017, rispetto al 2016, rilevano una leggera diminuzione del prezzo degli immobili, quantificabile in una media del -0,9%, con valori medi in diminuzione fino a -1,5% per le aree semicentrali e periferiche come quella oggetto di analisi [Fonte *Listino dei prezzi degli immobili – anno 2017, edizione XXIII – La Rassegna s.r.l.*].

La crisi finanziaria, però, anche nei primi mesi dell'anno 2018, ha continuato a gravare sul mercato e sugli investimenti immobiliari e, come recentemente pubblicato da “Adiconsum”, il mercato immobiliare “*resterà fermo ancora fino al 2018. Il nodo immobiliare rimane irrisolto per l'Italia, dove il settore soffre di una pressione fiscale troppo elevata*” [Fonte *Listino dei prezzi degli immobili – anno 2017, edizione XXIII – La Rassegna s.r.l.*].

I dati di confronto tra il 2017 ed i primi mesi dell'anno 2018 non sono ancora stati pubblicati ma in considerazione di quanto sopra esposto, a titolo prudenziale, si ritiene di poter confermare anche per questo periodo il trend negativo sopra registrato per le zone periferiche.

Dal confronto tra la situazione analizzata nel 2016 e l'attuale situazione, pertanto, emerge una riduzione percentuale media pari a circa il 3% dei prezzi del mercato immobiliare della periferia di Bergamo.

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Fallimento BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 54/2017**  
**Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato**

---

Tenuto conto delle osservazioni sopra esposte, visto che l'auspicata ripresa economica appare ancora distante e considerate le perduranti attuali difficoltà di accesso al credito, al fine di attualizzare il valore economico dell'immobile della Società fallita, si ritiene opportuno applicare una svalutazione del 3% circa all'importo già stimato e riferibile all'anno 2016.

Il più probabile valore attualizzato nel "mercato libero" del negozio in oggetto è di seguito esposto.

NEGOZIO (SUBALTERNO 20):

superficie ragguagliata x	Euro/mq 1.260,00	=	
mq 144,93	x Euro/mq 1.260,00	=	Euro 182.611,80
A DEDURRE			
spese di regolarizzazione edilizia	=	- Euro	3.000,00
-----			
per un importo complessivo di		Euro	179.611,80
arrotondato		Euro	<u>179.600,00</u>

Tutti gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa e per immobili liberi da vincoli e formalità pregiudizievoli.

-----

### **ATTUALIZZAZIONE VALUTAZIONE DI “VENDITA FORZATA”**

Il valore sopra determinato è il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare analizzata nel “mercato libero”, attualizzato alla data odierna.

Nel caso specifico, come anticipato anche nel mio elaborato datato 31 dicembre 2016, in considerazione delle peculiari finalità del presente elaborato, è necessario tenere conto del fatto che l'immobile si trova in una situazione di “vendita forzata”; pertanto, il relativo valore di vendita è definibile come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita dello stesso, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del *valore di mercato* (Linee Guida ABI).

Si richiamano, quindi, tutti gli aspetti che influiranno negativamente sulla possibilità di alienare i beni ad un prezzo vicino a quello del libero mercato: vendita forzata in un periodo di contrazione del mercato immobiliare; necessità della Procedura di alienare il bene in un periodo breve e prestabilito, con conseguente impossibilità di condurre trattative equilibrate; mancanza di un adeguato periodo per la pubblicità della vendita e per l'esposizione sul mercato; svalutazione dei beni in dipendenza di successivi ed imprevisti ribassi d'asta e di conseguenza la differente capacità negoziale delle parti; difficoltà nell'ottenimento di finanziamenti nei tempi brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la presentazione delle offerte; mancato godimento del bene dalla data di aggiudicazione all'effettiva disponibilità dell'immobile; assenza di garanzie per vizi o difetti non segnalati.

Rispetto all'anno 2016 non si evidenzia un particolare discostamento delle svalutazioni conseguenti a vendite forzose, che continuano ad assestarsi su valori compresi tra il 15% ed il 50%.

Nel caso specifico, però, occorre prendere atto che nell'ultimo anno non è

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Fallimento BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 54/2017**  
**Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato**

---

emerso un significativo interesse per il bene in oggetto e ciò anche in dipendenza del fatto che un numero considerevole, in continua ascesa, di immobili analoghi viene costantemente immesso sul mercato delle aste immobiliari a prezzi concorrenziali, calamitando l'attenzione degli investitori immobiliari.

In considerazione del tempo ormai trascorso e del conseguente elevato rischio di invenduto si ritiene ragionevole ridefinire la percentuale di svalutazione precedentemente ipotizzata in via preventiva: riduzione del 35%.

Ciò anche per recepire la modifica della situazione della Società proprietaria, che dalla precedente Procedura di "Concordato preventivo" si trova attualmente nella definitiva situazione di "Fallimento".

Un ragionevole valore di realizzo per i beni trattati, nel mercato delle "vendite forzate", è di seguito riepilogato.

NEGOZIO (SUBALTERNO 20):

importo del bene nel "mercato libero":	Euro	179.600,00
riduzione del valore del 35% per la "vendita forzata":	Euro -	62.860,00
		-----
per un importo complessivo di	Euro	116.740,00

L'importo sopra esposto si intende I.V.A. esclusa e per immobile libero da vincoli e formalità pregiudizievoli.

-----

Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Fallimento BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 54/2017**

**Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato**

---

PAGINA VUOTA

## RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geom. Eros Locatelli,  
effettuati gli accertamenti ritenuti necessari, in ottemperanza all'incarico  
assegnato, sulla base di quanto verificato e descritto nella presente relazione,  
riepiloga di seguito le valutazioni dei beni immobili di proprietà della "Bettinelli  
Luciano s.r.l. in liquidazione".

<b>IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'</b>				
<b>"BETTINELLI LUCIANO S.R.L</b>				
<b>N.</b>	<b>INDIVIDUAZIONE DEL BENE</b>	<b>VALORE DEL BENE "MERCATO LIBERO"- attualizzato AGOSTO 2018</b>	<b>VALORE DEL BENE "VENDITA FORZATA" – attualizzato AGOSTO 2018</b>	<b>VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "VENDITA IN BLOCCO"</b>
<b>I COMUNE DI BERGAMO, via Baioni n. 49 – FOGLIO 16 - PARTICELLA 2188</b>				
I.1	MAGAZZINO (SUB. 701)	1.300.000,00 Euro	910.000,00 Euro	1.207.680,00 Euro
I.2	ABITAZIONE (SUB. 2)	164.700,00 Euro	131.760,00 Euro	
I.3	ABITAZIONE (SUB. 3)	119.600,00 Euro	95.680,00 Euro	
I.4	ABITAZIONE (SUB. 4)	87.800,00 Euro	70.240,00 Euro	
	<u>Beni immobili in comune di Bergamo – via Baioni n. 49 - TOTALE</u>	<b>1.672.100,00 Euro</b>	<b>1.207.680,00 Euro</b>	<b>1.207.680,00 Euro</b>

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Fallimento BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 54/2017**  
**Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato**

N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE "MERCATO LIBERO" - attualizzato AGOSTO 2018	VALORE DEL BENE "VENDITA FORZATA" – attualizzato AGOSTO 2018	VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "VENDITA IN BLOCCO"
<b>II COMUNE DI BERGAMO, via Crocefisso s.n. – FOGLIO 9 - PARTICELLA 5008</b>				
II.1	NEGOZIO (SUB. 20)	179.600,00 Euro	116.740,00 Euro	//
	<u>Beni immobili in comune di Bergamo – via Crocefisso s.n. -</u> TOTALE	<b>179.600,00 Euro</b>	<b>116.740,00 Euro</b>	//

Gli importi sopra esposti si intendono I.V.A. esclusa e per immobili liberi da formalità pregiudizievoli.

-----  
Si evidenzia che tutti i valori sopra esposti derivano dal complesso delle considerazioni contenute nel presente elaborato di perizia e devono intendersi rigorosamente associati a tutte le informazioni, considerazioni e precisazioni precedentemente esposte nella presente relazione.

Tutte le valutazioni ed i giudizi a cui si è pervenuti, pertanto, non potranno essere utilizzati estrapolando parti della relazione dall'intero contesto, o per finalità diverse da quelle per le quali l'elaborato è stato scritto.

-----  
Lo scrivente ritiene opportuno segnalare che le conclusioni contenute nella presente relazione devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e delle limitazioni di seguito riepilogate:

- gli importi esposti, trattandosi di valori previsionali medi ordinari, potranno anche discostarsi dal prezzo di effettiva negoziazione legata ad una eventuale reale trattativa, dipendente non solo dalle mutevoli e imprevedibili condizioni di mercato, ma anche e soprattutto da fattori soggettivi quale, ad esempio, la

differente capacità negoziale delle Parti;

- la probabilità di cessione dei beni è subordinata ad un'efficace attività pubblicitario / divulgativa, con possibilità di negoziazione del prezzo di vendita che, nel rispetto dell'esigenza di massimo profitto da garantire alla massa dei creditori, tenga conto anche dell'incidenza negativa dei costi fissi di gestione dei beni (es. manutenzioni, ecc.) qualora i tempi di cessione dovessero prolungarsi;
- per una proficua commercializzazione degli immobili, in ogni caso, dovrà essere garantita la possibilità di disporre di un ragionevole lasso di tempo, che consenta di condurre una trattativa equilibrata.

-----  
Lo scrivente resta a disposizione per eventuali chiarimenti riguardanti la presente relazione.

Bonate Sopra (BG), 19 ottobre 2018

Il perito.

Geom. Eros Locatelli



Geom. Eros Locatelli  
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)  
Tel./Fax 035/99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com  
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Fallimento BETTINELLI LUCIANO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – N. 54/2017**

**Giudice delegato: Dott.ssa Elena Gelato**

---

PAGINA VUOTA