

- TRIBUNALE DI BERGAMO -

Procedura di Fallimento 276/2013 BK Italia s.p.a.

Giudice Delegato: Dott. ssa Laura Giraldi

Curatore: Dott. Adalberto Bottazzoli

Premesse

Il sottoscritto architetto Renato Talamo, libero professionista iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Bergamo ed all'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato di procedere alla stesura di relazione tecnica avente per oggetto " giudizio di stima sulla congruità dei valori contenuti nella perizia allegata all'istanza di ammissione a procedura di concordato preventivo della società BK Italia s.p.a., poi fallita su propria istanza.

Alla luce dell'incarico affidato la relazione è stata redatta, concordemente con il Curatore dott. Adalberto Bottazzoli, considerando confermate le titolarità dei beni e la conformità urbanistiche degli stessi, sulla base di quanto su tali argomenti è stato esposto nella relazione precedente di cui sopra, a cui si rimanda anche per quanto riguarda le descrizioni, caratteristiche specifiche, e l'elencazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

Non sono pertanto stati effettuati accertamenti per la ricostruzione delle vicende "ventennali" che hanno determinato l'attuale proprietà dei beni, non sono avvenute verifiche riguardanti la "conformità" urbanistica degli immobili in rapporto alla consistenza e situazione attuale rispetto a quanto è stato oggetto di titoli abilitativi, e non sono state effettuate indagini ipotecarie.

Lo scrivente ha concentrato il proprio impegno per ravvisare, verificare ed esprimere le caratteristiche ed i criteri di stima utili alla identificazione del valore degli immobili di proprietà della società BK Italia s.p.a., secondo i criteri più avanti esposti e le premesse sopra elencate.

Accettato l'incarico e preso contatto con il Curatore dott. Adalberto Boltazzoli lo scrivente si apprestava all'inizio delle operazioni peritali mediante primo sopralluogo presso i beni oggetto di trattazione posti in Comune di Treviglio per poi effettuare ulteriori accessi e verifiche utili allo svolgimento dell'incarico.

ARGOMENTI TRATTATI

1. Accertamenti preliminari

1.1 Identificazione preliminare – formazione lotti

1.2 Identificazione catastale per i singoli lotti

1.3 Titolarità dei beni rilevate dalle intestazioni catastali

1.4 Accertamenti di natura urbanistica generale

2. Caratteristiche

2.1 Schematiche descrizioni e caratteristiche generali rilevanti ai fini del valore; Superfici ed entità di calcolo utilizzate per la valorizzazione dei beni.

3. Valutazione

3.1 Criteri di stima adottati

3.2 Valore

4. Elenco Allegati

1. Accertamenti preliminari

Identificazione preliminare – formazione lotti –

La natura dei beni che compongono il compendio immobiliare trattato è tale da concretizzare e rappresentare un unico lotto costituito dal complesso immobiliare produttivo in Comune di Treviglio in cui ha sede la società BK. Italia s.p.a.

LOTTO Unico in Comune di Treviglio via Bergamo civico n.66

Complesso industriale costituito da porzione di capannone comprendente vari reparti produttivi, depositi, uffici, servizi e zona showroom, a cui si aggiunge area scoperta cortile di uso esclusivo circostante la costruzione e cabina elettrica di trasformazione con area di pertinenza.

Il Tutto identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – territorio servizi Catastali, Comune di Treviglio foglio 16 particelle 1912 (cabina elettrica) – 1946 sub. 702 complesso industriale

Confini del complesso industriale come da elaborato planimetrico catastale e/o estratto mappa in senso ariario da nord in unico corpo ; cortile esclusivo, particella 1912 (cabina elettrica); particella 1946 sub. 701 bene comune; particelle (CT) 15270-15522; particelle 1946 subalterni 705-703-704-712; cortile esclusivo.

Attestato di Certificazione Energetica :

Codice identificativo 16219.000005-14; registrato il 08/01/2014

Classe energetica E kWh/m³a = 43,95

Accertamenti preliminari

1.2 Titolarità dei beni immobili rilevate dalle intestazioni catastali

Come detto nelle premesse la titolarità dei beni di seguito riportata non è stata "ricostruita" in base alle vicende che hanno determinato l'attuale intestazione, ma bensì desunta dalla banca dati catastale. Si rimanda per maggiori dettagli alla relazione di stima del geom. Enrico Ambrosini da cui sono stati desunti i valori immobiliari per la proposta di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo. Relazione che ha esaminato e trattato l'argomento sia per quanto riguarda le titolarità che per quanto riguarda le fannullità pregiudizievoli gravanti sui beni, informazioni specifiche per le quali si rimanda alla relazione suddetta.

Titolarità risultanti in banca dati Catastale

Intestazione :

BK Italia s.p.a. con sede in Treviglio cod. fisc 0067802016.

- Atto di mutamento di denominazione o Ragione sociale in data 19/09/2006 rep. 160381 del notaio Jean Pierre Forath. Trascritto a Bergamo il 28/09/2006 di nn. 59106/34724. Riporta beni immobili in Comune di Treviglio foglio 16 particella 1946 sub. 702 - particella 1912.

Mutamento di denominazione di società da [REDACTED] BK ITALIA S.p.a.

Sono di seguito elencati i titoli di acquisizione con i quali la società BK Italia s.p.a. è entrata in possesso dei beni, rilevati dalla relazione precedente, oltre ad alcune informazioni e dettagli "estratti" da titoli successivi che hanno determinato mutamenti nella consistenza dei beni di proprietà della società rispetto al contenuto dall'atto di pro-

venienza citato nella relazione precedente, e stipulati prima dell'atto di mutamento di denominazione del 2006.

Titoli ai quali si rimanda per un'attenta lettura in quanto contengono " patti " , circostanze e regole, che riguardano anche l'attuale proprietà , fatta salva la presenza di altri titoli qui non elencati ma di analogo rilevanza,

- **Atto di compravendita** dalla società [REDACTED] in data 12 ottobre 1995, n.108032/19137 di repertorio del Notaio Jean Pierre Farhat di Bergamo, ivi registrato il 30 ottobre 1995 al n.5074, serie IV e trascritto a Bergamo con nota in data 7 novembre 1995 al nn.33000/24274.

In particolare – estratto dal titolo di acquisto :

" la Società [REDACTED] come rappresentata, liberamente, senza alcuna riserva e con ogni garanzia di legge, vende, cede e trasferisce alla Società [REDACTED] [REDACTED] che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, per se ed aventi causa nominativamente in Comune di TREVIGLIO

Alla Via Bergamo n.66, complesso industriale composto da: capannone, uffici, magazzini, refettorio, sala esposizioni, spogliatoio, servizi, infermeria, accessori e lettale, con annessa area di pertinenza e, in corpo staccato, cabina Enel,

il tutto distinto in N.C.E.U. di detto Comune in forza di denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Bergamo in data 3 febbraio 1992 al n. 1019 di PLut., Foglio 16, nel modo seguente :

Mapp. 1946 Via Bergamo n.66 p.T. (capannone ed accessori): 11556 - 11557

Mapp. 1912 Via Bergamo n.66 p.T. (cabina Enel)

(Si precisa che il complesso industriale insiste su terreno distinto in C.T., giusta fraziona-

mento in data 29 novembre 1991 n.7181 Prot., con i mapp.9460 (ex 9460/a) Ha 2.07.13, mapp.11556 (ex 468/b) Are 16.41, mapp.11557 (ex 468/c) Are 00.81, mapp.11558 (ex 6878/b) Are 06.92; mentre la cabina Enel insiste su terreno distinto in C.T. alla Partita I, Foglia 9, mapp.1912 Are 00.20).

Confini in un sol corpo del complesso industriale da nord in senso orario: mapp.468, mapp.8160, mapp.11559, mapp.6878, mapp.11560.

Confini della cabina Enel da nord in senso orario: su tre lati mapp.468, sul quarto lato mapp.6834. Il tutto salvo errore ed omissione.

- **Servitù di elettrodotta** a favore dell'Azienda Elettrica Municipale di Milano, gravante sui mappali 6878, 11560, 468, 11557, 11558 e 9460, trascritta a Bergamo con nota in data 5.08.1953 al nn.6444/6151, successivamente modificata giusta nota trascritta a Bergamo in data 1 luglio 1966 al nn.11299/8901;

Convenzione registrata a Milano il 6 dicembre 1963 al n.57187 a favore dell'ENEL, avente ad oggetto la costruzione di cabina elettrica di trasformazione sui mappali 1912 e 8384;

- **Trasferimento di servitù di passo pedonale e carota** a favore dei mappali 4887, 5381, 5382 e 5383 ed a carico di stradella lungo il confine sud dei mappali 849/a e 468, costituzione di servitù di passo pedonale e carota a carico del mappale 849/a ed a favore dei mappali 849/b e 564, trascritti a Bergamo con nota in data 20.10.1967 al nn.18005/13760;

- **Vincolo di destinazione a strada e costituzione di servitù perpetua di passo pedonale e carota di posa di tubazioni ed impianti**, su una striscia di terreno della larghezza costante di mt.10, carente lungo il confine ovest del mappale 6878 (ex 468) e lungo il

confine ovest del mappale 6878, 8998, 9460, 9000 (ex 500/c), 8987 (ex 443/a), quest'ultimo solo per la parte confinante con il mappale 443/b e convenzione per la suddivisione delle spese di manutenzione il tutto trascritto a Bergamo con nota in data 4 aprile 1970 al nn.3668/2971;

- **Servitù di passo** a favore dei mappali 8987 (ex 443/a), 9000 (ex 500/c), 2106, 8160 e suddivisione dell'onere di contribuzione alla manutenzione della strada, trascritto a Bergamo con nota in data 27,04, 1979 al nn.8853/7474;

- **Servitù di acquedotto** a favore dei mappali 466, 1946/a, 6878 ed a carico del mappale 466, trascritto a Bergamo in data 21 febbraio 1989 al nn.5430/4012;

Patti speciali:

La Società acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare quanto contenuto nell'atto in data 30 dicembre 1991 n.104981 di rep. Notaio F.S.Russo, registrato a Lodi in data 20 gennaio 1992 al n.440 Serie 2V e trascritto a Bergamo in data 9 marzo 1992 al nn.9398/6972.

La Società acquirente è edotta:

- che esiste servitù di non edificabilità a carico della porzione di area di terzi (la parte dei mapp. 11560 e 6878) ed a favore della porzione qui acquistata; la porzione inediticabile è costituita da una fascia della larghezza costante di circa ml.64 staccata dal ciglio nord della strada di accesso alla proprietà in oggetto ed avente per confine est il mapp. 9460 e 11558 e per confine ovest in S.S.42;

- che la proprietà del fondo servente, meglio sopra citato, potrà utilizzare detta area con opere che non costituiscano ostacolo alla visuale dall'accesso sulla S.S.42; a tal fine sono espressamente consentite la realizzazione, l'utilizzazione e la recinzione (in mate-

riale trasparente e per altezza non superiore a mt.2 riferita alla quota mt.0 della S.S.42] di parcheggi e la costruzione nel sottosuolo;

- che esiste servitù perpetua di passaggio pedonale e carroio sulla strada di cui al mapp.11560, nonché sull'annesso data S.S.42 a favore dell'immobile oggetto del presente atto; gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta strada saranno suddivisi fra la porzione oggetto del presente atto e la proprietà della strada medesima, in proporzione alle superfici dei rispettivi lotti edificabili che vi hanno o vi avranno annesso; è consentita alla proprietà della strada la modifica del percorso dalla S.S.42 alla porzione oggetto del presente atto, senza peraltro pregiudicare funzionalità ed uso, in base alle richieste delle competenti autorità ed alle esigenze progettuali del futuro piano urbanistico attuativo;

- che esiste servitù di accesso solo pedonale alla cabina elettrica oggetto del presente atto, di cui al mapp.1912, dal confine dell'area qui alienata attraverso il mapp.468.

- Alla società [REDACTED] quanto sopra era pervenuto per acquisto in forza di atto di compravendita in data 13 febbraio 1992, n.107490 di repertorio del Notaio S. Russo, registrato a Lodi il 4 marzo 1992 al n.627, e trascritto a Bergamo con nota in data 9 marzo 1992 al nn. 9397/6971,

Titoli successivi all'acquisizione del bene :

- **Atto in data 31/12/2002 rep. 142869/34363** del notaio Jean Pierre Faralh registrato a Bergamo il 22/01/2003 al n. 1183 serie TI, trascritto a Bergamo il 24/01/2003 al nn 4479/3181. La società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] di [REDACTED]

Estratto dal titolo di vendita :

" nominativamente In Comune di TREVIGLIO

Nei complesso edificio a destinazione produttiva, sito alla Via Bergamo n.66, laboratorio, servizi ed ufficio al piano terra, censito in Catasto Fabbricati di detta Comune al Foglio 16, nel modo seguente:

Mapp.1946/709 Via Bergamo n.66 p.T Cat.D/7 RCE.1.488,00.

Confini da nord, in senso orario: Mapp. 1946/704, mapp. 1946/703, mapp.1946/710.

Uniformemente ai detti beni si intendono trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Cod.Civ., in particolare: sub.703 (strada) bene comune non censibile al Mapp.1946 subb.705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712 ed al Mapp.11556/701 - 11557/701 ed al Mapp.11556/702:

sub.704 (via di fuga) bene comune non censibile al Mapp.1946 ai subb.705, 707, 708, 709, 710, 712 e 702.

Le Parti sono edotte che è stato redatto il Regolamento per disciplinare i rapporti comuni di condominio (al quale è allegata la tabella millesimale relativa agli enti condominiali), che, cognita nell'intero suo contenuto, visto e firmato dalle Parti e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "A".

N.b

Alla luce della rilevanza del suddetto regolamento e delle tabelle millesimali ad esse connesse citate nell'atto di cui sopra, si rimanda ad un attenta lettura della documentazione in questione che, estratta in parte dal "titolo" è allegata in copia alla presente.

- Atto di vendita in data 31/12/2002 rep. 142872/36365 del notaio Jeanne Pierre Farath registrato in data 22/01/2003 al n. 1193 serie T1; trascritto a Bergamo il 24/01/2003 al nn. 4480/3182.

" La Società [REDACTED], come rappresentata, liberamente, senza alcuna riserva e con ogni garanzia di legge, vende, cede e trasferisce alla Società [REDACTED] [REDACTED] che, come rappresentata, accetta ed acquista, per se ed aventi causa, nominativamente in Comune di TREVIGLIO

Nel complesso edilizio a destinazione produttiva sito alla Bergamo n.66, laboratorio, servizi ed ufficio al piano terra, censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 16, nel modo seguente: **Mapp.1946/708** Bergamo n.66 p.T Cat D/7 RCE 1.246,00.

Confini da nord, in senso orario: mapp.1946/707, mapp.1946/703, mapp.1946/704.

Unitamente ai detti beni si intendono trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Cod.Civ., in particolare:

sub.703 (strada) bene comune non censibile al Mapp.1946 subb.705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712 ed al Mapp.11556/701 - 11557/701 ed al Mapp.11556/702;

sub.704 (via di fuga) bene comune non censibile al Mapp.1946 ai subb.705, 707, 708, 709, 710, 712 e 702.

Le Parti sono edotte che è stato redatto il Regolamento per disciplinare i rapporti comuni di condominio (al quale è allegata la tabella millesimale relativa agli enti condominiali), che, cognito nell'intera sua contenuto, visto e firmato dalle Parti e da me Notaio, trovasi allegato all'atto in data odierna n.142869 di mio Rep., sopra citato.

PATTO SPECIALE

Le Parti sono edotte che l'accesso personale e carrabile all'unità immobiliare in contratto avviene attraverso la strada identificata con il Mapp.1946/701 e che il Mapp.1946/703 è gravato di servitù di passo pedonale e carrabile a favore della restante proprietà della Società [REDACTED] e suoi aventi causa."

- **Atto in data 31/12/2002 rep. 142873/ 36366** del notaio Jeanne Pierre Farath, registrato

il 22/01/2003 al n. 1187 serie IT; trascritto a Bergamo il 24/01/2003 al nn. 4481/3183.

" Società [REDACTED] come rappresentata liberamente, senza

alcuna riserva e con ogni garanzia di legge, vende, cede e trasferisce

alla Società [REDACTED] che, come rappresentata, accetta ed acquista,

per se ed aventi causa,

nominalmente in Comune di TREVIGLIO

Nel complesso edilizio a destinazione produttiva sito alla Via Bergamo n.66, laborato-

rio, servizi, ufficio, tettoia e piccolo giardino esclusiva di pertinenza al piano terra, cen-

sito in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 16, nel modo seguente:

Mapp.1946/706 Via Bergamo n.66 p.T Cat.D/7 RCE, l.168,00. Confini da nord, in senso

orario; mapp.1946/703, mapp.1946/707, mapp.1946/705.

Unitamente ai detti beni si intendono trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sugli

enti comuni condominiali ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Cod.Civ., in particolare:

sub.703 (strada) bene comune non censibile al Mapp.1946 subb.705, 706, 707, 708,

709, 710, 711, 712 ed al Mapp.11556/701 - 11557/701 ed al Mapp.11556/702;

sub.704 (via di fuga) bene comune non censibile al Mapp.1946 ai subb.705, 707, 708,

709, 710, 712 e 702.

Le Parti sono edotte che è stato redatto il Regolamento per disciplinare i rapporti co-

muni di condominio (al quale è allegata la tabella millesimale relativa agli enti con-

dominiali), che, cognita nell'intero suo contenuto, vista e firmata dalle Parti e da me

Notaio, trovasi allegato all'atto in data odierna n.142869 di mio Rep., sopra citato.

PATTO SPECIALE

Le Parti sono edotte che l'accesso pedonale e carrabile all'unità immobiliare in contratto avviene attraverso la strada identificata con il Mapp. 1946/701 e che il Mapp. 1946/703 è gravato di servitù di passo pedonale e carrabile a favore della restante proprietà della Società [REDACTED] e suoi aventi causa."

- Atto in data 07/04/2003 rep. 67784/15744 di repertorio del notaio Antonio Cavallo, registrato a Bergamo il 08/04/2003 al n. 1238 serie 11,

La società [REDACTED] come sopra rappresentata vende in piena ed esclusiva proprietà alla società [REDACTED] che come sopra rappresentata acquista: in TREVIGLIO Via Bergamo n.66 al piano terra laboratorio censito in NCEU al foglio 16 con il mappale n. 1946 sub. 705 p.l zc.0 Cat.D/7 rendita euro 4.494,00;

- Al piano terra laboratorio censito in NCEU al foglio 16 con il mappale n.1946 sub. 707 p.l zc.0 Cat.D/7 rendita euro 1.632,00.

Confini in corpo: nord sub.703 et sub.706, est sub.706 - 703 et 704, ovest sub. 702,

censito in NCEU al foglio 16 con il mappale n.1946 sub.710 p.l zc.0 Cat.D/7 rendita euro 1.624,00

- Al piano terra laboratorio con poca area in proprietà esclusiva il tutto censito in NCEU al foglio 16 con il mappale n.1946 sub.711 p.l zc.0 Cat.D/7 rendita euro 4.126,00

- Al piano terra laboratorio censito in NCEU al foglio 16 con il mappale n.1946 sub.712 p.l zc.0 Cat.D/7 rendita euro 5.390,00

Confini in corpo: nord sub.704 et 709, est sub.704 et 703, sud: sub.703

Unitamente ai detti beni si intendono trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Cod.Civ. in particolare:

sub.703 (strada) bene comune non censibile al mappale 1946 subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712 ed ai mappali 11556 sub.701 - 11557/701 ed 11556 sub.702

sub.704 (via di fuga) bene comune non censibile al mappale 1946 -subalterni 705, 707, 708, 709, 710, 712 e 702.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza e si obbligano ad osservare il regolamento di condominio (al quale è allegata la tabella millesimale relativa agli enti condominiali) allegato sotto "A" ad atto Notario in Bergamo Jean-Pierre Farhat in data 31 dicembre 2002 n.142869/36363 Rep. registrato a Bergamo in data 22 gennaio 2003 al n.1183 vol.II, trascritto a Bergamo il 24 gennaio 2003 nui 4478/3181."

- **Atto in data 10/07/2003** rep. 145270/37774 del notaio Jeanne Pierre Farath registrato a Bergamo 15/07/2003 al n. 11964.

" La Società [REDACTED] come rappresentata, liberamente, senza alcuna riserva e con ogni garanzia di legge, vende, cede e trasferisce alla Società [REDACTED] che, come rappresentata, accetta ed acquista, per sé ed aventi causa, nominativamente in Comune di TREVIGLIO :

Nel complesso edilizio a destinazione produttiva sito alla Via Bergamo n.66, laboratorio, con giardino esclusivo di pertinenza al piano terra con annesso tettoia e, in corpo staccato, locale deposito al piano terra; il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 16, nel modo seguente: **Mapp.11556/701** Via Bergamo n.66 p.T
Cat.D/7 RCE.606.00.11557/701

Le Parti precisano che il locale deposito in corpo staccato al piano terra risulta demolito, come da certificato rilasciato dal Comune di Treviglio in data 16 giugno 2003 n.20290.

Confini in un sol corpo da nord, in senso orario: ente comune di cui al Mapp.1946/703; proprietà di terzi, mapp.11556/702. Unitamente ai detti beni si intendono trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Cod.Civ., in particolare:

sub.703 (strada) bene comune non censibile al Mapp.1946 subb.705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712 ed al Mapp.11556/701 - 11557/701 ed al Mapp.11556/702;

sub.704 (via di fuga) bene comune non censibile al Mapp.1946 al subb.705, 707, 708, 709, 710, 712 e 702.

Le Parti sono edotte che è stato redatto il Regolamento per disciplinare i rapporti comuni di condominio (al quale è allegata la tabella millesimale relativa agli enti condominiali), che, cognito nell'intera sua contenuto, visto e firmato dalle parti e da me Notaio, trovasi allegato all'atto in data 31 cembre 2002 n.142869 di mio Rep., registrato a Bergamo in fa 22 gennaio 2003 al n.1183 Serie 17 ed ivi trascritto in fa 24 gennaio 2003 al nn.4478/3181."

PATTO SPECIALE

Le Parti sono edotte che l'accesso pedonale e carrale all'unità immobiliare in contratto avviene attraverso la strada identificata con il Mapp.1946/701 e che il Mapp.1946/703 è gravato di servitù di passo pedonale e carrale a favore della restante proprietà della Società [REDACTED] e suoi aventi causa."

Atto in data 10/07/2003 rep. 145071/37775, del notaio Jean Pierre Farath registrato a Bergamo il 15/07/2003 al n. 11963 serie 11; trascritto a Bergamo il 17/07/2003 al nn. 37744/23239.

“ La Società [redacted] come rappresentata, liberamente, senza alcuna riserva e con ogni garanzia di legge, vende, cede e trasferisce

alla Società [redacted]

che, come rappresentata, accetta ed acquista, per sé ed aventi causa,

nominalmente in Comune di FREVIGLIO

Nel complesso edilizio a destinazione produttiva sito alla Via Bergamo n.66, laboratorio con giardino esclusivo di pertinenza al piano terra, censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 16, nel modo seguente:

Mapp.11556/702 Via Bergamo n.66 p.T Cat.D/7 RCE.966,00.

Si precisa che all'unità immobiliare in oggetto compete una ulteriore possibilità edificatoria di mq.300 di s.l.p.

Confini da nord, in senso orario; mapp.11556/701-11557/701 su due lotti, proprietà di terzi, bene comune non censibile di cui al Mapp.1946/703.

Unitamente ai detti beni si intendono trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Cod.Civ., in particolare:

sub.703 (strada) bene comune non censibile al Mapp.1946 subb.705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712 ed al Mapp.11556/701 - 11557/701 ed al Mapp.11556/702;

sub.704 (via di fuga) bene comune non censibile al Mapp.1946 ai subb.705, 707, 708, 709, 710, 712 e 702.

Le Parti sono edotte che è stato redatto il Regolamento per disciplinare i rapporti comuni di condominio (al quale è allegata la tabella millesimale relativa agli enti condominiali), che, cognita nell'intero suo contenuto, visto e firmato dalle Parti e da me Notaio, trovasi allegato all'atto in data 31 di cembre 2002 n.142869 di mia Rep., registrato

a Bergamo in data 22 gennaio 2003 al n. 183 Serie IT ed ivi trascritto in data 24 gennaio 2003 al nn.4478/3181.

FATTO SPECIALE

Le Parti sono edotte che l'accesso pedonale e carrabile all'unità immobiliare in contratto avviene attraverso la strada identificata con il Mapp.1946/701 e che il Mapp.1946/703 è gravato di servitù di passo pedonale e carrabile a favore della restante proprietà della Società ██████████ suoi aventi causa."

n.b.

rispetto all'elaborato planimetrico catastale più recente della particella 1946, risultano presenti altre porzioni immobiliari non trattate singolarmente negli atti sopra elencati, per cui potrebbero sussistere altri titoli di vendita o vendite successive. L'elencazione suddetta è riportata in quanto contenente circostanze che riguardano anche l'attuale proprietà BK Itella s.p.a., ma non costituisce ricostruzione delle vicende che hanno portato, dall'atto di acquisto, alla corrente proprietà.

1.3 Identificazione catastale

Dati Catastali rilevati in banca dati Agenzia delle entrate Uffici Provinciali di Bergamo -
Comune di Treviglio foglio 16 catasto fabbricati

Intestazione :

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti reali
1	BR ITALIA S.P.A. con sede in Treviglio	00670020165	Proprietà 1/1

Dati :

Fg	Mapa	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rendita €.
16	1912			D/1				480,00
Indirizzo : Via Bergamo 66 piano terra - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO -								

16	1946	702		D/7				40.249,00
Indirizzo : Via Bergamo 46 piano terra – ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO -								

Dall'elenco subalferni della particella 1946 :

mapp. 1946 sub. 701 – Partita speciale A beni comuni non censibili

mapp. 1946 sub.703 - Partita speciale A beni comuni non censibili

mapp. 1946 sub.704 - Partita speciale A beni comuni non censibili

I. Accertamenti preliminari

I.4 Accertamenti di natura urbanistica generale

Come specificato nelle premesse la presente relazione è stata finalizzata ed esplicitamente richiesta per la verifica sulla congruità e attualità delle valutazioni espresse nella perizia che ha corredo la domanda di ammissione a procedura di Concordato preventivo. Non sono state effettuate verifiche e analisi di confronto tra quanto è stato oggetto dei titoli abilitativi rilasciati che hanno riguardato l'edificio, lo stato attuale e la consistenza dei beni.

Le valutazioni più avanti espresse contemplano i beni stimati in condizioni di completa corrispondenza urbanistica abitativa, provvisti di tutte le certificazioni di conformità riguardanti gli impianti, la prevenzione e tutti i sistemi ed infrastrutture che necessitano di tali documentazioni; quali ad esempio prevenzione incendi e sistemi ad essa connessa, reti ed allacciamenti alle pubbliche utenze, impianti in generale per i quali è contemplata certificazione di conformità e/o collaudo.

Nel caso in cui i presupposti di conformità non venissero confermati, anche dove solo parzialmente, le valutazioni qui esposte potrebbero essere, secondo le varie circostanze disattese.

Si rimanda all'elencazione dei vari titoli abilitativi riportata nella relazione del geom. Enrico Ambrosini più volte citata, fatta salva la presenza di altra documentazione di analogo valenza.

Indicazioni urbanistiche previsionali generiche

Il Comune è dotato di piano di governo del territorio approvato con delibera consiliare n.12 del 07/02/2012 pubblicato sul Burl i n. 22 del 30/5/2012; Var. PGT 01 delibera consiglio Comunale n.76 del 26/09/2012 pubblicata sul Burl 47 del 21/11/2012; Var PGT 03 delibera comunale n.21 del 19/03/2013 pubblicata sul Burl n.16 del 17/04/2013; Var 04 delibera Comunale n. 64 del 29/05/2013 pubblicata sul Burl n. 27 del 03/07/2013; Var 07 delibera comunale n. 56 del 24/06/2014.

La proprietà oggetto di trattazione è qui inclusa, all'interno del piano delle regole, in zona per " insediamenti in ambito agricolo " Art. 4 comma 2 lett.b/Pl delle n.t. a, del piano delle regole, da cui si riporta un estratto:

ART. 4 -INSEDIAMENTI IN AMBITO AGRICOLO.-

1.- Nelle aree in ambito agricolo in cui si registra la presenza di insediamenti diversi o discordanti con l'esercizio agricolo vero e proprio si applicano le disposizioni di cui al successivo comma.

2.- Si distinguono i seguenti casi:

a) Per gli allevamenti di tipo intensivo omissis

b) Per gli insediamenti produttivi isolati (PI) (con la sigla PI sono identificati gli stabilimenti produttivi non agricoli), sono consentiti interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa. Sono consentiti, oltre agli interventi manufattivi, interventi di recupero e/o di ristrutturazione e di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri: -

Rc= (superficie coperta) 50%; - H= (altezza massima) 10m.

Gli edifici esistenti sui quali si riscontri, di fatto, alla data di adozione delle presenti norme, un rapporto di copertura o altezza maggiore di quanto ammesso per la zona, potranno mantenere tale maggiore valore negli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione, e conserveranno la possibilità di realizzare ampliamenti nella misura del **20% con un massimo di 100 mq. di Sup.**

Per l'area di proprietà  omissis *

Si rimanda in ogni caso ad un'attenta e completa lettura dello strumento urbanistico per quanto riguarda l'applicazione della normativa alla proprietà in questione.

Il Consiglio Comunale con deliberazione 91 del 15 dicembre 2014 ha adottato gli atti costituenti la « Variante al Piano delle Regole». Con deliberazione 92 del 15 dicembre 2014 ha adottato gli atti costituenti la « Variante al Piano dei Servizi».

La proprietà oggetto di trattazione è qui inclusa in "ambiti insediamenti produttivi" Art. 33 n.t.o piano delle regole Tessuto produttivo isolato, da cui si riporta un estratto:

ART. 33. TESSUTO PRODUTTIVO ISOLATO

* 1.- La tavola PI individua gli immobili a destinazione produttiva (edifici e relativi ambiti di pertinenza) sorti su un singolo lotto al di fuori da pianificazioni attuative.

2.- Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento, ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Rc = (rapporto di copertura) 60% - H = (altezza massima) 10 m.

Gli edifici esistenti sui quali si riscontri, di fatto, alla data di adozione delle presenti norme, un rapporto di copertura o altezza maggiore di quanto ammesso per la zona, potranno mantenere tale maggiore valore negli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione.

E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SC (superficie coperta) esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata.

2.1.- Per l'area di proprietà [REDACTED] omissis

2.2.- Per l'area di proprietà [REDACTED]omissis

3. Sono ammesse destinazioni d'uso produttivo - industriali o artigianali (Pi), ivi inclusa attività commerciale all'ingrosso, attività direzionali (Pd), attività commerciali (Pc) fino alla media struttura di vendita tipo 2 (purché venga dimostrata la dotazione di standard pubblici), pubblici esercizi, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Destinazioni diverse o in misura maggiore ai limiti sopra elencati saranno ammesse se preesistenti all'adozione delle presenti norme."

Si rimanda in ogni caso ad un'attenta e completa lettura dello strumento urbanistico per quanto riguarda l'applicazione della " nuova " normativa alla proprietà in questione.

Tra i due strumenti urbanistici, vigente ed approvato, sino alla definitiva approvazione della variante e pubblicazione sul Bul regionale, sono da applicare le norme tra i due più restrittive. E' evidente come una volta definitivamente approvata la variante 5, le indicazioni urbanistiche per la proprietà in questione saranno più coerenti con la tipologia dell'insediamento, ora incluso come di fatto in un abito produttivo a differenza di quanto in precedenza previsto.

La variante 5 è "migliorativa" rispetto alle precedenti indicazioni per quanto riguarda il rapporto di copertura massimo consentito (60% della superficie coperta esistente), per le destinazioni d'uso ammissibili ora più ampie e articolate, e per la possibilità di ampliamento " una tantum " consentita pari al 10 % della superficie coperta, senza il limite massimo di 100 mq. di s.l.p. prima previsto.

La fattibilità di qualsiasi intervento sarà in ogni caso da verificare in fase progettuale alla luce dell'applicazione di tutte le normative che regolamentano l'utilizzo, le modifiche e lo sviluppo del comparto, vincoli e quanto altro di natura impositiva regolamentata. Preciso che in ogni caso gli ampliamenti una tantum concedibili saranno subordinati al fatto che le superfici di calcolo edificate, su cui applicare gli indici di ampliamento una tantum, siano state regolarmente autorizzate alla data del 23/12/2010, come previsto da ambedue gli strumenti urbanistici, vigente ed approvato.

2. Caratteristiche

2.1 Sommario descrizione e caratteristiche generali : Superfici ed entità di calcolo utilizzate per la valorizzazione dei beni

Ancora un volta si tiene a precisare che la presente relazione è stata incentrata sugli aspetti, le caratteristiche e le circostanze che intervengono sulla valutazione complessiva dei beni in aggiornamento e verifica dei valori esposti nella valutazione che ha convalidato la richiesta di ammissione al concordato preventivo.

Alla luce di quanto sopra è stato ritenuto superfluo, in quanto già tra gli argomenti trattati nella precedente relazione, elencare e descrivere le caratteristiche tipologiche costruttive che contraddistinguono gli immobili.

In ogni caso lo scrivente ha effettuato alcuni sopralluoghi presso la sede della società per riscontrare, le caratteristiche tipologiche ed intrinseche degli immobili, il grado di finitura ed i materiali presenti, le condizioni di manutenzione e conservazione, e tutte quelle specifiche d'insieme e generali che hanno qui influito sulle considerazioni sotto tale aspetto utilizzate nei criteri di stima adottati.

Lo scrivente ha apprezzato l'aspetto estetico il grado di finitura ed i materiali della zona uffici - ingresso - reception ricavata all'interno del capannone mediante l'inserimento di pareti mobili in alluminio e vetro, così come i servizi destinati al reparto amministrativo - direzionale di recente ammodernamento ed i frangisole applicati ai serramenti della facciata principale.

Per il resto si tratta di un capannone suddiviso in varie zone a seconda delle attività produttive o di magazzino svolte, la cui costruzione come prima conformazione strutturale risale agli anni 50-60'. Poi in seguito a vari interventi che hanno interessato il realtying della facciata principale, modifiche interne della zona uffici e dei servizi, ed alcune aggiunte di corpi di fabbrica esterni, la proprietà ha assunto l'attuale conformazione

ne che, del fabbricato originario, ne occupa pressappoco la metà costituita dalla porzione inclusa nel versante principale dell'edificio prospettante sulla strada di accesso.

La dotazione di area esclusiva circostante la costruzione è sicuramente "buona" adeguata a consentire il comodo parcheggio dei clienti e delle maestranze e la viabilità interna per la movimentazione delle merci in entrata ed uscita.

La tipologia costruttiva della copertura del capannone limita le altezze interne ad una quota piuttosto "bassa" per un utilizzo consueto produttivo, in quanto la struttura di copertura a shed, che consente una buona illuminazione dei locali, limita però altezza per la presenza di travi, piuttosto frequenti e "basse", su cui poggiano i serramenti verticali in copertura.

I locali spogliatoio, servizi mensa sono in buone condizioni "recentemente" rinnovati, dotati di pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato.

Per il resto i materiali di finitura delle porzioni produttive - laboratorio - magazzino hanno caratteristiche di tipo industriale tradizionale con pavimenti in calcestruzzo liscio e pareti solo in parte intonacate, le condizioni di manutenzione e conservazione sono in genere, rapportate alla tipologia dell'edificio ed alla connotazione temporale di costruzione, considerabili nel complesso appena discrete, fatta eccezione per la zona uffici ove le condizioni sono migliori.

La proprietà, confina direttamente - in aderenza - con la porzione di edificio che, stralciata dalla conformazione originale della costruzione, è stata venduta negli anni passati dalla società BK Italia s.p.a. suddivisa in più parti di diversa entità. Con queste sono condivisi alcuni spazi di accesso esterni ed il corridoio "via di fuga" che porta sul retro

del capannone. Per il resto la porzione immobiliare in questione è dotata di una buona indipendenza e della posizione migliore sotto l'aspetto della visibilità dall'esterno.

Per maggiori dettagli ed informazioni sulle caratteristiche tipologiche della costruzione si rimanda, oltre che alla relazione precedente più volte citata, alla documentazione fotografica ed elaborati planimetrici catastali qui allegati.

Superfici utilizzate per i conteggi di stima

Le superfici di seguito elencate sono state calcolate, graficamente al lordo delle murature interne ed esterne, sulla scorta delle planimetrie catastali; pertanto con il conseguente margine di attendibilità e approssimazione che tale metodo comporta, tenuta in considerazione la scala di riduzione grafica piuttosto piccola, e poi arrotondate. Sono state suddivise secondo le varie zone e destinazioni dell'edificio desunte dalla planimetria catastale, così per permettere l'applicazione di parametri di valore unitario adeguatamente diversificati secondo le caratteristiche specifiche delle singole porzioni immobiliari.

La superficie esterna scoperta è stata analogamente calcolata graficamente sulla scorta della planimetria catastale pertanto con lo stesso margine di approssimazione.

ID - Reparto	Destinazione - Tipo	Superficie circa mq.
1	Spogliatoio-Refettorio	110,00
2	Deposito - Zona Impianti	150,00
3	Magazzino	830,00
	Deposito soppalco P1	195,00
4	Laboratorio Produzione	1.495,00
5	Uffici - Servizi - Cucina	450,00
	Servizio - Zona Relax o P. I.	33,00

6	Reparto Verniciatura	575,00
7	Reparto Carpenteria	690,00
8	Showroom	354,00
	Archivio P1	36,00
9	Disimpegno- corridoio	37,00
10	Deposito	184,00
11	Locale Compressori	28,00
12	Locale Carpenteria	69,00
13	Deposito Carpenteria	370,00
14	Deposito Soveniti	178,00
15	Cabina Enel	
	Area esterna piazzale	4.199,00
	Area esterna zona cabina Enel	283,00

3. Valutazione

3.1 Criteri di stima adottati

Premesse :

La valutazione che segue è stata elaborata tenendo in considerazione le condizioni economiche e di mercato attuali, alla luce di elementi di previsione ipotizzabili in applicazione dei criteri di stima più avanti esposti, delle considerazioni elencate nei capitoli precedenti, di quanto osservato nell'ambito dei criteri di stima adottati nella precedente relazione, applicata la fondamentale prudenza derivante dal fattore di imprevedibilità ed incertezza di prevedere, nell'attuale contesto economico e finanziario, quelle che saranno le reali "risposte" di interesse del mercato immobiliare con particolare riferimento alle specificità dei beni esaminati, non avendo riscontro di quelli che saranno i tempi necessari alla "realizzazione" economica delle vendite.

Malgrado la stima sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista so-

stanziale, redatta secondo quanto indicato nelle premesse iniziali ed in quelle riguardanti i singoli argomenti, il contenuto della relazione è legato ai dati e alle informazioni elaborate al momento attuale secondo le indagini compiute.

Essendo le valutazioni espresse da intendersi come la manifestazione del valore previsionale medio ordinario, potrebbero verificarsi scostamenti dal prezzo di vendita e/o di cessione, effettivamente contrattato in sede di un'eventuale trattativa. Quest'ultima in quanto dipendente da fattori attualmente non ipotizzabili, quali ad esempio l'imprevedibile e variabile situazione del mercato immobiliare, la capacità negoziale delle parti, i "metodi" di pubblicazione e promozione delle vendite, la reale attrattiva che le infrastrutture ed impianti esistenti, qui compresi nella valutazione complessiva, possono o meno rappresentare in un ambito di utilizzazione "diversa" dell'attuale del complesso produttivo, quanto altro potrà determinare il prezzo di vendita finale.

Alla luce delle considerazioni e specifiche elencate nei capitoli precedenti, hanno influito sulle analisi che hanno condotto all'individuazione del presumibile valore di mercato dei beni oggetto di trattazione, quelle caratteristiche intrinseche ed apparenti che, durante la fase di svolgimento delle operazioni peritali, si sono rivelate d'importanza fondamentale al fine della identificazione dei parametri unitari di valore applicati alle quantità disponibili, poi ragguagliate mediante coefficienti mercatali applicati alle superfici e/o coefficienti di "valore" correttivi secondo le specificità delle porzioni immobiliari che nel loro insieme rappresentano l'edificio e gli spazi scoperti di pertinenza.

Tra le particolarità di maggiore rilievo si riportano le seguenti:

- Ubicazione degli immobili in relazione alle principali vie di comunicazione ed alla

distanza dal centro comunale o dalle zone di pregio; contesto in cui i beni sono inseriti in relazione alla tipologia della zona, viabilità locale ordinaria, comodità accessi. La zona è ben servita dalla viabilità locale, il contesto è di tipo produttivo per cui l'insediamento non è direttamente in contrasto con tessuti urbani di natura residenziale. La disponibilità di area scoperta esclusiva è adeguata sia alle necessità di parcheggio interno che a quelle di movimentazione merci.

- Condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate in occasione dei sopralluoghi, grado di finitura e materiali utilizzati; grado di vetustà degli immobili stato d'uso; eventuale necessità di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria,
- Presenza di alcune condivisioni degli spazi di accesso e delle pareti di confine che delimitano e dividono l'edificio dalle porzioni vendute a terzi, e che di fatto costituiscono un vincolo di posizionamento, o obbligo di aderenza, nel caso di sostituzione dell'edificio esistente con strutture e manufatti di più moderna concezione o con destinazioni diverse dalle attuali,
- Altezza interna piuttosto limitata, di sotto degli standard normalmente utili ad attività di tipo produttivo, condizione che di fatto riduce la possibilità di insediare all'interno dell'edificio attività produttive che necessitano di maggiori altezze ed eventualmente della presenza di carro ponte,
- Situazione in relazione alla identificazione dei beni all'interno degli strumenti urbanistici vigenti , adottato o in regime di salvaguardia, al momento della valutazione (vedere capitolo specifico), destinazioni d'uso assentite e/o consentibili secondo le indicazioni del Piano di Governo del Territorio, eventuali prospettive di sviluppo

dell'esistente in applicazione delle normative di previsione.

Come indicato nel capitolo riguardanti gli accertamenti urbanistici non sono state effettuate, in quanto non oggetto dell'incarico, analisi e verifiche sulla conformità abilitativa dei beni trattati e delle opere in genere che li riguardano.

La presenza di difformità di natura sostanziale o di altra natura, qualora risultassero, influirà negativamente, secondo le varie circostanze, sulle valutazioni qui espresse.

Alla luce del fatto che per l'ottenimento della completa conformità abilitativa – se ottenibile – si renderanno necessarie, secondo le circostanze, procedure amministrative economicamente onerose sia sotto l'aspetto degli aggravii comunali che tecnici per la redazione delle pratiche amministrative, i valori qui espressi non contemplano tali eventualità.

- Dimensioni e superfici disponibili calcolate secondo i criteri precisati nel capitolo riguardante la descrizione dei beni. (superficie commerciale lorda calcolata sulla scorta delle planimetrie catastali con arrotondamento finale dei conteggi.
- Considerazioni e analisi in riferimento al " periodo " attuale di nota e diffusa "contrazione" del settore immobiliare delle compravendite e di difficoltà di accesso al credito bancario fondiario, in particolare per quanto riguarda il settore dell'edilizia industriale produttiva.
- Classificazione energetica in relazione all'appeabilità dei beni rispetto alla presenza di sistemi per il contenimento dei costi di approvvigionamento energetico, "attualità" delle tecniche impiantistiche adottate e delle tecniche costruttive dei fabbricati, di questi ultimi piuttosto datate e prive di accorgimenti destinati al contenimento dei consumi.

- Livello di commerciabilità in rapporto all'insieme delle caratteristiche generali e specifiche, positive o che rappresentano fattori di criticità di natura economica : qui il grado di commerciabilità è stata considerato piuttosto " limitato" dovuto principalmente alle caratteristiche costruttive dell'edificio ed al grado di vetustà che la contraddistingue. Eventuali interventi di " sostituzione dell'edificato saranno vincolati alla presenza di manufatti, proprietà di terzi, lungo il confine est della proprietà; nel mantenimento delle situazioni di condivisione.
- Quanto altro possa aver influito sulle valutazioni ragguagliate tramite l'applicazione di coefficienti correttivi alle condizioni particolari che riguardano le singole unità immobiliari come ravvisate in fase di svolgimento delle operazioni peritali, sinteticamente espresse nei capitoli che precedono.
- Sono state eseguite indagini conoscitive basate sull'esame di documentazioni e pubblicazioni riportanti valutazioni immobiliari, quali Osservatorio Mobiliare Italiano Agenzia delle Entrate, Istituti prezzi edili da componenti del settore immobiliare provinciale, eseguite analisi comparative dell'offerta di beni quanto più possibile assimilabili a quelli oggetto di trattazione, rilevate nei principali siti internet che pubblicizzano, analizzano e raccolgono proposte di vendita immobiliare con particolare riferimento al settore immobiliare produttivo.
- Stato di occupazione dei beni e rilascio degli stessi secondo gli accordi intervenuti dopo la vendita dell'azienda, avvenuta il 04/02/2015, agli attuali occupanti del complesso produttivo.
- Il tutto considerato e comprese nei valori le incidenze per servitù di fatto e di diritto, a favore e contro, apparenti e non, quote di comproprietà di parti comuni e/o di

natura condominiale, aree di pertinenza comuni e/o esclusive, enti urbani secondo l'utilizzazione e l'uso.

3.2 Valore

I conteggi sono stati eseguiti applicando prezzi unitari parametrici €/mq, alle singole porzioni di edificio secondo il grado di finitura, utilizzazione caratteristiche tipologiche e condizioni di manutenzione e conservazione. Considerato per quanto riguarda l'ampia disponibilità di uffici che si tratta di strutture ricavate all'interno del "capannone" mediante l'inserimento di pareti mobili, seppure di buona qualità e aspetto, all'interno di una struttura che per caratteristiche costruttive è analoga a quella del capannone, come detto piuttosto datata, e che in ogni caso si tratta di "spazi" direttamente connessi all'attività svolta all'interno del complesso produttivo per cui indivisibili da quest'ultima non singolarmente vendibili.

I valori derivano da calcoli e conteggi di stima principalmente basati sul raffronto e comparazione di valori desunti da analisi di elementi raggruppati per tipologia, ai quali sono stati applicati coefficienti di ragguglio/correzione per riportare i parametri di valore alle condizioni, caratteristiche e circostanze specifiche che contraddistinguono i beni rispetto alla "normalità" commerciale dei valori unitari assunti a base di confronto, introdotte le debite considerazioni di natura specifica. Sono compresi gli impianti e immobilizzazioni in genere, e tutto quanto rappresenta ed è correlato alla funzionalità dell'immobile.

LOTTO Unico In Comune di Treviglio via Bergamo civico n.66

Complesso industriale costituito da porzione di capannone comprendente vari reparti produttivi, depositi, uffici, servizi e zona showroom, a cui si aggiunge area scoperta con file di uso esclusivo circostante la costruzione e cabina elettrica con area circostante di pertinenza.

Il Tutto identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio servizi Catastali, Comune di Treviglio foglio 16 particelle 1912 (cabina elettrica) - 1946 sub. 702 complesso industriale

Valore complessivo Euro 2.880.000,00,-

Elenco Allegati :

- Documentazione fotografica;
- Tavola I identificazione destinazioni su base planimetrica catastale;
- Regolamento condominiale
- Documentazione catastale : visure, estratto mappa catasto terreni : planimetrie catastali, elaborato planimetrico catastale, elenco suballemi
- Estratto Variante PGT in itinere
- Supporto informatico CD-ROM contenente la relazione con allegati in formato PDF

Lo scrivente rimane a disposizione per eventuali chiarimenti riguardanti la presente relazione.

Bergamo 27 febbraio 2015

Architetto Renato Talamo



The image shows a handwritten signature in black ink over a rectangular stamp. The stamp contains the text 'RENO TALAMO' at the top, 'INGEGNERE' in the middle, and 'C.A.P. 03078' at the bottom. The signature is written in a cursive style, looping around the stamp.

OMISSIS

7. GLI IMMOBILI

7.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Nel comune amministrativo e censuario di Treviglio in via Bergamo al civico 66, un complesso industriale posto ai piani terra e primo oltre a cabina elettrica edificati su area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Treviglio con i mappali 9460 di ha 2.07.13, 11556 (ex 468/b) di are 16.41, 11557 (ex 468/c) di are 00.81, mappale 11558 (ex 6878/b) di are 6.92, mentre la cabina elettrica insiste su area distinta con il mappale 1912 di are 00.20 rilevabili in banca dati del Catasto Fabbricati al foglio 16 di detto Comune, con gli identificativi:

MAPP.	SIB.	VIA	PAND.	CAT.	CL.	CUNEA		R.C.F.
						9460	592	
1946	702	Bergamo, 66	T-1	D/7	--	--	--	40.249,00
1912	--	Bergamo, 66	T	D/1	--	--	--	480,00

di cui alle seguenti denunce di variazione:

Complesso industriale:

- Variazione del 5 luglio 2012, n.20766.1/2012 (protocollo n.BG0177509), annotazione per contenzioso;

- Variazione nel classamento del 7 maggio 2010, n.l 1246.1/2010 (protocollo n.BG0146450);
- Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 8.05.2009, n.l 1240.1/2009 (protocollo n.BG0151 942);
- Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del 11.12.2002, n.17713./2002 (protocollo n.41 5346) avente ad oggetto l'unità immobiliare di cui al mappale 1946 graffiata con i mappali 11556 e 11557;
- Variazione per ampliamento del 3.02.1992, n.1019.1/1992, in atti dal 24.09.1997, avente ad oggetto le unità immobiliari ai mappali 1912 e 1946;

Cabina ENEL:

- Variazione nel classamento del 3.02.1992, n.1019.1/1992 in atti dal 13.01.2009 (protocollo n.BG0008530);
- Variazione per ampliamento del 3.02.1992, n.1019.1/1992, in atti dal 24.09.1997, avente ad oggetto le unità immobiliari ai mappali 1912 e 1946.

Le unità immobiliari risultano, alla data di presentazione della domanda di Concordato, correttamente in capo alla società HK ITALIA S.p.A., per l'intera quota di proprietà e possesso, risultando conformi alle planimetrie catastali.

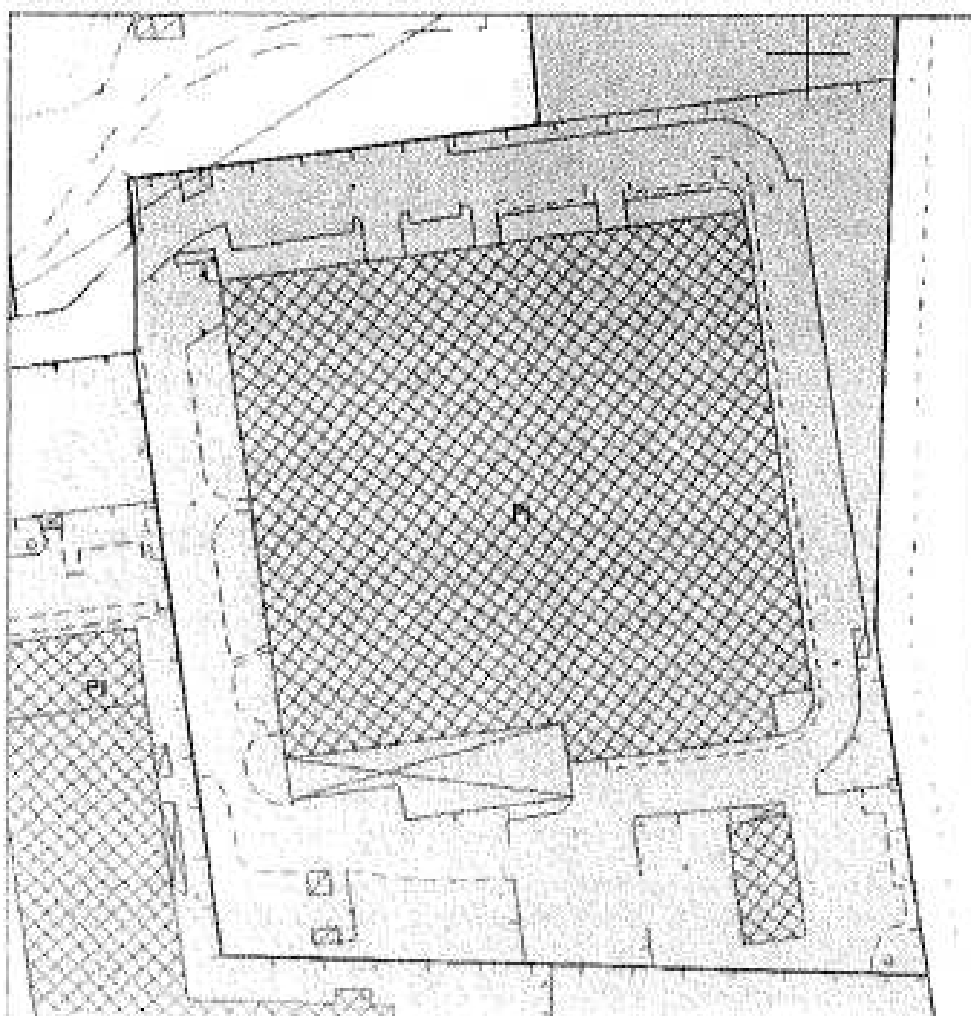
7.2 La regolarità urbanistica e le concessioni edilizie

Il fabbricato è stato edificato in forza della Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. gen. 2295, Reg. Perm. N. 9 del 17.01.2008, per il completamento delle opere autorizzate con C.E. n. 31 del 13.02.2002 e delle successive:

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. gen. 2792, P.E. n. 2007/0450/MM/kz del 21.01. 2008, Reg. Perm. N. 8, riguardante variante alla DIA 16.06.2006 prot. 27399;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. gen. 9772, P.E. n. 2008/0103/ EF del 26.02. 2009, riguardante varianti alla DIA 16.06.2006 (PE 2006/0368) e alla DIA 16.07.2007 (PE2007/0450), consistenti nella demolizione di soppalco showroom, tamponamento parziale della zona solventi, copertura deposito materiali ferrosi ed impianti di refrigerazione,
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. gen. 13743, P.E. n. 2009/0055/EF del 20.03. 2009, riguardante varianti alla DIA 06/2008 e DIA 08/2008.

In data 20.05.2011 è stato rilasciato un Certificato di Agibilità parziale prot. gen. N. 26359, P.E. n. LI09/0054/MF/kz.

Dal punto di vista urbanistico, la proprietà è inserita nel P.G.T. vigente, in ambito agricolo, e in particolare nella sottocategoria "insediamenti produttivi isolati" non agricoli contraddistinti in tavola con la sigla "Pi" dove è consentito il mantenimento delle costruzioni in essere sia per quanto inerente la ristrutturazione, recupero e/o sostituzione, con possibilità comunque di incremento nella misura del 20% e comunque non eccedente m² 100 di Superficie.



7.3 La promozione

Le visite effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, sezione immobiliare, hanno confermato che l'immobile, come meglio e di fatto descritto al paragrafo che precede risulta, alla data di presentazione della domanda, inequivocabilmente e certamente in capo alla società BK ITALIA S.p.A., con sede in via Bergamo, 66 a Treviglio, in Provincia di Bergamo, iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo, C.F. 00678020165, per l'intera quota di proprietà e possesso, in forza dell'atto di compravendita dalla società [REDACTED] in data 12 ottobre 1995, n.108032/19137 di repertorio del Notaio Jean Pierre Fachat di Bergamo, ivi registrato il 30 ottobre 1995 al n.5074, serie IV e trascritto a Bergamo con nota in data 7 novembre 1995 ai nn.33000/24274.

Alla società [REDACTED] quanto sopra era pervenuto per acquisto in forza di atto di compravendita in data 13 febbraio 1992, n.107490 di repertorio del Notaio S. Russo, registrato a Lodi il 4 marzo 1992 al n.627, e trascritto a Bergamo con nota in data 9 marzo 1992 ai nn. 9397/697 l.

7.4 Le formalità e i gravami pregiudizievoli

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo con nota in data 29 aprile 1999 ai nn.1655914106, giusto atto in data 27 aprile 1999 n.123959 di repertorio del Notaio Farhat, capitale Lire 1.700.000.000 garantito da ipoteca per Lire 3.400.000.000 a favore del MEDIOCREDITO TOSCANO S.P.A. ed a carico della società [REDACTED] gravante esclusivamente beni immobili in Comune di Treviglio distinti con i mappali 1946, 11556, 11557 e 1912, a margine della quale è stato rilevato annotamento di restrizione beni in data 29/10/2010 ai nn.56911/1354;
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo con nota in data 28 settembre 2001 ai nn.38772/9368, giusta atto in data 25 settembre 2001 n.136469 di repertorio del Notaio Farhat, capitale Lire 1.100.000.000 garantito da ipoteca per Lire 2.200.000.000 a favore del MONTE PASCHI DI SIENA MERCHANT — BANCA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE S.A. ed a carico della società [REDACTED] gravante esclusivamente beni immobili in Comune di Treviglio distinti con i mappali 1946, 11556, 11557 e 1912, a margine della quale è stato rilevato annotamento di restrizione beni in data 29/10/2010 ai nn.56912/13544;

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Bergamo con nota in data 6 novembre 2007 ai nn.67842/17679, giusta atto in data 5 novembre 2007, n.164406/49145 di repertorio del Notaio Farhat, capitale Euro 1.000.000,00 garantito da ipoteca per Euro 1.500.000,00 a favore della BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. ed a carico della società ██████████, gravante esclusivamente l'unità immobiliare in Comune di Treviglio distinto con il mappale 1946/702, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;
- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Bergamo con nota in data 16 giugno 2008 ai nn.39128/7722, giusta atto in data 10 giugno 2008, n.166354/50724 di repertorio del Notaio Farhat, capitale Euro 300.000,00 garantito da ipoteca per Euro 450.000,00 a favore della BANCA POPOLARE di VICENZA ed a carico della società "BK ITALIA S.P.A.", gravante esclusivamente l'unità immobiliare in Comune di Treviglio distinto con il mappale 1946/702, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;
- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Bergamo con nota in data 23 maggio 2011 ai nn.26105/5328, giusta atto in data 17 maggio 2011, n.176441/56118 di repertorio del Notaio Farhat, capitale Euro 300.000,00 garantito da ipoteca per Euro 450.000,00 a favore della BANCA POPOLARE di VICENZA ed a carico della società "BK ITALIA S.P.A.", gravante esclusivamente l'unità immobiliare in Comune di Treviglio distinto con il mappale 1946/702, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti.
- **Servitù di elettrodotto** a favore dell'Azienda Elettrica Municipale di Milano, gravante sui mappali 6878, 11560, 468, 11557, 11558 e 9460, trascritta a Bergamo con nota in data 5.08.1953 ai nn.6444/6351, successivamente modificata giusta nota trascritta a Bergamo in data 11luglio 1966 ai nn.11299/8901;
- **Convenzione** registrata a Milano il 6 dicembre 1963 al n.57187 a favore dell'ENEL, avente ad oggetto la costruzione di cabina elettrica di trasformazione sui mappali 1912 e 8384;
- **Trasferimento di servitù di passo pedonale e carruio** a favore dei mappali 4887, 5381, 5382 e 5383 ed a carico di stradella lungo il confine sud dei

mappali 849/a e 468, costituzione di servitù di passo pedonale e carraio a carico del mappale 849/a ed a favore dei mappali 849/b e 564, trascritti a Bergamo con nota in data 20.10.1967 ai nn.18005/1-3780;

- **Vincolo di destinazione a strada e costituzione di servitù perpetua di passo pedonale e carraio di posa di tubazioni ed impianti, su una striscia di terreno della larghezza costante di mt.10, corrente lungo il confine ovest del mappale 6878 (ex 468) e lungo il confine ovest del mappale 6878, 8998, 9460, 9000 (ex 500/c), 8987 (ex 443/a), quest'ultimo solo per la parte confinante con il mappale 443/b e convenzione per la suddivisione delle spese di manutenzione il tutto trascritto a Bergamo con nota in data 4 aprile 1970 ai nn.3668/2971;**
- **Servitù di passo a favore dei mappali 8987 (ex 443/a), 9000 (ex 500/c), 2106, 8160 e suddivisione dell'onere di contribuzione alla manutenzione della strada, trascritta a Bergamo con nota in data 27.04.1979 ai nn.8853/7474;**
- **Servitù di acquedotto a favore dei mappali 468, 1946/a, 6878 ed a carico del mappale 466, trascritta a Bergamo in data 21 febbraio 1989 ai nn.5430/4012;**

7.5 La descrizione e la consistenza

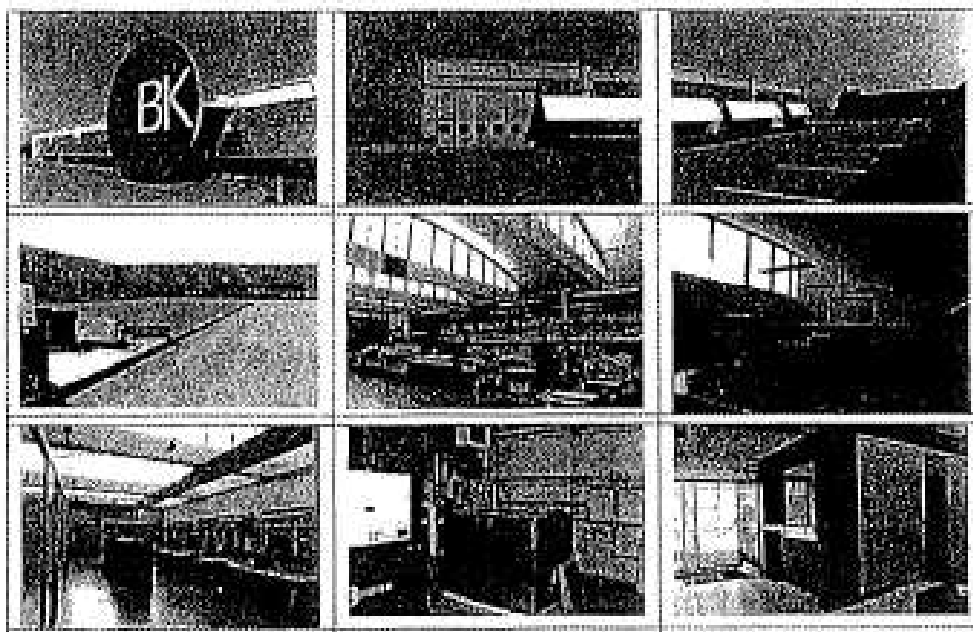
Porzione frontale di fabbricato industriale edificato all'origine negli anni 50, su affascinante progetto con tecnologie e accorgimenti all'avanguardia. L'immobile è stato oggetto sia di recente sistemazione sia dal punto di vista strutturale, sia ambientale e impiantistico oltre sia d'immagine, con l'adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche rilevanti.

Particolare attenzione è stata data alla progettazione e alla realizzazione degli impianti generali e di servizio, sia elettrici sia termo fluidici che di climatizzazione, in grado di conferire all'immobile un più che elevato grado di appetibilità commerciale, rispetto alla media dei fabbricati simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Molto belle e molto ben realizzate le soluzioni di abbellimento e di riutilizzo funzionale delle aree, con particolare riferimento alla zona uffici e di ricevimento della clientela.

Il complesso si caratterizza per la presenza a piano terra d'ingresso, ampio spazio strutturato ad uffici, con separazione dei locali realizzate con impennate vetrate e/o armadiate divisorie, ampio spazio adibito all'esposizione, sala di posa, reparti

di produzione, depositi, locali di servizio quali refettorio, bagni e spogliatoi, magazzino con deposito soppalcato, oltre ad ampio piazzale esterno in proprietà esclusiva, così come la cabina ENEL e vani a piano primo, utilizzati in parte come archivio e in parte, con una soluzione architettonica d'effetto, a sala riunione. Gli ambienti sono luminosissimi, grazie anche alla particolare configurazione del tipo a "shed" ad arco dal tetto.

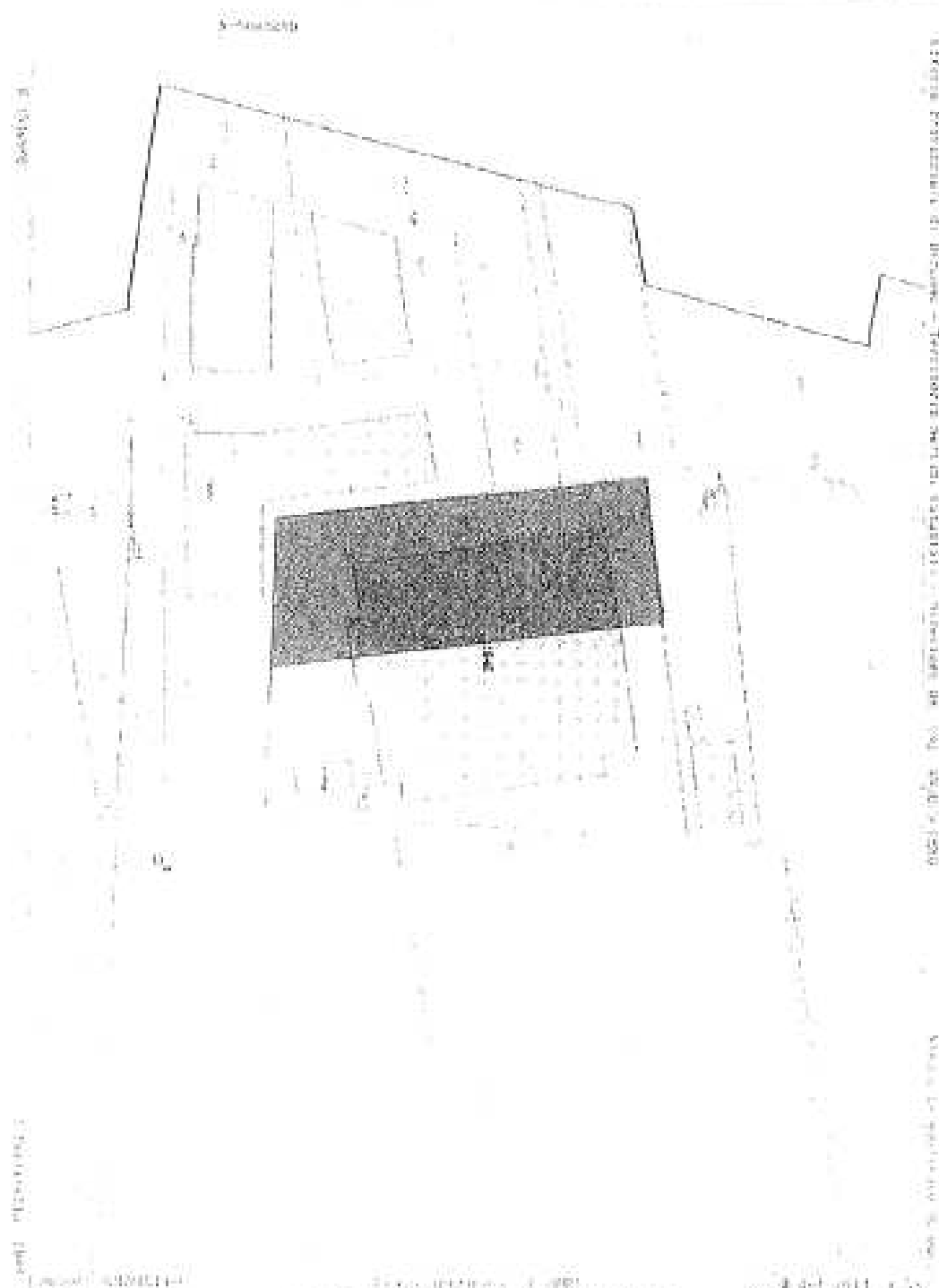


Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di m² 4.817,18, a fronte di una superficie metrica ben superiore di m² 5.515,20 come da prospetto a seguire:

Particella	superficie m ²	coefficiente di destinazione	Superficie commerciale
• Reparti produttivi	3.045,20	0,90	2.740,68
• Uffici e locali accessori	568,50	1,00	568,50
• Esposizione	312,50	0,80	250,00
• Sale pause	181,25	0,70	126,88
• Locali di ristoro	138,00	0,80	110,40
• Depositi	320,75	0,60	192,45
• Soppalco	187,00	0,60	112,20
• Magazzino	762,00	0,60	457,20
• Piazzale	4.815,00	0,05	240,75
Totale superficie ragguagliata			4.817,18

A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA

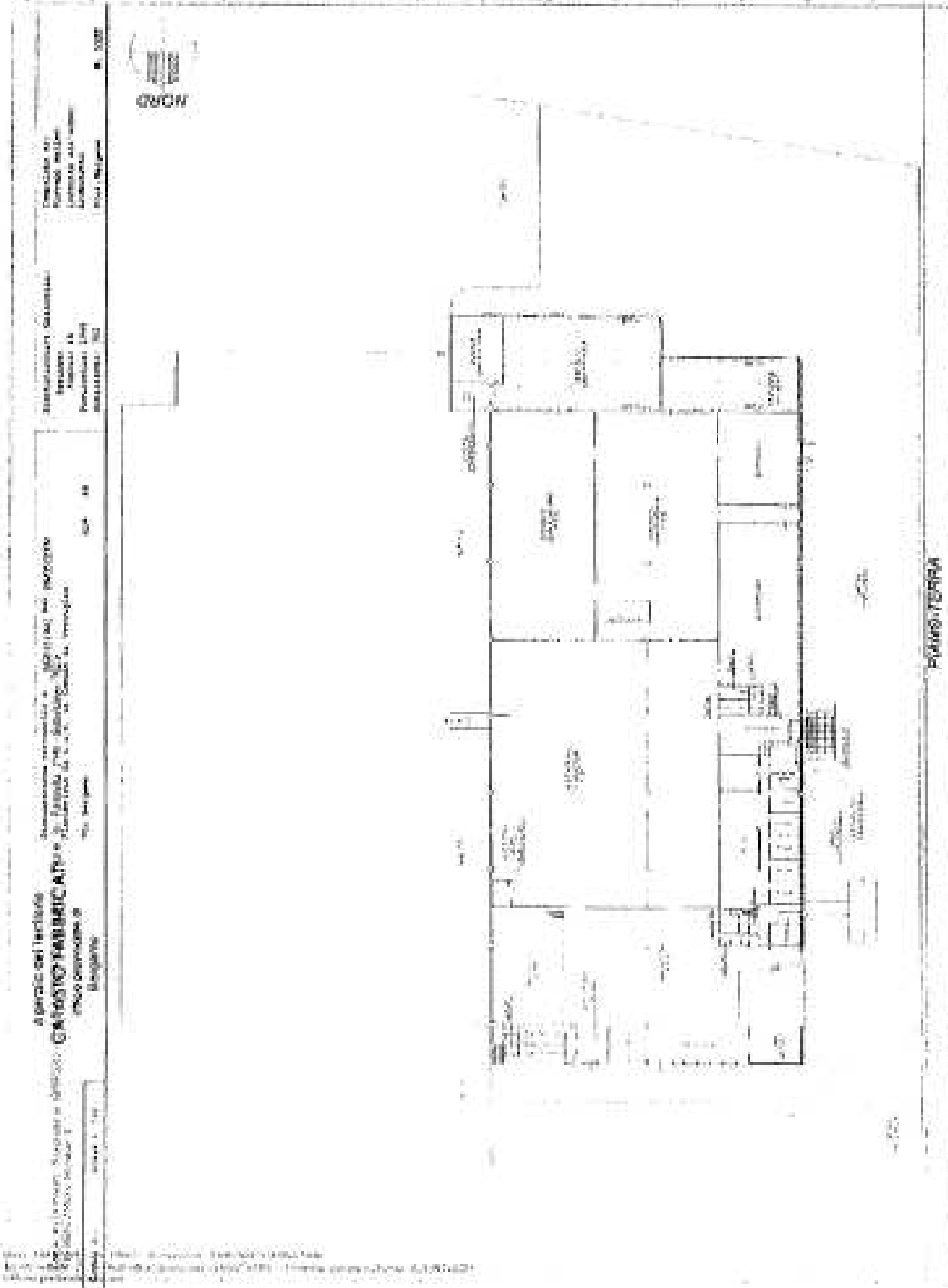


FABBRICATO INDUSTRIALE MAPP. 1946 SUB. 702 - FOGLIO I

Ente : BK ITALIA S.P.A. - Via Bergamo, 66 - TREVIGLIO (BG)
Oggetto: INVENTARIO E STIMA DEI BENI MOBILI, IMMOBILI, IMMATERIALI E DEL MAGAZZINO
Riferimento: Decreto di ammissione al Procedimento Concorsuale n. 168 c.a. del R.D. 16.03.1942 n° 247

Data: 31.10.2013
Protocollo: 42/13
Pagina: 52 di 73

FOGLIO 702/001 - 1946 - FABBRICATO INDUSTRIALE



FABBRICATO INDUSTRIALE MAPP. 1946 SUB. 702 - FOGLIO 2

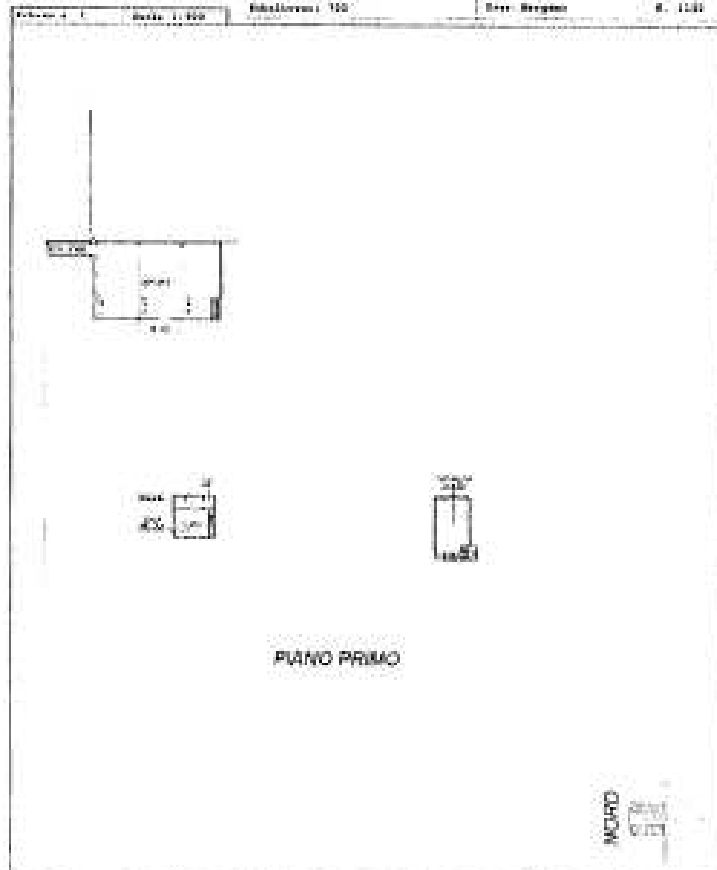
Envio: BK ITALIA S.P.A. - Via Bergamo, 46 - TREVIGLIO (BG)
Oggetto: INVENTARIO E STIMA DEI BENI MOBILI, IMMOBILI, IMMATERIALI E DEL MAGAZZINO
Riferimento: Domanda di ammissione a Procedura di Concordato Preventivo art. 189 e c.c. del R.D. 16.11.1942 n° 267

Data: 31.10.2013
Protocollo: 41/13
Pagina: 09 di 53

Doc. 186000012 - L. 13/05/2012 - Tribunale di Bergamo - SEGRETERIA TRIBUNALE

Agenda del Tribunale
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Protocollo n. 186000012
Prestazione di n. 1. a. in Comune di Treviglio
Via Bergamo 46001 BG
Misure (m. x m.):
Superficie: 100
Pavimenti: 100
Altezzatura: 100
Completata nel
Pavimento: 100
Credito all'atto:
186000012
Data: Bergamo 31.10.2013



Il presente documento è stato elaborato automaticamente dal sistema di gestione del Catastro e non è soggetto a verifiche manuali.

Doc. 186000012 - L. 13/05/2012 - Tribunale di Bergamo - SEGRETERIA TRIBUNALE
Ufficio Provinciale di Bergamo - Via Bergamo, 46 - 24011 Treviglio (BG)
Catastro Fabbricati - Ufficio Provinciale di Bergamo

7.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato della proprietà è stato ricercato attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "*comparativo diretto*", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni similari caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il valore probabile attuale di mercato degli immobili in esame. (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi).

Le compravendite immobiliari, degli uffici, dei negozi e in particolare dei capannoni industriali, come verificato, sono in calo del 3,6% rispetto ai dati dell'anno scorso, con il fenomeno della diminuzione dei prezzi che si prevede non si arresterà presto, anzi, si prevede un'ulteriore contrazione dello 0,4% del 2013, che si stabilizzerà per arrivare ad un inizio di recupero dello 0,9% solo nel 2014, con un "trend" positivo continuo, anche se minimo. Parimenti il residenziale mantiene le perdite. La difficoltà maggiore oggi per il mercato immobiliare, oltre a quanto sopra detto, specialmente per i fabbricati industriali, è rappresentata soprattutto dalla distanza economica tra domanda e offerta, spesso divaricate da aspettative inconciliabili. E' proprio con l'intenzione e l'obiettivo di trovare il giusto equilibrio e il punto di incontro economico tra domanda e offerta, in funzione del mercato immobiliare corrente, che ho valutato gli immobili in capo alla società Istante. In questo quadro di crisi del mercato immobiliare, e non solo, appare alquanto difficile ipotizzare o stimare il tempo di assorbimento dell'immobile in esame, nonostante la più che apprezzabile conformazione.

Dato il livello medio alto, ritengo che la proprietà si presenti di fronte all'attuale mercato immobiliare di specie, non particolarmente vivace, con un buon grado di appetibilità e di commerciabilità, con un tempo stimato di assorbimento di ventiquattro/quarantadue mesi, al massimo, in base alla valutazione attuale.

Negli ultimi 90 giorni, il prezzo medio a metro quadro, dedotto dagli annunci di compravendita di capannoni tipici appare sostanzialmente invariato (-0,34%) mentre negli ultimi 6 mesi è in diminuzione (-3,02%). (fonte il sito www.mercato-immobiliare.info) portando a quotazioni comprese tra € 510,00/m² e € 740,00/m²

con un possibile, ma probabile, valore locativo compreso tra € 2,8/ m³/mese ed € 4,9/m³/mese, ovviamente da rapportare alle reali condizioni dell'immobile.

Nel nostro caso siamo di fronte ad un manufatto sicuramente datato, ma completamente ristrutturato, con impianti a disposizione di prim'ordine e perfettamente funzionanti, per non parlare poi delle soluzioni architettoniche d'interno adottate per gli uffici, ma dobbiamo anche dire che le altezze massime sono solo di 4,5 metri con limitazione di utilizzo. Si deve considerare che gli uffici, anche se di livello, sono pur sempre a servizio del complesso industriale e che allo stato attuale non possono essere ceduti separatamente e non costituiscono, di fatto, un valore a se stante, così pure lo showroom, la sala di posa e gli impianti a servizio dell'immobile, che sono a servizio del complesso industriale di cui formano, allo stato, un unicum indivisibile, e che non rappresentano un aumento di valore, ma un vantaggio competitivo di fronte al mercato.

Con questo ritengo di essere in grado di attribuire un valore unitario soggettivo massimo di € 700,00/m² che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata ridotta calcolata in m² 4.817,18 porta ad un risultato di valore compreso in € 3.372.026,00, da intendersi come il più probabile valore di mercato attuale del fabbricato in capo alla società istante, di cui un valore locativo annuo, data la limitazione di usabilità, compreso in € 117.720,51, pari ad € 2.20/m³/mese.

E' evidente che, stante le previsioni ottimistiche di tenuta del mercato nel 2013 ed un inizio di ripresa a partire dal 2014, le aspettative di una cessione caratterizzata ovviamente anche da un più che significativo miglior risultato economico realizzabile, possono ritenersi più che fondate a partire dalla data di omologazione del concordato, tanto più se consideriamo la disponibilità della finestra temporale di medio periodo.

7.7 Lo stato di possesso e la trasferibilità

Ora gli immobili sono utilizzati direttamente, e sono nella libera disponibilità, della società Istante. Non si evidenziano particolari problematiche ostative alla regolare trasferibilità degli immobili.

OMISSIS

- Tribunale di Bergamo - Procedura di fallimento n. 278/2013 - BK Italia s.p.a.
- Allegato fotografico alla relazione di visita - Comune di Treviglio via Bergamo n.66 - Lotta Unica



- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 278/2013 – BK Italia s.p.a.
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Treviglio via Bergamo n.66 – Lotto Unico



- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 278/2013 – BK Italia s.p.a.
- Allegato fotografico alla relazione di stima – Comune di Treviglio via Bergamo n.66 – Lotto Unico

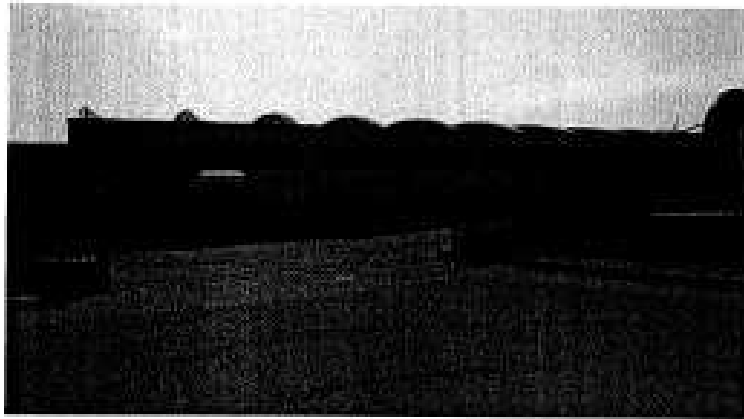


Foto 1

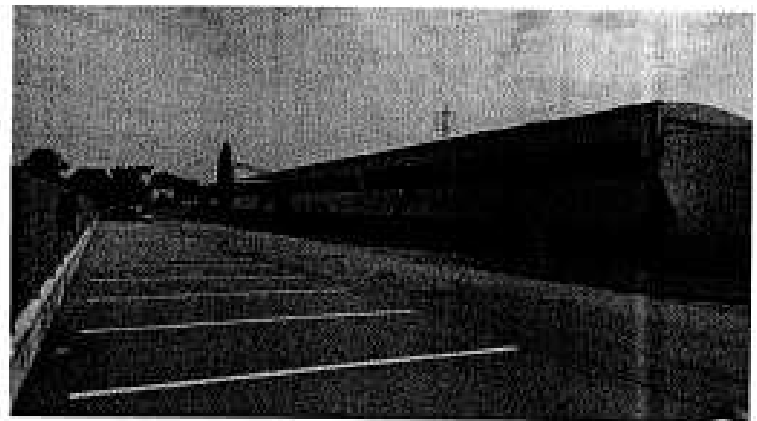


Foto 2

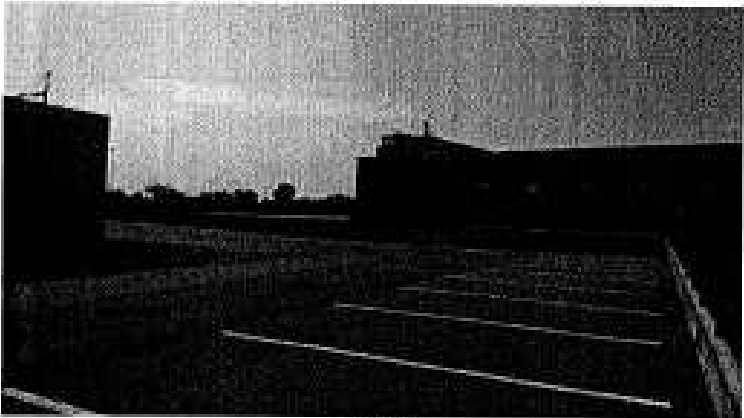


Foto 3



Foto 4

- Tribunale di Bergamo - Procedura di Fallimento n. 276/2013 - BK Italia s.p.a.
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Freviglo via Bergamo n.68 - Lotto unico



Foto 5



Foto 6

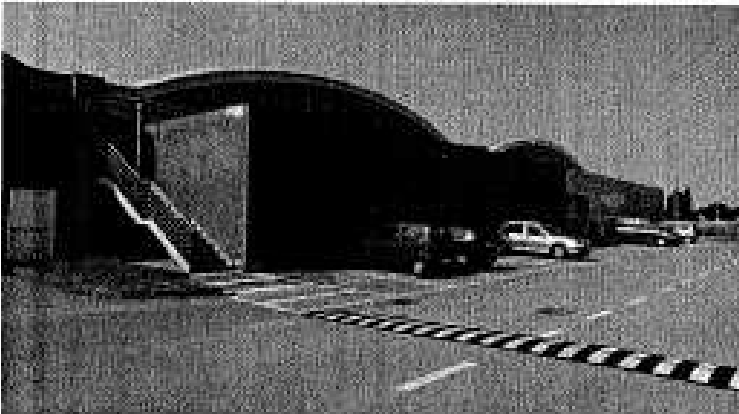


Foto 7

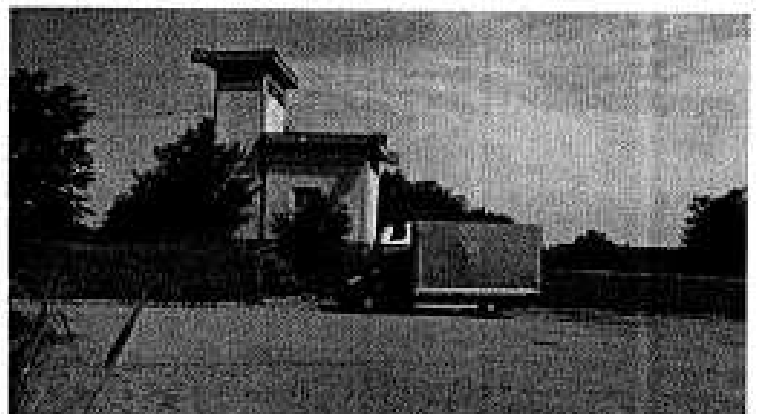


Foto 8

- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 278/2013 – BK Italo s.p.a.
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Treviglio via Bergamo n.66 - Lotta Unica

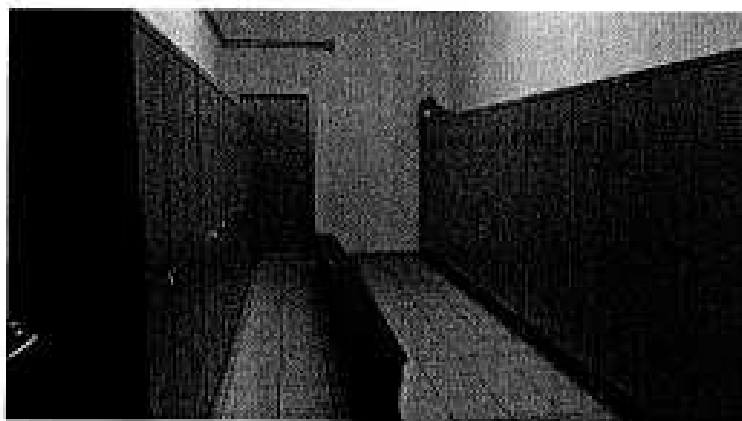


Foto 9

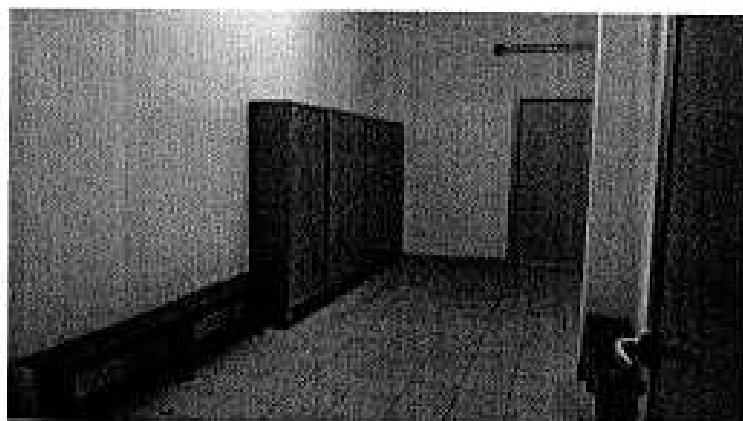


Foto 10



Foto 11



Foto 12

- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 278/2013 – BK Italia s.p.a.
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Inverigo Val Bergamo n.66 - Lotto 1/m.a.

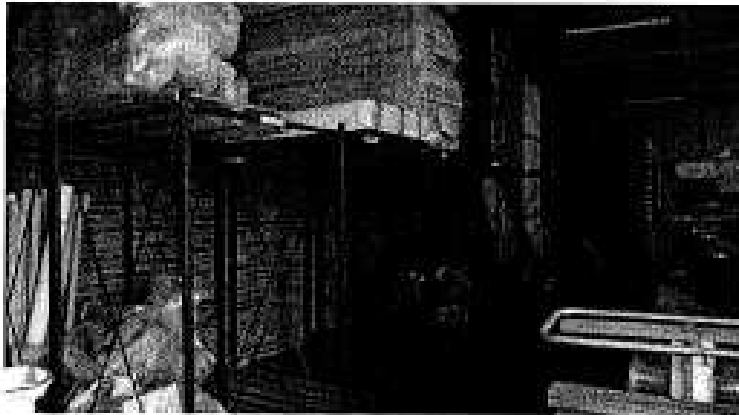


Foto 13



Foto 14



Foto 15

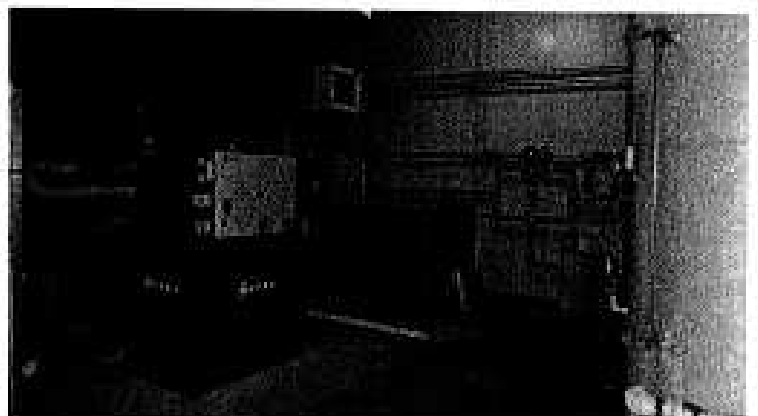


Foto 16

- Tribunale di Bergamo - Procedura di Fallimento n. 279/2013 - BK Italia s.p.a.
- Allegato fotografico alla relazione di liquidazione - Comune di Treviglio via Bergamo n.66 - 4° piano - Unico



Foto 17



Foto 18



Foto 19

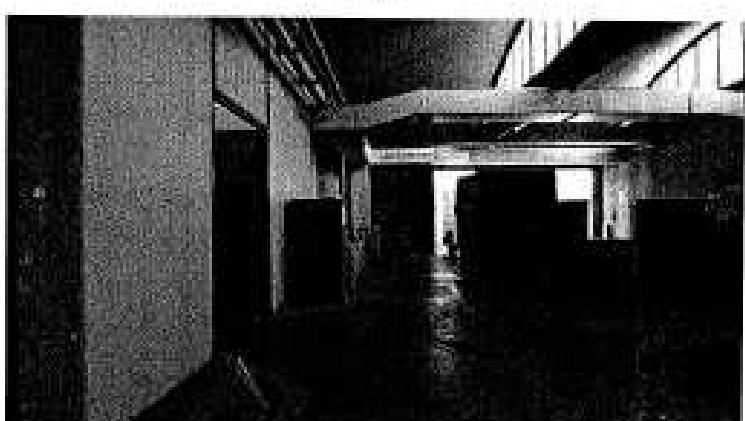


Foto 20

- Tribunale di Bergamo - Procedura di Fallimento n. 278/2013 - BK Italia s.p.a.
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Treviglio via Bergamo n.66 - 1° lotto Unico

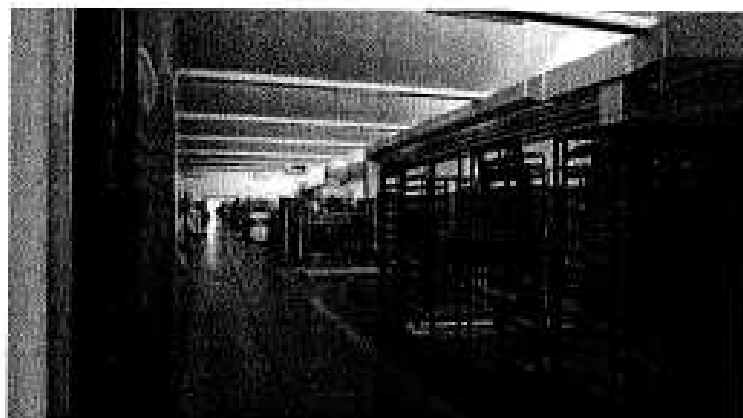


Foto 21



Foto 22

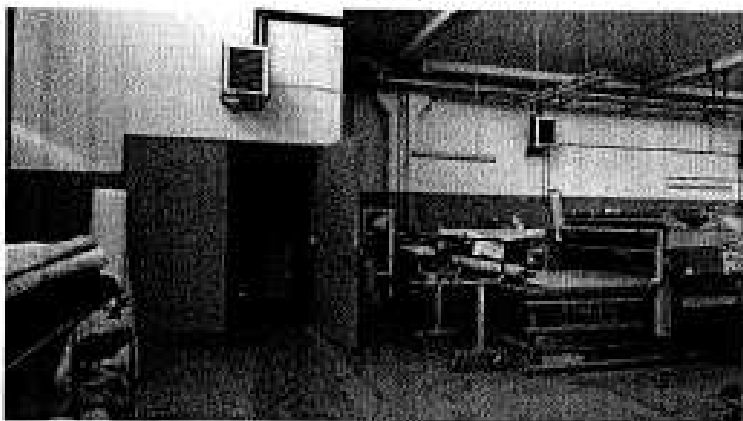


Foto 23

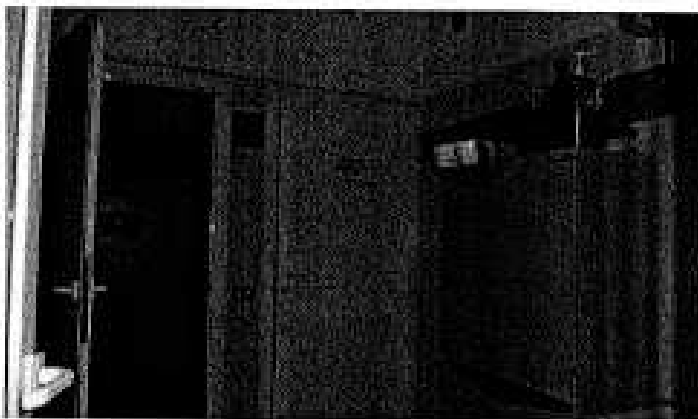


Foto 24

- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 278/2013 – BK Italia s.p.a.
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Treviglio via Bergamo n.66 - Luffo Misco

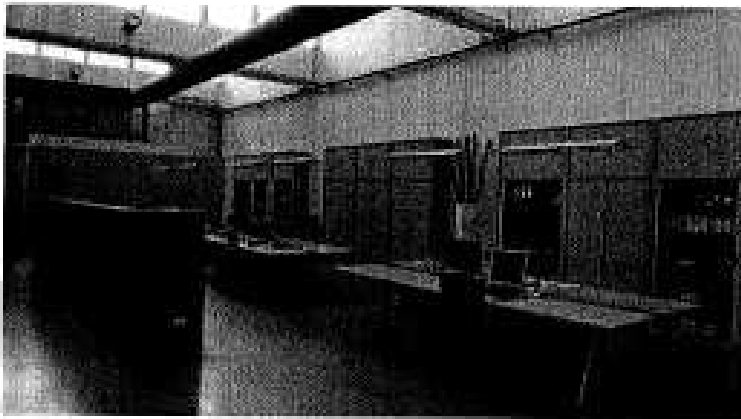


Foto 25

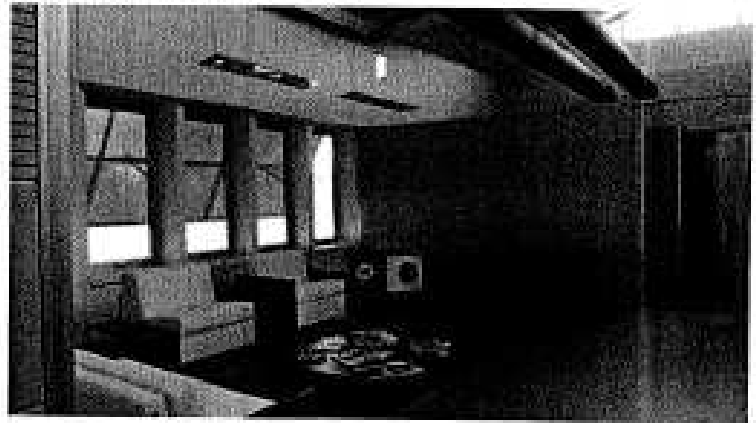


Foto 26



Foto 27



Foto 28

- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 278/2013 – BK Italia s.p.a.
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Treviglio via Bergamo n.66 - Lotto Unico



Foto 29



Foto 30



Foto 31

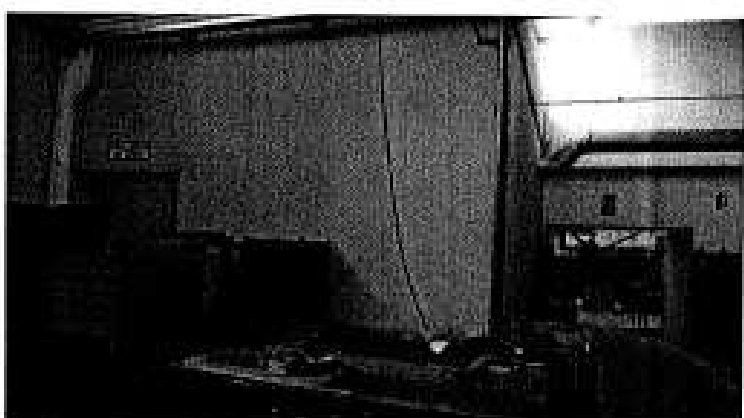


Foto 32

- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 278/2013 – BK Italia s.p.a.
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Traviglio via Bergamo n.66 - Colto Unico



Foto 33

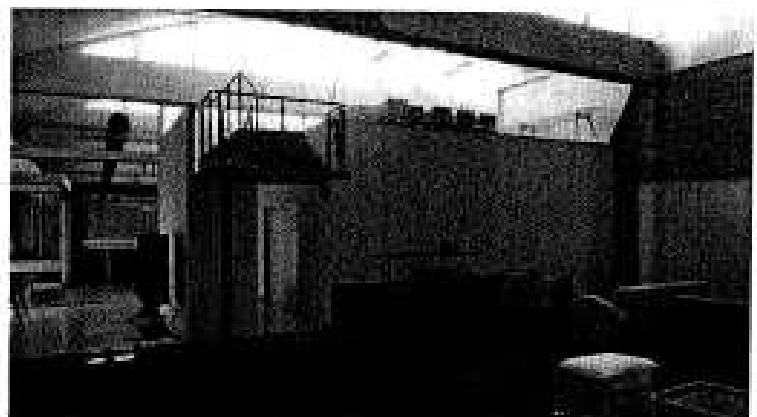


Foto 34



Foto 35



Foto 36

- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 278/2013 – BK Italia s.p.a.
- Allegato fotografico all' relazione di stima - Comune di Treviglio via Bergamo n.66 - lotto unico



Foto 37

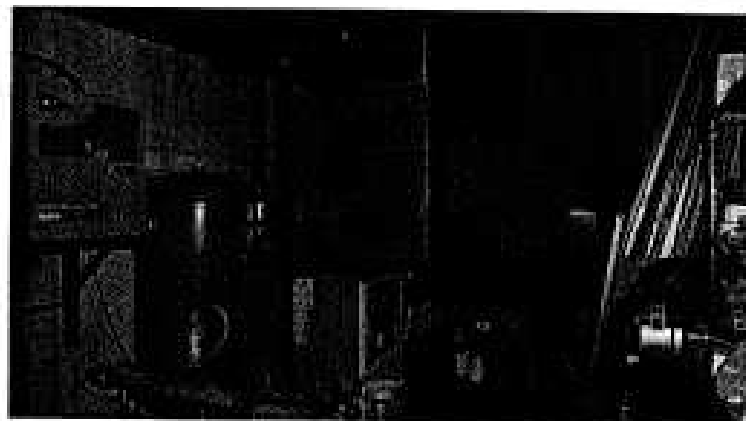


Foto 38



Foto 39



Foto 40

- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 278/2013 – BK Italia s.p.a.
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Treviglio via Bergamo n.66 - Colto Unico



Foto 41

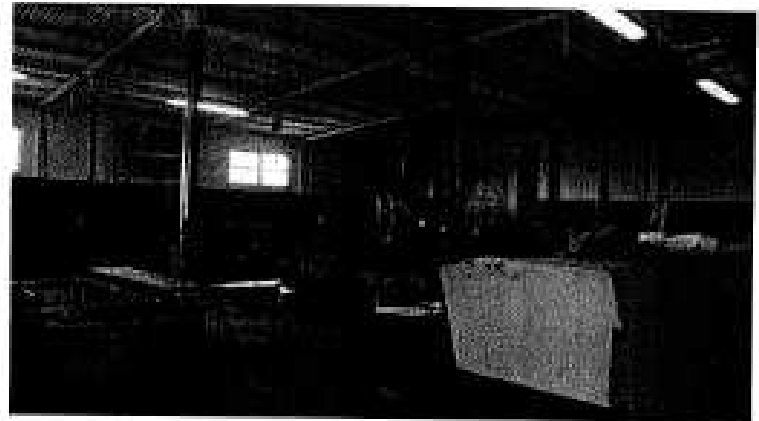


Foto 42



Foto 43

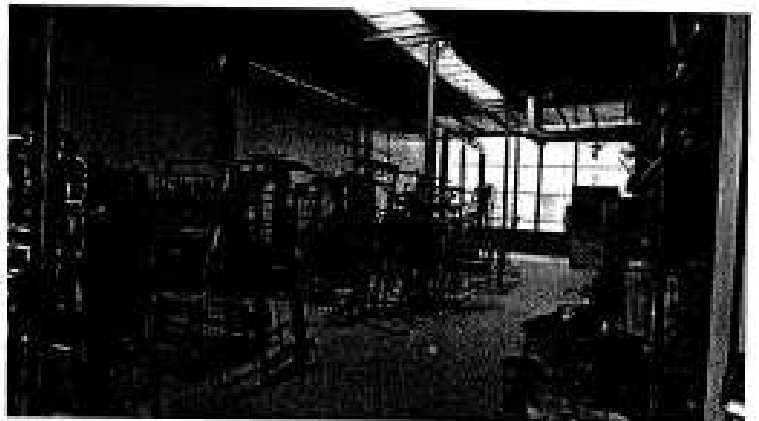


Foto 44



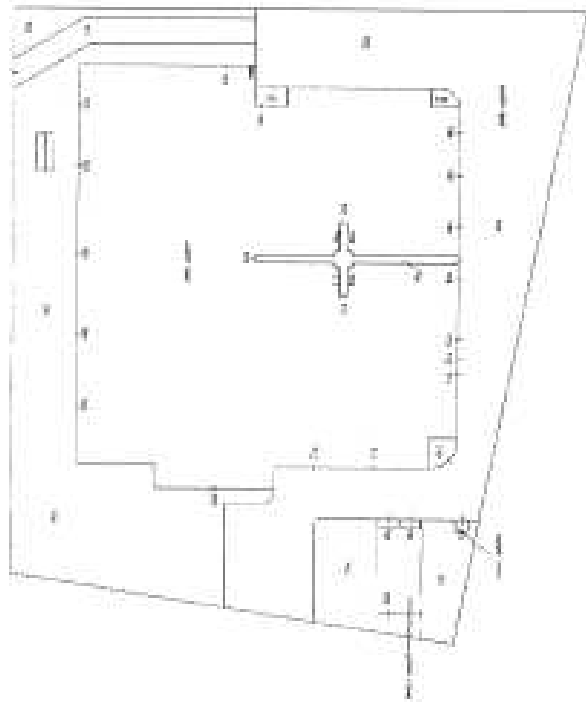
100/100

100/100

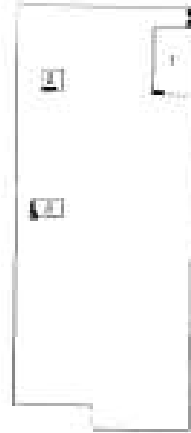
100/100

Agenzia del territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Bergamo

RIASCIATO PLANIMETRICO	Completato dal tecnico incaricato	Conservato all'Ufficio Provinciale	Prov. Bergamo	N. 1000
Comune di Terriglio	Partenza Foglio 10	Sezione 2.100	Sezione 2.100	Sezione 2.100
Amministrazione pubblica del territorio			Tipo Sezione 2.100	Sezione 2.100



PIANO PRIMO



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: TREVIGLIO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	dat.	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
701	VIA BERGAMO	66	T			Immobile soppresso
702	VIA BERGAMO	66	T-I			Immobile soppresso Partita speciale A D07 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA'INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
703	VIA BERGAMO	66	T			Partita speciale A
704	VIA BERGAMO	66	T			Partita speciale A
705	VIA BERGAMO	66	T			D07 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA'INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
706	VIA BERGAMO	66	T			D07 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA'INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
707	VIA BERGAMO	66	T			D07 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA'INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
708	VIA BERGAMO	66	T			D07 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA'INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
709	VIA BERGAMO	66	T			D07 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA'INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
710	VIA BERGAMO	66	T			D07 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA'INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
711	VIA BERGAMO	66	T			Immobile soppresso
712	VIA BERGAMO	66	T			D07 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA'INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
713	VIA BERGAMO	66	T			D07 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA'INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
714	VIA BERGAMO	66	T			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Unità immobiliari n. 16

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2015

Data: 20/02/2015 - Ora: 07:28:14

Segue

Visura n.: T22132 Pag.: 1

Dati della richiesta	Denominazione: BK ITALIA S.P.A.
Soggetto individuato	Torrenti e Fabbricati siti nel comune di TREVIGLIO (Codice: L400) Provincia di BERGAMO BK ITALIA S.P.A. con sede in TREVIGLIO C.F.: 09678020145

I. Unità Immobiliari site nel Comune di TREVIGLIO(Codice L400) - Catasto dei Fabbricati

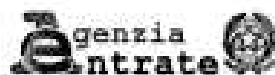
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Messa Zona	Compart.	Class.	Consistenza		Reddito	Indirizzo	Dati storici
1		16	1912				161				Euro 494,00	VIA BERGAMO n. 44 piano T.1, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/1992 n. 1815-1/1992 in attuazione del D.M.10/08/1991 (protocollo n. 80200330) VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO	Notifica
1		16	1946	501			161				Euro 40.149,00	VIA BERGAMO n. 44 piano T.1, VARIAZIONE del 05/07/2012 n. 20056-1/2012 in attuazione del 05/07/2012 (protocollo n. 80817389) ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO	Annotazione Notifica

Immobile 1: Notifica: DG0010451/2009

Immobile 2: Annotazione: di studio: proposta ricorso innanzi alla c.p. prot. n. 890529483 del 10/11/2011

Notifica: rifiutata il 26/07/2011 con prot. n. DG0148249/2010 del 11/05/10

Totale: Reddito: Euro 40.129,00



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2015

Data: 20/02/2015 - Ora: 07:25:14

Fine

Visura n.: 132132 Pag: 1

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATA ACQUISTO	CODICE FISCALE	DEBITTO ONERE REALE
1	BE ITALIA S.P.A. con sede in TREVISO	BE038299501*	Cl. Pignorati, pct 3/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/2006 Protocollo n. 14724 (2006 in atti del 02/10/2006 Esperimento n. 10476) Registro: FARIAT JEAN PIERRE Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DESIGNAZIONE O RAGIONE SOCIALE		

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Valdata in Anagrafe Tributaria

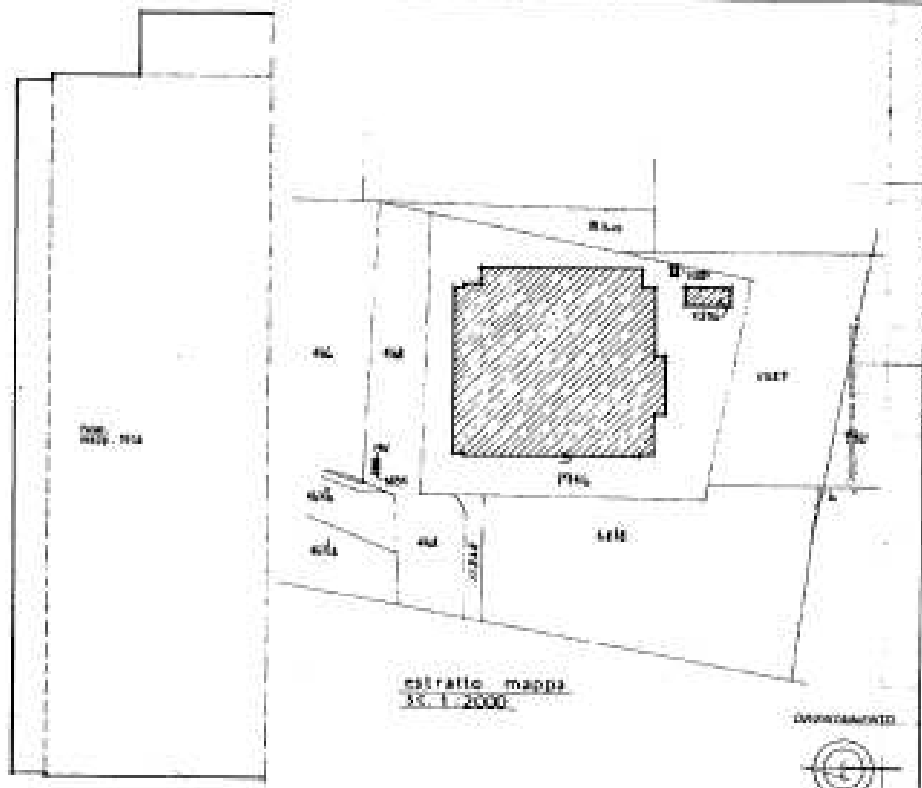
Ufficio di Fabbrico - Sezione di SERRAVALLE - Comune di SERRAVALLE - Foglio 16 - Particella 112 - Subalterna 112
 Catasto Edilizio Urbanistico - Foglio 16 - Particella 112 - Subalterna 112

MINISTERO DELLE REGIONI
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SUOI SERVIZI
 CATASTO EDILIZIO URBANICO - Foglio 16 - Particella 112 - Subalterna 112

16/16

Particella di cui al Comune di SERRAVALLE - Foglio 16 - Particella 112 - Subalterna 112

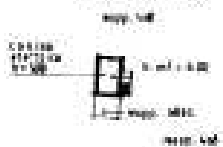
16/16



estratto mappa
 SC. 1:2000



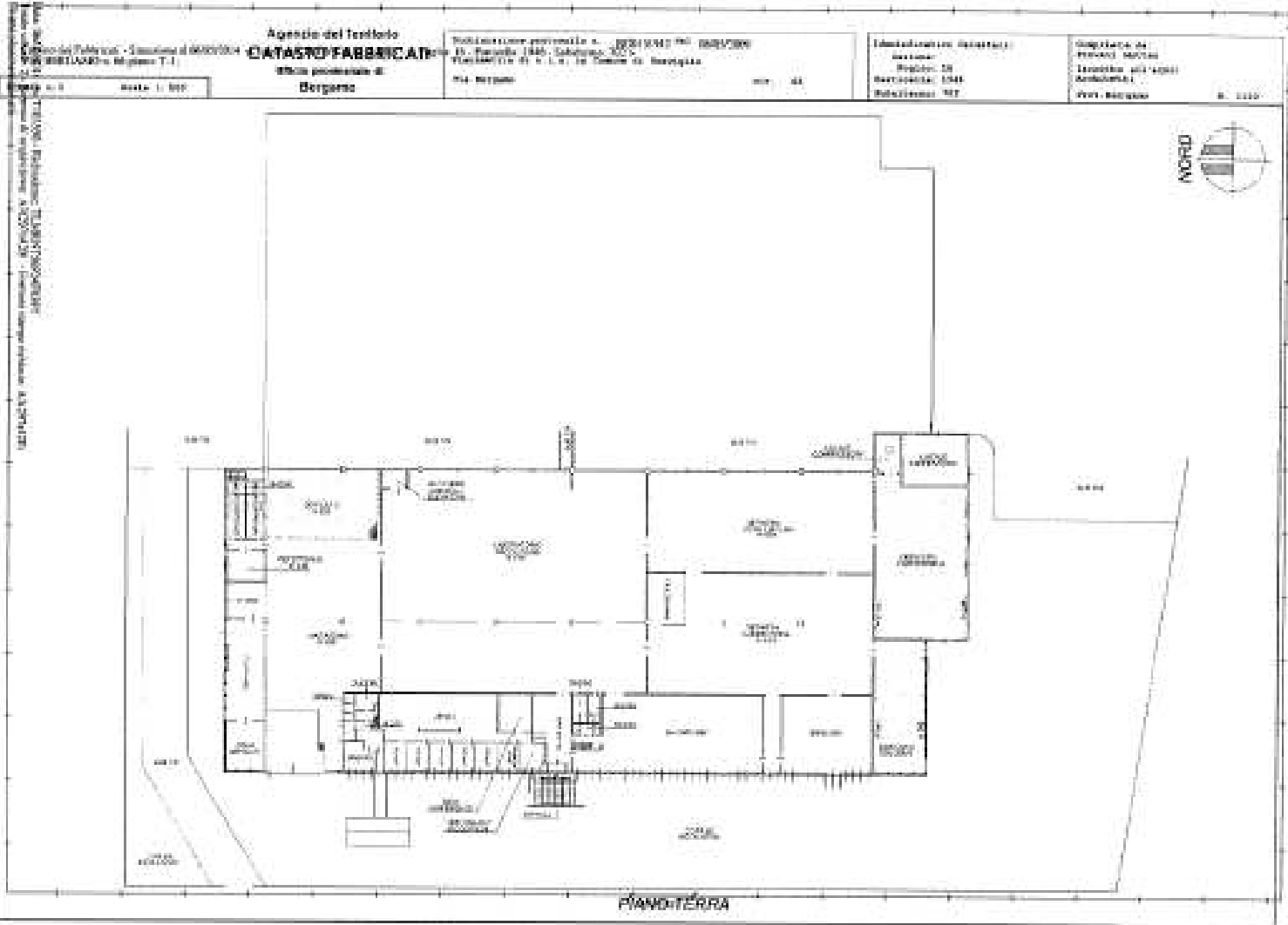
Piano terra



PER AMPLIAMENTO E DIVISIONE
 DEL S.G. & SUFF. 112/1
 EDIFICIO A EDIFICIO INDIVIDUALE
 S.G. & SUFF. 112/2

Prodotto in 1998
 Direzione di SERRAVALLE
 Comune di SERRAVALLE
 Foglio 16 - Particella 112 - Subalterna 112
 Data di emissione: 01/03/1998
 Data di approvazione: 01/03/1998
 Data di deposito: 01/03/1998

112/1/2



Agenzia del territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
Bergamo

Destinazione urbanistica n. 002/01/01 (R. 002/000)
 D. Decreto 1445, Subsempio 302 C
 Via Salaria di S. L. M. in Comune di Bergamo
 Via Salaria n. 44

Identificazione catastale:
 Foglio: 58
 Particella: 1041
 Subalterno: 101

Copertura di
 terreno sottile
 Destinazione urbanistica
 Particella: 1041
 Subalterno: 101



PIANTINA

Scala: 1:500
 Data: 11/01/2011
 Disegnato: P. B. / 11/01/2011
 Verificato: P. B. / 11/01/2011

002/01/01 (R. 002/000) D. Decreto 1445, Subsempio 302 C

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

Dichiarazione protocollo n. BG0151542 del 08/05/2009

Planimetria di u.s.v. in Comune di Treviglio

Via Bergamo

civ. 66

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 16

Particella: 1946

Subalterno: 702

Compilata da:
Pievani Matteo

Iscritte all'albo:
Architetti

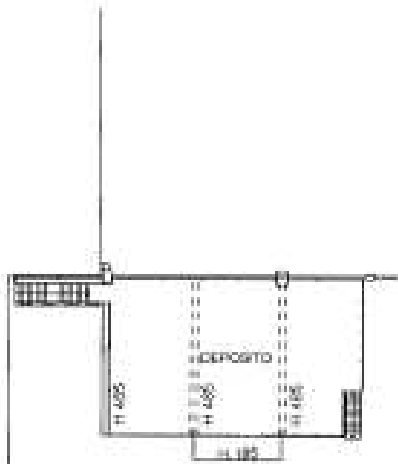
Prov. Bergamo

N. 1122

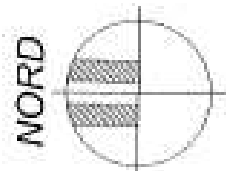
Scheda n. 2

Scala 1:500

Catasto del fabbricati - Situazione al 06/05/2014 - Comune di TREVIGLIO (BG) - < Foglio: 16 - Particella: 1946 - Subalterno: 702 >
VIA BERGAMO n. 66 piano: T-1;



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 06/05/2014 - n. T197555 - Richiedente: TLMRNT56P24P839Y

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Regione Lombardia

Provincia di Bergamo

Comune di Treviglio

P.G.T.

Piano delle Regole

Approvato con Deliberazione Consiliare n. 12 del 07.02.2012

Publicato sul Burl n. 22 del 30.05.2012

SINDACO
Giuseppe Pezzoni

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Alessandro Nisoli

SEGRETARIO GENERALE
Antonio Sebastiano Purcaro

Elaborazione a cura della Direzione Servizi Tecnici

Gruppo di lavoro Variante n.5 al PGT:

Dirigente	Arch. [REDACTED]
Responsabile Servizio Ufficio di Piano	Arch. [REDACTED]
Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata	Geom. [REDACTED]
Tecnici	Geom. [REDACTED] Arch. [REDACTED]
Segreteria	Sig.ra [REDACTED] Sig.ra [REDACTED]

Verifica di assoggettabilità alla VAS:

Autorità Procedente	Arch. [REDACTED]
Autorità Competente	Arch. [REDACTED]
Rapporto Preliminare	Arch. [REDACTED]

VAR. PGT N. 05 relativa al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi - Rettifiche e correzioni di errori materiali ai sensi dell'art. 13 c. 14 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

DCC n. __ del _____. Pubblicata sul Burl n. __ del _____

VAR. PGT N. 05 relativa al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi - Variante al Piano delle Regole ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i.)

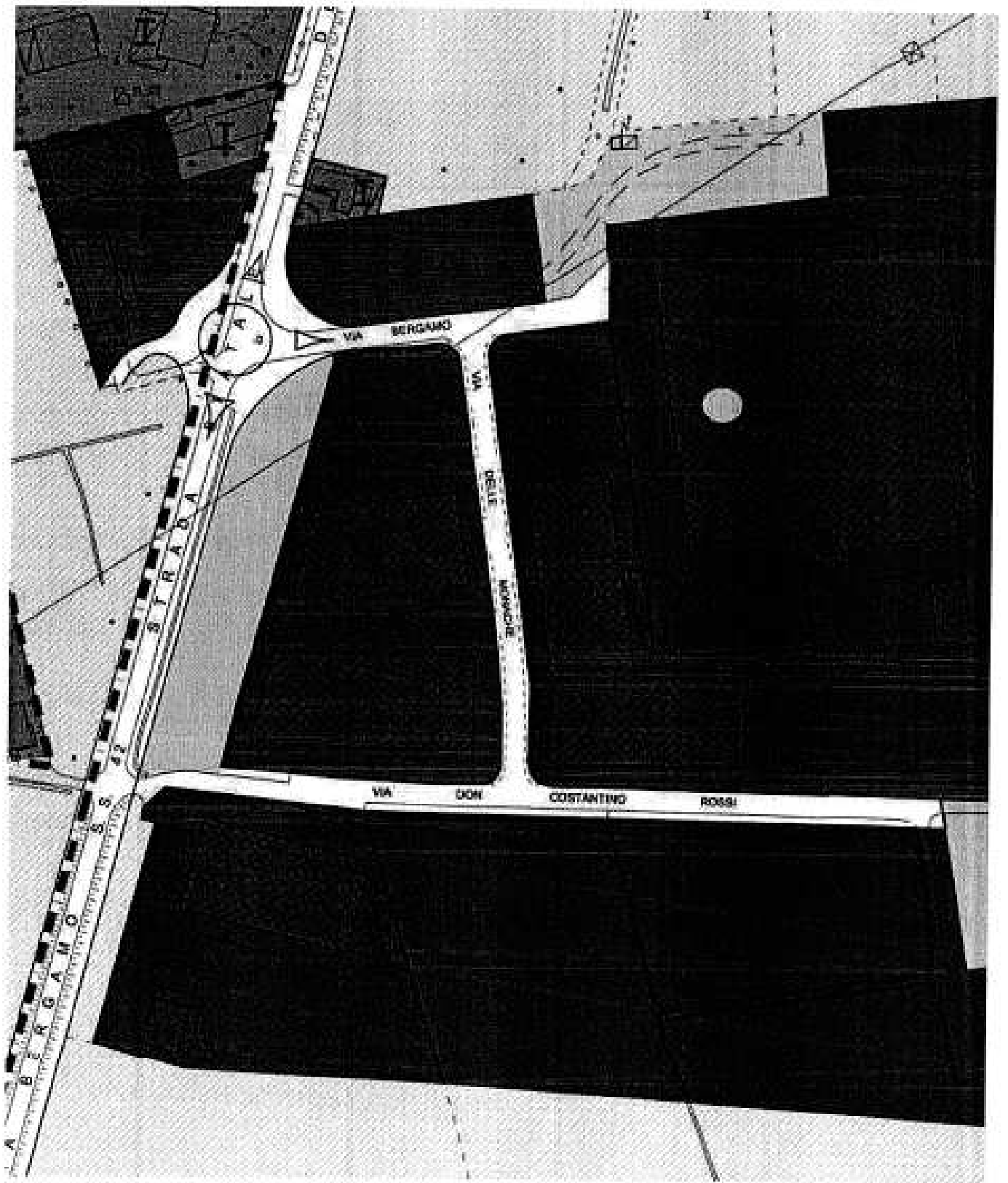
DCC n. __ del _____. Pubblicata sul Burl n. __ del _____

Data: Novembre 2014

Scala: 1:2000

Aggregato urbano di origine moderna

**Tav.
P1.e**



Ambiti/insediamenti produttivi

ART. 33
Tessuto produttivo isolato

ART. 33 comma 2.1
Area già oggetto di permesso di costruire n. 75/2004

ART. 33 comma 2.2
Tessuto produttivo isolato con indici specifici

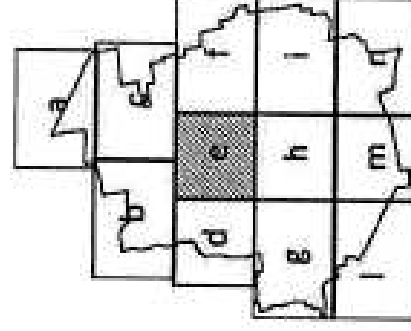
ART. 34
Tessuto produttivo omogeneo

ART. 35
Aree produttivo-terziarie

ART. 36
Aree residenziali

Ambiti Territoriali Estrattivi A.T.E.
(Piano Cave Provincia di Bergamo
D.c.r. 14.05.2008 n. VIII/519)

Ambiti di trasformazione
(Documento di Piano)



A

142869
36353

[REDACTED]

INTERVENTO DI FRAZIONAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE DISMESSO IN TREVIGLIO (BG) VIA BERGAMO, 66

REGOLAMENTO CONDOMINIALE DELLE PARTI COMUNI

Il presente regolamento è finalizzato a dettare i criteri e le norme per la gestione delle parti comuni alle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio a destinazione produttiva sito in Treviglio in Via Bergamo n° 66, che è stato oggetto di frazionamento e vendita da parte della [REDACTED]

Il frazionamento ha determinato la formazione di due comparti, uno ad est, comprendente i lotti da 1 a 9b e le relative aree di pertinenza e condominiali, e l'altro ad ovest individuato come lotto 10 che resta di proprietà della [REDACTED]

L'accesso all'intera proprietà [REDACTED] avviene dalla statale 42 Bergamo/Treviglio percorrendo un tronco di strada attualmente di proprietà di terzi e soggetta a diritto di passo a favore della [REDACTED] S.p.A. e suoi aventi diritto.

Detto diritto di passo nasce dall'atto di compravendita Notale Jean-Pierre Farhat di Bergamo n° 108032 di rep. del 12.10.1995 che in merito alle sue manutenzione prevede quanto segue: *"Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta strada saranno suddivisi tra la porzione oggetto del presente atto (proprietà [REDACTED]) e la proprietà della strada medesima, in proporzione alle superfici dei rispettivi lotti edificabili che vi hanno o vi avranno accesso"*.



[REDACTED]

Detta strada è inserita nel P.R.G. del Comune di Treviglio come opera pubblica e pertanto dovrebbe in un prossimo futuro essere acquisita dal Comune di Treviglio. Nel frattempo le spese per la manutenzione, nella misura determinata da impegni previsti dall'atto Notale Farhat sopra riportato, saranno a carico di tutti i lotti sia del comparto est che ovest.

Il collegamento fra la suddetta strada e il comparto est occupato dai lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9a, 9b avviene attraverso una strada di collegamento alla sopra citata strada esistente, di cui al punto precedente, che interessa il comparto ovest, rimanente proprietà [redacted] che ne concede il diritto di passo.

L'intervento di frazionamento prevede la realizzazione delle reti di distribuzione dei servizi (acqua, energia elettrica, gas, telefonia, rete antincendio) poste sotto le aree comuni o le aree asservite.

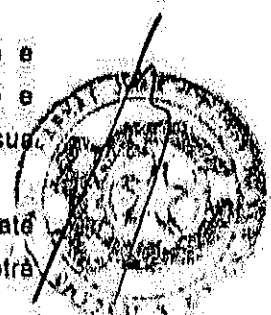
Ogni unità è servita con stacchi diretti dalle reti generali. Nel caso in cui alcuni enti erogatori dei servizi non dovessero servire direttamente le singole unità i servizi verranno gestiti in forma condominiale.

Dal frazionamento dell'intero complesso edilizio, come meglio indicato nell'allegata planimetria alla quale si fa anche riferimento per la numerazione dei lotti e la definizione delle parti comuni, si sono ricavate varie unità indipendenti fra loro salvo che per alcuni spazi comuni definiti come segue:

- A - Area esterna ai fabbricati 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9a, 9b e [redacted] [redacted] parzialmente destinata a verde comune e per la maggior parte destinata a spazi di manovra e sosta secondo quanto meglio indicato nella allegata planimetria.
- B - Corsello centrale per vie di fuga comune ai lotti 1, 3, 4, 5, 6, 8 e [redacted]

Le parti comuni vengono intese come unità condominiali alle quali partecipano pro quota, secondo la tabella millesimale allegata, le singole unità immobiliari suddette, e verranno gestite secondo le seguenti norme:

- 1 - La servitù di passo a favore dei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9a, 9b e gravante sulla proprietà [redacted] è a titolo gratuito e restano a carico della proprietà del fondo gli oneri per la sua manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2 - Le aree condominiali esterne di cui al precedente punto A sono gravate da servitù di passo a favore della [redacted] che ne potrà



[Large redacted signature block]

utilizzare nel rispetto delle norme di cui ai successivi capitoli 5 e 6 del presente regolamento; la servitù è a titolo gratuito e tutte le spese e oneri saranno a carico dei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9a, 9b.

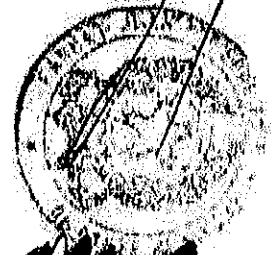
- 3 - Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere anche riguardo alla comodità e al decoro le cose comuni; alle spese necessarie alle opere di innovazione riguardante le dette cose e, deliberate dall'Assemblea a norma dell'art. 1120 del Codice Civile, alle spese per la pulizia, e per l'amministrazione, in proporzione alla loro quota di comproprietà, espressa in millesimi nella tabella B.
- 4 - L'eventuale gestione dei servizi tecnici (acqua, energia elettrica, gas, telefonia, rete antincendio) che si rendesse necessaria per un'espressa richiesta in merito da parte dell'ente erogatore, prevederà il riparto dei costi di fornitura con l'installazione di appositi contatori per ogni singola unità.
- 5 - L'uso delle parti comuni esterne al fabbricato è riservato ai condomini ed ai loro visitatori per il transito pedonale e carrabile; sulle aree è fatto assoluto divieto di depositare qualunque tipo di materiale o macchinari.
- 6 - Nel corso della via di fuga comune ai lotti 1, 3, 4, 5, 6, 8 e [redacted] è consentito il solo transito pedonale necessario a garantire la via di fuga dalle uscite di emergenza dei lotti ed è fatto assoluto divieto di depositare qualunque tipo di materiale o macchinari.
- 7 - Il cancello comune di accesso a tutti e due i comparti (est e ovest) sarà chiuso nei giorni festivi e nelle ore notturne mentre rimarranno aperti nelle ore diurne dei giorni lavorativi dalle ore 7.00 alle ore 19.00; le spese di gestione e manutenzione del cancello verranno ripartite fra tutte le proprietà dei comparti est e ovest secondo i millesimi indicati nell'allegata tabella alla colonna "strada di accesso con diritto di passo".
- 8 - Le parti comuni dovranno essere coperte da assicurazione per responsabilità civile per i danni eventualmente arrecati a persone o cose nell'utilizzo delle stesse, e in particolare dei cancelli di accesso.

Novembre 2002

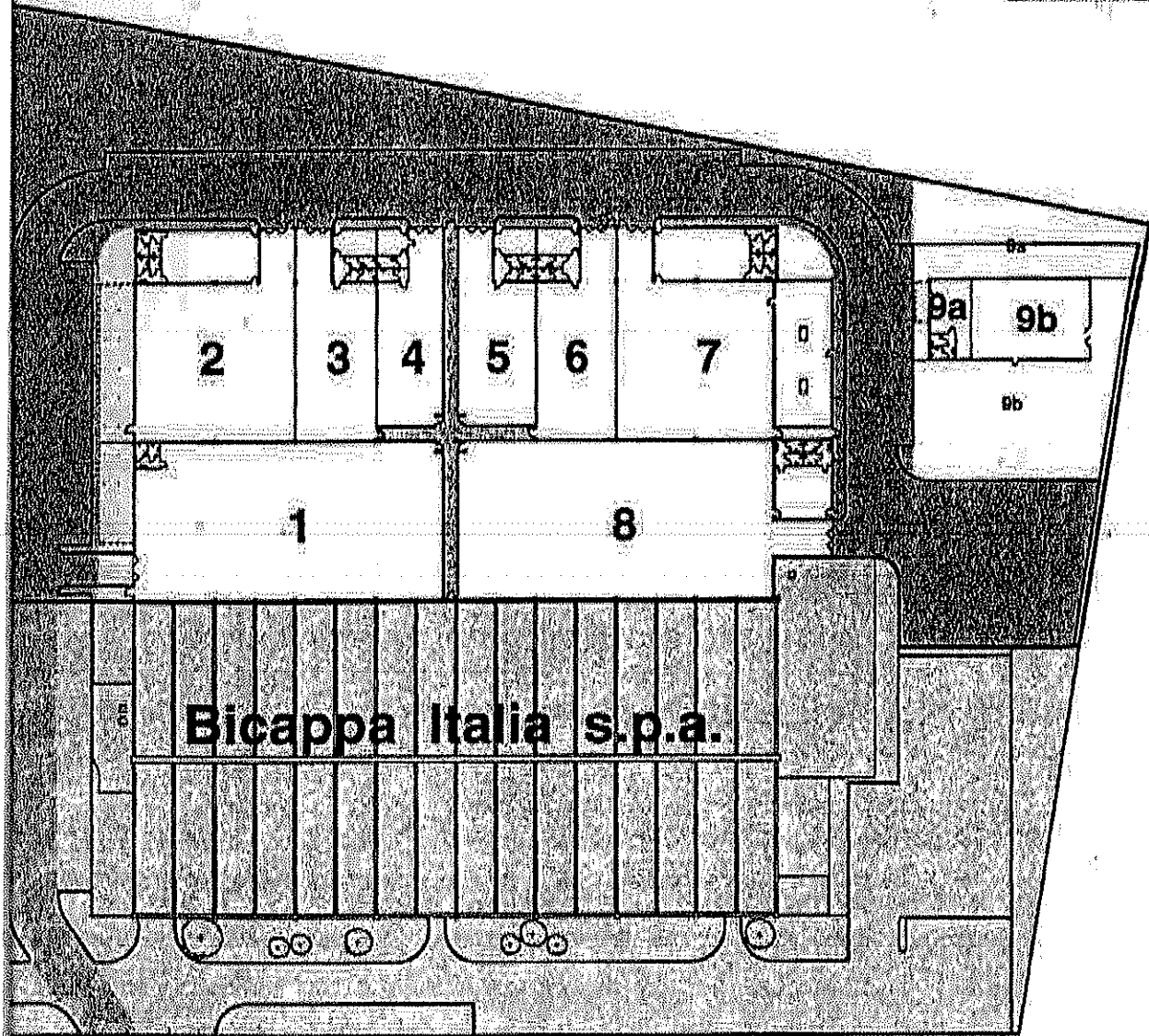
Allegati:








Allegato A - Planimetria generale

Allegato B - Tabella millesimale



[Large blacked-out signature]



-  PROPRIETA' DI TERZI CON DIRITTO DI PASSO A FAVORE DI TUTTI I LOTTI
-  PROPRIETA' 
-  PROPRIETA' BK CON SERVITU' DI PASSO CARRAIO A FAVORE DEI LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8-9
-  AREA COMUNE AI LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8-9 CON SERVITU' DI PASSO CARRAIO A FAVORE DEL LOTTO 
-  AREA COMUNE AI LOTTI 1-3-4-5-6-8-BK

gamo

S.S. n. 42

Treviglio

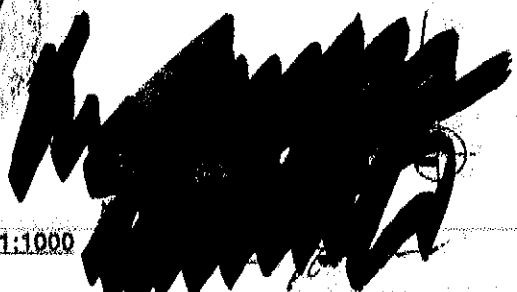
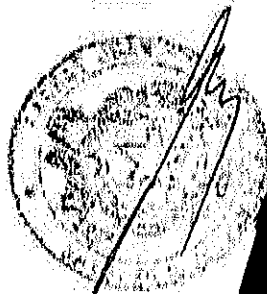


TABELLA MILLESIMALE ALLEGATA AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE DELLE PARTI COMUNI

LOTTI	SUPERFICIE LOTTO	MQ. REALI		SUPERFICIE VIRTUALE	PARTI COMUNI ESTERNE AI LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9a, 9b	STRADA DI ACCESSO CON DIRITTO DI PASSO	CORSELLO 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10 BK
		SUP. COPERTA Coeff. 1	AREA ESTERNA Coeff. 0,50				
1	1.232,00	1.188,00	22,00	1.210,00	179,13	86,08	107,64
2	941,00	900,00	20,50	920,50	136,27	65,49	
3	386,00	386,00	0,00	386,00	57,14	27,46	34,34
4	302,00	302,00	0,00	302,00	44,71	21,48	26,86
5	356,00	356,00	0,00	356,00	52,70	25,33	31,67
6	386,00	386,00	0,00	386,00	57,14	27,46	34,34
7	1.041,00	1.041,00	0,00	1.041,00	154,11	74,06	
8	1.300,00	1.300,00	0,00	1.300,00	192,45	92,48	115,64
9a	501,00	75,00	213,00	286,00	42,64	20,49	
9b	907,00	224,00	341,50	565,50	83,72	40,23	
10 BK	9.074,00	5.529,00	1.772,50	7.301,50		519,44	649,51
	16.426,00	11.687,00	2.369,50	14.056,50	1.000,00	1.000,00	1.000,00

NOTE ILLUSTRATIVE DEL METODO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEI MILLESIMI

E' stata determinata la superficie virtuale, come base per la determinazione dei millesimi, applicando un indice di adeguamento di 0,50 sull'area esterna di pertinenza dei singoli lotti e di 1 sulla superficie coperta o copribile degli stessi.

