

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli	021/2018
Nominalivi:	TAIL di Busi Gianpietro & C. s.n.c.	Pagina	1 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

TRIBUNALE DI BERGAMO
CONSULENZA TECNICA

FALLIMENTO
N° 139/2009
TAIL di Busi Gianpietro & C. s.n.c.
Via Grumello, 12
24010 SEDRINA (BG)

VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE
VALORE DI REALIZZO DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO

Giudice Delegato

Dott.^{ssa} Maria Magrì

Curatore Fallimentare

Dott. Carlo Luigi Rossi

Bergamo, 04 marzo 2018



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina	2 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

Indice del documento

1.0	GENERALITÀ E PREMESSE	Pag.	03
1.1	La natura dell'incarico	Pag.	03
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	Pag.	03
2.0	GLI IMMOBILI	Pag.	03
2.1	L'individuazione e la regolarità catastale	Pag.	03
2.2	La provenienza	Pag.	14
2.3	I gravami e le formalità pregiudizievoli	Pag.	14
2.4	La regolarità edilizia	Pag.	14
2.5	La regolarità urbanistica	Pag.	19
2.6	I criteri e la metodologia di valutazione	Pag.	22
2.7	I criteri di valutazione	Pag.	22
2.8	Le valutazioni	Pag.	23
3.0	RIEPILOGO	Pag.	26
3.1	Il riepilogo delle valutazioni e la firma della relazione	Pag.	26

Questo Rapporto di valutazione è stato scritto in Bergamo in data 04 marzo 2019 dal Geom. Enrico Ambrosini su incarico del Dott. Carlo Rossi, curatore del fallimento della società TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c., ed è sottoposto a diritti di "copyright" in favore dello Studio Tecnico Geom. Enrico Ambrosini. La riproduzione, anche parziale, per una utilizzazione da parte di terzi o diversa rispetto agli obiettivi per i quali è stato scritto è vietata.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina	3 di 28
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

1.0 GENERALITÀ E PREMESSE

1.1 La natura dell'incarico

Il Dott. Carlo Luigi Rossi, curatore del fallimento della società TAIL di Busi G. & C. S.n.c. con sede in via Grumello, 12 a Sedrina in provincia di Bergamo, mi ha incaricato, in qualità di esperto e conoscitore dei processi immobiliari, di "eseguire la puntuale rilevazione e la ricerca del valore che rappresenti la migliore aspettativa di ricavo minimo, secondo criteri di "pronto realizzo" degli immobili di nuovo oggi in capo alla società in fallimento e inseriti nel più ampio compendio immobiliare in parte in capo anche alle società [REDACTED] [REDACTED] costituenti di fatto nell'insieme, stante la particolare conformazione e corografia, un unico lotto omogeneo per la vendita, e di fornire tutte le necessarie informazioni utili in merito ai possibili scenari di cessione, con particolare riferimento all'evolversi della situazione urbanistica anche a seguito delle osservazioni di variante al P.G.T. presentate dalla Procedura in data 08.09.2017".

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

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

- ✓ Titoli di provenienza;
- ✓ La documentazione ipotecaria e la cartografia catastale;
- ✓ Gli atti edilizi autorizzativi;
- ✓ Lo strumento di Governo del Territorio

Tutta la documentazione elencata e utilizzata sarà comunque custodita, a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio in Bergamo Via Clara Maffei, 11 a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne volesse prendere visione o estrarre copia, e ciò sino alla conclusione della Procedura.

2.0 GLI IMMOBILI

2.1 L'individuazione e la regolarità catastale

Con sentenza n. 916/2012 trascritta il 12 settembre 2016, registro generale n. 40188 e registro particolare n. 26646, a favore di [REDACTED] [REDACTED] e di TAIL di Busi G. & C. S.n.c. contro [REDACTED] Tribunale di Bergamo ha dichiarato la nullità degli atti di vendita in favore [REDACTED] pertanto con efficacia del successivo abbandono dell'appello a seguito dell'intervenuta



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina	4 di 28
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

definizione transattiva, di cui all'annotazione presentata il 19 settembre 2016, registro generale n. 40910 e registro particolare n. 6798, gli immobili sono rientrati nella disponibilità di [REDACTED] e di TAIL di Busi G. & C. S.n.c. e inventariati nell'ambito del fallimento nel febbraio 2016.

Ciò premesso ed a seguito di verifica è stato accertato che alla procedura fallimentare TAIL di Busi Gianpietro & c. s.n.c. sono accreditabili le seguenti unità immobiliari, facenti inscindibilmente parte del complesso industriale sito in via Grumello a Sedrina e precisamente:

- Un ufficio a piano terra, di quattro vani e servizi, con antistante portico;
- Un laboratorio al primo piano interrato;
- Un laboratorio al piano terra,

il tutto censito in Catasto fabbricati al fg. 4, con i mappali:

- 337 sub. 710, p. T., cat. A/10, cl. 1, vani 6, R.C.Euro 867,65;
- 337 sub. 711, p. S1, cat. C/3, cl. 1, mq. 355, R.C.Euro 751,70;
- 337 sub. 714, p. T., cat. D/7, R.C.Euro 4.118,00;

oltre ai terreni (piazzi e area verde) di pertinenza comune (Sub. 716 – Bene comune non censibile) e quelli in proprietà esclusiva (piazzali, area verde e sedime stradale) rilevabili a Catasto terreni, foglio 9 con i mappali:

- 4076, are 15.30, e.u.;
- 3102, are 2.20, pr., cl. 3, R.D.Euro 0,34, R.A.Euro 0,34;
- 3105, are 0.25, s., cl. 2, R.D.Euro 0,06, R.A.Euro 0,06;
- 3091, are 5.50, pr., cl. 3, R.D.Euro 0,85, R.A.Euro 0,85;
- 3097, are 6.50, s.a., cl. 2, R.D.Euro 1,51, R.A.Euro 1,34;
- 4071, are 8.50, pr.a., cl. 2, R.D.Euro 2,63, R.A.Euro 1,98;
- 4073, are 7.30, s., cl. 2, R.D.Euro 1,89, R.A.Euro 1,70;
- 4075, are 0.50, e.u.;
- 3114, are 1.26, s., cl. 2, R.D.Euro 0,33, R.A.Euro 0,29;
- 4430, are 0.90, e.u.;
- 4087, are 5.60, s.a., cl. 2, R.D.Euro 1,30, R.A.Euro 1,16;
- 3092, are 2.10, pr., cl. 3, R.D.Euro 0,33, R.A.Euro 0,33;
- 3096, are 2.10, s.a., cl. 2, R.D.Euro 0,49, R.A.Euro 0,43;
- 3101, are 1.80, pr., cl. 3, R.D.Euro 0,28, R.A.Euro 0,28;
- 4072, are 0.30, p.a., cl. 2, R.D.Euro 0,09, R.A.Euro 0,07.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina	5 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

La superficie commerciale ragguagliata vendibile complessiva dell'intero compendio è stata calcolata in base ai coefficienti di ponderazione pervisti dal "Sistema Italiano di Misurazione" ed è risultata pertanto pari a **m² 9.307,20** e suddivisibili in:

- **m² 1.863,53** in capo al Fallimento TAIL;
- **m² 5.098,88** in capo al Fallimento [REDACTED];
- **m² 2.344,79** in capo a [REDACTED];

così come risulta dalla tabella di raffronto a seguire

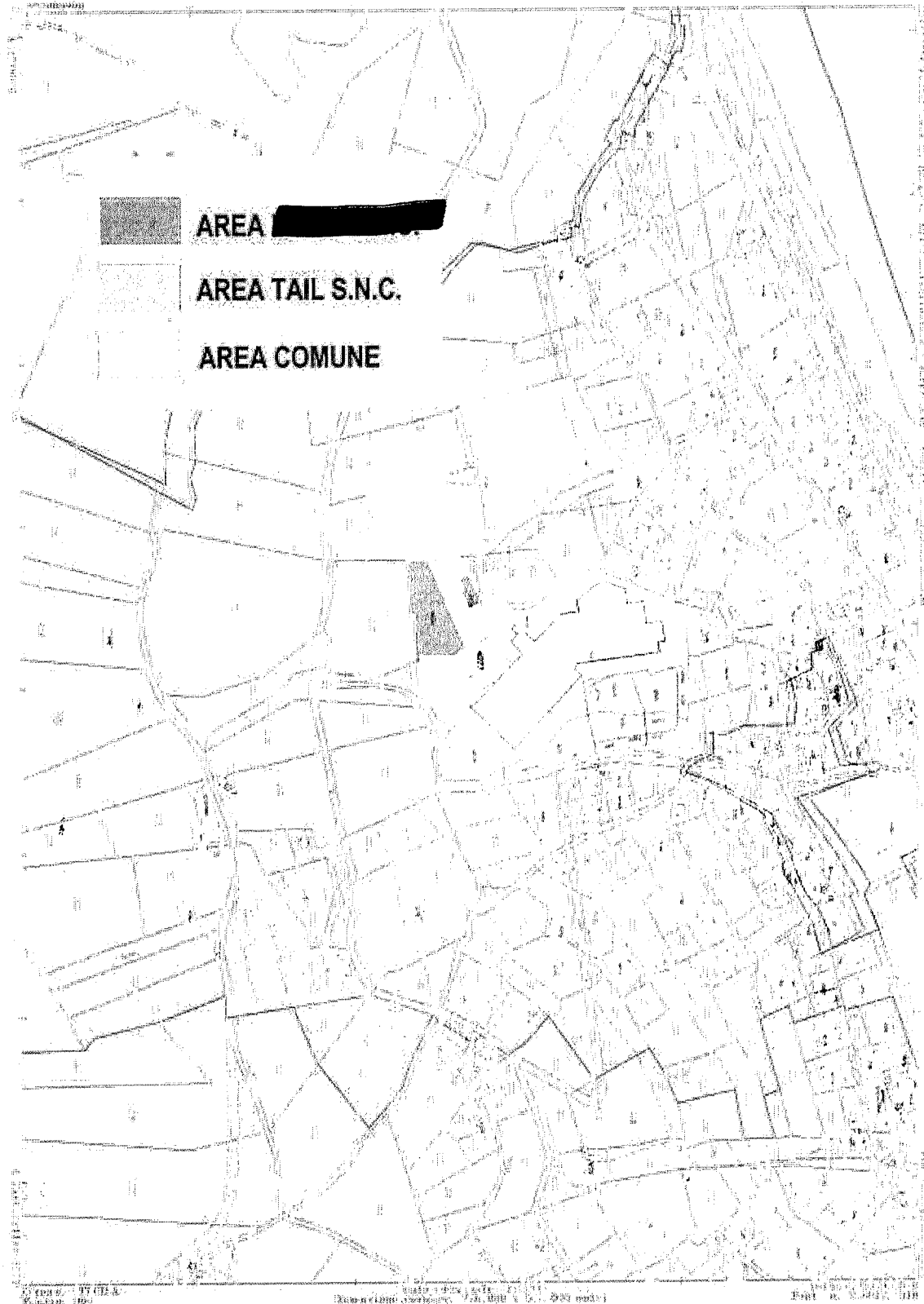
Proprietà	Mapp.	Sub.	Descrizione	Sup.
TAIL	337	710	Uffici a piano terra	155.10
			Portico	24.00
	Sommano			179.10
	337	711	Piano primo interrato laboratorio	385.85
	337	714	Piano terra laboratorio + Piazzale	1.298.58
TOTALE SUPERFICIE TAIL			1.863.53	
[REDACTED]	337	705	Magazzino	519.60
			Vano scale	17.50
	Sommano			537.00
	337	706	Magazzino	855.06
			Balconata	36.94
	Sommano			892.00
	337	707	Deposito	185.77
			Tunnel	10.44
	Sommano			196.24
	337	708	Magazzino	878.70
		Vano scale	17.50	
Sommano			896.20	
337	713	Secondo piano seminterrato	146.10	
337	715	Laboratorio	884.00	
		Prefabbricato	480.00	
Sommano			1.364.00	
4077	701	Laboratorio ed uffici	880.60	
		Terrazzi al 25%	33.98	
		Tettoia esterna imp. essicazione	78.88	
Sommano			993.46	
4433	701	Deposito esterno	73.88	
TOTALE SUPERFICIE [REDACTED]			5.098.88	
337	712	Laboratorio	2.002.67	
337	703	Appartamento	171.06	
337	704	Appartamento	171.06	
TOTALE SUPERFICIE [REDACTED]			[REDACTED]	
TOTALE SUPERFICI			9.307.20	

A seguire la cartografia catastale



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli:	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina:	8 di 28
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione:	0 1

ESTRATTO DI MAPPA

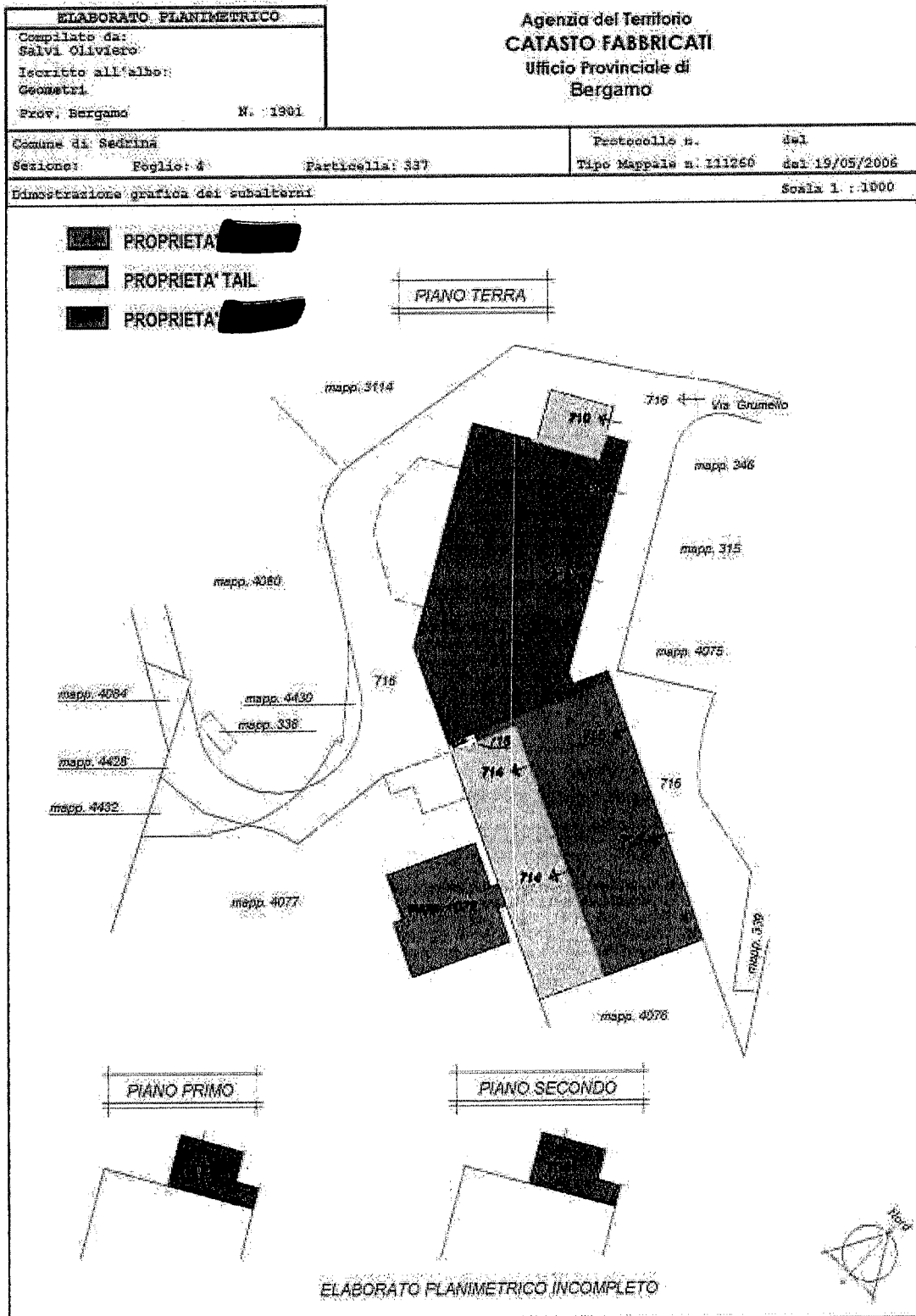


Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

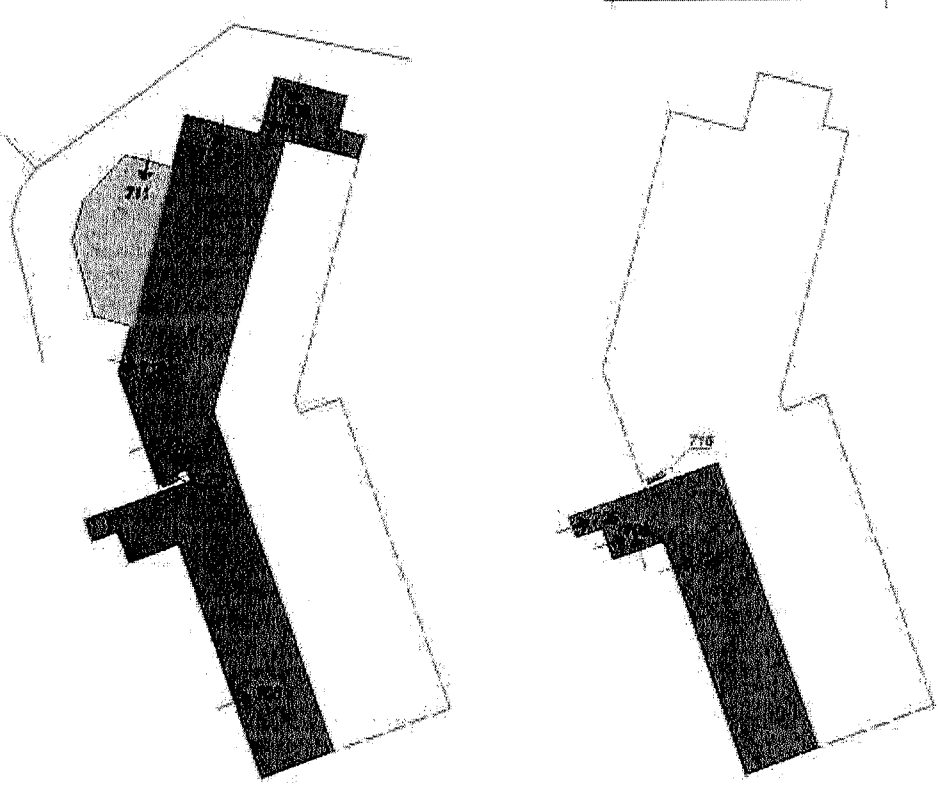



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli:	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina:	7 di 28
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione:	0 1

ELABORATO PLANIMETRICO E INDIVIDUAZIONE AREE

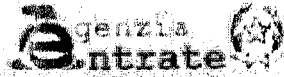


Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli:	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina:	8 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione:	0 1

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	
Compilato da: Salvi Oliviero Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 1901		Comune di Sedrina Sezione: Foglio 4 Particella: 337	
		Protocollo n. dal	
		Capo Mappale n. 111260	del 19/05/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 1000	
<div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-bottom: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">PIANO 1° INTERRATO</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">PIANO 2° INTERRATO</div> </div>  <p style="text-align: center;">ELABORATO PLANIMETRICO INCOMPLETO</p> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  </div>			



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli:	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina:	9 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione:	0 1



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: SEDRINA
Elenco Subalterni

Data: 06/12/2018 - Ora: 10.02.36 - Pag: 1
Visura n.: 178081 Fine:

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipi mappale	del	
SEDRINA		4	317	111260		
Sub	UBICAZIONE via piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	
1					SOPPRESSO	
2					SOPPRESSO	
3					SOPPRESSO	
4					SOPPRESSO	
5					SOPPRESSO	
6					SOPPRESSO	
7					SOPPRESSO	
8					SOPPRESSO	
9					SOPPRESSO	
10					SOPPRESSO	
11					SOPPRESSO	
12					SOPPRESSO	
701	VIA GRUMELLO	12	51		LOCALE DI DEPOSITO	
702	VIA GRUMELLO	12	51		AUTORIMBESSA	
703	VIA GRUMELLO	12	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
704	VIA GRUMELLO	12	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
705	VIA GRUMELLO	12	52		LABORATORIO	
706	VIA GRUMELLO	12	51		LABORATORIO	
707	VIA GRUMELLO	12	51		LOCALE DI DEPOSITO	
708	VIA GRUMELLO	12	51		LABORATORIO	
709					SOPPRESSO	
710	VIA GRUMELLO	12	T		UFFICI	
711	VIA GRUMELLO	12	51		LABORATORIO	
712	VIA GRUMELLO	12	T		LAVORAZIONE LEGNO	
713	VIA GRUMELLO	12	51 52		LAVORAZIONE LEGNO	
714	VIA GRUMELLO	12	T		LAVORAZIONE LEGNO	
715	VIA GRUMELLO	12	T		LAVORAZIONE LEGNO	
716	via grumello	12	52 51-T		BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. (CORTILE E USCITA DI SICUREZZA)	
Comune	SEDRINA	Sezione	Foglio	Particella	Tipi mappale	del
Sub	UBICAZIONE via piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
	via grumello	12	T			AREA URBANA DI MO. 300

Unità immobiliari n. 29


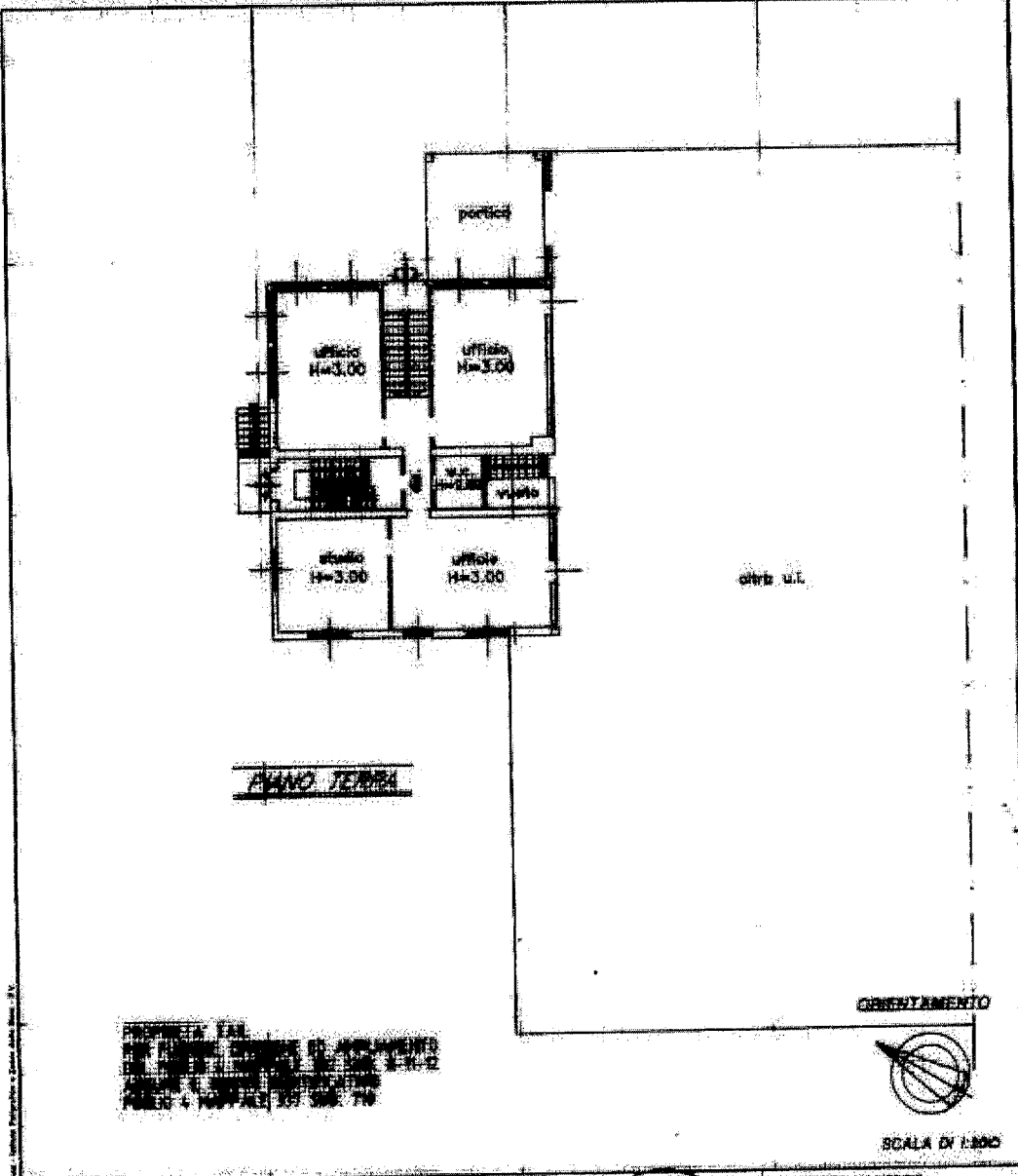


Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli:	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina:	10 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione:	0 1

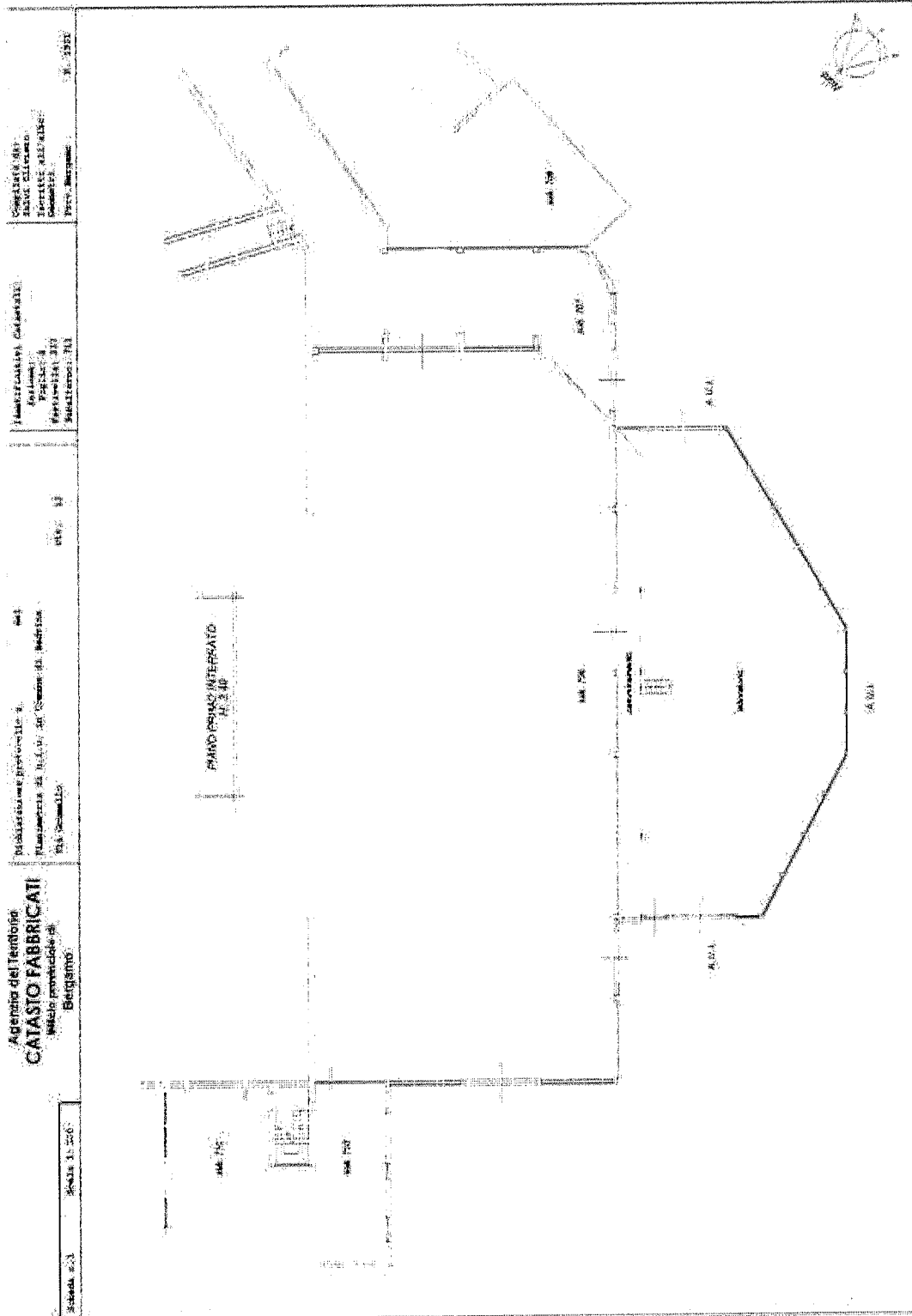
PROPRIETA' TAIL S.N.C. - MAPP. 337 SUB. 710

MODULINO P. 10/1990/2017	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 15-4-1939, n. 652)	MOD: BN (CEU) LIRE 200
Planimetria di u.t.v. in Comune di <u>SEDRINA</u> via <u>GRUMELLO</u> civ. <u>12</u>		
		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Identificativi catastali n. <u>337</u> sub. <u>710</u>	Compiuta dal <u>GEOMETRA</u> (Nome, cognome e nome) <u>SALVI OLIVIERO</u> iscritta all'albo dei <u>GEOMETRI</u> nella provincia di <u>BERGAMO</u> data <u>3/1/2019</u> Firma 	RIBERVATO ALL'UFFICIO 



Enfe:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina	11 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

PROPRIETA' TAIL S.N.C. – MAPP. 337 SUB. 711



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Istituto provinciale di
 Bergamo

Scheda n. 3
 Scala 1:500

Direzione Provinciale di
 Bergamo
 Ufficio di Misure ed Ricerche
 Via Cavallotti
 24121 Bergamo

(MATERIALE) Catastrale
 Esistono:
 Foglio 337
 Particelle 711

Comune di
 Bergamo
 Ufficio di Misure ed Ricerche
 Via Cavallotti
 24121 Bergamo



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli:	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina:	12 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione:	0 1

PROPRIETA' TAIL S.N.C. – MAPP. 337 SUB. 714

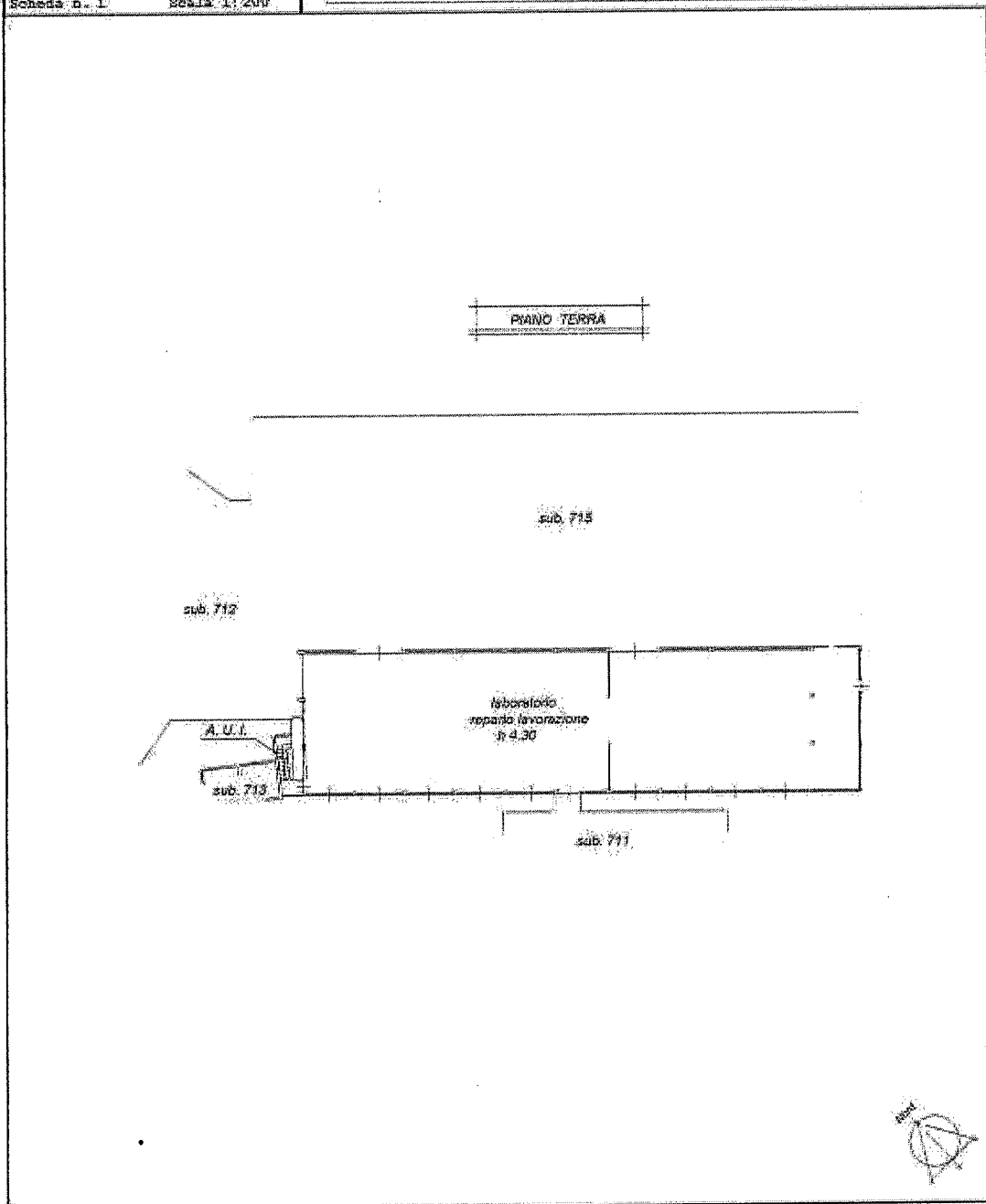
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Dichiarazione protocollo n. del
 Planimetria di n. i. n. in Comune di Seditina
 Via Grumello , civ. 12

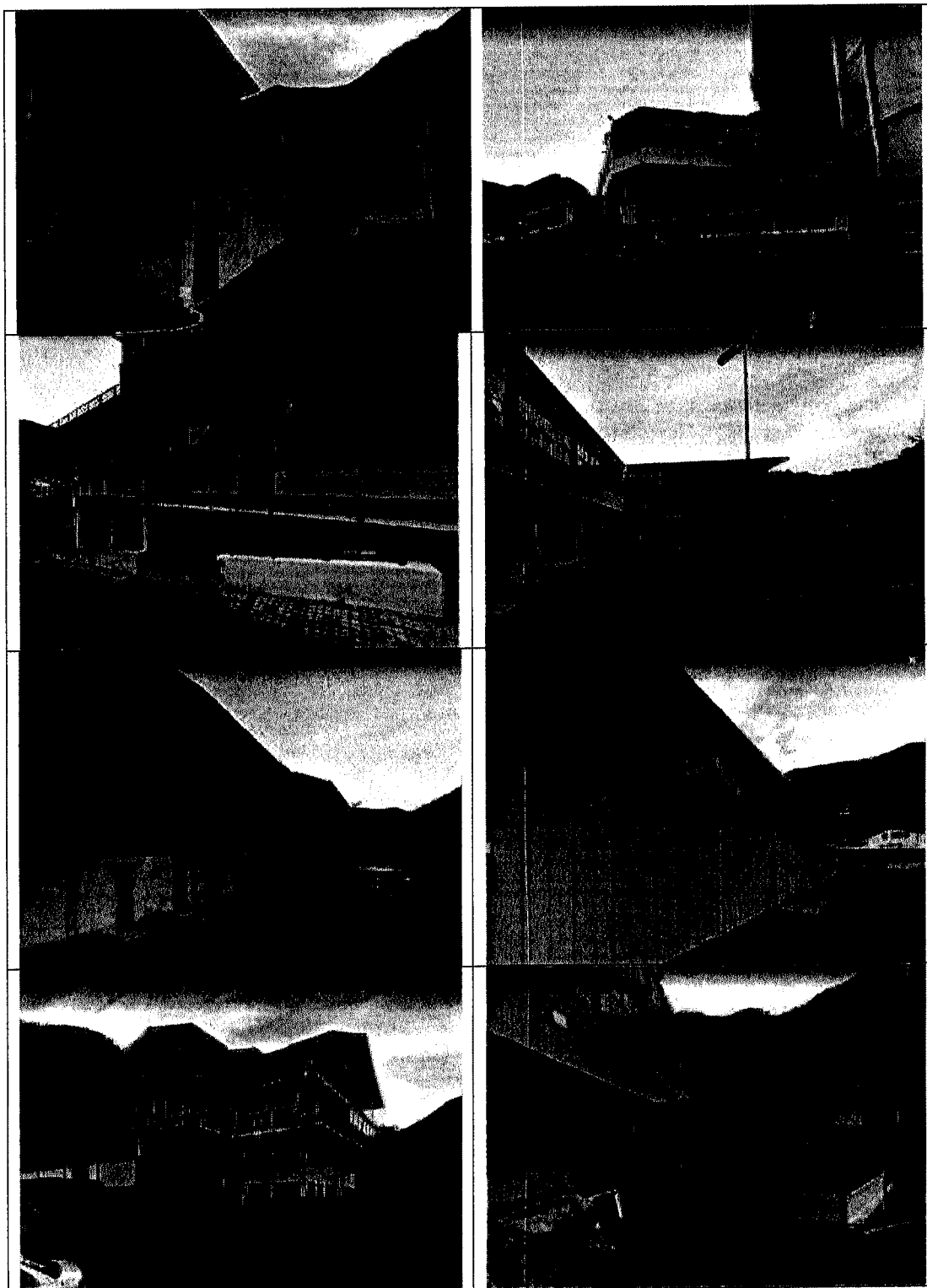
Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 4
 Particella: 337
 Subalterne: 714

Compilata da:
 Salvi Oliviero
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Bergamo N. 1901

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina	13 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Gianpietro & C. s.n.c.	Pagina	14 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

2.2 La provenienza

Da indagine ipotecaria si rileva che i beni, come elencati in precedenza, sono alla data di verifica del 10.12.2018 di proprietà della società TAIL DI BUSI GIANPIETRO & C. S.N.C in forza di:

- Sentenza dichiarativa di nullità atto del 6.04.2012 n. 916 Repertorio Tribunale di Bergamo trascritta, a Bergamo, in data 12.09.2016 ai nn. 40188/26646 ed annotata, a Bergamo, in data 19.09.2016 ai nn. 40916/6804 con la quale veniva dichiarato nullo l'atto di compravendita del 30.10.2008 n. 50554/24934 Repertorio Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo trascritto, a Bergamo, in data 14.11.2008 ai nn. 71230/41096 con il quale la società TAIL DI BUSI GIANPIETRO & C. S.N.C. vendeva i beni in oggetto alla società [REDACTED] codice fiscale n. [REDACTED]

2.3 I gravami e le formalità pregiudizievoli

L'indagine estesa alla società [REDACTED], in quanto possessore dei beni relativamente al periodo 30.10.2008 – 10.12.2018 non ha rilevata alcuna trascrizione pregiudizievole mentre si rileva sui beni ora in capo alla società TAIL DI BUSI GIANPIETRO & C. S.N.C. in fallimento, la seguente iscrizione:

- Ipoteca volontaria iscritta, a Bergamo, in data 14.11.2008 ai nn. 71231/13960 (atto del 30.10.2008 n. 50556/24936 Repertorio Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo) a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SORISOLE E LEPRENO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Sorisole, contro [REDACTED] Somma iscritta Euro 6.600.000,00, somma capitale Euro 4.400.000,00 con scadenza anni 3 (per apertura di credito in c/c) e grava in capo a tutti i beni in oggetto, più altri beni non oggetto della presente relazione.

N.B. Si rileva, da ultimo, una annotazione relativa alla rinegoziazione di apertura di credito con la quale, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al 31.01.2017.

2.4 La regolarità edilizia

L'intero fabbricato industriale, oggi rispettivamente di proprietà della Società TAIL di Busi Gianpietro & C. S.n.c oltre che di [REDACTED], e di



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina	15 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

██████████ è stato edificato negli anni in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- TAIL - Concessione edilizia in sanatoria rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sedrina in data 29/05/2003, P.E. 18/2003, per realizzazione struttura autoportante per ricovero automezzi (baracca Sig. ██████████)
- TAIL - Concessione edilizia in sanatoria rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sedrina in data 13/09/2001, P.E. 12/2001, per le modifiche apportate ai piani secondo seminterrato, primo seminterrato e piano terra dell'edificio industriale (come da tavole allegate).
- TAIL - Concessione gratuita per opere edilizie rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 12/02/1977, prot. N. 1589, Registro Costruzioni n. 54 R.C.O.M., per costruzione provvisoria tettoia in ferro (tettoia grande sul p/lazzale)./
- TAIL - Concessione gratuita per opere edilizie rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 12/02/1977, prot. N. 1458, Registro Costruzioni n. 406, per ampliamento uffici.
- TAIL - Licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 06/10/1976, prot. N. 995, Registro Costruzioni n. 400, per costruzione locale caldaia.
- TAIL - Licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 30/04/1974, prot. N. 29, Registro Costruzioni n. 348, per costruzione cabina elettrica (VENDUTA).
- TAIL - Licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 12/09/1973, prot. N. 751, Registro Costruzioni n. 318, per costruzione portico per deposito legname (sanatoria agosto 2001 PE 12/2001 – sanatoria 1986)
- Licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina a ██████████ in data 03/07/1971, prot. N. 480, Registro Costruzioni n. 277, per costruzione laboratorio artigianale (sanatoria 1986).
- Permesso di agibilità capannone industriale della Ditta ██████████ rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 29/01/1970.
- Licenza per opere edilizie rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina a ██████████ in data 08/01/1968, prot. N. 1484 pos. n. 221, per costruzione laboratorio di falegnameria con uffici e abitazione.

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina	16 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

- Permesso di agibilità casa di abitazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 29/01/1970 n. 221.
- TAIL – Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 05/10/1982, prot. Gen. N. 1346 , Registro Costruzioni n. 265, per la sostituzione della sottostazione di aspirazione esistente con altra sottostazione aspirante di maggiore potenza e di minore effetto rumoroso.
- TAIL – Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 21/10/1991, prot. Gen. N. 1247 , Registro Costruzioni n. 219, per la posa in opera scaffalatura coperta e ampliamento uffici (tettoia attaccata al capannone).
- TAIL – Concessione edilizia con contributo n. 251 Reg. Cos., n. 2816 prot. Gen., posizionamento n. 5 elementi prefabbricati di scaffalatura – NON REALIZZATA.
- TAIL – Autorizzazione per interventi edilizi rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 05/11/1990, n. 183 Reg. Costr., n. 1504 prot., per costruzione sentiero pedonale di avvicinamento al cancello di Via Pesenti;
- TAIL – Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 08/10/1990, prot. N. 1504/90, per costruzione box interrati per deposito vernici e sentiero pedonale di avvicinamento (poi rilasciata autorizzazione n. 183/1990)
- TAIL – Variante alla Concessione Edilizia n. 120 del 11/07/1988 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 13/06/1989, per ampliamento pensilina ed aggiunta nuovo portico a copertura cancelletto – VENDUTO.
- TAIL e ██████ - Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 11/07/1988, Reg. Costr. n. 120, prot. N. 1176, per la realizzazione di portico e cancello sulla Via G.B. Pesenti e costruzione della recinzione e cancello sulla Via Grumello – VENDUTO.
- ██████████ - Concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 13/11/1989, condono edilizio L. 47/85 P. n. 152, per ampliamento 1° piano seminterrato per uso laboratorio magazzino; trasformazione di mensa a taverna del locale al piano seminterrato; variazioni alla L.E. 227/71 e C.E. 24/81 per diverse disposizioni aperture esterne e della facciata.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli:	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina:	17 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione:	0 1

- [REDACTED] – Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 09/11/1983, prot. n. 1315, n. 20 Reg. Costr., per variante in ampliamento all'abitazione.
- [REDACTED] – Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 06/04/1983, prot. n. 333, n. 8/83 Reg. Costr., per trasformazione del sottotetto in abitazione.
- [REDACTED] – Concessione gratuita per opere edilizie rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 05/02/1983, prot. n. 772, n. 1 Reg. Costr., per costruzione bagno.
- TAIL – Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 19/03/1981, prot. n. 1720, n. 24 Reg. Costr., per completamento ultima campata 1° piano laboratorio B sistemazione facciata con spostamento serramenti e pannellatura.
- TAIL – Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 03/01/1981, prot. n. 1408, n. 14/81 Reg. Costr., per nuova costruzione (completamento collegamento fra i due corpi di capannone esistente).
- TAIL – Autorizzazione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 24/04/1980, prot. n. 655, per sistemazione ed allargamento di strada privata interna.
- TAIL – Autorizzazione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 06/02/1980, per la costruzione di cabina elettrica – VENDUTA.
- TAIL – Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 09/02/1980, prot. n. 1596, n. 485 Reg. Costr., Variante alla C. 1589/54 del 14/02/1977, per costruzione tettoia in ferro smontabile.
- TAIL – Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 09/02/1980, prot. n. 1595, n. 484 Reg. Costr., Variante alla C. 478/1255 del 17/11/1979, per variante alla costruzione in ampliamento di collegamento fra i due corpi di capannone.
- TAIL – Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 30/04/1980, prot. n. 1553, n. 488 Reg. Costr., per allargamento, sistemazione e cinta sulla strada comunale.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina	18 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

- TAIL – Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 17/11/1979, prot. n. 1255, n. 478 Reg. Costr., per costruzione ampliamento collegamento fra i due corpi di capannone.
- TAIL – Denuncia Inizio Attività prot. 14/06/2000 per costruzione struttura autoportante in carpenteria ad uso deposito.
- TAIL – Permesso di costruire in sanatoria rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sedrina in data 04/11/2004, P.E. 17/2004, per costruzione muro di contenimento con soprastante parcheggio privato.
- TAIL – Denuncia Inizio Attività prot. 19/06/2004 per Variante alla DIA presentata il 02/04/2003 - Costruzione di nuovi ingressi carrali ed ingresso pedonale
- TAIL – Denuncia Inizio Attività prot. 07/07/2004 per 2^ Variante alla DIA presentata il 02/04/2003 - Costruzione di nuovi ingressi carrali ed ingresso pedonale.
- ██████████ – Denuncia Inizio Attività prot. 02/06/1999 per costruzione nuovi ingressi carrali ed ingresso pedonale.
- ██████████ – Denuncia Inizio Attività prot. 02/04/2003 per costruzione nuovi ingressi carrali ed ingresso pedonale.
- TAIL – Denuncia Inizio Attività prot. 02/12/1997 prot. 5034 per costruzione di parete REI 120 a delimitazione del reparto di verniciatura con scala esterna per uscita di sicurezza.
- TAIL – Denuncia Inizio Attività prot. 16/04/2002 per realizzazione struttura in ferro a copertura dell'impianto di essiccazione.
- TAIL – Denuncia Inizio Attività prot. 15/07/1996 prot. 2893 per demolizione muro in cemento armato, scavi e reinterri, spostamento impianto tecnologico.
- TAIL – Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 05/08/1996, prot. n. 2433, n. 400 Reg. Costr., per ampliamento capannone e relativa variante prot. 3598/96 del 30/07/1997 per ampliamento per formazione impianto tecnologico e locale compressori.
- TAIL - Concessione edilizia con contributo rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sedrina in data 21/06/2000, prot. n. 2474, P.E. 05-2/99, variante



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina	19 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

alla c.e. 5/99 rilasciata in data 26/05/1999 per ampliamento capannone industriale.

- TAIL - Concessione edilizia con contributo rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sedrina in data 15/12/1999, prot. n. 4141, P.E. 05-1/99, variante alla c.e. 5/99 rilasciata in data 26/05/1999 per ampliamento capannone industriale.
- TAIL - Concessione edilizia con contributo rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sedrina in data 26/05/1997, prot. n. 609, P.E. 05/99, per ampliamento capannone industriale.
- Denuncia Inizio Attività prot. N. 2937 del 01/07/2002 per demolizione del vecchio impianto tecnologico e realizzazione del nuovo impianto tecnologico (silos).
- Denuncia Inizio Attività prot. N. 3615 del 07/08/2002 per realizzazione struttura autoportante.
- Permesso di Costruire PE 12/2004 del 01/07/2004 per eseguire un intervento di ristrutturazione edilizia in una porzione di fabbricato adibito ad attività artigianale sito in Via Grumello 12/b.

2.5 La regolarità urbanistica

Il Piano delle Regole dello strumento urbanistico vigente – **Variante n. 4** – inserisce l'intera area e il fabbricato industriale in "AREE PER SERVIZI ESISTENTI E PROPOSTI: INTERESSE COMUNE"



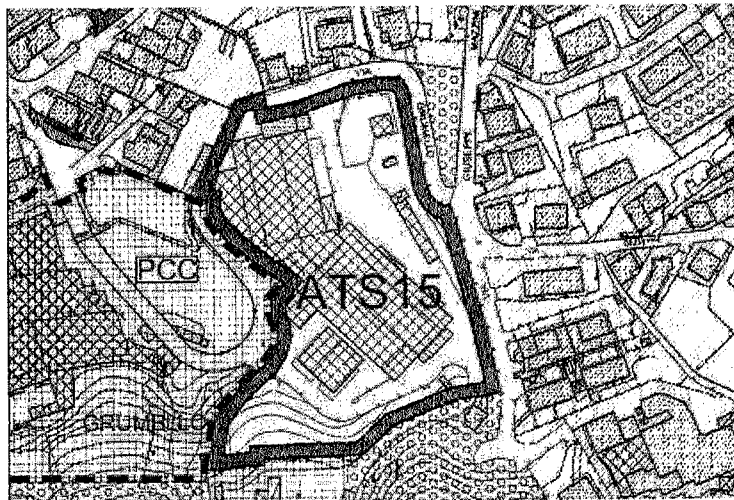
Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli:	021/2018
Nominativi:	TALL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina:	20 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione:	0 1

La tavola 10^a Quadro delle azioni strategiche di piano del Documento di Piano, indica l'intero comparto in AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI PUBBLICI: INTERESSE COMUNE – ATS 15



Le Norme e del Documento di Piano, relativamente all'ambito ATS 15 citano:

ATS15: in località Sedrina via Grumello, allo stato attuale esiste una vasta area produttiva interessata da insediamenti che risultano inutilizzati, degradati, e incoerenti con il tessuto edilizio residenziale prevalente. Valutate tali criticità esistenti e l'immediata percepibilità dell'area all'accesso del paese, considerati gli obiettivi del quadro strategico assunti dal piano relativamente al tema della riqualificazione del tessuto degradato, dismesso o sottoutilizzato, si propone pertanto la localizzazione di un nuovo ambito di trasformazione per servizi e attrezzature di interesse pubblico che ospiterà attrezzature sportive coperte e scoperte in una zona meglio accessibile e disponibile per la popolazione residente. L'ambito interessa una superficie di 14.720 mq e le modalità di attuazione degli interventi previsti saranno regolamentate dalla normativa del piano dei servizi vigente, nello specifico dall'art. 8 - Aree per attrezzature pubbliche di interesse comune.

In merito alle possibilità di sfruttamento dell'area, l'Art. 8 del Piano dei Servizi indica quanto segue:

Art. 8 - Aree per attrezzature pubbliche di interesse comune

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature, esistenti o previste, di interesse comune a livello comunale - sociali, socio-assistenziali, socio-sanitarie, mini-alloggi per anziani, ricreative, culturali, amministrative e di servizio, ospedaliere di interesse sovracomunale - così come definite dalle vigenti normative in materia e individuate nella tavola del Piano dei Servizi con apposite campiture e simboli di destinazione specifica.

L'intervento si attua applicando i seguenti indici:

If	=	2,50 mc/mq
Re	=	1/3
H max	=	12,50 mt
Ds min	=	7 mt
Ds min	=	5 mt

La presenza di residenza privata è consentita purchè le stesse siano riservate al responsabile dell'attrezzatura e/o al custode, nella misura massima di 170 mq.

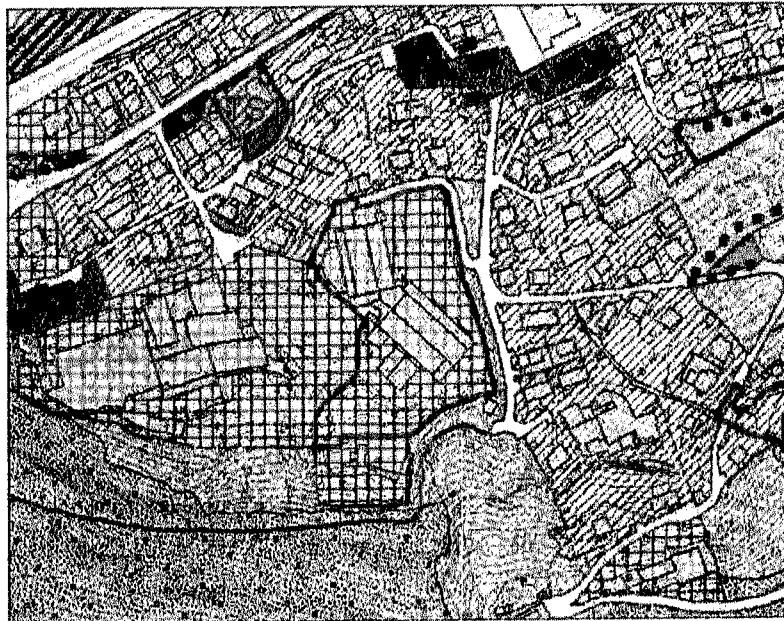


Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina	21 di 28
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

Dato l'avvio del procedimento di variante urbanistica n. 5, gli Organi della Procedura hanno presentato in data 08.09.2017 protocollo n° 0004297, per mio tramite, una Osservazione al P.G.T. di cui alla variante 4, finalizzata ad ottenere una variante in modo da riqualificare l'area in funzione di un "Piano Attuativo Convenzionato", da definire con l'Amministrazione Comunale, per la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali, previa demolizione di parte degli immobili esistenti, e la riqualificazione dei restanti con autorimesse a servizio dei nuovi fabbricati di civile abitazione, per piccoli depositi/laboratori artigianali e spazi commerciali di vicinato con riduzione della volumetria esistente a piano terra.

Al momento è in corso il procedimento di VAS, ed è stato emanato Avviso di messa a disposizione al pubblico della documentazione relativa, depositata presso il Comune di Sedrina, visionabile sino al 18.01.2019, termine ultimo per la presentazione di osservazioni e proposte.

La Tavola 2 del Documento di Piano – Quadro delle azioni strategiche di piano, della Variante n. 5, attualmente in itinere, indica la precisa volontà da parte del Comune, di confermare di l'inserimento della zona come: AREE E AMBITI IN TRASFORMAZIONE – ISTANZE PRESENTATE



Questo significa che l'osservazione non è stata rigettata, ma che continua quindi l'iter amministrativo per l'approvazione della Variante n. 5, secondo le tempistiche ed i passaggi previsti dalle normative vigenti.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina	22 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

2.6 I criteri e la metodologia di valutazione

Premesso che l'immobile, per proprie caratteristiche, non consente lo sfruttamento edilizio delle aree in funzione delle tre proprietà in maniera autonoma, né tantomeno il frazionamento in più lotti omogenei per la vendita, le valutazioni come a seguire, per definire le singole quote di ricavo, sono state espresse in funzione di una cessione complessiva dell'intero comparto, pertanto le opinioni di valutazione e la conseguente elaborazione dell'ipotesi delle reali e migliori aspettative di ricavo minimo, sono state effettuate prevedendo due scenari possibili, rispetto alle previsioni di P.G.T.:

1. Scenario 1

L'utilizzo "tal quale" dei fabbricati ad uso industriale, previo assenso da parte del Comune e l'esecuzione delle opere di adeguamento ambientale e impiantistico e di ristrutturazione minimali, indispensabili per l'esercizio di una attività imprenditoriale:

2. Scenario 2

La realizzazione del progetto di riqualificazione dell'intera area, come da studio possibilistico, e da me redatto in collaborazione con il Tecnico di S.C.S. ed utilizzato per la presentazione della variante al P.G.T., nel presupposto, come previsto da P.G.T., di un "Piano Attuativo Integrato Convenzionato", tutto da definire.

2.7 I criteri di valutazione

La definizione del valore che rappresenti la migliore aspettativa di ricavo minimo, secondo criteri di "pronto realizzo" degli immobili oggi in capo alla società in fallimento, è stata ottenuta ricorrendo in particolare rispettivamente a due criteri valutativi, noti alla pratica estimativa, quali di seguito illustrati:

- **"comparativo diretto"**, o meglio conosciuto come "Market Comparison Approach" (MCA o SCA); per gli immobili ultimati e basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili, detti comparabili, caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.
- **"di trasformazione"**, dove il più probabile valore di mercato degli immobili in valutazione e delle aree annesse, è stato determinato attraverso la differenza tra i ricavi attesi e ottenibili al termine della ultimazione e/o



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina	23 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

costruzione (vendita) in funzione dei valori ottenuti con i criteri di cui al paragrafo precedente, e i costi di produzione necessari l'ultimazione stessa, anche se in assenza di studi progettuali approfonditi, riconducendosi il tutto alla soluzione del seguente algoritmo:

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

avendo valorizzato i singoli parametri, quali:

V_m = valore di mercato dell'immobile ultimato,

K_c = costo tecnico di realizzazione dell'immobile comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice,

O_c = oneri concessori,

O_p = onorari professionali del progettista e direttore dei lavori

O_f = oneri finanziari

P = profitto, al lordo dei tributi, conseguito dal promotore immobiliare

r = saggio di remunerazione atteso da parte del promotore immobiliare;

n = numero degli anni in cui, attuandosi l'operazione di trasformazione, il bene non produce reddito. Tale operazione di sconto trova giustificazione nel fatto che durante lo svolgimento dell'operazione immobiliare il promotore non percepisce reddito dall'investimento.

2.8 Le valutazioni

Scenario 1 : Utilizzo Tal Quale

Gli immobili oggi si presentano in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, soprattutto a causa dei recenti diffusi atti di vandalismo.

A Sedrina le quotazioni riferite a immobili industriali, indicano, per manufatti utilizzabili direttamente e in buone condizioni, valutazioni che oscillano tra un minimo di **331 €/mq** ed un massimo di **529 €/mq**.

Non è il nostro caso in quanto siamo di fronte ad un fabbricato "difficile" da vendere, dovuto essenzialmente ad una corografia disordinata, con parti di fabbricato in lamiera, parecchie tettoie, oltre al fatto di essere dislocato su più piani in modo disomogeneo e tra di loro non collegati, di dimensioni notevoli, ma in pessime condizioni con parecchi interventi da realizzare soprattutto per la parte impiantistica.

Con queste premesse ritengo equa l'attribuzione di un possibile valore unitario di **100 €/mq** in modo da calcolare un valore complessivo nelle condizioni



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina	24 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

attuali di € 880.720,00 di cui alle singole quote spettanti pari ad € 136.353,00 per TAIL s.n.c., € 509.888,00 per [REDACTED] s.n.c. ed € 234.479,00 per [REDACTED]. come da prospetto a seguire.

PROPRIETA'	SUPERFICIE	€/m ²	VALORE
TAIL S.N.C.	1.363,53	100,00	136.353,00
[REDACTED]	5.098,88	100,00	509.888,00
[REDACTED]	2.344,79	100,00	234.479,00

Scenario 2 : La realizzazione del progetto di riqualificazione

Ai fini della valutazione viene dato per scontata l'adozione della variante proposta. Lo studio progettuale è stato redatto prevedendo la riqualificazione ambientale dell'area sulla scorta di un piano attuativo convenzionato per la formazione di ampi spazi aperti a verde, la realizzazione di fabbricati residenziali, di piccoli laboratori artigianali e di spazi commerciali. A seguire vengono proposti i conteggi dello studio progettuale che ha consentito di stimare, previo arrotondamento, in € 760.000,00 il valore dell'area di cui alle singole quote spettanti, pari ad € 152.170,26 per TAIL s.n.c., € 416.359,24 per [REDACTED] ed € 191.470,50 per [REDACTED] come da prospetto a seguire.

PROPRIETA'	SUPERFICIE	€/m ²	Valore
TAIL S.N.C.	1.863,53	81,657	152.170,26
M.L.B. S.N.C.	5.098,88	81,657	416.359,24
S.C.S. S.R.L.	2.344,79	81,657	191.470,50
SOMMANO	9.307,20		760.000,00

ANALISI COSTI NUOVO PROGETTO SU AREA [REDACTED] VIA GRUMELLO, SEDRINA (BG)

Nuove destinazioni d'uso da inserire in variante al PGT

Residenziale
Piccole attività artigianali
Negozii di vicinato sup. inf. a mq 150
Palestre - Poliambulatori etc.

Volume di progetto < di 5.000 mc rispetto all'attuale

Nuove destinazioni di progetto

PIANO TERRA - NUOVI "BLOCCHI" RESIDENZIALI - LOCALE COMMERCIALE

PIANI	DEST.	DESCRIZ.	MQ PROGETTO	VALORE A NUOVO €/MQ	VALORE A NUOVO €
piano terra (piazzale sup.)	RESIDENZIALE	Blocco A	326,40	1.500,00	489.600,00
	RESIDENZIALE	Blocco B	280,50	1.500,00	420.750,00
	RESIDENZIALE	Blocco C	365,50	1.500,00	548.250,00
	RESIDENZIALE	Blocco D	406,30	1.500,00	609.450,00
	RESIDENZIALE	Blocco E	537,20	1.500,00	805.800,00
piano primo (nuova realizzazione)	RESIDENZIALE	Blocco A	326,40	1.500,00	489.600,00
	RESIDENZIALE	Blocco B	280,50	1.500,00	420.750,00
	RESIDENZIALE	Blocco C	365,50	1.500,00	548.250,00
	RESIDENZIALE	Blocco D	406,30	1.500,00	609.450,00
	RESIDENZIALE	Blocco E	537,20	1.500,00	805.800,00
locale nella palazzina uffici	COMMERCIALE	BAR	227,00	1.400,00	317.800,00
				Totale ricavi	6.065.500,00

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli:	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagine:	25 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione:	0 1

COSTI DA SOSTENERE

Descrizione		mc	mq	€/mc/mq	€
Demolizioni capannoni al piano terra (piazzale)	piano terra	17.639,00		22,00	388.058,00
Realizzazione nuove abitazioni	piano terra e primo		3.831,80	1.000,00	3.831.800,00
Sistemazione locale commerciale	piano terra		227,00	500,00	113.500,00
				Totale costi	4.333.358,00

PALAZZINA EX SIG. BUSI

PIANI	DEST.	DESCRIZ.	MQ PROGETTO	VALORE A NUOVO €/MQ	VALORE A NUOVO €
Palazzina ESISTENTE (Sig. ██████)	RESIDENZIALE	piano terra (ufficio)	174,00	1.500,00	261.000,00
	RESIDENZIALE	piano primo	174,00	1.500,00	261.000,00
Palazzina REALIZZARE (Sig. ██████ - DA)	RESIDENZIALE	piano secondo	174,00	1.500,00	261.000,00
Piano inf. taverna e cantine	RESIDENZIALE	piano -1	52,00	1.500,00	78.000,00
				Totale ricavi	861.000,00

COSTI DA SOSTENERE

Descrizione		mq	€/mq	€
Realizzazione nuova unità abitativa		158,00	1.000,00	158.000,00
Ristrutturazione abitazioni esistenti		348,00	500,00	174.000,00
Opere di adeguamento piano taverna e cantine		174,00	200,00	34.800,00
			Totale costi	366.800,00

PIANO PRIMO SEMINTERRATO POSTI AUTO - AUTORIMESSE - LOCALI PLURIUSO

PIANI	DEST.	DESCRIZ.		VALORE A NUOVO €/MQ	VALORE A NUOVO €
Posti auto in progetto	AUTORIMESSE	piano -1	56	7.000,00	392.000,00
Box	AUTORIMESSE	piano -1	2	15.000,00	30.000,00
Locali pluriuso	LOCALI PLURIUSO	ex infermeria	110	800,00	88.000,00
	LOCALI PLURIUSO	palazzina uffici	140	1.000,00	140.000,00
	LOCALI PLURIUSO	palazzina uffici	195	1.000,00	195.000,00
				Totale ricavi	815.000,00

COSTI DA SOSTENERE

Descrizione		mc	mq	€/mq/mc	€
Sistemazione locali (finiture e impianti)	autorimesse e ex infermeria		1.952,52	200,00	390.504,00
Sistemazione locali pluriuso	palazzina uffici		335,00	200,00	67.000,00
Demolizione laboratorio C	tavola 2 stato di fatto	1.231,00		22,00	27.082,00
				Totale costi	484.586,00

PIANO SECONDO SEMINTERRATO - LABORATORI ARTIGIANALI - LOCALI COMUNI

PIANI	DEST.	DESCRIZ.		VALORE A NUOVO €/MQ	VALORE A NUOVO €
Laboratorio 1	attività artigianali	piano -2	188	600,00	112.800,00
Laboratorio 2	attività artigianali	piano -2	395	600,00	237.000,00
Laboratorio 3	attività artigianali	piano -2	93	600,00	55.800,00
				Totale ricavi	405.600,00

COSTI DA SOSTENERE

Descrizione		mc	mq	€/mq	€
Opere di sistemazione laboratori			676	300,00	202.800,00
Sistemazione locali comuni (silo etc.)	piano -2 e terra		124,74	100,00	12.474,00
				Totale costi	215.274,00



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 139/2009	Protocolli	021/2018
Nominativi:	TAIL di Busi Giampietro & C. s.n.c.	Pagina	26 di 26
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

Aspettativa di ricavo finale	Vm		8.147.100,00
Costi ordinari di ultimazione	kc		5.400.018,00
Oneri concessori	Oc	5%	270.000,90
Onerari professionali	Op	10%	814.001,00
Oneri finanziari	Of	5%	310.501,04
Profitto lordo	P	10%	798.670,00
Saggio di remunerazione	r	5%	60.683,26
Valore operazione	supponendo una durata lavori di anni 2		756.579,26

3.0 RIEPILOGO

3.1 Il riepilogo delle valutazioni e la firma della relazione

A questo punto, ferma restando la validità di ciascuna delle due stime del complesso appena presentate, è usuale nella pratica estimativa ricorrere alla media tra le valutazioni ottenute, al fine di identificare una valutazione finale univoca, che risponde al criterio dell'ordinarietà e che si riconduce inevitabilmente al concetto di probabilità statistica. Pertanto, dalla media delle due valutazioni sopra illustrate, previo arrotondamento, si ottiene il possibile e probabile valore di realizzo del compendio industriale pari ad **€ 820.000,00**, come da calcolo a seguire:

$$V \text{ medio stime} = (\text{€ } 880.720,00 + \text{€ } 760.000,00) / 2 = \text{€ } 820.360,00$$

di cui alle rispettive quote pari ad **€ 164.176,99** per TAIL s.n.c., € 449.211,32 per [REDACTED] e € 206.575,99 per [REDACTED] come da prospetto a seguire.

PROPRIETA'	SUPERFICIE	VALORE
TAIL S.N.C.	1.863,53	164.176,99
M.L.B. S.N.C.	5.098,88	449.211,32
S.C.S.	2.344,79	206.575,99

Bergamo, 04 marzo 2019

L'Esperto incaricato
(Geom. Enrico Ambrosini)

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

