
TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento Rubini Sinterizzati S.r.l.

Fallimento n. **03/2011**

Giudice : **Dott.ssa LAURA DE SIMONE**

Curatore Fallimentare : **Dott. CARLO LUIGI ROSSI**

Rivalutazione 2019 dei beni immobili di via G. Pascoli n.1-3

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Francesca Pinotti

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1516

Iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al n. 235

C. F. PNTFNC69E49A794U

Con studio in Covo (Bergamo) – via G. Garibaldi, 4

Tel. e fax. 0363.93448 Tel. 0363.561771

e-mail : archpinotti@hotmail.it

PREMESSA

La sottoscritta Francesca Pinotti, Architetto libero professionista con studio in Covo (BG) - via G. Garibaldi n°4, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Bergamo al n° 1516 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Bergamo al n° 235 è stato incaricato di effettuare la rivalutazione dei beni Immobili della **Rubini Sinterizzati s.r.l.** di via G. Pascoli 1-3 con incarico del 5 aprile 2019 da parte del Curatore Fallimentare Dott. Carlo Luigi Rossi.

Beni di via G. Pascoli n. 1 - 3 :

- **Palazzina Uffici** di quattro piani fuori terra comprensivo di interrato collegata con una **Tettoia/Pensilina**, chiusa ai lati, al capannone "A"
- **Capannone "A"** con annessa zona spogliatoi, bagni e soppalco/deposito.
- **Capannone "B"** confinante con il Capannone "A"
- **Cabina Enel** posta nel cortile di proprietà tra il Capannone "A" e "B"

Dati Catastali

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	INDIRIZZO	QUALITA' CLASSE
5	1023	701-702-710/705/708/709	VIA G. PASCOLI	ARTIGIANALE
5	1021	707	VIA G. PASCOLI	ARTIGIANALE

Il complesso oggetto è situato nella zona industriale del Comune di Cortenuova (BG) posta ad Ovest del paese con presenza di attività produttive di vario genere, un bar, una palestra e alcune abitazioni residenziali.

Dal *Piano Regolatore Generale* la zona risulta corrispondere alla "D4" Zone industriali di completamento e/o di sostituzione e/o di ristrutturazione. dove sono ammessi gli ampliamenti nonché le ricostruzioni.

DETERMINAZIONE DEGLI IMMOBILI

La zona in cui si trovano i Capannoni industriali della Rubini s.r.l. è appetibile in quanto situata su una strada provinciale e ben visibile, ma non è da sottovalutare la crisi che sta investendo in modo globale tutti i settori.

La stima del complesso industriale è stata effettuata utilizzando come criterio di valutazione il metodo sintetico comparativo, con il quale la stima avviene mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Al fine di avvicinare al più probabile valore di mercato, dei beni in oggetto, sono stati consultati:

* agenzie immobiliari

* Osservatorio FIAIP listino prezzi degli immobili (Capannoni) e (Uffici) di Bergamo e provincia del Dicembre 2018 (doc. 1)

CAPANNONI	COMUNE DI CORTENUOVA (BG)) di ordinario interesse commerciale
------------------	--

Vendita	da €/mq. 300,00	a €/mq. 450,00
---------	-----------------	----------------

UFFICI	COMUNE DI CORTENUOVA (BG) di ordinario interesse commerciale
---------------	--

Vendita	da €/mq. 1.200,00	a €/mq. 1.800,00
---------	-------------------	------------------

Valore del complesso industriale

Sulla base della relazione peritale effettuata nel 2012 viene aggiornato il valore al mq. dei Capannoni e della Palazzina Uffici nonché degli accessori e lo stato in cui si trova il singolo bene. La determinazione della superficie viene calcolata al lordo i muri perimetrali e per metà i muri confinanti con altre unità immobiliari. L'area di pertinenza attorno ai capannoni, viene calcolata con coefficiente 0,10; gli accessori quali: piano interrato palazzina uffici e terrazzo viene calcolata con coefficiente 0,50.

Palazzina Uffici	mq. 502,48
-------------------------	-------------------

- anno di edificazione 1981
 - manutenzioni effettuate:
 - 2008 tinteggiatura interna di tutti gli uffici e rifacimento bagno Pino Secondo.
 - valore attribuito al €/mq. 1.000,00
 - Piano Terra mq. 119.36 x 1,00 = mq. 119.36
 - Piano Primo mq. 131.36 x 1,00 = mq. 131.36
 - Piano Secondo mq. 131.36 x 1,00 = mq. 131.36
 - Piano Terzo mq. 64.00 x 1,00 = mq. 64.00
 - Piano Interrato mq. 43.20 x 0,50 = mq. 21,60
 - Terrazzo mq. 69.60 x 0,50 = mq. 34,80
- Sommano **mq. 502,48**

VALORE PALAZZINA UFFICI € 502.480,00 si arrotonda a
€ 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00)

Capannone " A "	mq. 1.098,84
------------------------	---------------------

- anno di edificazione 1981
- manutenzioni effettuate: /
- stato di conservazione più che buono
- valore attribuito al €/mq. 300,00

VALORE CAPANNONE " A " € 329.652,00 si arrotonda a
€ 329.600,00 (Euro trecentoventinovemilaseicento/00)

Capannone " B "	mq. 530,88
------------------------	-------------------

- anno di edificazione 1988
- manutenzioni effettuate: /
- stato di conservazione più che buono
- valore attribuito al €/mq. 300,00

VALORE CAPANNONE " B " € 159.264,00 si arrotonda a
€ 159.00,00 (Euro centocinquantanovemila/00)

Cabina Enel	mq. 24,83
--------------------	------------------

- anno di edificazione presunto 1982
- manutenzioni effettuate: /
- stato di conservazione buono
- valore attribuito al €/mq. 300,00
mq. 24,83 x 0,50 = mq. 12,415

VALORE CABINA ENEL € 3.724,50 si arrotonda a
€ 3.700,00 (Euro tremiasettecento/00)

Area di pertinenza Capannone " A " e " B "	mq. 680,42
---	-------------------

- stato di conservazione buono
- valore attribuito al €/mq. 300,00
mq. 680,42 x 0,10 = mq. 68,042

VALORE AREA € 20.412,60 si arrotonda a
€ 20.400,00 (Euro ventimilaquattrocento/00)

VALORE COMPLESSIVO Cespiti della Rubini Sinterizzati s.r.l. di via G. Pascoli n.1 e n.3

Valore dell'impianto industriale nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.012.700,00

(Euro unmilione dodicimilasettecento/00)

Allegati:

1. Listino prezzi degli immobili (Capannoni) e (Uffici) di Bergamo e provincia del 2018

Con quanto sopra esposto in narrativa e con allegati, lo scrivente ritiene di aver esaurito l'incarico gentilmente conferitogli dall'III.mo Curatore Fallimentare **Dott. Carlo Luigi Rossi** e dall'III.mo G.I. **Dott.ssa Laura De Simone** del Tribunale di Bergamo Sezione Fallimenti.

Con osservanza,

Covo, 26.04.2019

Il Consulente Tecnico

Architetto Francesca Pinotti


.....
