

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	1 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

TRIBUNALE DI BERGAMO
CONSULENZA TECNICA

FALLIMENTO
N° 138 / 2009

M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.

Via Grumello, 12
24010 SEDRINA (BG)

VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE
VALORE DI REALIZZO DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE IN CAPO AI FALLIMENTI

Giudice Delegato

Dott.^{ssa} Maria Magri

Curatore Fallimentare

Dott. Carlo Luigi Rossi

Bergamo, 04 marzo 2019

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 0352381112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	2 di 30
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.	18
2.3	I gravami e le formalità pregiudizievoli	Pag.	18
2.4	La regolarità edilizia	Pag.	18
2.5	La regolarità urbanistica	Pag.	23
2.6	I criteri e la metodologia di valutazione	Pag.	26
2.7	I criteri di valutazione	Pag.	26
2.8	Le valutazioni	Pag.	27
3.0	RIEPILOGO	Pag.	30
3.1	Il riepilogo delle valutazioni e la firma della relazione	Pag.	30

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 M.L.B. di Busi G. & 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 138/2009	Protocollo:	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina:	3 di 30
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 M.L.B. 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 " *eeguire la puntuale rilevazione e la ricerca del valore che rappresenti la migliore aspettativa di ricavo minimo, secondo criteri di "pronto realizzo" degli immobili oggi nuovamente in capo alla società in fallimento e facenti parte di un più ampio compendio immobiliare in parte in capo anche alle società [redacted] e costituenti di fatto, 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 M.L.B. di Busi Gianpietro & C. S.n.c. e di [redacted] Tribunale di Bergamo ha dichiarato la nullità degli atti di vendita in favore di [redacted] pertanto con efficacia del successivo abbandono dell'appello a seguito dell'intervenuta



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	4 di 30
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 sono stati inventariati nell'ambito del fallimento nel febbraio 2016.

Ciò premesso, ed a seguito di verifica, è stato accertato che alla società M.L.B. DI BUSI G. & c. s.n.c in fallimento sono accreditabili oggi le seguenti unità immobiliari, facenti inscindibilmente parte del più ampio complesso industriale sito in via Grumello a Sedrina e precisamente:

- Due laboratori al secondo piano interrato e piccolo locale al piano ammezzato,
- Un laboratorio, due locali di sgombero e magazzino al primo piano interrato,
- Un deposito e ripostiglio al primo piano interrato,
- Un laboratorio e ufficio di tre locali ed accessori al primo piano interrato,
- Un porticato al piano ammezzato, cortile al piano primo interrato e locale caldaia al piano secondo interrato,
- Un laboratorio e locale deposito al piano terra,
- Un laboratorio e vano ad uso ufficio al piano terra, ufficio di quattro vani ed accessori al primo piano e laboratorio con servizio al piano seminterrato con annessa area scoperta;

il tutto censito presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo - catasto fabbricati al fg. 4, con i mappali:

- 337 sub. 705, p. S2, cat. C/3, cl. 1, mq. 504, R.C.Euro 1.067,20;
- 337 sub. 706, p. S1, cat. C/3, cl. 1, mq. 780, R.C.Euro 1.651,63;
- 337 sub. 707, p. S1, cat. C/2, cl. 1, mq. 170, R.C.Euro 228,27;
- 337 sub. 708, p. S1, cat. C/3, cl. 1, mq. 820, R.C.Euro 1.736,33;
- 337 sub. 713, p. S2-S1, cat. D/7, R.C.Euro 416,00;
- 337 sub. 715, p. T, cat. D/7, R.C.Euro 6.286,00,;
- 4433 sub. 701, p. T.; cat. F/1, Area Urbana di Mq. 100
- 4077 sub. 701, p. S1-T-1, cat. D/7, R.C.Euro 6.566,00;

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

- 4434 di are 12,00, pr., cl. 3, R.D.Euro 1,86, R.A.Euro 1,86.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo:	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina:	5 di 30
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 previsti dal "Sistema Italiano di Misurazione" ed è risultata pertanto pari a **m² 9.307,20** di cui:

- **m² 5.098,88** in capo al Fallimento M.L.B.;
- **m² 1.863,53** in capo al Fallimento [REDACTED];
- **m² 2.344,79** in capo a [REDACTED]

così come risulta dalla tabella di raffronto a seguire

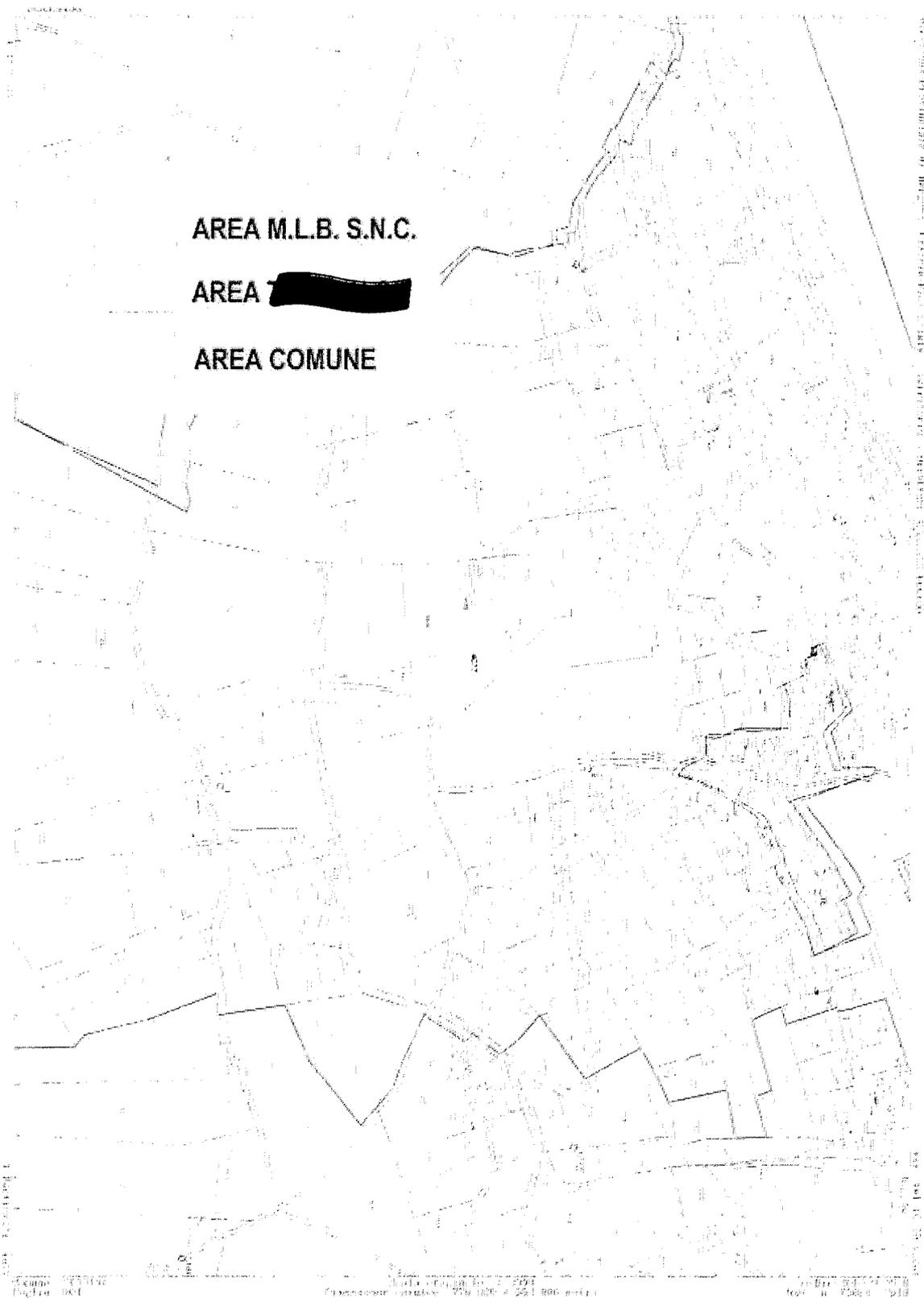
Proprieta'	Mapp.	Sub.	Descrizione	Sup.
[REDACTED]	337	710	Uffici a piano terra	155.10
			Portico	24.00
	Sommano			179.10
	337	711	Piano primo interrato laboratorio	385.85
	337	714	Piano terra laboratorio + Piazzale	1.298.58
TOTALE SUPERFICIE			1.863.53	
M.L.B.	337	705	Magazzino	519.60
			Vano scale	17.50
	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 M.L.B.			5.098.88	
[REDACTED]	337	712	Laboratorio	2.002.67
	337	703	Appartamento	171.06
	337	704	Appartamento	171.06
TOTALE SUPERFICIE			2.344,79	
TOTALE SUPERFICIE				9.307.20

A seguire la cartografia catastale



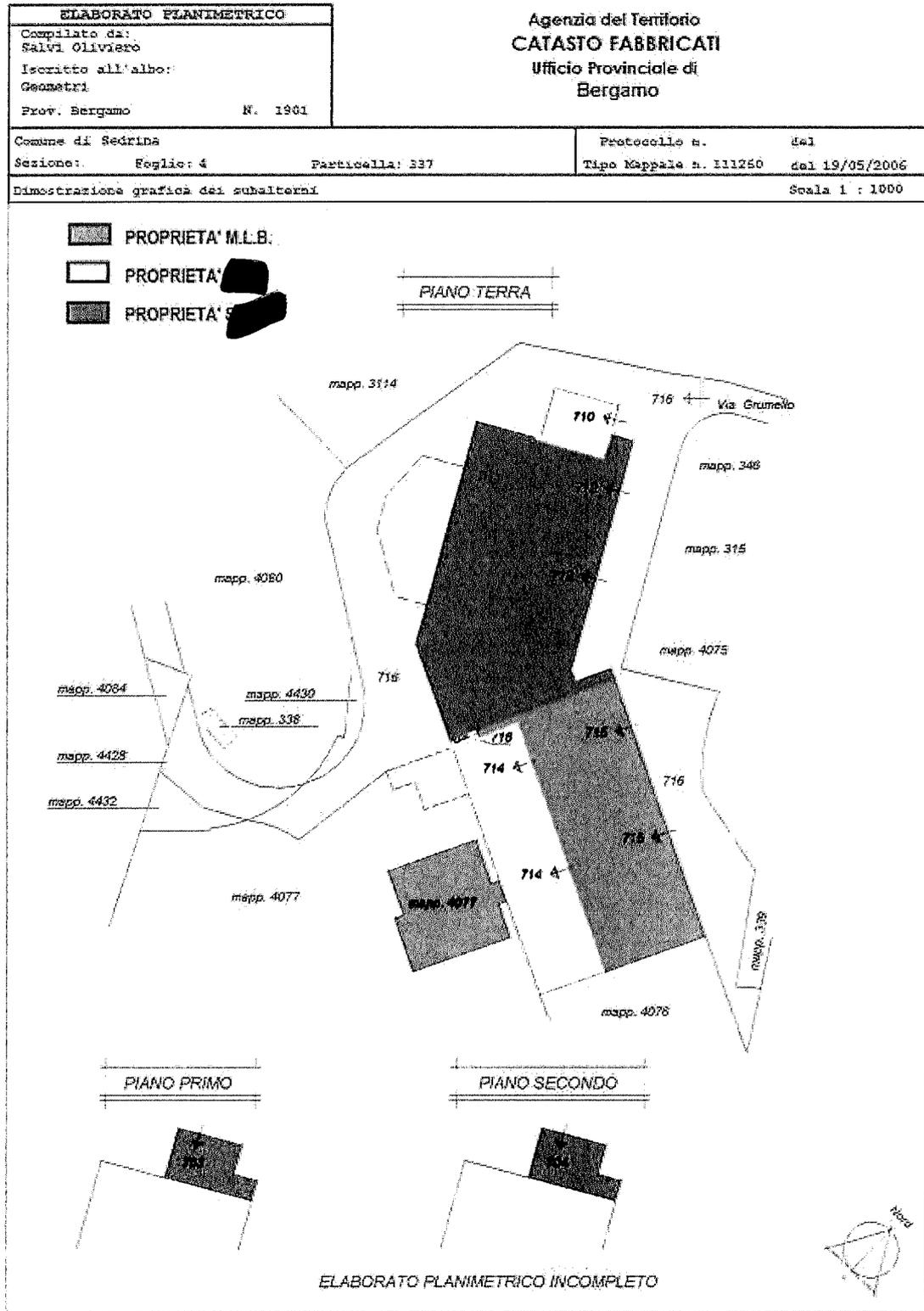
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo:	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina:	6 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione:	0 1

ESTRATTO DI MAPPA

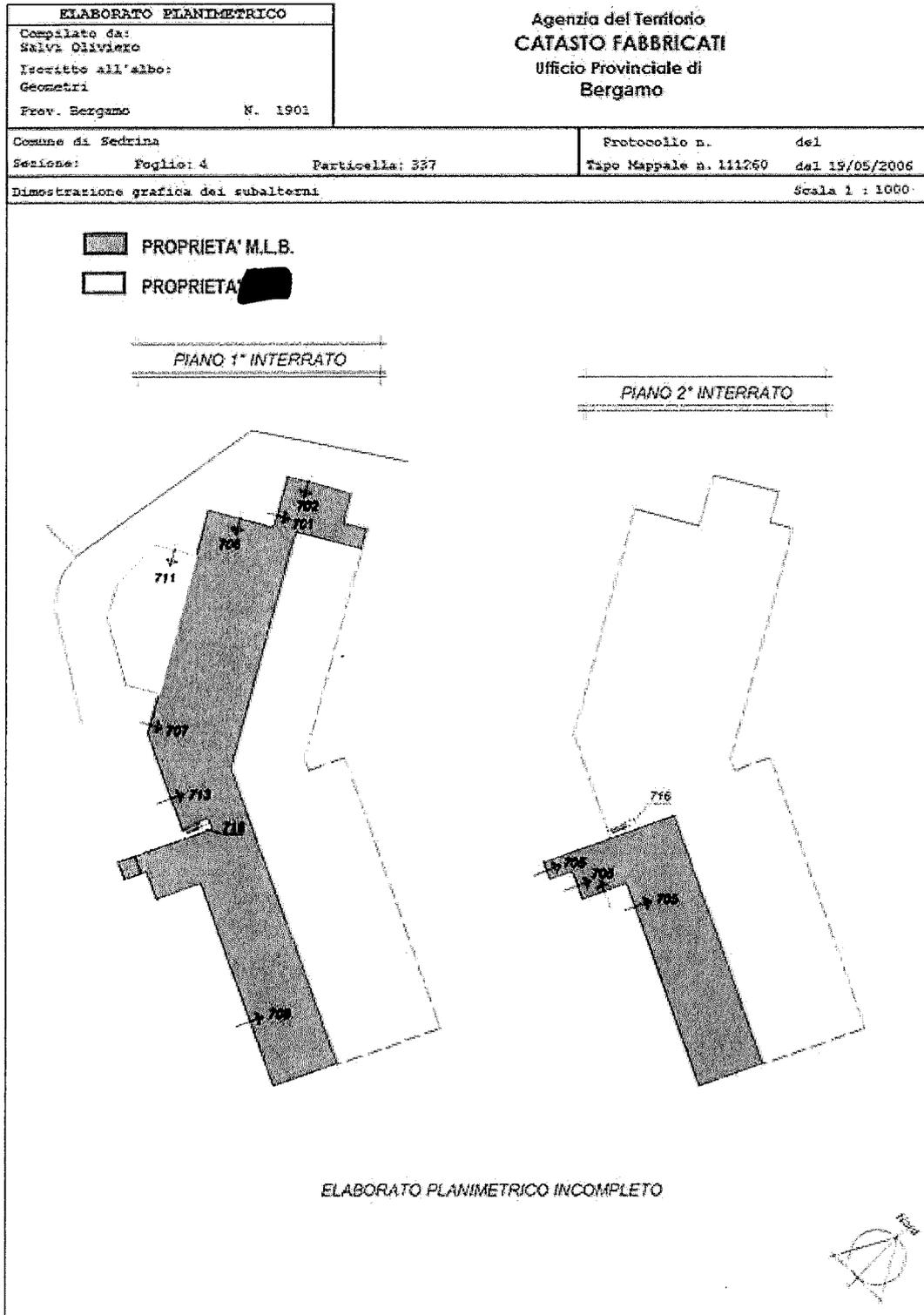


Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	7 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

ELABORATO PLANIMETRICO E INDIVIDUAZIONE AREE



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	8 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo:	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina:	9 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione:	0 1



Data: 06/12/2018 - Ora: 10.02.36 - Pag: 1

Visura n. : T78081

Fine

Direzione Provinciale di Bergamo

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di SEDRINA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tip. catastale	del.	
SEDRINA		4	337	111260		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
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	S1			LOCALE DI DEPOSITO
702	VIA GRUMELLO	12	S1			AUTODIMESSA
703	VIA GRUMELLO	12	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
704	VIA GRUMELLO	12	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
705	VIA GRUMELLO	12	S2			LABORATORIO
706	VIA GRUMELLO	12	S1			LABORATORIO
707	VIA GRUMELLO	12	S1			LOCALE DI DEPOSITO
708	VIA GRUMELLO	12	S1			LABORATORIO
709						SOPPRESSO
710	VIA GRUMELLO	12	T			UFFICI
711	VIA GRUMELLO	12	S1			LABORATORIO
712	VIA GRUMELLO	12	T			LAVORAZIONE LEGNO
713	VIA GRUMELLO	12	S1 S2			LAVORAZIONE LEGNO
714	VIA GRUMELLO	12	T			LAVORAZIONE LEGNO
715	VIA GRUMELLO	12	T			LAVORAZIONE LEGNO
716	via grumello	12	S2 S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. (CORTILE E USCITA DI SICUREZZA)
Comune	SEDRINA	Sezione	Foglio	Particella	Tip. catastale	del.
			4	4428	111260	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
	via grumello	12	T			AREA URBANA DI MO. 300

Unità immobiliari n. 29

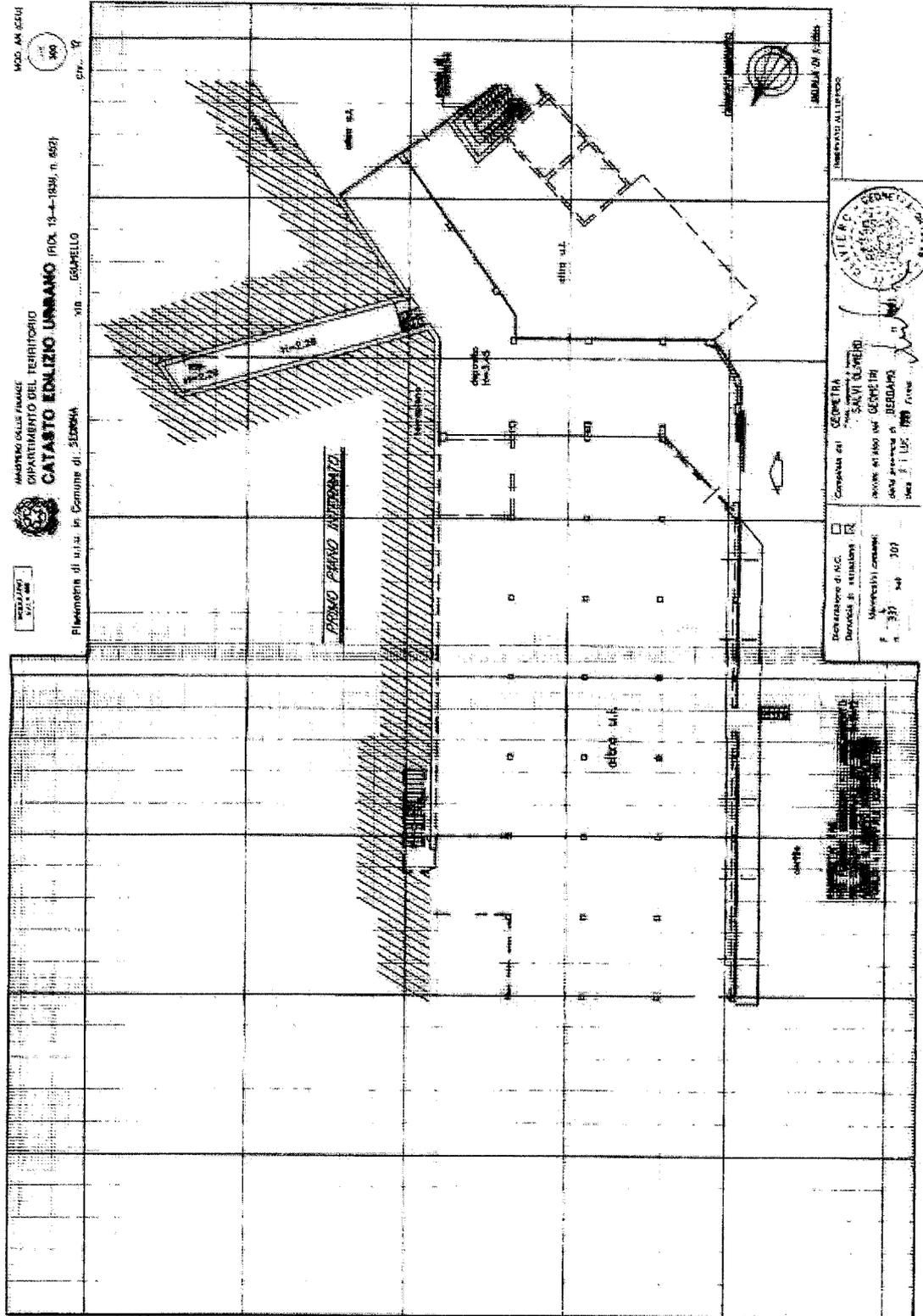
Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo:	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina:	12 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione:	0 1

PROPRIETA' M.L.B. S.N.C. – MAPP. 337 SUB. 707

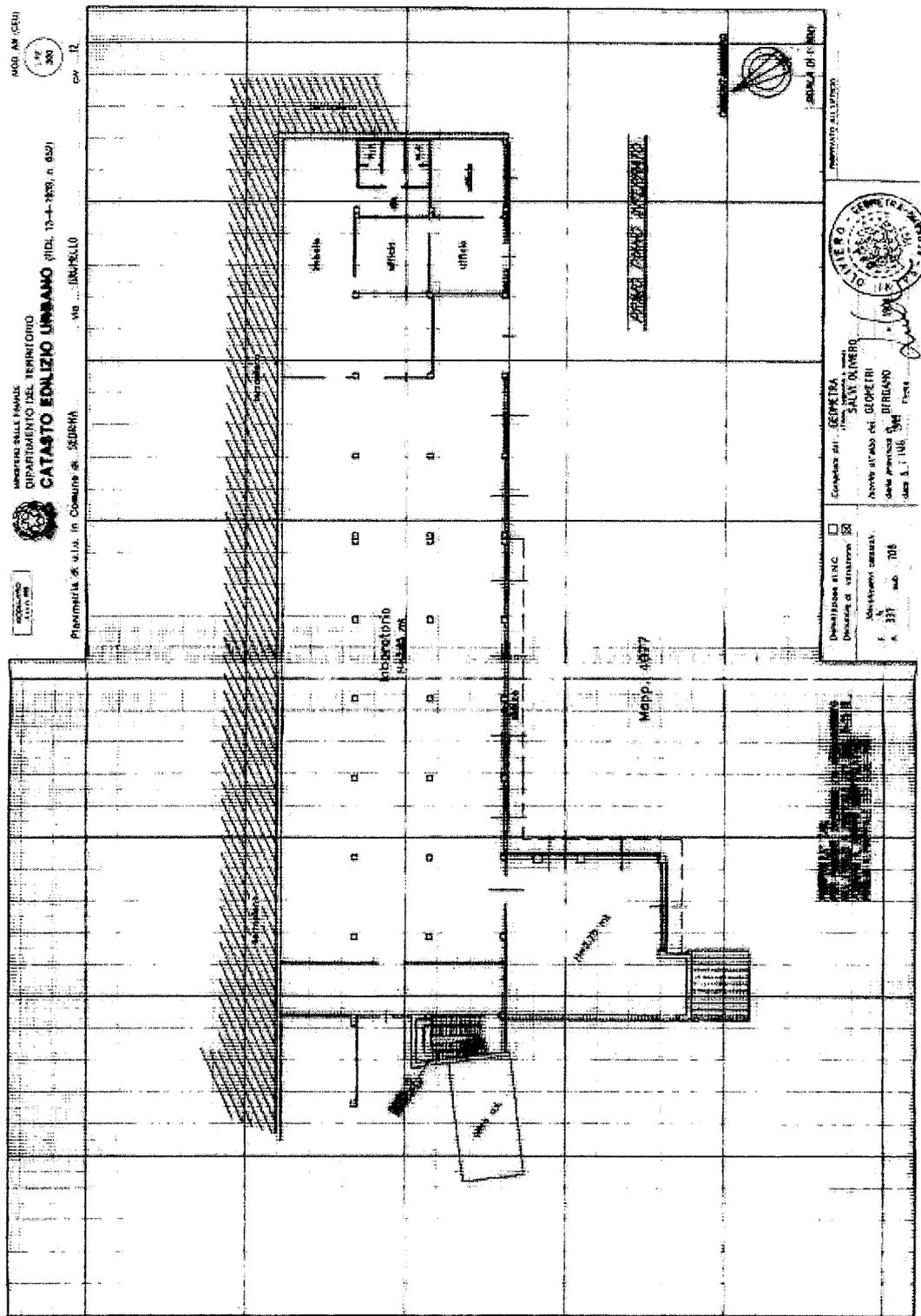


Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it
 C.F. MBRNRC53D05A794R



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo:	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina:	13 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione:	0 1

PROPRIETA' M.L.B. S.N.C. – MAPP. 337 - SUB. 708



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 138/2009	Protocollo:	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina:	14 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione:	0 1

PROPRIETA' M.L.B. S.N.C. – MAPP. 337 - SUB. 713

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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sedrina

Via Grumello

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 337

Subalterno: 713

Compilata da:

Salvi Oliviero

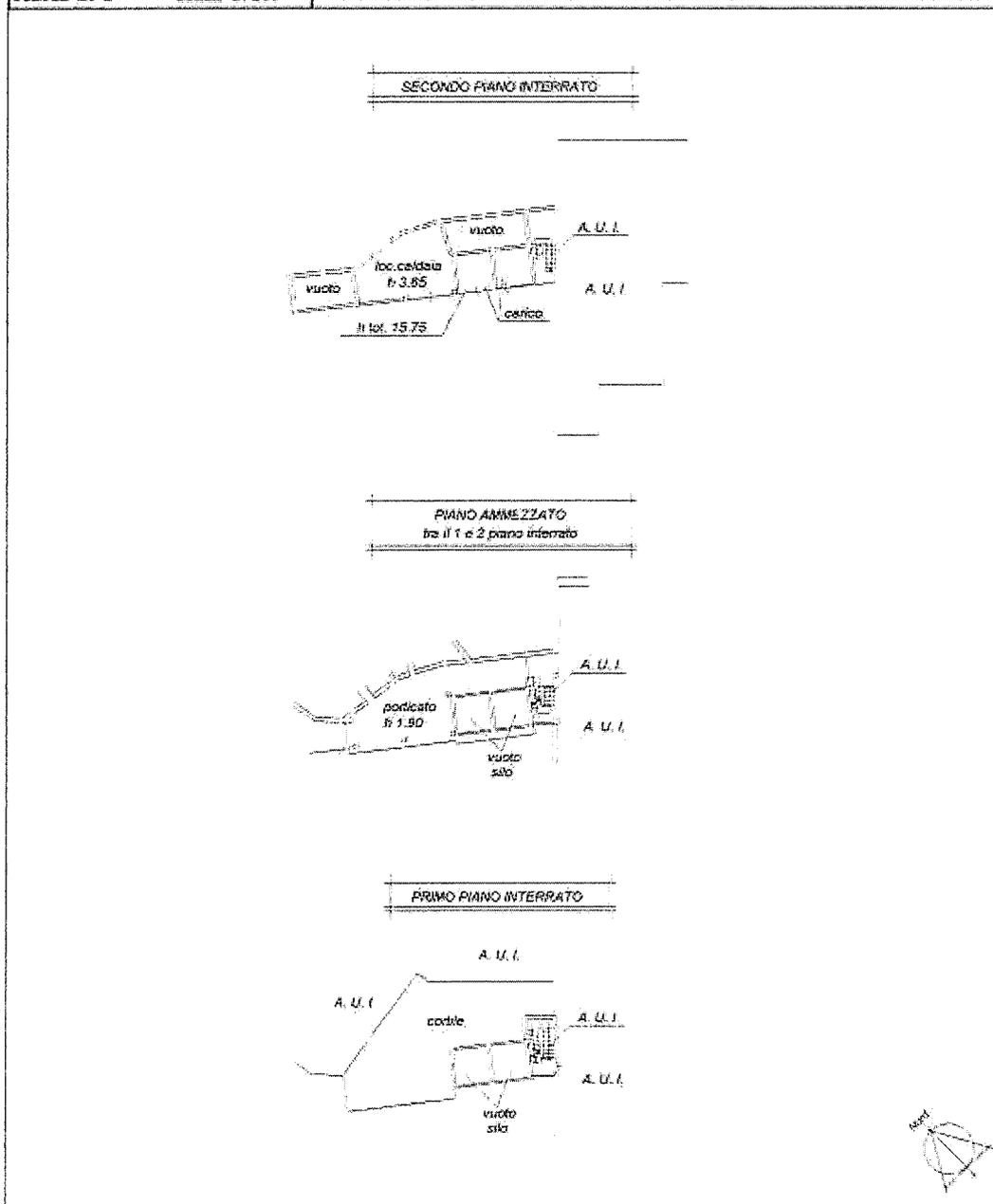
Iscritte all'albo:

Geometri

Prov. Bergamo

N. 1901

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo:	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina:	15 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione:	0 1

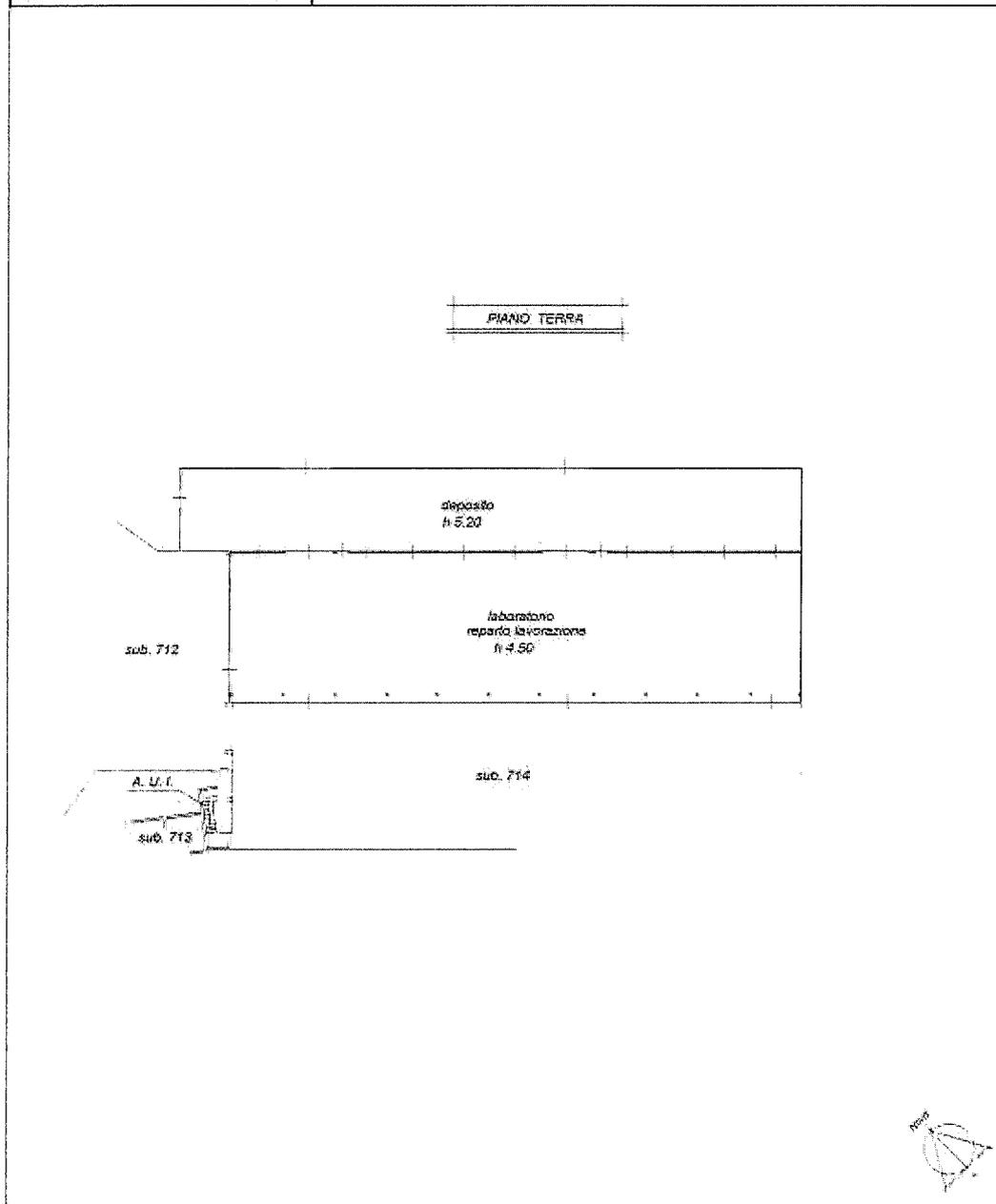
PROPRIETA' M.L.B. S.N.C. - MAPP. 337 - SUB. 715

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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sedrina
Via Grumello _____ civ. 12

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Salvi Oliviero
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 337	Geometri
Subalterno: 715	Prov. Bergamo
	N. 1901

Scheda n. 1 Scala 1:200



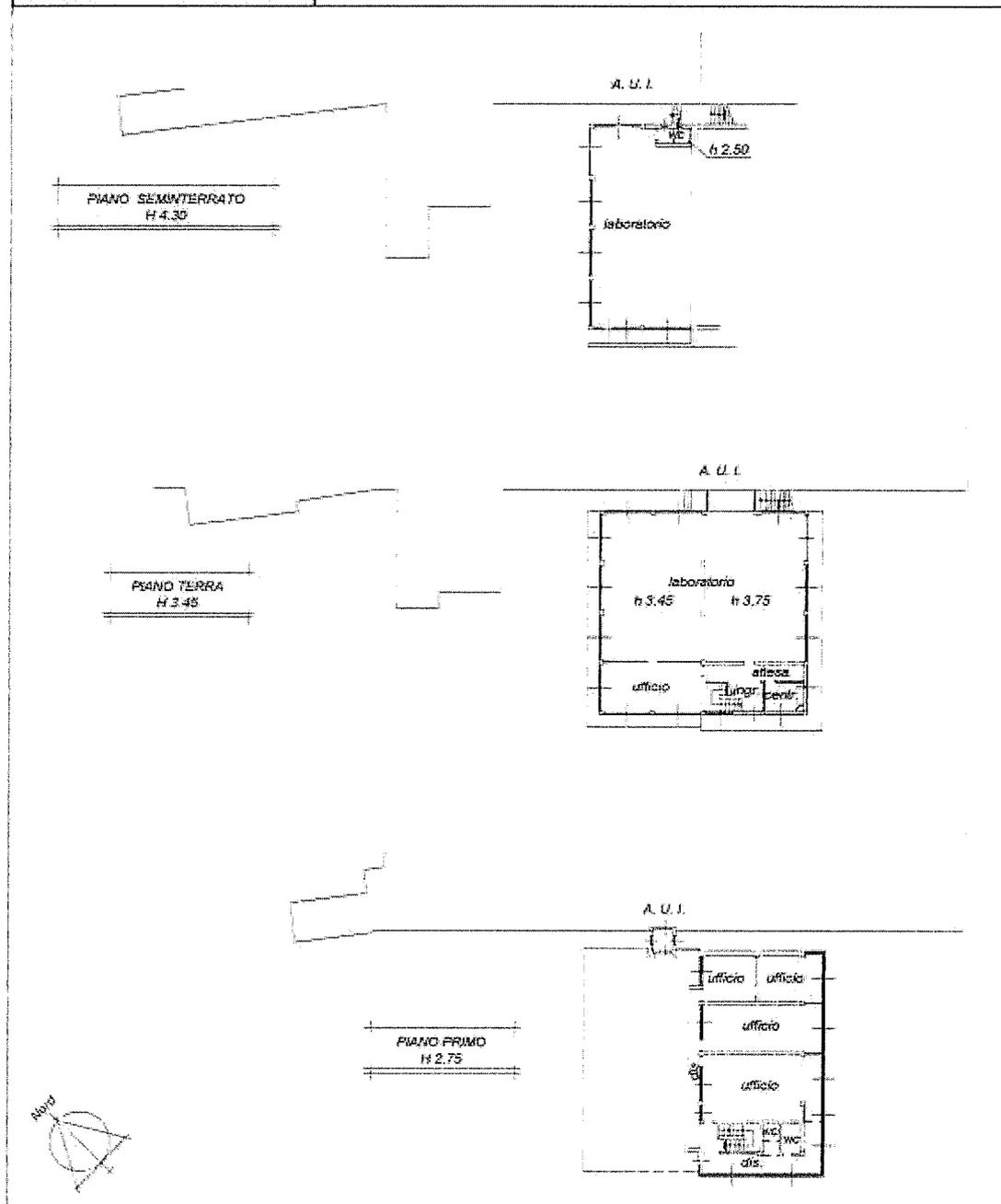
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo:	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina:	16 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione:	0 1

PROPRIETA' M.L.B. S.N.C. – MAPP. 4077 - SUB. 701

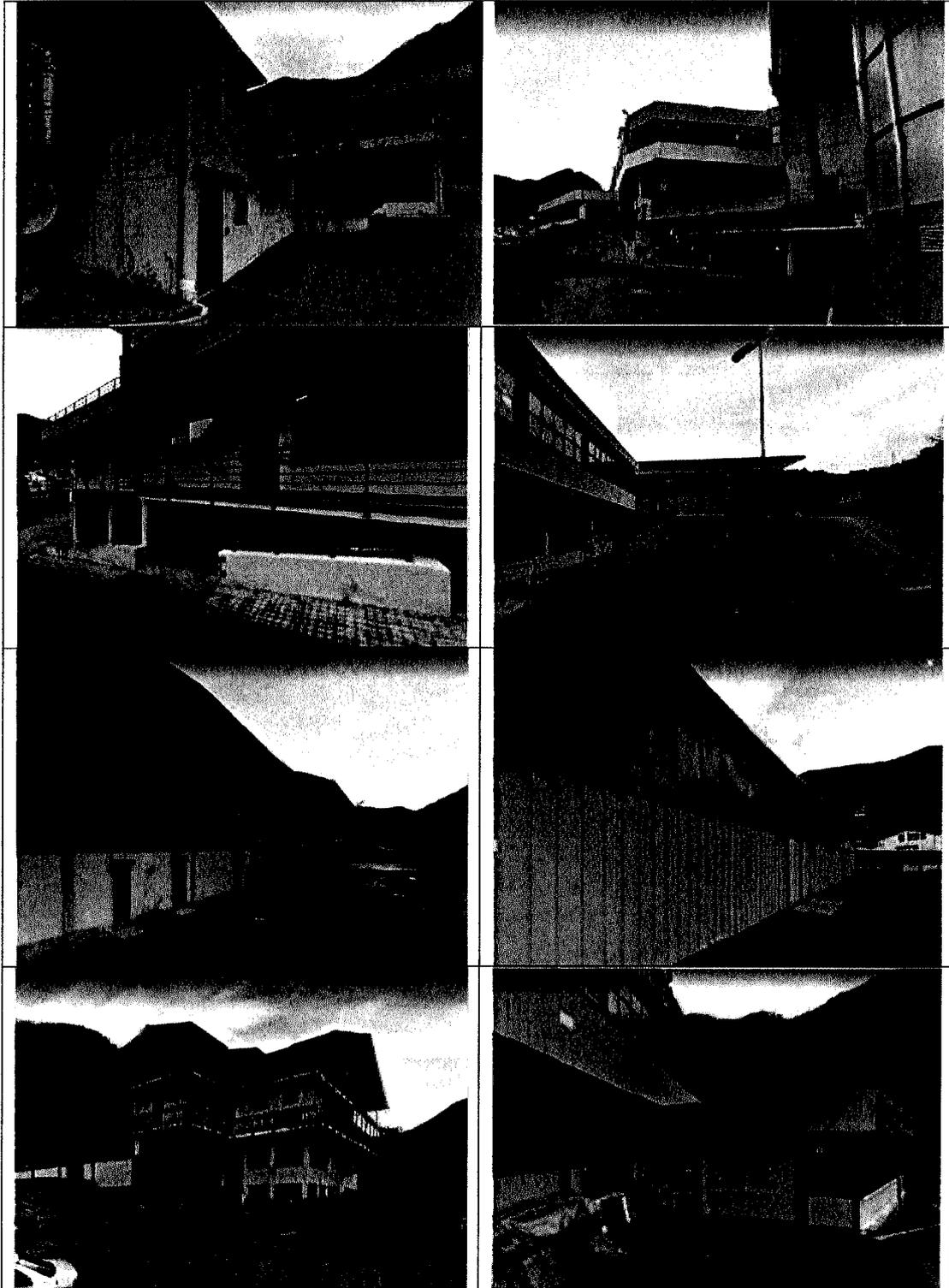
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Soderina	
Via Grumello	civ. 12/B
Identificativa Catastali:	Compilata da: Salvi, Oliviero
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 4	
Particella: 4077	
Subalterno: 701	Prov. Bergamo N. 1901

Scheda n. 1 Scala 1:500



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G.& C. s.n.c.	Pagina	17 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	18 di 30
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 del 10.12.2018 di proprietà della società M.L.B. DI BUSI G. & C. S.N.C. IN FALLIMENTO 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. 40918/6806 con la quale veniva dichiarato nullo l'atto di compravendita del 30.10.2008 n. 50555/24935 Repertorio Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo trascritto, a Bergamo, in data 5.11.2008 ai nn. 69332/39978 con il quale la società M.L.B. DI BUSI G. & C. S.N.C. vendeva i beni in oggetto alla società

2.3 I gravami e le formalità pregiudizievoli

L'indagine estesa anche alla società [REDACTED] in possesso degli immobili relativamente al periodo 30.10.2008 – 10.12.2018 non ha rilevato alcuna trascrizione pregiudizievole mentre si rileva, sui beni ora nuovamente in capo alla società M.L.B. DI BUSI G. & 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 M.L.B. di Busi G. & C. S.n.c., oltre che di [REDACTED] è di [REDACTED] stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	19 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

- [REDACTED] 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 [REDACTED])
- [REDACTED] 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).
- [REDACTED] 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/iazzale)./
- [REDACTED] 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.
- [REDACTED] 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.
- [REDACTED] 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).
- [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 29/01/1970.
- Licenza per opere edilizie rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina a [REDACTED] in data 08/01/1968, prot. N. 1484 pos. n. 221, per costruzione laboratorio di falegnameria con uffici e abitazione.
- Permesso di agibilità casa di abitazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrina in data 29/01/1970 n. 221.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	20 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

- ██████████ 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.
- ██████████ 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).
- ██████████ Concessione edilizia con contributo n. 251 Reg. Cos., n. 2816 prot. Gen., posizionamento n. 5 elementi prefabbricati di scaffalatura – NON REALIZZATA.
- ██████████ 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;
- ██████████ 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)
- ██████████ – 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.
- ██████████ e MLB – 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 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	21 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

- ██████████ - Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrino in data 09/11/1983, prot. n. 1315, n. 20 Reg. Costr., per variante in ampliamento all'abitazione.
- ██████████ - Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrino in data 06/04/1983, prot. n. 333, n. 8/83 Reg. Costr., per trasformazione del sottotetto in abitazione.
- ██████████ - Concessione gratuita per opere edilizie rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrino in data 05/02/1983, prot. n. 772, n. 1 Reg. Costr., per costruzione bagno.
- ██████████ - Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrino 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.
- ██████████ - Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrino 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).
- ██████████ - Autorizzazione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrino in data 24/04/1980, prot. n. 655, per sistemazione ed allargamento di strada privata interna.
- ██████████ - Autorizzazione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrino in data 06/02/1980, per la costruzione di cabina elettrica - VENDUTA.
- ██████████ - Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrino 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.
- ██████████ - Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrino 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.
- ██████████ - Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrino 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 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	22 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1 1

- [REDACTED] - Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrino in data 17/11/1979, prot. n. 1255, n. 478 Reg. Costr., per costruzione ampliamento collegamento fra i due corpi di capannone.
- [REDACTED] - Denuncia Inizio Attività prot. 14/06/2000 per costruzione struttura autoportante in carpenteria ad uso deposito.
- [REDACTED] - Permesso di costruire in sanatoria rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sedrino in data 04/11/2004, P.E. 17/2004, per costruzione muro di contenimento con soprastante parcheggio privato.
- [REDACTED] - Denuncia Inizio Attività prot. 19/06/2004 per Variante alla DIA presentata il 02/04/2003 - Costruzione di nuovi ingressi carrali ed ingresso pedonale
- [REDACTED] - 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.
- [REDACTED] - Denuncia Inizio Attività prot. 02/06/1999 per costruzione nuovi ingressi carrali ed ingresso pedonale.
- [REDACTED] - Denuncia Inizio Attività prot. 02/04/2003 per costruzione nuovi ingressi carrali ed ingresso pedonale.
- [REDACTED] - 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.
- [REDACTED] - Denuncia Inizio Attività prot. 16/04/2002 per realizzazione struttura in ferro a copertura dell'impianto di essiccazione.
- [REDACTED] - Denuncia Inizio Attività prot. 15/07/1996 prot. 2893 per demolizione muro in cemento armato, scavi e reinterri, spostamento impianto tecnologico.
- [REDACTED] - Concessione edilizia con contributo rilasciata dal Sindaco del Comune di Sedrino 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.
- [REDACTED] - Concessione edilizia con contributo rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sedrino in data 21/06/2000, prot. n. 2474, P.E. 05-2/99, variante



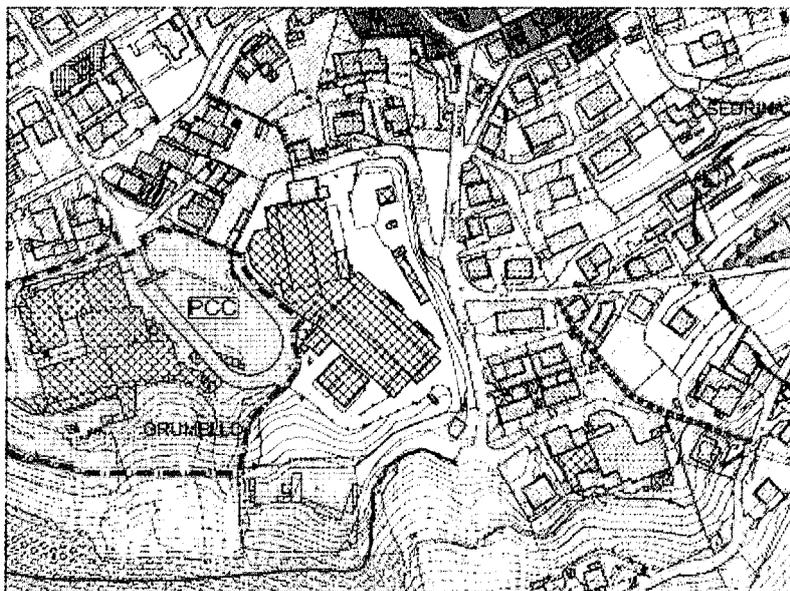
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	23 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

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

- ██████████ 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.
- ██████████ 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.

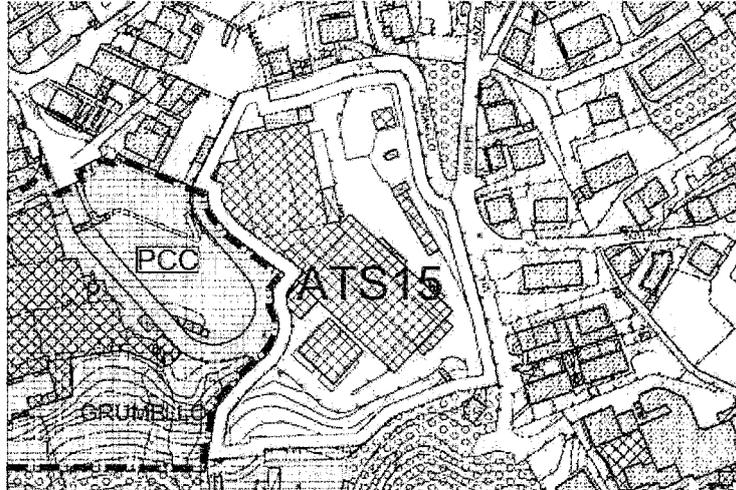
2.5 La regolarità urbanistica

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"



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	24 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

La tavola 10ª 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
Rs	=	1/3
H max	=	12,50 mt
Dc min	=	7 mt
Ds min	=	5 mt

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

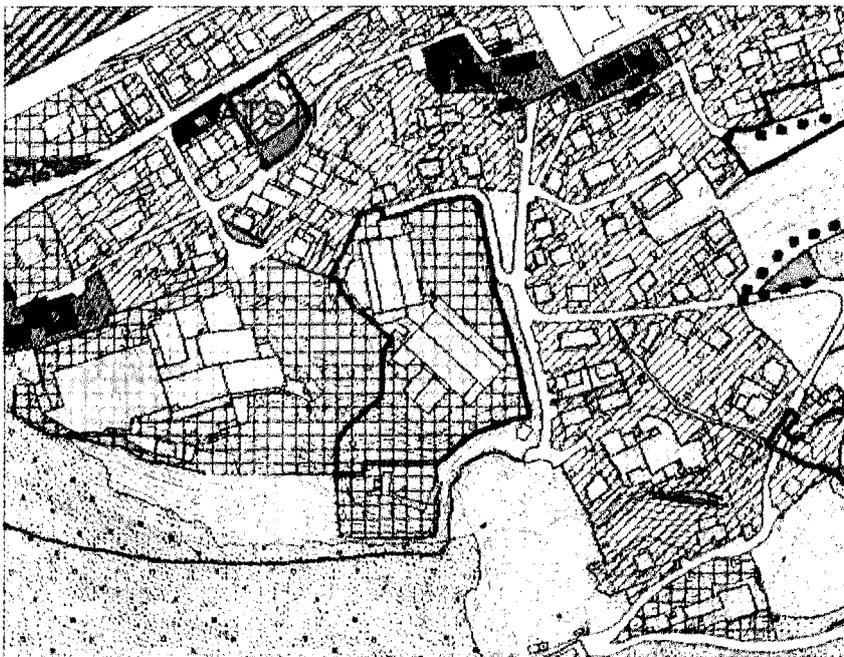


Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	25 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

Dato l'avvio del procedimento di variante urbanistica n. 5, gli Organi della Procedura hanno presentato, in data 08.09.2017 protocollo n° 0004297, 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 Sedrino, 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 volontà di l'inserimento della zona come: AREE E AMBITI IN TRASFORMAZIONE – ISTANZE PRESENTATE



Questo significa che l'osservazione non è stata rigettata, e 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 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	26 di 30
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 utilizzato per la presentazione della variante al P.G.T.. nel presupposto, come previsto da P.G.T., di un "Piano Attuativo Integrato Convenzionato",

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 similari, 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 costruzione (vendita) in funzione dei valori ottenuti con i criteri di cui al



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	27 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

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 ristrutturazione, e/o di ultimazione, e/o di costruzione 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 attore della ultimazione,

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 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	28 di 30
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 € 509.888,00 per M.L.B. s.n.c., ad € 136.353,00 per [REDACTED] n.c., e ad € 234.479,00 per [REDACTED] r.l. come da prospetto a seguire.

PROPRIETA'	SUPERFICIE	€/m ²	VALORE
M.L.B. S.N.C.	5.098,88	100,00	509.888,00
[REDACTED]	1.363,53	100,00	136.353,00
[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 € 416.359,24 per M.L.B. s.n.c, ad € 152.170,26 per [REDACTED] e ad € 191.470,50 per [REDACTED] come da prospetto a seguire.

PROPRIETA'	SUPERFICIE	€/m ²	Valore
[REDACTED]	5.098,88	81,657	416.359,24
[REDACTED]	1.863,53	81,657	152.170,26
[REDACTED]	2.344,79	81,657	191.470,50
SOMMANO	9.307,20		760.000,00

ANALISI COSTI NUOVO PROGETTO SU AREA MLB - TAIL - SCS - 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



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	29 di 30
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 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	30 di 30
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
Oneri 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 € 449.211,32 per M.L.B. s.n.c., ad € 164.176,99 per [REDACTED] ad € 206.575,99 per [REDACTED] come da prospetto a seguire.

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

Bergamo, 04 marzo 2019

L'Esperto incaricato
(Geom. Enrico Ambrosini)



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	04/03/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 138/2009	Protocollo	020/2018
Nominativi:	M.L.B. di Busi G. & C. s.n.c.	Pagina	31 di 30
Oggetto:	VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN CAPO AL FALLIMENTO	Revisione	0 1

