

GEOM. ROBERTA MICHELI

Via Molino di Sopra n. 3 - Paladina (BG) - Tel. 035-636217 - 3472447206

mail roberta.micheli@geopec.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

FALLIMENTO

N° 213 / 2016

IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Passaggio Canonici Lateranensi n. 12 - 24121 Bergamo

VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO

Giudice Delegato: Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI

Curatore del fallimento: Dott. MARIO PAPALIA

Paladina, 11 aprile 2017 - revisione 0

p

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	2 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

Geom. Roberta Micheli

P

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	3 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

TRIBUNALE DI BERGAMO
FALL. N. 213/2016 R.F.
IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L.
IN LIQUIDAZIONE

**VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL
PATRIMONIO**

Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE	4
1.1	La natura e i limiti dell'incarico	4
1.2	Documenti, dati e fonti utilizzate	5
2	I BENI MOBILI	5
2.1	L'individuazione e i criteri di valutazione	5
2.2	La valutazione	6
2.3	Il catalogo dei beni inventariati	6
3	I BENI IMMOBILI	7
3.1	Accertamento delle proprietà immobiliari	7
3.2	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione	10
3.3	Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2	10
3.4	La provenienza	11
3.5	I gravami e le formalità pregiudizievoli	11
3.6	Descrizione dei beni	13
3.7	Documentazione fotografica	16
3.8	Modalità di accesso	20
3.9	Lo stato di possesso	20
3.10	La regolarità delle concessioni edilizie	21
3.11	Le disposizioni urbanistiche	23
3.12	Scelta del criterio di stima e valorizzazione	60
4	L'AVVIAMENTO COMMERCIALE	64
5	RIEPILOGO	65
5.1	Le conclusioni e la firma della relazione	65

R

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	4 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo, che la normativa pone in capo al Curatore Fallimentare, il Dott. Mario Papalia ha ritenuto di far affidare alla sottoscritta l'incarico relativo alla valutazione del patrimonio immobiliare in capo, o riconducibile, alla disponibilità della società **IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Bergamo - Passaggio Canonici Lateranensi n. 12.

I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuta, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "*Codice delle Valutazioni Immobiliari*" edito da Tecnoborsa, quarta edizione del Luglio 2011 e in aderenza alle "*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea II, in modo da risultare utile all'operato del Curatore Fallimentare nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione. La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e delle limitazioni nel seguito riepilogate:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi, in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell'interesse della Massa dei Creditori;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario specialmente riferito allo specifico settore delle costruzioni;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL roberta.micheli@geomes.it
C.F. MCHRR77SP640910V - P.IVA 03156370169

P

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	5 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuta, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

1.2 Documenti, dati e fonti utilizzate

La valutazione, limitatamente a quanto inerente al mio mandato, dovrà necessariamente riguardare:

1. L'inventario dei beni redatto dal Curatore Fallimentare in data 23.11.2016;
2. Il complesso golfistico (campo da golf con attività annesse, edifici da ristrutturare);
3. L'avviamento commerciale del golf.

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

- Il libro cespiti;
- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede catastali ecc.);
- I Piani di Governo del Territorio (PGT, Convezioni ecc.);
- Le autorizzazioni edilizie ed i progetti.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio in Paladina Via Molino di Sopra, 3 a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

2 IBENIMOBILI

2.1 L'individuazione e i criteri di valutazione

Sulla scorta dell'inventario redatto dal Curatore in data 23 novembre 2016, ed inerente a ai soli beni di cui è stato possibile il riscontro fisico-oggettivo, ho eseguito una attenta verifica e catalogazione. In buona sostanza quanto è stato inventariato ed elencato, nel successivo specifico capitolo, costituisce, di fatto, l'esatta e reale rappresentazione di tutti i beni mobili oggettivamente rilevabili presso la sede dell'attività ed ancora in capo e/o nella disponibilità della società Fallita.

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL roberta.micheli@geopcc.it
C.F. MCHRR75P64H910V - P.IVA 03156370169

Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo	16265
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	6 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione	0

2.2 La valutazione

Il più probabile prezzo di vendita è stato determinato in ipotesi di "liquidazione" complessiva, ritenendo possibile la soluzione della vendita in unico lotto, stante la tipologia dei beni rappresentati. Tutti i beni si presentano in non normale stato sia di conservazione che di manutenzione generale.

Sono arrivata quindi a determinare un più che probabile valore di mercato di € **4.150,00**, oltre ad I.V.A. come di legge se dovuta.

2.3 Il catalogo dei beni inventariati

A seguire la disamina delle singole voci e gli elenchi dei beni inventariati, con indicazione del valore attribuito, in funzione della loro effettiva commerciabilità e valenza economica nella logica di una vendita liquidatoria, al netto dei costi di smantellamento.

n.	Descrizione	Valore unitario €	Valore totale €
1	Scaffalatura in legno con ante bianche	50,00	50,00
6	Divani in midollino	60,00	360,00
13	Poltrone in midollino	30,00	390,00
6	Pouff	30,00	180,00
4	Tavolini	30,00	120,00
1	Tavolo grigio	40,00	40,00
	Luci a binari	Valorizzati con il complesso immobiliare	
102	Armadietti (spogliatoio donne completo)	10,00	1.020,00
4	Docce (spogliatoio donne)	Valorizzati con il complesso immobiliare	
60	Armadietti (spogliatoio uomini completo)	10,00	600,00
4	Docce (spogliatoio uomini)	Valorizzati con il complesso immobiliare	
	Luci a binari	Valorizzati con il complesso immobiliare	
4	Tavoli bianchi laccati	50,00	200,00
12	Sedie bianche laccate	10,00	120,00
3	Lampade bianche laccate	20,00	60,00
2	Tavolini bianchi laccati	30,00	60,00
2	Divani a 2 posti in pelle beige	100,00	100,00
1	Poltrona in pelle beige	50,00	50,00
1	Tavolino bianco laccato	30,00	30,00
1	Mobile TV laccato bianco	40,00	40,00
	Tende e copritende seta/lino	Valorizzati con il complesso immobiliare	
	Impianto di climatizzazione	Valorizzato con il complesso immobiliare	
1	Vaso bianco	10,00	10,00
2	Quadri grandi laccati bianco	20,00	40,00

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL. roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V - P.IVA 03156370169

e

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	7 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

n.	Descrizione	Valore unitario €	Valore totale €
6	Quadri piccoli laccati bianco	10,00	60,00
2	Tappeti beige in lana	40,00	80,00
2	Mobiletti bianchi e neri	40,00	80,00
	Tendaggi beige	Valorizzati con il complesso immobiliare	
2	Vasi neri in ceramica con piante floreali	10,00	20,00
2	Vasi bianchi in ceramica con piante floreali	10,00	20,00
1	Vaso grigio in ceramica con piante floreali	10,00	10,00
1	Panca verde	30,00	30,00
4	Tavoli in midollino da esterno	40,00	120,00
16	Sedie in midollino da esterno	10,00	160,00
2	Ombrelloni in legno	50,00	100,00
	Struttura coperta in legno campo pratica	Valorizzata con il complesso immobiliare	
	Accessoristica campo da golf	Valorizzata con il complesso immobiliare	
	Servizi igienici in legno e muratura sul percorso	Valorizzata con il complesso immobiliare	
		TOTALE	€ 4.150,00

3 IBENIMMOBILI

3.1 Accertamento delle proprietà immobiliari

Complesso immobiliare adibito ad attività sportiva denominato "Villa Paradiso", costituito da campi da golf, edifici ed aree insistenti territorialmente sui comuni di Cornate d'Adda, Via Villa Paradiso n. 1 (mq 660.628,00) e Trezzo sull'Adda (mq 126.310,00).

Dalle ispezioni eseguite è stata certificata la seguente situazione patrimoniale:

1) In Comune di CORNATE D'ADDA

Quota 1/1 di piena proprietà:

*NCEU, foglio 10:

- mapp. 400, Località Villa Paradiso n. 1, categoria F/1, area urbana di mq. 25;
- mapp. 415, Località Villa Paradiso n. SC, piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 2.048;
- mapp. 122-123-125-321-322 (graffati), Strada della Costiera n. SC, piano T-1, categoria D/8, RC Euro 5.000,00;
- mapp. 401, Strada della Costiera n. SC, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 28, RC Euro 47,72;
- mapp. 422/701-453 (graffati), Località Villa Paradiso n. 1, piano S1-T, categoria D/6, RC Euro 11.354,00;
- mapp. 439, Località Villa Paradiso n. 1, piano T, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
- mapp. 440, Località Villa Paradiso n. 1, piano T, categoria F/3, unità in corso di costruzione;

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL: roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P641910V - P.IVA 03156370169

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	8 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

- mapp. **444**, Località Villa Paradiso n. 1, piano T-1-2, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
- mapp. **446**, Località Villa Paradiso n. 1, piano T-1-2, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
- mapp. **448**, Località Villa Paradiso n. 1, piano S2-S1, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
- mapp. **450**, Località Villa Paradiso n. 1, piano T, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
- mapp. **452**, Località Villa Paradiso n. 1, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 11, RC Euro 18,75;
- mapp. **437-464 (graffati)**, Località Villa Paradiso n. 1, piano T, categoria D/6, RC Euro 29.550,00;
- mapp. **445-522 (graffati)**, Località Villa Paradiso n. 1, piano T-1-2, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
- mapp. **447-523 (graffati)**, Località Villa Paradiso n. 1, piano T-S1, categoria F/3, unità in corso di costruzione.

*NCEU:

- foglio 10, mapp. **442-467**, foglio 12, mapp. **347-372 (graffati)**, Località Villa Paradiso n. 1, piano T, categoria D/6, RC Euro 124.634,00.

*CT, foglio 10:

- mapp. **139** di are 19.60, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, RD Euro 4,05, RA Euro 0,61;
- mapp. **199** di are 21.90, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, RD Euro 4,52, RA Euro 0,68;
- mapp. **209** di are 188.40, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 77,84, RA Euro 77,84;
- mapp. **258** di are 1.40, qualità CAVA;
- mapp. **259** di are 1.50, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, RD Euro 0,31, RA Euro 0,05;
- mapp. **332** di are 10.60, qualità CAVA;
- mapp. **399** di are 44.65, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 18,45, RA Euro 18,45;
- mapp. **438** di are 69.11, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, RD Euro 14,28, RA Euro 2,14;
- mapp. **29** di are 24.40, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, RD Euro 5,04, RA Euro 0,76;
- mapp. **30** di are 1.10, qualità PRATO IRRIG, classe 2, RD Euro 0,65, RA Euro 0,71;
- mapp. **42** di are 4.50, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, RD Euro 0,93, RA Euro 0,14;
- mapp. **43** di are 17.60, qualità PRATO, classe U, RD Euro 7,73, RA Euro 9,09;
- mapp. **44** di are 13.10, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, RD Euro 2,71, RA Euro 0,41;
- mapp. **48** di are 15.90, qualità PRATO, classe U, RD Euro 6,98, RA Euro 8,21;
- mapp. **49** di are 0.78, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, RD Euro 0,16, RA Euro 0,02;
- mapp. **50** di are 13.40, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, RD Euro 2,77, RA Euro 0,42;
- mapp. **51** di are 2.40, qualità BOSCO ALTO, classe 1, RD Euro 0,50, RA Euro 0,06;
- mapp. **52** di are 15.80, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, RD Euro 3,26, RA Euro 0,49;

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL roberta.micheli@geoprac.it
C.F. MCHRRU75P64H910V - P.IVA 03156370169

Inte :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	9 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione	0

- mapp. 61 di are 9.40, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, RD Euro 1,94, RA Euro 0,29;
- mapp. 62 di are 37.06, qualità CAVA;
- mapp. 64 di are 43.80, qualità INCOLT PROD, classe 2, RD Euro 1,36, RA Euro 0,45;
- mapp. 73 di are 68.40, qualità SEMINATIVO, classe 2, RD Euro 35,33, RA Euro 35,33;
- mapp. 83 di are 74.80, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, RD Euro 15,45, RA Euro 2,32;
- mapp. 85 di are 1.80, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 0,74, RA Euro 0,74;
- mapp. 93 di are 6.30, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, RD Euro 1,30, RA Euro 0,20;
- mapp. 100 di are 26.90, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 11,11, RA Euro 11,11;
- mapp. 101 di are 2.70, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, RD Euro 0,56, RA Euro 0,08;
- mapp. 105 di are 19.00, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, RD Euro 11,78, RA Euro 14,72;
- mapp. 108 di are 57.00, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, RD Euro 11,78, RA Euro 1,77;
- mapp. 109 di are 29.20, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, RD Euro 18,10, RA Euro 22,62;
- mapp. 113 di are 19.90, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 8,22, RA Euro 8,22;
- mapp. 124 di are 9.50, qualità PRATO, classe U, RD Euro 4,17, RA Euro 4,91;
- mapp. 127 di are 232.95, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, RD Euro 48,12, RA Euro 7,22;
- mapp. 129 di are 262.45, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, RD Euro 162,65, RA Euro 203,32;
- mapp. 132 di are 32.10, qualità INCOLT PROD, classe 1, RD Euro 0,99, RA Euro 0,33;
- mapp. 152 di are 5.50, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, RD Euro 1,14, RA Euro 0,17;
- mapp. 188 di are 78.70, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, RD Euro 16,26, RA Euro 2,44;
- mapp. 262 di are 4.30, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, RD Euro 0,89, RA Euro 0,13;
- mapp. 351 di are 68.10, qualità PRATO, classe U, RD Euro 29,90, RA Euro 35,17;
- mapp. 369 di are 28.90, qualità PRATO IRRIG, classe 2, RD Euro 17,16, RA Euro 18,66;
- mapp. 449 di are 218.20, qualità CAVA;
- mapp. 436 di are 2.60, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, RD Euro 0,54, RA Euro 0,08;
- mapp. 469 di are 20.70, qualità RELIT STRAD;
- mapp. 458 di are 60.50, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, RD Euro 12,50, RA Euro 1,87;
- mapp. 459 di are 115.40, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, RD Euro 23,84, RA Euro 3,58;
- mapp. 460 di are 24.00, qualità BOSCO ALTO, classe 1, RD Euro 4,96, RA Euro 0,62;
- mapp. 461 di are 35.90, qualità BOSCO ALTO, classe 1, RD Euro 7,42, RA Euro 0,93;
- mapp. 462 di are 58.50, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 24,17, RA Euro 24,17;
- mapp. 463 di are 23.10, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 9,54, RA Euro 9,54;
- mapp. 465 di are 11.30, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, RD Euro 7,00, RA Euro 8,75;
- mapp. 466 di are 68.00, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, RD Euro 42,14, RA Euro 52,68;
- mapp. 521 di are 69.30, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 28,63, RA Euro 28,63.
- mapp. 468 di are 0.80, qualità Relitto di Acque esenti da estimo.

*CT, foglio 12:

- mapp. 371 di are 41.40, qualità CAVA.

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL roberta.micheli@geopcc.it
C.F. MCHRR75P64H910V - P.IVA 03156370169

?

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	10 di 165
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

2) in Comune di TREZZO SULL'ADDA

Quota 1/1 di piena proprietà:

NCEU, foglio 1:

- mapp. 120, Via Alzaia snc, piano T, categoria D/6, RC Euro 41.166,00.

3.2 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza dei beni immobili in capo alla Società è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia delle Entrate a confronto con quella di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni. La verifica della regolarità urbanistica e/o delle concessioni edilizie è stata effettuata sulla scorta della documentazione fornita o presso i Pubblici Uffici. E' stato inoltre utilizzato internet per l'acquisizione dei dati Pubblici, in particolare inerenti lo Strumento di Governo del Territorio in vigore.

3.3 Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2

Soggetto ispezionato: **IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in Bergamo (BG), CF n. 03286740166

Situazione aggiornata al 18.11.2016:

TRASCRIZIONI A FAVORE:

- ✓ Nota nr. 92647 del 14.06.2006 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONI CONTRO:

- ✓ Nota nr. 48321 del 21.04.2009 CONVENZIONE PER ACCORDO DI PROGRAMMA
- ✓ Nota nr. 126114 del 16.12.2015 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- ✓ Nota nr. 128511 del 14.11.2016 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL roberta.micheli@geonac.it
C.F. MCURRY75P64I910V - P.IVA 03156370169



Cate:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Foglio:	11 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

ISCRIZIONI:

- ✓ Nota nr. 35716 del 31.03.2011 IPOTECA VOLONTARIA
- ✓ Nota nr. 35717 del 31.03.2011 IPOTECA VOLONTARIA
- ✓ Nota nr. 52531 del 12.06.2014 IPOTECA GIUDIZIALE

ANNOTAMENTI:

- ✓ NEGATIVO

3.4 La provenienza

Decreto di trasferimento immobili del 27.04.2006 n. 15360 Repertorio Tribunale di Bergamo, trascritto, a Milano 2, in data 14.06.2006 ai nn. 92647/47845.

3.5 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Per gli immobili siti in Comune di Cornate d'Adda:

Accordo di programma nn. 48321/29984 del 21.04.2009 (scrittura privata autenticata del 16.04.2009 n. 78552 Repertorio Notaio Antonio Cavallo di Treviglio);

a favore: COMUNE DI CORNATE D'ADDA, COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA e CONSORZIO PARCO ADDA NORD;

contro: IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L..

Ipoteca volontaria nn. 35716/7684 del 31.03.2011 (atto del 30.03.2011 n. 81067 Repertorio Notaio Antonio Cavallo di Treviglio) a garanzia di mutuo

a favore: UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, Via A. Specchi n. 16;

contro: IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L.;

somma iscritta: Euro 7.000.000,00

somma capitale: Euro 3.500.000,00;

scadenza: anni 20;

grava con esclusione dei mappali 468 e 469 del foglio 10 del CT di Cornate D'Adda.

Ipoteca volontaria nn. 35717/7685 del 31.03.2011 (atto del 30.03.2011 n. 81068 Repertorio Notaio Antonio Cavallo di Treviglio) a garanzia di mutuo

a favore: UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, Via A. Specchi n. 16;

contro: IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L.;

somma iscritta: Euro 8.000.000,00

somma capitale: Euro 4.000.000,00;

scadenza: anni 2;

grava con esclusione dei mappali 468 e 469 del foglio 10 del CT di Cornate D'Adda.

Ipoteca giudiziale nn. 52531/8541 del 12.06.2014 (decreto ingiuntivo del 13.05.2014 n. 3843 Repertorio Tribunale di Monza)

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL roberta.micheli@geopcc.it
C.F. MCHIRRT75P64H910V - P.IVA 03156370169

0

Date:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	12 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione	0

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE E INZAGO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Carugate e domiciliata a Milano, Via Correggio n. 43 c/o lo studio La Scala;

contro: IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE;

somma iscritta: Euro 35.343,31;

somma capitale: Euro 35.343,31.

grava con esclusione del mappale 468 del foglio 10 del CT di Cornate D'Adda;

si precisa che il mappale 371 nella presente nota viene indicato con foglio 10 anziché foglio 12.

Pignoramento immobiliare nn. 126114/81830 del 16.12.2015 (atto giudiziario del 23.10.2015 n. 16413 Repertorio Tribunale di Monza) - per Euro 25.329,19.

a favore: BANCA DI CREDITO COOP. DI CARUGATE E INZAGO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Carugate c/o lo studio La Scala a Milano, Via Correggio n. 43 ;

contro: IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE;

grava con esclusione del mappale 468 del foglio 10 del CT di Cornate D'Adda;

si precisa che il mappale 371 nella presente nota viene indicato con foglio 10 anziché foglio 12.

Sentenza dichiarativa di fallimento nn. 128511/81353 del 14.11.2016 (atto giudiziario del 13.10.2016 n. 273 Repertorio Tribunale di Bergamo)

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE;

contro: IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE;

grava con esclusione del mappale 468 del foglio 10 del CT di Cornate D'Adda.

Per gli immobili siti in Comune di Trezzo sull'Adda:

Accordo di programma nn. 48321/29984 del 21.04.2009 (scrittura privata autenticata del 16.04.2009 n. 78552 Repertorio Notaio Antonio Cavallo di Treviglio)

a favore: COMUNE DI CORNATE D'ADDA, COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA e CONSORZIO PARCO ADDA NORD;

contro: IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L.

Ipoteca volontaria nn. 35716/7684 del 31.03.2011 (atto del 30.03.2011 n. 81067 Repertorio Notaio Antonio Cavallo di Treviglio) a garanzia di mutuo

a favore: UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, Via A. Specchi n. 16;

contro: IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L.;

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL: roberta.micheli@geoprc.it
C.F. MCHRRY75P64H910V - P.IVA 03156370169

P

Este:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	13 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

somma iscritta: Euro 7.000.000,00

somma capitale: Euro 3.500.000,00;

scadenza: anni 20.

Ipoteca volontaria nn. 35717/7685 del 31.03.2011 (atto del 30.03.2011 n. 81068 Repertorio Notaio Antonio Cavallo di Treviglio) a garanzia di mutuo

a favore: UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, Via A. Specchi n. 16;

contro: IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L.;

somma iscritta: Euro 8.000.000,00

somma capitale: Euro 4.000.000,00;

scadenza: anni 2.

Ipoteca giudiziale nn. 52531/8541 del 12.06.2014 (decreto ingiuntivo del 13.05.2014 n. 3843 Repertorio Tribunale di Monza)

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE E INZAGO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Carugate e domiciliata a Milano, Via Correggio n. 43 c/o lo studio La Scala;

contro: IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L.;

somma iscritta: Euro 35.343,31;

somma capitale: Euro 35.343,31.

Sentenza dichiarativa di fallimento nn. 128511/81353 del 14.11.2016 (atto giudiziario del 13.10.2016 n. 273 Repertorio Tribunale di Bergamo)

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE;

contro: IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

3.6 Descrizione dei beni

Trattasi di compendio immobiliare a carattere prevalentemente sportivo, denominato "Villa Paradiso" insistente sui territori comunali di Cornate d'Adda e Trezzo Sull'Adda.

Il complesso immobiliare è dislocato in posizione sicuramente eccellente dal punto di vista viabilistico: si trova a 20 km da Bergamo e a 30 km da Milano, vicinissimo all'uscita autostradale di Trezzo sull'Adda (a circa 5 km) e quindi ben collegato agli aeroporti di Orio al Serio, Linate e Malpensa.

La struttura sportiva destinata alla pratica del golf, è costituita dalle seguenti strutture:

- percorso golf da 18 buche championship - PAR 72;
- campo pratica e scuola a 9 buche executive - PAR 27;
- driving range con 35 postazioni;

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL roberta.micheli@geopac.it
C.F. MCHRR75P64H910V - P.IVA 03156370169

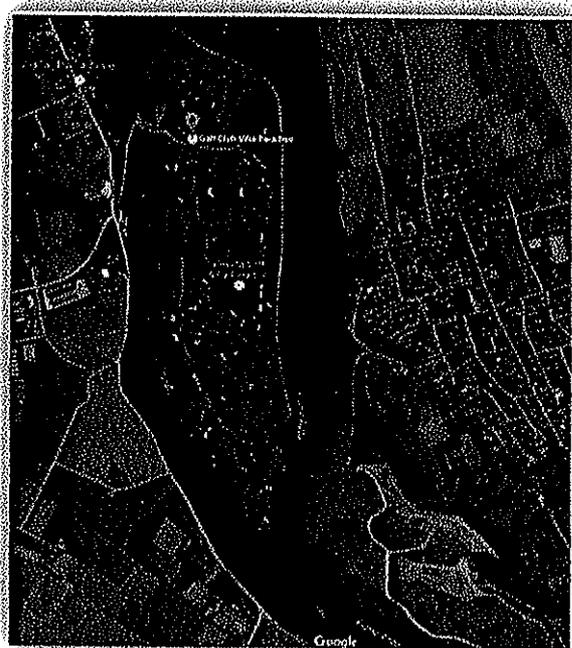
0

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.01.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocolla:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	14 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

- puttinggreen e chippinggreen;
- struttura ricettiva campo pratica e scuola con bar, il pro shop, gli spogliatoi, la sala deposito sacche e carrelli, noleggio golf cart e carrelli etc;
- infrastrutture comprendenti stazioni di pompaggio, guardiola di accesso, cabina elettrica, strade, parcheggi.

Sul lato sud del complesso sportivo, in zona collinare, sono ubicati dei fabbricati di carattere prettamente residenziale, attualmente inutilizzati autorizzati con Concessioni in sanatoria nn. 5322-5323-5324-5325/1987 e rappresentati nella scheda catastale di cui al Foglio 10 mapp. 122. Posti in zona collinare rispetto al campo di calcio, sul lato nord del compendio immobiliare, sono dislocati i fabbricati in corso di costruzione destinati a nuova club house e foresterie. I fabbricati sono in evidente stato di degrado e di abbandono; per la club house è stata realizzata unicamente la struttura mentre i tre edifici destinati a foresteria hanno un livello più avanzato di lavori. Poco più avanti il centro servizi, destinato al ricovero di macchinari ed attrezzature per la manutenzione del compendio immobiliare. L'edificio risulta praticamente ultimato e non necessita di particolari interventi di manutenzione (è necessario l'accatastamento del fabbricato, attualmente in F3 "in corso di costruzione"). Sono inoltre presenti altre infrastrutture quali le stazioni di pompaggio, la guardiola di accesso, la cabina elettrica, strade interne e parcheggi.

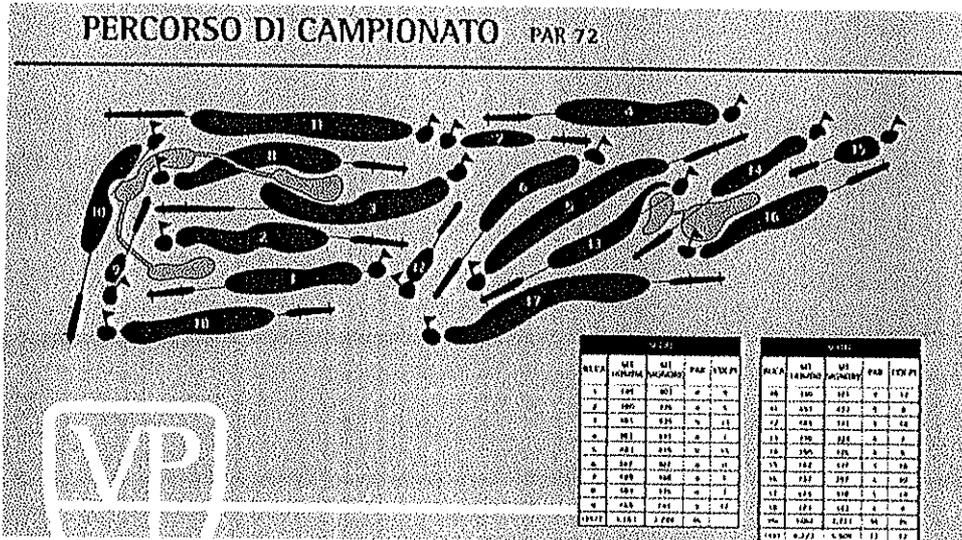
Vista aerea



Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11/04/2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	15 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione	0

Il percorso di campionato

Il percorso di 18 buche è stato inaugurato nel 2001, concepito dall'architetto Franco Piras, si sviluppa su una superficie di 6.606 metri, par 72.



- Buca 1 - Par 4 Hcp 9
- Buca 2 - Par 4 Hcp 5
- Buca 3 - Par 5 Hcp 13
- Buca 4 - Par 4 Hcp 1
- Buca 5 - Par 5 Hcp 15
- Buca 6 - Par 4 Hcp 11
- Buca 7 - Par 3 Hcp 7
- Buca 8 - Par 4 Hcp 3
- Buca 9 - Par 3 Hcp 17
- Buca 10 - Par 4 Hcp 12
- Buca 11 - Par 5 Hcp 8
- Buca 12 - Par 3 Hcp 18
- Buca 13 - Par 4 Hcp 2
- Buca 14 - Par 4 Hcp 6
- Buca 15 - Par 3 Hcp 16
- Buca 16 - Par 4 Hcp 10
- Buca 17 - Par 5 Hcp 14
- Buca 18 - Par 4 Hcp 4

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRR75P64H910V - P.IVA 03156370169

0

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	16 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

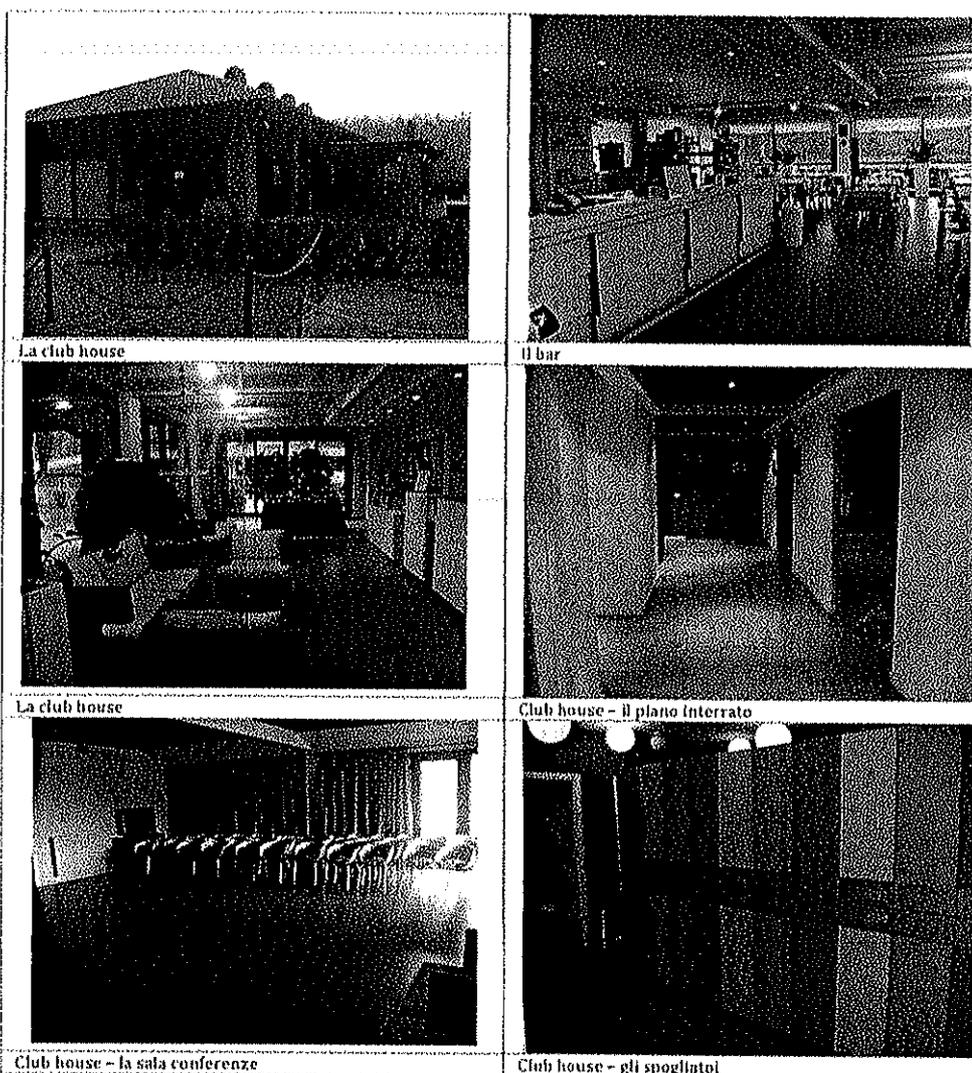
Il campo pratica

Accanto al [redacted] stato realizzato un campo pratica dotato di un driving range con 35 postazioni coperte, putting green e chipping green.

La club house

L'attuale [redacted] ospita un bar che può ricevere fino a 50 persone, dotato di un'ampia terrazza con area lounge, un pro shop per la vendita dell'attrezzatura e dell'abbigliamento, una sala meeting utilizzata come sala riunioni ed in occasione di gare ed eventi dedicati, premiazioni etc.

3.7 Documentazione fotografica



La club house

Il bar

La club house

Club house - il piano interrato

Club house - la sala conferenze

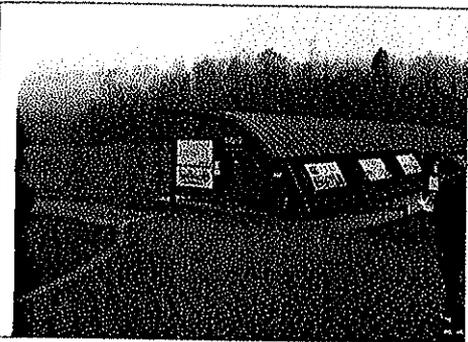
Club house - gli spogliatoi

Geom. Roberta Micheli

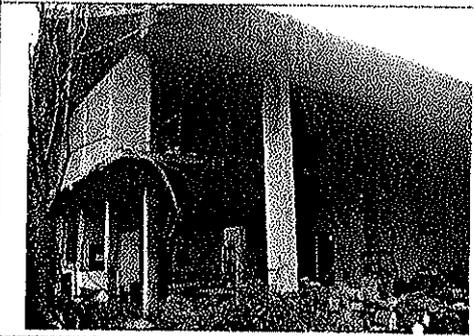
24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL roberta.micheli@geoper.it
C.F. MCHRRY75P64H910V - P.IVA 03156370169

0

Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	17 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione	0

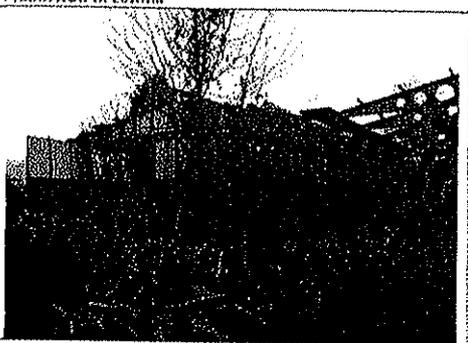


Il campo pratica



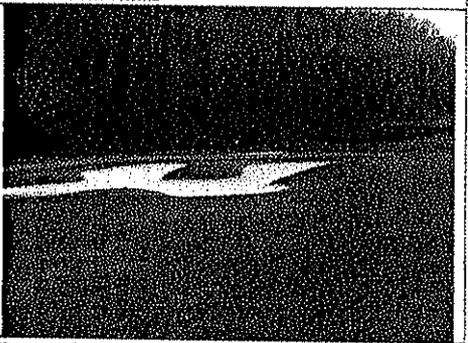
I fabbricati in collina

I fabbricati in collina



I fabbricati in collina

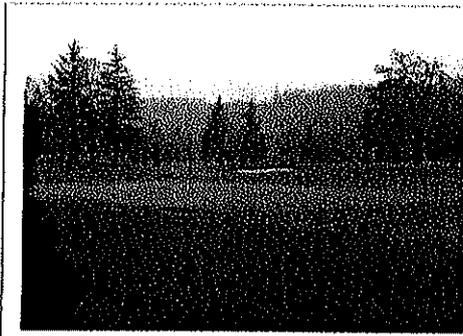
I fabbricati in collina



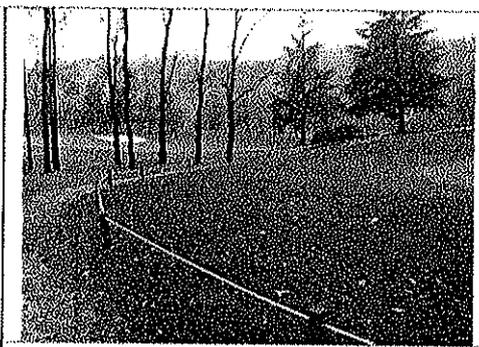
Il campo da golf

Il campo da golf

Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	18 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione	0



Il campo da golf



Il campo da golf



Il centro servizi



Il centro servizi



Il centro servizi



Il centro servizi



La club house in costruzione



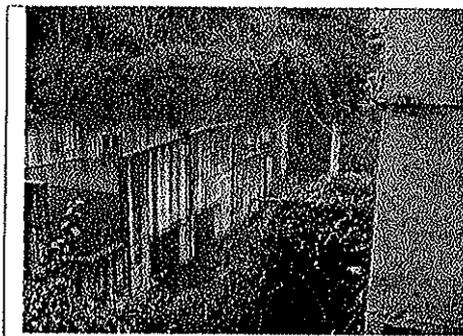
La club house in costruzione

Geom. Roberta Micheli

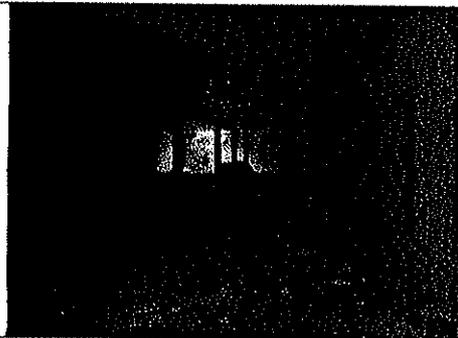
24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL roberta.micheli@geopec.it
C.F. MC1111175P6411910V - P.IVA 03156370169

2

Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	19 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione	0



La club house in costruzione



La club house in costruzione



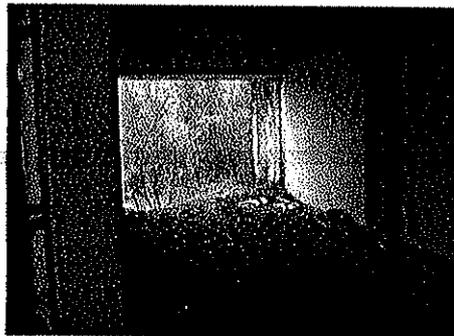
Le foresterie in costruzione



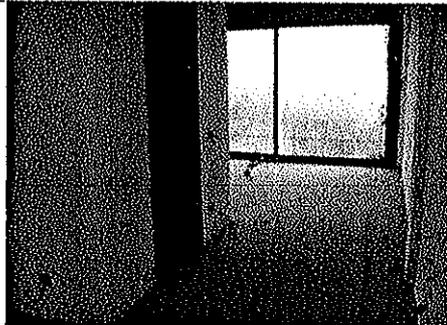
Le foresterie in costruzione



Le foresterie in costruzione



Le foresterie in costruzione



Le foresterie in costruzione



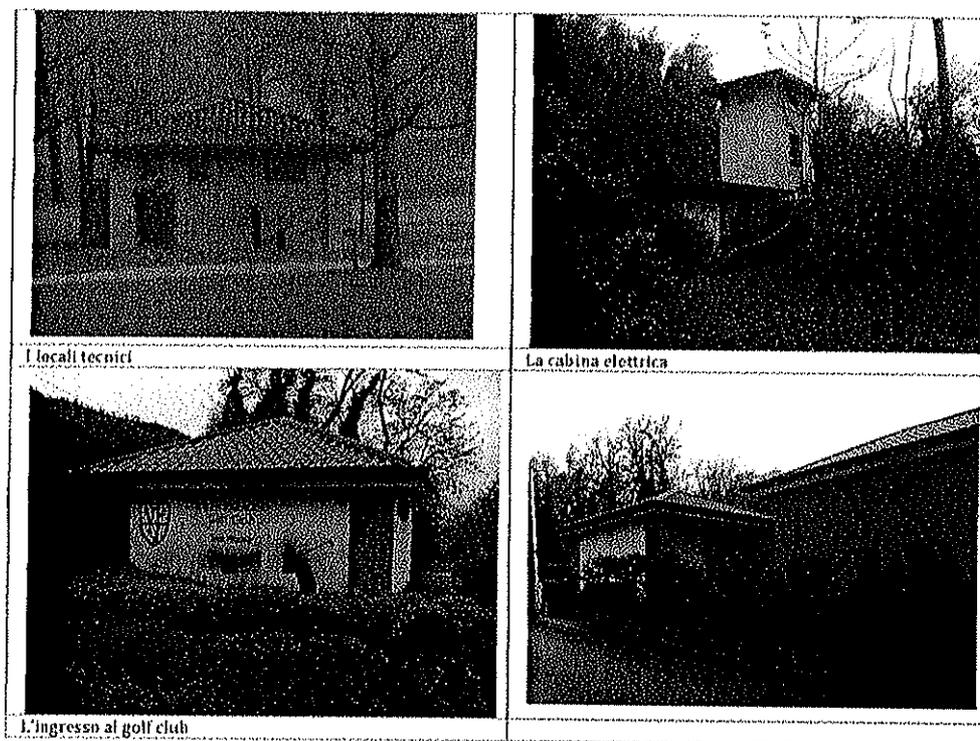
Le foresterie in costruzione

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL. roberta.micheli@geopec.it
C.F. MCHRT75P64H910V - P.IVA 03156370169

P

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	20 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0



3.8 Modalità di accesso

L'intero compendio immobiliare oggetto della presente valutazione, è accessibile da Via Villa Paradiso n. 1 tramite ingresso pedonale e carrabile esistente.

3.9 Lo stato di possesso

- ✓ In data 24 novembre 2009 con atto Notaio Filippo Calarco di Bergamo, rep. N. 40.875, raccolta n. 10.177, registrato a Bergamo il 16.12.2009 al n. 19282 serie 1T, è stato sottoscritto un contratto di Affitto di Ramo d'Azienda, mediante il quale la società Immobiliare Villa Paradiso S.r.l. ha ceduto alla [REDACTED] a socio unico il proprio ramo d'azienda relativo all'esercizio del golf ed attività annesse denominato [REDACTED] sito in Cornate d'Adda (MI) via Villa Paradiso n. 1. Il contratto prevedeva una durata di anni 6 con decorrenza dal 1 gennaio 2010, con proroga automatica alla scadenza per lo stesso periodo ed un corrispettivo annuo di Euro 100.000,00 per gli anni 2010 e 2011, Euro 162.500,00 per l'anno 2012, Euro 212.500,00 per l'anno 2013, Euro 262.500,00 per l'anno 2014, Euro 312.500,00 per l'anno 2015 ed Euro 350.000,00 per gli anni 2016 e successivi.
- ✓ In data 20 ottobre 2014 è stata stipulata Scrittura privata di modifica di Affitto di Ramo d'Azienda, atto Notaio Gianluca Eleuteri di Torino, tra Immobiliare Villa

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL roberta.micheli@geoper.it
C.F. MCHIRT75P64H910V - P.IVA 03156370169

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	21 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

Paradiso S.r.l. in liquidazione e [REDACTED] e stabilisce una durata di anni 6 con decorrenza dal 30 settembre 2014, con proroga automatica alla scadenza per lo stesso periodo ed un corrispettivo annuo di Euro 120.000,00 oltre IVA da corrispondersi in n. 12 rate mensili dell'importo di Euro 10.000,00 cad. (oltre IVA) da versare entro il 15 di ogni mese.

- ✓ In data 31 ottobre 2014 con scrittura privata Notaio Gianluca Eleuteri di Torino repertorio n° 81966 raccolta n° 20831, la [REDACTED] a socio unico ha ceduto il contratto di affitto di ramo d'azienda alla [REDACTED]
- ✓ Con scrittura privata in data 16 marzo 2016, redatta dal Notaio Gianluca Eleuteri di Torino, rep. N° 84597 raccolta n° 22472, la Società [REDACTED] subaffitta il ramo d'azienda alla Società [REDACTED]
- ✓ La Curatela ha proceduto, con atto in data 16 dicembre 2016, rep n. 152564/64843, redatto dal Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, alla risoluzione del contratto di affitto di ramo di azienda ed alla contestuale sottoscrizione del nuovo contratto con la Società [REDACTED] il nuovo contratto di affitto di ramo d'azienda ha una durata annuale, decorrente dal 1 gennaio 2017 e scadente il 31 dicembre 2017. Il canone annuo pattuito è di € 100.000,00 oltre IVA.

3.10 La regolarità delle concessioni edilizie

COMUNE DI CORNATE D'ADDA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti ed ai documenti amministrativi al Comune di Cornate d'Adda (MI), la sottoscritta in data 23.12.2016, ha preso visione e fotografato le seguenti autorizzazioni/pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 158/94 del 20.04.1995 - Attuazione del Piano di Recupero in Località Bagna;
- Concessione Edilizia n. 158-02/94 del 27.07.1999 - variante alla precedente Concessione per traslazione club house, parte delle residenze, guardiana e struttura agricola;
- Concessione Edilizia n. 158-04/94 del 19.07.2000 - variante alla precedente Concessione Edilizia n. 158/94 emanata in data 01.12.1994, 26.01.1995, 30.03.1995 e rilasciata il 20.04.1995, consistente nella traslazione club-house, parte delle residenze, guardiana e struttura agricola;
- Rinuncia volontaria al proseguimento dell'iter burocratico della variante alla Pratica Edilizia n. 158/94 (istanza del 14.12.1999 prot. 23939), accolta in data 02.03.2000;

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	22 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 31.07.2001 n. 158-5/94 per stazione di pompaggio;
- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 31.07.2001 n. 158-6/94;
- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 31.07.2001 n. 158-7/94 per traslazione struttura agricola;
- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 20.04.2002 n. 158-8/94;
- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 21.10.2002 n. 158-9/94;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 158-10/94, variante alla precedente Concessione, del 20.06.2003 - per formale regolarizzazione dell'avvenuta esecuzione delle opere di pertinenza ed accessorie eseguite in difformità alla DIA 158-8/94, relative alla club house campo pratica nell'ambito del progetto di realizzazione di campo da golf ed infrastrutture connesse;
- Permesso di Costruire n. 158-11/94 del 07.07.2003 - Variante al parcheggio esterno del complesso denominato XXXXXXXXXX;
- Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Cornate d'Adda in data 16.03.2004, relativo all'immobile denominato club house campo pratica;
- Autorizzazione allo scarico in corso d'acqua superficiale delle acque reflue domestiche e meteoriche rilasciata dalla Provincia di Milano in data 26 febbraio 2004;
- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 15.09.2006 al n. 165 per manutenzione straordinaria con opere interne ed esterne per adeguamento immobile esistente destinato a cabina Enel ai fini impiantistici;
- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 25.11.2008 - n. 193 08 - per opere interne di completamento e/o rinnovo delle finiture degli alloggi (pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte ecc.) e adeguamento e/o rinnovo degli impianti igienico-sanitari e tecnologici (acque reflue, impianto termico e impianto elettrico), non sono previste opere esterne;
- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 28.11.2009 al n. 148 09, per redistribuzione degli spazi interni al piano interrato al fine di realizzare un ampliamento degli spogliatoi esistenti, utilizzando quei locali al piano interrato ora destinati a deposito sacche e carrelli. Nello specifico gli adeguamenti oggetto di richiesta riguardano: variazione dello stato autorizzato delle opere inerenti il piano

9

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	23 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

interrato; ricollocazione dei locali di servizio, dal piano interrato al piano terra, nei locali destinati ad autorimessa.

E' stata inoltre ricevuta via mail dal Comune di Cornate d'Adda, la copia delle seguenti pratiche di condono edilizio:

- Condono Edilizio a regime ordinario PE/C N. 543 del 29.05.1992 rilasciato alla [REDACTED] per sanatoria opere abusive consistenti in UFFICI DI ATTIVITA' e relativa Agibilità in sanatoria per condono edilizio con decorrenza dal 29.05.1998;
- Condono Edilizio a regime ordinario PE/C N. 544 del 29.05.1992 rilasciato alla [REDACTED] per sanatoria opere abusive consistenti in LABORATORIO E UFFICI DI ATTIVITA' INDUSTRIALE e relativa Agibilità in sanatoria per condono edilizio con decorrenza dal 29.05.199;
- Condono Edilizio a regime ordinario PE/C N. 545 del 27.12.1991 rilasciato alla [REDACTED] per sanatoria opere abusive consistenti in RIMESSA AUTOCARRI e relativa Agibilità in sanatoria per condono edilizio con decorrenza dal 29.05.1992;
- Condono Edilizio a regime ordinario PE/C N. 546 del 17.03.1992 rilasciato alla [REDACTED] per sanatoria opere abusive consistenti in LOCALE PRODUZIONE PREFABBRICATI E RIMESSA AUTOCARRI a cui non è seguito il rilascio dell'Agibilità in sanatoria per mancanza di documentazione;
- Condono Edilizio a regime ordinario PE/C N. 547 del 27.12.1991 rilasciato alla [REDACTED] per sanatoria opere abusive consistenti in TETTOIA e relativa Agibilità in sanatoria per condono edilizio con decorrenza dal 29.05.1992.

COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA

Per quanto riguarda il COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA (MI), la sottoscritta in data 20/03/2017, ha preso visione della seguente pratica edilizia:

- Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria protocollata al Comune di Trezzo sull'Adda (MI) in data 2 luglio 2007, prot. n. 15034 e relativa alla realizzazione di buche campo da golf presso Località Bagna, territorio di Trezzo sull'Adda, risultante incompleta e quindi decaduta, e pertanto da ripresentare per garantire l'utilizzo delle buche già realizzate. La richiesta in questione era accompagnata dal Certificato di compatibilità paesaggistica rilasciato dal Parco Adda Nord in data 11 gennaio 2008, prot. n. 092/08, rif. 3737/07 anch'esso da riottenere.

3.11 Le disposizioni urbanistiche

Dalle ispezioni fatte e dall'accesso agli atti presso le Amministrazioni Pubbliche interessate, si specifica che in data 16 aprile 2009 era stato firmato un Accordo di

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALIDAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	24 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

Programma tra il Consorzio Parco Adda Nord, Comune di Cornate d'Adda, Comune di Trezzo sull'Adda e Immobiliare Villa Paradiso S.r.l., rogante Notaio Antonio Cavallo di Treviglio (BG), rep. n. 78552 rac. n. 23990, con il quale venivano definiti i progetti e le opere di interesse pubblico, nonché pertinenziali e di supporto alle attività sociali del [redacted] e per le quali Immobiliare [redacted] era impegnata a realizzare. La durata dell'Accordo - art. 4 primo comma - era di anni cinque: entro tale termine dovevano essere ultimate le opere di interesse pubblico mentre, per le opere di carattere privato la durata quinquennale era prevista perentoriamente per la richiesta e rilascio dei titoli abilitativi, mentre l'esecuzione delle opere assentite doveva concludersi nei tempi stabiliti dai richiamati titoli abilitativi.

L'Accordo di Programma risulta scaduto in ogni sua parte e si rende necessaria l'attivazione dell'iter burocratico volto alla "rinegoziazione" di un nuovo accordo tra le parti.

Ad oggi pertanto vale esclusivamente quanto stabilito dagli Strumenti di governo del territorio dei Comuni, degli Enti Regionali e Provinciali interessati (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale Monza e Brianza e Consorzio Parco Adda Nord), che di seguito vengono rappresentati.

1. Disciplina Piano Territoriale di Coordinamento Parco Adda Nord

APPROVAZIONE: Delibera della G.R. n. 7/2869 del 22.12.2000.

PUBBLICAZIONE: Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 31 del 2 febbraio 2001.

Tavola 10

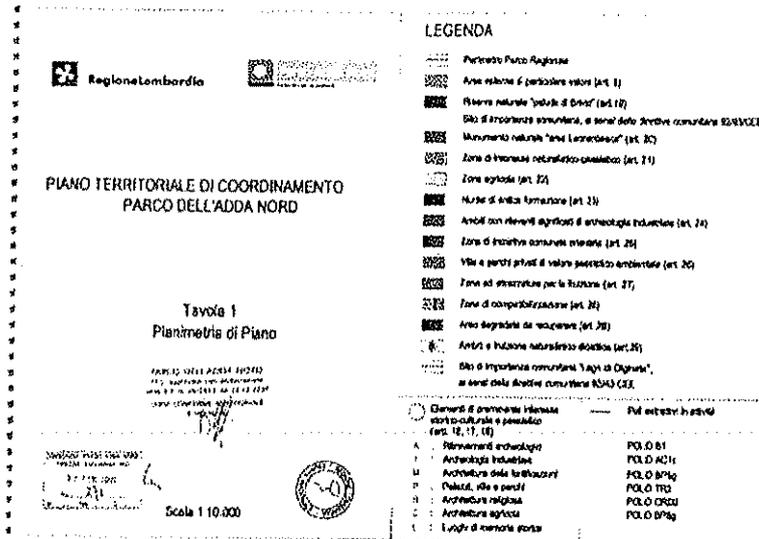


Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL roberta.micheli@propec.it
C.F. MCHIRRT75P64H910V - P.IVA 03156370169

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	25 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

Legenda



I sedimi di proprietà sono destinati a "zona di interesse naturalistico-paesistico", disciplinata dall'art. 21 delle NTA, nonché ad "aree degradate da recuperare" disciplinate dall'art. 29 delle NTA.

Art. 21 - Zona di interesse naturalistico-paesistico

Art. 21 ZONA DI INTERESSE NATURALISTICO-PAESISTICO

1. L'IP.T.C. individua con apposito simbolo grafico nella Tav. 1 le aree ricadenti nella zona di interesse naturalistico-paesistico, le quali sono destinate alla conservazione attiva dei valori naturalistici e culturali, alla ricostruzione del bosco, al risanamento di elementi di degrado esistenti in aree di elevato valore o elevata vulnerabilità ambientale.
2. In tale zona l'obiettivo è di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali in sintonia con il profilo vegetazionale in sede di profilo faunistico, attraverso la conservazione e la ricostruzione degli ambienti boscali e delle zone umide; tale obiettivo è prevalente rispetto all'esercizio economico dell'agricoltura.
3. Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le sole attività culturali compatibili con le disposizioni e gli obiettivi del presente piano, una fascia lungo le sponde del fiume per un'ampiezza minima di 10 m deve essere comunque destinata alla ricostruzione dell'ambiente ripariale.
4. Sono ammesse le sole attività ricreative compatibili con le norme e le finalità del presente piano.
5. Sono ammesse le attività di arboricoltura a rapida crescita da legno in sito alla data di entrata in vigore del presente piano, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 22; è vietato il nuovo impianto.
6. I complessi vegetali arborei ed arbustivi della zona devono essere conservati e gradualmente ricostruiti, per il loro interesse naturale e paesistico, secondo le disposizioni di cui al successivo

art. 22; l'eliminazione di elementi vegetazionali arborei o arbustivi è ammessa solo se strettamente necessaria per la realizzazione di interventi consentiti dalle presenti norme, previa autorizzazione dell'Ente gestore del parco, che deve prevedere la sostituzione degli elementi eliminati.

7. Non è consentita la nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauri e risanamento conservativi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L. 43/1978, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume con mantenimento delle caratteristiche strutturali, architettoniche, tipologiche e ambientali originali, finalizzati a realizzare un miglior inserimento ambientale delle attività e dei beni esistenti. Per le strutture agricole esistenti sono ammesse anzitutto ampliamenti delle stesse solo se strettamente funzionali all'attività agricola, secondo gli indici della L. 93/1980 con le modalità previste dal successivo art. 22 comma 9. Per le residenze sono ammessi interventi di ampliamento per adeguamenti igienico-sanitari ma in nessun caso eccedenti il 20% del volume esistente con un massimo di 100 mc.
8. È vietato alterare elementi morfologici e morfologici del terreno, effettuare tranciamenti, spianamenti e boscifiche ad eccezione degli interventi previsti dal precedente comma 7; sono comunque ammessi tutti gli interventi compatibili con le caratteristiche della zona che l'Ente gestore e gli enti concorrenti, sentito l'Ente gestore, ritengono necessari per l'attuazione degli scopi del piano, per finalità di tutela ambientale e paesistica e di fruizione.
9. È consentita la fruizione da parte del pubblico a scopi di ricreazione in sintonia con la natura e nel rispetto di essa; previa autorizzazione dell'Ente

gestore del parco è ammessa l'organizzazione di manifestazioni, anche di carattere sportivo agonistico, con esclusione di quelle motoristiche.

10. È consentita la circolazione dei mezzi motorizzati solo sulle vie carrai, ad eccezione dei mezzi di servizio, soccorso, adibiti al trasporto di disabili e necessari per la conduzione dei fondi agricoli.
11. Le recinzioni permanenti sono ammesse soltanto con siepi per esigenze di tutela di aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di relativa pertinenza; le recinzioni temporanee sono ammesse per attività di allevamento e per la salvaguardia preventiva di attività orto-florescivalistiche, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità.
12. Per le aree nel Comune di Ciano bergamasco adiacenti alla zona di compatibilizzazione in cui sono individuati gli edifici e le strutture di cui al comma 6 dell'art. 28, vale quanto previsto ai commi 6 e 7 del suddetto art. 28.

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL: roberta.micheli@geoper.it
C.F. 04081750648 P.IVA 03156370169

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	26 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

Art. 29 - Aree degradate e da recuperare

Art. 29

AREE DEGRADATE DA RECUPERARE

1. Sono individuate con apposito simbolo grafico e numerazione nella Tav. 1 le aree degradate da recuperare, nelle quali attività di escavazione, di discarica nonché di alterazione e modificazione del suolo determinano e/o hanno determinato un generale degrado ambientale e vengono quindi destinate ad un recupero compatibile con le esigenze di tutela ambientale e paesaggistica del Parco.
2. Nelle aree di cui al presente articolo, il recupero ambientale, da realizzarsi secondo le modalità indicate dal piano di settore per il recupero delle aree degradate di cui al successivo art. 45, è finalizzato:
 - a) a mettere in sicurezza queste aree caratterizzate spesso da elevata vulnerabilità idrogeologica ed a favorire il ripristino dell'ambiente naturale al fine di limitare l'ulteriore degrado dei suoli, delle acque superficiali, sotterranee e dell'assetto morfopaesistico del territorio;
 - b) a ricostituire il paesaggio agrario;
 - c) a ricostruire e favorire un'evoluzione di tipo naturalistico dei siti con particolare riferimento ad interventi di ripristino degli ecosistemi vegetali attraverso interventi di forestazione naturalistica e di recupero delle zone umide;
 - d) a recuperare aree da destinare alla realizzazione di opere ed attrezzature a limitato impatto ambientale e paesaggistico, con scopi ricreativi, didattico-educativi, turistici e sociali;
 - e) a far cessare attività incompatibili con le valenze naturalistiche e paesaggistiche del parco, sostituendole

o riconvertendole con attività a minore impatto ambientale.

3. Per le aree ricomprese all'interno della presente zona e ricadenti nelle fasce fluviali A e B di cui al successivo art. 32, sono consentite esclusivamente le destinazioni finali naturalistica di cui al precedente art. 21 e per la fruizione "di tipo estensivo" di cui al precedente art. 27; per le aree esterne alle predette fasce fluviali A e B sono consentite, le destinazioni finali di naturalistica, di cui al precedente art. 21, agricola, di cui al precedente art. 22, di fruizione, di cui al precedente art. 27, secondo quanto specificatamente indicato dall'Allegato B "Schede aree degradate da recuperare"; il piano di settore per il recupero delle aree degradate individua la destinazione finale tra quelle consentite dal presente piano.
4. Fatte salve nuove disposizioni contenute nel piano di settore per il recupero delle aree degradate di cui al successivo art. 45, nella zona di cui al presente articolo, si osservano le seguenti disposizioni:
 - è consentita la prosecuzione di tutte le attività esistenti, ivi compresa l'attività estrattiva in corso alla data di entrata in vigore del presente piano, in osservanza e secondo i disposti di cui al successivo art. 42;
 - è ammessa la discarica di inerti, esclusivamente finalizzata al recupero ambientale, in osservanza e secondo i disposti di cui al successivo art. 45;
 - sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31, lett. a), b) l. 457/78 sugli edifici esistenti.

P

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	27 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

Allegato B – Schede aree degradate da recuperare

ALLEGATO B

SCHEDE AREE DEGRADATE DA RECUPERARE

1 – Cava S. Martino

Comune: Villa d'Adda

Destinazione e prescrizioni: destinazione naturalistica, agricola e di fruizione finalizzata al recupero ambientale.

2 – Cava dell'Isola e Betonvilla

Comune: Solza, Calusco, Medolago

Destinazione e prescrizioni: destinazione naturalistica, agricola e di fruizione turistica compatibile

L'ampliamento individuato in cartografia, in attuazione dell'Accordo di Programma del 17 marzo 1999 n.1079, diverrà esecutivo solo dopo l'approvazione dell'aggiornamento del piano provinciale cave da parte del Consiglio regionale della Lombardia.

3 – Cava Castello

Comune: Suisio

Destinazione e prescrizioni: destinazione naturalistica con possibilità di fruizione leggera. Il recupero dev'essere condotto a seguito di approfondimento progettuale di tipo naturalistico e geomorfologico

4 – Cava "Bagna"

Comune: Comate d'Adda, Trezzo sull'Adda

Destinazione e prescrizioni: destinazione naturalistica e fruizione sportiva pubblica e

privata, finalizzata anche al recupero ambientale della zona, con densità fondiaria massima di 0,05 mc/mq per i locali di servizio e per ricettività turistico – residenziale, purché non in contrasto con il PAL

Prescrizioni:

- recupero a verde di tipo naturalistico per una fascia di ampiezza adeguata a garantire una continuità di ambiente non artificiale lungo il corso del fiume;
- le operazioni di recupero morfologico dovranno essere condotte tramite sola movimentazione di materiale in loco;
- rimozione degli impianti e delle strutture esistenti incompatibili con la destinazione del recupero;
- progettazione esecutiva contenente analisi e criteri naturalistici e idrogeologici comprese l'indicazione delle misure di mitigazione degli effetti negativi sull'ambiente di eventuali attrezzature;
- garanzia di fruizione pubblica del parco, con particolare riferimento alla fascia spondale

5 – Cava Sabbionera e Alba

Comune: Bottanuco

Destinazione e prescrizioni: destinazione naturalistica per la parte interna alla fasce fluviali A e B, naturalistica o agricola.

Prescrizioni:

- il progetto deve prevedere il mantenimento del setto spondale esistente

6 – Cava Colombo (Trezzo sull'Adda)

Comune: Trezzo sull'Adda

Destinazione e prescrizioni: destinazione naturalistica.

Prescrizioni:

- rimozione dell'insediamento incompatibile

7 – Foce del Brembo

Densità fondiaria massima prevista: 0,05 mc/mq per i locali di servizio e per ricettività turistico residenziale, purché non in contrasto con il PAL.

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL roberta.micheli@geoprc.it
C.F. MCHRR75164R910V - P.IVA 03156370169

9

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	29 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

Per la parte ricadente sul territorio del Comune di Trezzo sull'Adda (MI), l'art. di riferimento è il 27 - Zona ad attrezzature per la fruizione, che si riporta integralmente.

Art. 27

ZONA AD ATTREZZATURE PER LA FRUIZIONE

1. Il PTC individua con apposito simbolo grafico le zone attrezzate di proprietà pubblica o privata, con funzione di attrezzature per il parco; sono comprese le attrezzature comunali sportive e gli impianti (anche di proprietà privata) per la fruizione del fiume e per la navigazione.
2. L'individuazione di dette zone è operata al fine di garantire che le necessarie infrastrutture siano realizzate tenendo conto dell'esigenza di tutela ambientale e di minimizzazione dell'impatto.
3. Sugli edifici ed attrezzature esistenti nelle aree, interne ed esterne alle fasce fluviali di cui al successivo art. 32, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico, statico o tecnologico e demolizione.
4. Nelle aree ricadenti nelle zone di cui al presente articolo, localizzate all'interno delle fasce fluviali di cui al successivo art. 32, sono consentite attrezzature di tipo estensivo, che non alterino i valori naturali esistenti e ne favoriscano il recupero e la ricostituzione naturalistica; non sono ammesse nuove opere edilizie ad eccezione di piccoli chioschi, purché strettamente funzionali alle esigenze dell'utenza e con superficie lorda di pavimento non superiore a mq 100 per ogni singola area a verde attrezzata; non sono ammessi sbancamenti, livellamenti, asportazione o deposito di materiali; nella realizzazione delle attrezzature dovrà essere privilegiato un assetto che valorizzi le caratteristiche ambientali dell'area, pur consentendo l'inserimento di elementi per favorire la fruizione, quali panchine, tavoli da pic-nic, servizi igienici; la superficie a verde deve essere adeguatamente attrezzata con specie arboree autoctone e le superfici pavimentate devono essere realizzate con materiali filtranti, mantenendo un rapporto tra area pavimentata e area a verde non superiore a mq 1 ogni mq 10, in tali aree non è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive, ma è consentita la sola installazione di strutture per il gioco dei bambini.
5. Nelle aree ricadenti nelle zone di cui al presente articolo, localizzate all'esterno delle fasce fluviali di cui al successivo art. 32, sono consentite attrezzature di tipo intensivo, compresi i parcheggi connessi, l'eventuale residenza del personale di custodia e gli impianti necessari per il funzionamento delle attrezzature medesime; sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 3 gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, anche in ampliamento, e nuove realizzazioni di edifici ed attrezzature entro i seguenti indici, calcolati sull'area oggetto dell'intervento:
 - a) superficie massima per edifici, attrezzature ed impianti coperti in forma permanente: 20%
 - b) altezza massima degli edifici: 2 piani fuori terra e comunque non oltre m 8 misurata al colmo dal piano naturale di campagna.
 - c) superficie minima non attrezzata con vegetazione arborea e arbustiva o acquatica emergente: 10%

superficie minima a verde permeabile o specchi d'acqua: 40%
6. I suddetti indici standard si intendono osservati anche nel caso in cui gli standard naturalistici, di cui al precedente comma 5, lett. c) e d), siano in tutto o in parte ceduti, in base a convenzione, all'ente gestore, che ne assume la manutenzione.
7. La progettazione degli interventi dev'essere estesa all'intero comparto.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Ribaltamento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	29 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

destinato a zona per la fruizione ricreativa, sul quale insistono gli interventi medesimi; gli interventi possono essere suddivisi in lotti funzionali autonomi, aventi superficie minima non inferiore a mq 10.000, salvo minore dimensione dell'intero comparto; ove non sia diversamente previsto dal piano di settore per la fruizione di cui al successivo art. 39, l'intervento è soggetto a convenzione con l'Ente gestore; alla convenzione è allegato il progetto di intervento.

8. Nella progettazione ed esecuzione delle attrezzature si osservano le seguenti prescrizioni:

a) i complessi boscati naturali o artificiali e le piante isolate restano soggetti alle norme sulla tutela della vegetazione di cui all'art. 35; l'abbattimento di piante isolate è ammesso solo ove risulti indispensabile alla realizzazione del progetto; l'impianto del bosco è effettuato con vegetazione autoctona mista arborea ed arbustiva;

b) le zone umide anche di origine artificiale, restano soggette alla tutela dell'art. 33; per gli specchi d'acqua artificiali di cui è ammessa l'attrezzatura ad uso pubblico si devono osservare le seguenti disposizioni:

-- il fondale è sagomato in modo che una fascia della larghezza media non inferiore a 3 metri, lungo almeno la metà delle sponde, abbia profondità non superiore ad 1 metro per impianto di vegetazione autoctona acquatica emergente; è consentita l'apertura di strisce o corridoi nella vegetazione per gli usi del pubblico;

-- una quota continua, di almeno il 40% del totale delle sponde, realizzata con i predetti criteri, deve

restare inaccessibile al pubblico; è vietata l'asportazione della vegetazione, salvo lo sfalcio secondo le prescrizioni del successivo art. 33 (*Zone umide*);

-- le sponde, salvo i percorsi e gli accessi per il pubblico, devono essere piantumate con vegetazione autoctona

- c) è ammessa la recinzione permanente dell'intero spazio attrezzato o di parte di esso unicamente per le aree esterne alla fascia fluviale di cui al successivo art. 32 (*Tutela idrologica ed idrogeologica*); per le aree interne alla predetta fascia è ammessa solo la recinzione temporanea per un periodo non superiore ad un anno e previa autorizzazione del Parco;
- d) sono vietate le attività di auto e moto cross.

La superficie massima per edifici, attrezzature ed impianti coperti in forma permanente non può superare quindi il 20% della superficie fondiaria.

Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	30 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione	0

Disciplina Piano Territoriale di Coordinamento Provincia Monza e Brianza

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

ADOZIONE: Delibera del Consiglio Provinciale n. 31 del 22 dicembre 2011

APPROVAZIONE: Delibera del Consiglio Provinciale n. 16 del 10 luglio 2013

PUBBLICAZIONE: Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Avvisi e concorsi n. 43 del 23 ottobre 2013 ai sensi dell'art. 17 comma 10 della L.12/2005

TAVOLE DI RIFERIMENTO:

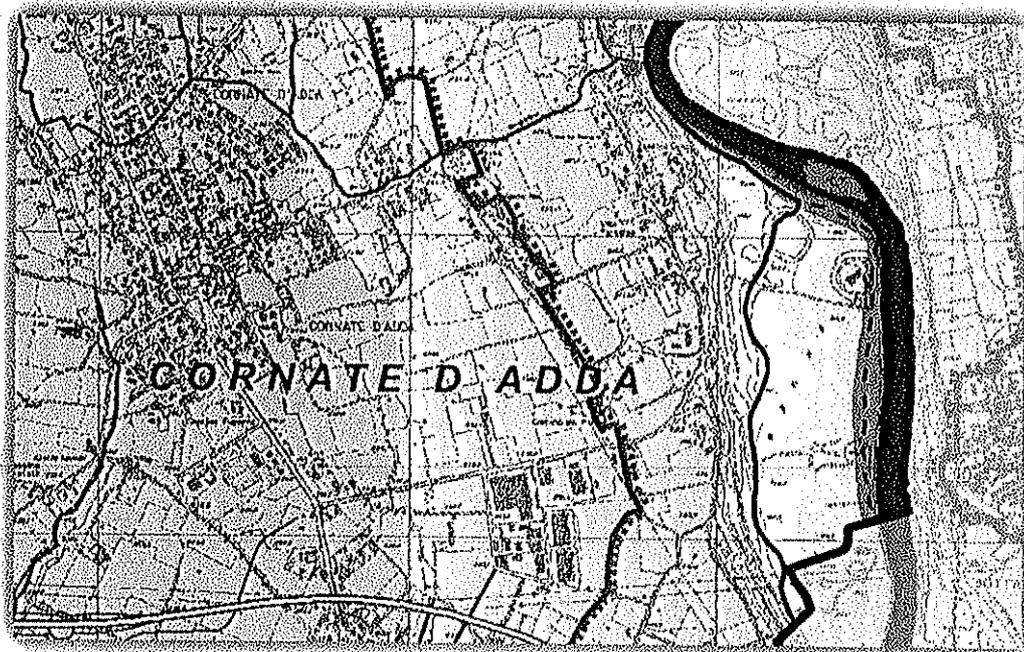
- Tav. 08 – Assetto idrogeologico
 - Limite tra la Fascia B e la Fascia C;
 - Aree di fattibilità geologica classe 4 – gravi limitazioni.
- Tav. 09 – Sistema geologico e idrogeologico
 - Ambiti vallivi dei corsi d'acqua
 - Orli di terrazzo
 - Geositi di rilevanza regionale

NORME DEL PIANO:

Art. 11 punto 4 "previsoni prescrittive e prevalenti"

STRALCI DELLE TAVOLE DEL PTC

Tav. 08



Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL roberta.micheli@geopcc.it
C.F. MCHRR75P64H910V - P.IVA 03156370169

9

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	31 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

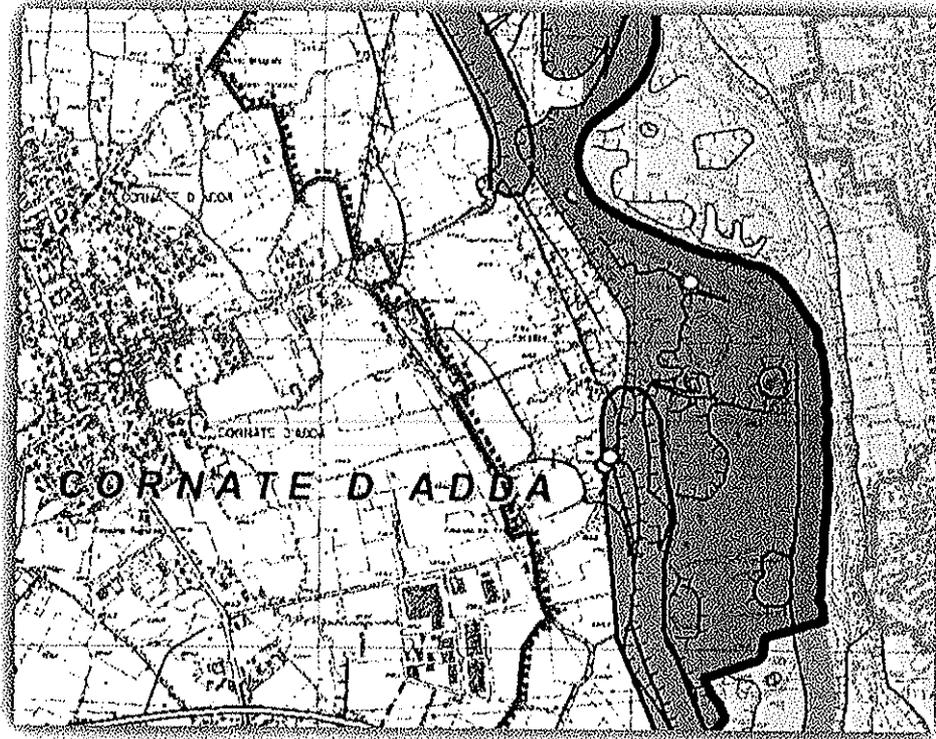
Legenda

Fasce fluviali	
	Limite tra la Fascia A e la Fascia B
	Limite tra la Fascia B e la Fascia C
	Limite esterno della Fascia C
	Limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C
	Area di laminazione controllata
Aree a rischio idrogeologico molto elevato	
	Zona I
	Zona B-PR
Aggiornamento al quadro del dissesto	
	Aree di frana attiva (Fa)
	Aree di frana quiescente (Fq)
	Aree con pericolosità molto elevata o elevata (Ee)

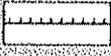
RICOGNIZIONE ULTERIORI CRITICITA' IDROGEOLOGICHE	
	Aree allagabili con tempo di ritorno 100 anni*
	Opere interferenti - alta criticità*
	Opere interferenti - media criticità*
	Aree di fattibilità geologica classe 4 - gravi limitazioni
Grado di suscettività al fenomeno degli "occhi pollini"	
	Molto alto
	Alto
	Moderato
	Basso
	Molto basso-nullo

Edizione:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	32 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

Tav. 09



Legenda

ELEMENTI GEOMORFOLOGICI art.11	
	Ambiti vallivi dei corsi d'acqua
	Orli di terrazzo
	Creste di morena
	Geositi di rilevanza regionale
	Geositi di rilevanza provinciale

P

Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	33 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione	0

NORME TECNICHE DI PIANO

Art. 11 - stralcio

3. Indirizzi:

- a. nelle aree incluse negli ambiti vallivi dei corsi d'acqua:
 1. deve essere favorito il naturale scorrimento delle acque fluviali, l'evoluzione delle relative dinamiche geomorfologiche ed ecosistemiche e la permeabilità dei terreni;
 2. è favorita l'attività agricola purché la stessa non produca modifiche all'assetto morfologico dei luoghi; sono fatti salvi gli interventi di miglioramento fondiario atti al buon governo delle acque meteoriche e irrigue ad esclusione di scavi e riporti di terreno la cui entità introduce un evidente grado di artificialità e di incoerenza rispetto al naturale assetto dei luoghi;
 3. deve essere favorita la delocalizzazione delle edificazioni esistenti;
- b. l'altezza delle nuove edificazioni da realizzarsi in prossimità degli orli di terrazzo, al di fuori della fascia di cui al successivo comma 4.b, non deve occluderne la vista;
- c. l'altezza delle nuove edificazioni da realizzarsi sui fianchi delle creste di morena, non deve superare la quota del relativo culmine impedendone la vista.

4. Previsioni prescrittive e prevalenti:

- a. non sono ammesse nuove edificazioni nelle aree incluse negli ambiti vallivi dei corsi d'acqua;
- b. non sono ammesse nuove edificazioni nella porzione di territorio che comprende l'orlo di terrazzo, la sua scarpata morfologica, nonché una fascia di profondità di dieci metri a partire dall'orlo di terrazzo verso il ripiano superiore e dal piede della scarpata verso il ripiano inferiore;
- c. non sono ammesse nuove edificazioni sul culmine delle creste di morena.

La Legge Regionale 12/2005, all'art. 18 cita:

Art. 18.

Effetti del piano territoriale di coordinamento provinciale.

1. Le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP, sia per gli atti della stessa provincia sia per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto della valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti.
2. Hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT le seguenti previsioni del PTCP:
 - a) le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'articolo 77;
 - b) l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate. Il piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia. In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;
 - c) la individuazione degli ambiti di cui all'articolo 15, comma 4, fino alla approvazione del PGT;
 - d) l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL roberta.micheli@geopec.it
C.F. MICRRT75P64H910V - P.IVA 03156370169

P

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALIDAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	34 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

la programmazione di settore attribuiscano alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

3. Le previsioni del PTCP concernenti la realizzazione, il potenziamento e l'adeguamento delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, prevalgono sulle disposizioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali di cui alla legge regionale 30 novembre 1983, n. 86 (Piano generale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale), non costituenti parchi naturali o aree naturali protette secondo la vigente legislazione, nei seguenti casi:

- a) qualora costituiscano diretta attuazione di interventi previsti come prioritari nel piano territoriale regionale, a norma dell'articolo 20, comma 4;
- b) qualora il carattere prioritario di tali interventi sia stato riconosciuto, a seguito di proposta della provincia, dalla Regione in sede di aggiornamento del piano territoriale regionale; in tal caso la previsione del PTCP acquista efficacia prevalente sul piano territoriale di coordinamento del parco regionale a seguito dell'approvazione dell'aggiornamento del piano territoriale regionale che reca il riconoscimento di priorità;
- c) qualora sussista intesa o altra forma di accordo con l'ente gestore del parco regionale interessato e con la Regione, anche in relazione alle misure di mitigazione e compensazione ambientale da realizzarsi contemporaneamente alla realizzazione della suddetta infrastruttura.

Quindi le disposizioni del PTCP prevalgono sulle disposizioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali per la realizzazione, il potenziamento e l'adeguamento delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità.

Disciplina PGT Comune di Cornate d'Adda

Il PGT è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 29.03.2012, pubblicato sul BURL in data 11.07.2012.

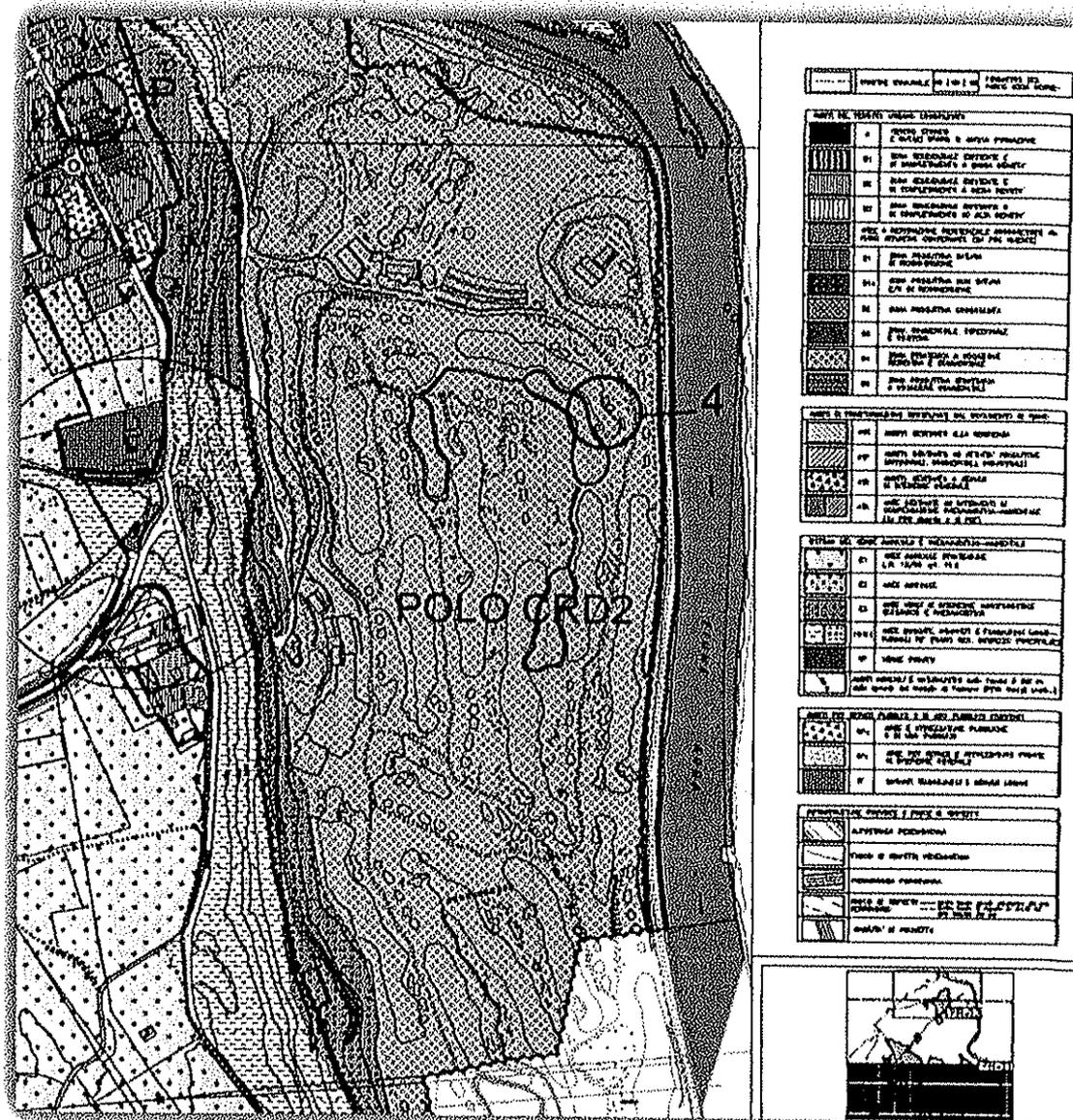
La quasi totalità delle aree di proprietà rientra in "Zona speciale D4 - Area strategica a vacanza ricreativa commerciale", disciplinata dall'art. 17.4 delle NTA. Il Piano dei Servizi classifica le aree come "Attività sportive, ricreative e sistema della fruizione" come "Attrezzature ricreative private".

Nella Carta della rete ecologica comunale le aree rientrano in "Elementi della rete ecologica comunale" come "Gangli principali".

Nella pagina che segue la Tavola di riferimento.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	35 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

Tavola Cornate Sud



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	36 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

Norme tecniche Zona speciale D4

17.4 Zona speciale D4 – Area strategica a vocazione ricreativa e commerciale

Comprende ambiti di considerevole estensione, interessati da pianificazione esecutiva in itinere, localizzati in prossimità dell'Adda, caratterizzati dalla presenza del fiume con sponde da riqualificare, da un consistente territorio agricolo e boschivo da valorizzare e da alcuni insediamenti, di rilevante interesse da conservare. Le aree si configurano di rilevante interesse ambientale e sociale e rivestono notevole importanza nella ridefinizione del rapporto tra il fiume, la sua valle fluviale, ed il resto del territorio comunale.

Per le aree ricadenti all'interno del perimetro del Parco Adda Nord, sono ammessi unicamente gli interventi prescritti dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Nord approvato con deliberazione della Giunta Regionale 23 dicembre 2000 n.7/2869.

Destinazione d'uso principale

Settore di attività terziaria.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;
- industria estrattiva;
- attività manifatturiere;
- produzione di energia elettrica, di gas, di vapore e di acqua;
- commercio di autoveicoli; manutenzione e riparazione di autoveicoli e motocicli; commercio di parti e accessori di autoveicoli; commercio manutenzione e riparazione di motocicli (compresi accessori e pezzi di ricambio); intermediari del commercio; commercio all'ingrosso; commercio al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita e di grandi strutture di vendita; riparazione di beni di consumo personali e per la casa;
- trasporti terrestri; movimentazione merci e magazzinaggio;
- uffici amministrativi e tecnici dell'industria; assicurazioni e fondi pensione; attività ausiliarie delle intermediazioni finanziarie; attività immobiliari, noleggio di macchinari e attrezzature e di beni per uso personale e domestico; informatica e attività connesse; ricerca e sviluppo; attività di produzioni cinematografiche e di video, attività radio televisive, attività delle agenzie di stampa, attività del gioco d'azzardo; servizi di pompe funebri e attività connesse.

L'area è disciplinata dall'Accordo di Programma stipulato tra il Comune di Cornate d'Adda, il comune di Trezzo sull'Adda, la proprietà e il Parco Adda Nord.

A seguito della completa concretizzazione delle previsioni dell'Accordo di Programma, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Prescrizioni particolari

Le coperture a carattere stagionale dei campi da gioco, non concorrono alla determinazione dei parametri di edificabilità, purché siano realizzate con materiale facilmente amovibile, senza zoccolatura in muratura, e purché il periodo di utilizzazione non sia superiore a 180 giorni continuativi all'anno.

Disciplina PGT Comune di Trezzo sull'Adda

Il PGT è stato approvato con Delibere del Consiglio Comunale n. 29 del 30/05/2007 e n. 55 del 12/12/2007.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 22/12/2011 è stata approvata la REVISIONE GENERALE DEL PGT, pubblicata sul BURL n. 7 in data 15/02/2012.

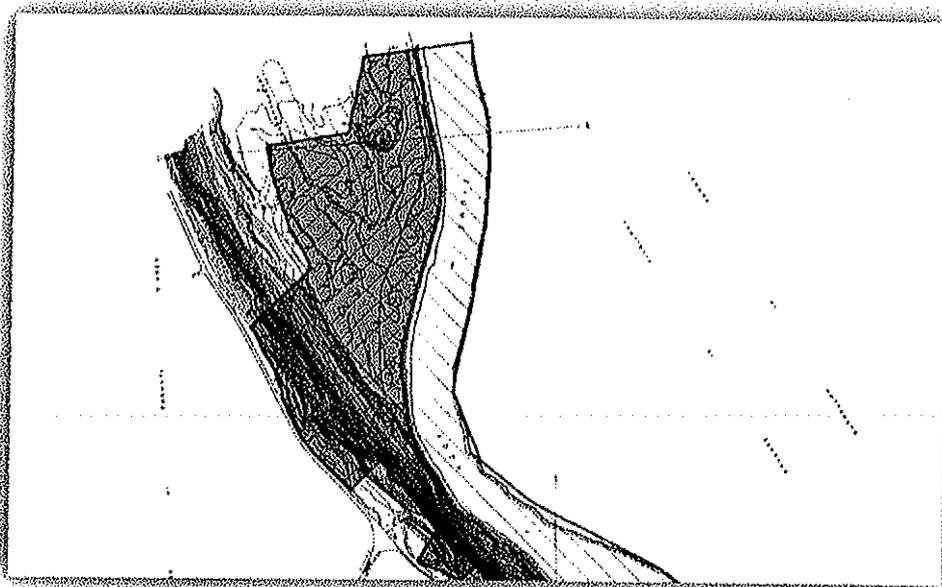
Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL roberta.micheli@gcopec.it
C.F. MCHRT75P64H910V - P.IVA 03156370169



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	37 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

Tavola 1a - Carta degli usi e modalità di intervento



Legenda

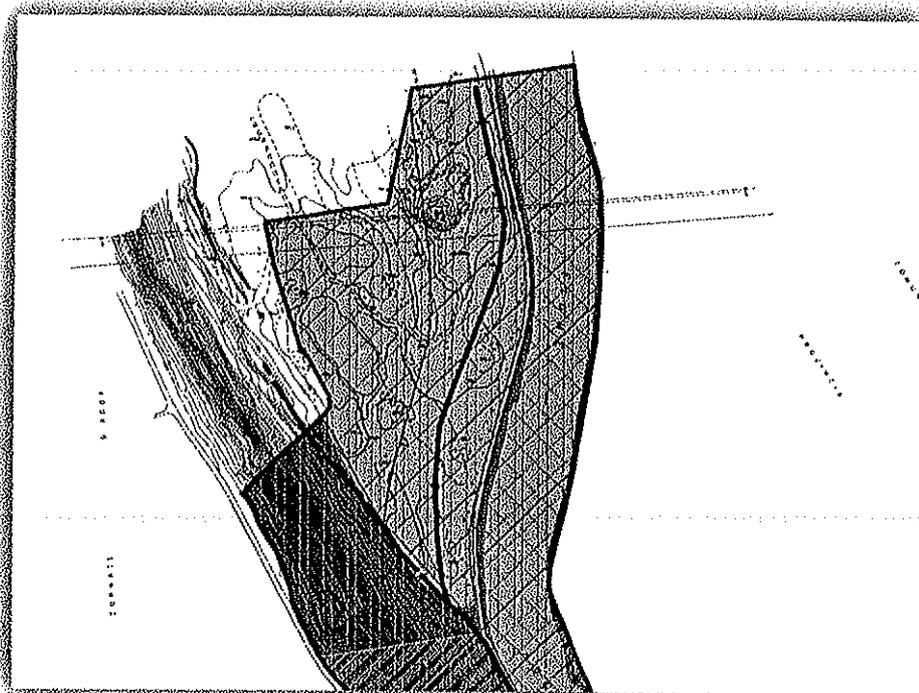
AREE NON URBANIZZATE	
	aree agricole
	aree ad interesse paesaggistico ambientale
	aree non trasformabili_ aree con grado 4 di instabilità geologica
	aree non trasformabili_ fascia A - PAI
	prescrizioni specifiche: macchine da lavoro
	prescrizioni specifiche: macchine oggetto di prescrizione particolari
	vincolo di limitazione
AREE INTERESSATE DA DISPOSIZIONI SOVRACOMUNALI	
	perimetro Parco Regionale Adria Nord
	Zona soggetta a disciplina concorrente con il PTC del Parco Adria Nord zona di iniziativa comunale orientata (art. 25 del PTC)
	Zona soggetta a disciplina esclusiva del PTC del Parco Adria Nord zona di interesse naturalistico-paesistico (art. 21 PTC)
	zona agricola (art. 22 del PTC)
	Nuclei di antica formazione (art. 23 del PTC)
	Aree di rilevante importanza di archeologia industriale (art. 24 del PTC)
	villaggio o parchi privati di valore paesistico ambientale (art. 26 del PTC)
	zone ad attrezzatura per la fruizione (art. 27 del PTC)
	zone di riqualificazione (art. 28 del PTC)
	aree degradate da recuperare (art. 29 del PTC)
Aree soggette ad altre disposizioni sovracomunali	
	Siti di Interesse Comunale
	Parco del Naviglio della Mantovana
	Insediamenti del Parco Agricolo

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	38 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

AREE INTERESSATE DA DISPOSIZIONI TRANSITORIE

-  ambiti oggetto di provvedimenti approvati
-  Provv. in corso
aree annesse a provvedimenti in corso
-  ambiti di Trasformazione
-  aree interessate da servizi e attrezzature pubbliche

Tavola 3a - Vincoli settore nord



Legenda

- Vincoli geologici e idrogeologici**
Piano per l'assetto idrogeologico PAI
-  vincolo PAI - fascia A
 -  vincolo PAI - fascia B
 -  vincolo PAI - fascia C

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	40 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

- SERVIZI
 - Servizi sportivi e del tempo libero ineditati - Per circa 113102,92 mq pari al 89,61% dell'area
 - NTA (Artt: 4 comma 7)
- VIABILITÀ DI PROGETTO
 - Viabilità di progetto
 - NTA (Artt: 4 comma 6)
- PIANO DELLE REGOLE
- AREE NON TRASFORMABILI - FASCIA A - PAI
 - Aree non trasformabili - Fascia A - PAI - Per circa 23888,19 mq pari al 18,93% dell'area
 - NTA (Artt: 2 comma 5, 3 comma 16)
- AREE NON TRASFORMABILI - CLASSE 4 DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA
 - Aree non trasformabili - Aree grado 4 di fattibilità geologica con gravi limitazioni - Per circa 126212,12 mq pari al 100% dell'area
- AZZONAMENTI
 - Aree interessate da servizi ed attrezzature pubbliche - Per circa 113117,53 mq pari al 89,62% dell'area
 - Zone di interesse naturalistico-paesistico (art.21 del PTC) - Per circa 13094,59 mq pari al 10,37% dell'area
 - NTA (Artt: 3 comma 20)
- BELLEZZE D'INSIEME
 - Bellezze d'insieme - Per circa 126212,12 mq pari al 100% dell'area
 - NTA (Artt: 2 comma 6)
- BOSCHI E FORESTE
 - Boschi e foreste - Per circa 12978,75 mq pari al 10,28% dell'area
 - NTA (Artt: 2 comma 6)
- ELETTRODOTTI
 - Elettrodotti esistenti 132 kv
 - NTA (Artt: 2 comma 7)
 - Elettrodotti esistenti 220 kv
 - NTA (Artt: 2 comma 7)
- FASCIA DEI FIUMI E DEI CORSI D'ACQUA
 - Fiumi e corsi d'acqua - Per circa 70363,77 mq pari al 55,75% dell'area
 - NTA (Artt: 2 comma 6)
- PARCO REGIONALE ADDA NORD
 - Parco Regionale Adda Nord - Per circa 126212,12 mq pari al 100% dell'area
 - NTA (Artt: 2 comma 6, 3 comma 20)
- PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)
 - Vincolo PAI - fascia A - Per circa 24471,14 mq pari al 19,39% dell'area
 - NTA (Artt: 2 comma 5)
 - Vincolo PAI - fascia B - Per circa 89970,99 mq pari al 71,28% dell'area
 - NTA (Artt: 2 comma 5)
- RISPETTO GRANDI INFRASTRUTTURE
 - Fascia di rispetto grandi infrastrutture - Per circa 1009,94 mq pari al 0,8% dell'area
 - NTA (Artt: 2 comma 7)
- PIANO DELLE REGOLE E DEI SERVIZI - PGT 2008
- CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA
 - 4a Fiume Adda - Fattibilità con gravi limitazioni - Per circa 110769,95 mq pari al 87,76% dell'area
 - 4b Aree di versante - Fattibilità con gravi limitazioni - Per circa 15436,71 mq pari al 12,23% dell'area
- PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE
 - Aree a pericolosità sismica locale (psl) - Per circa 126214,09 mq pari al 100% dell'area

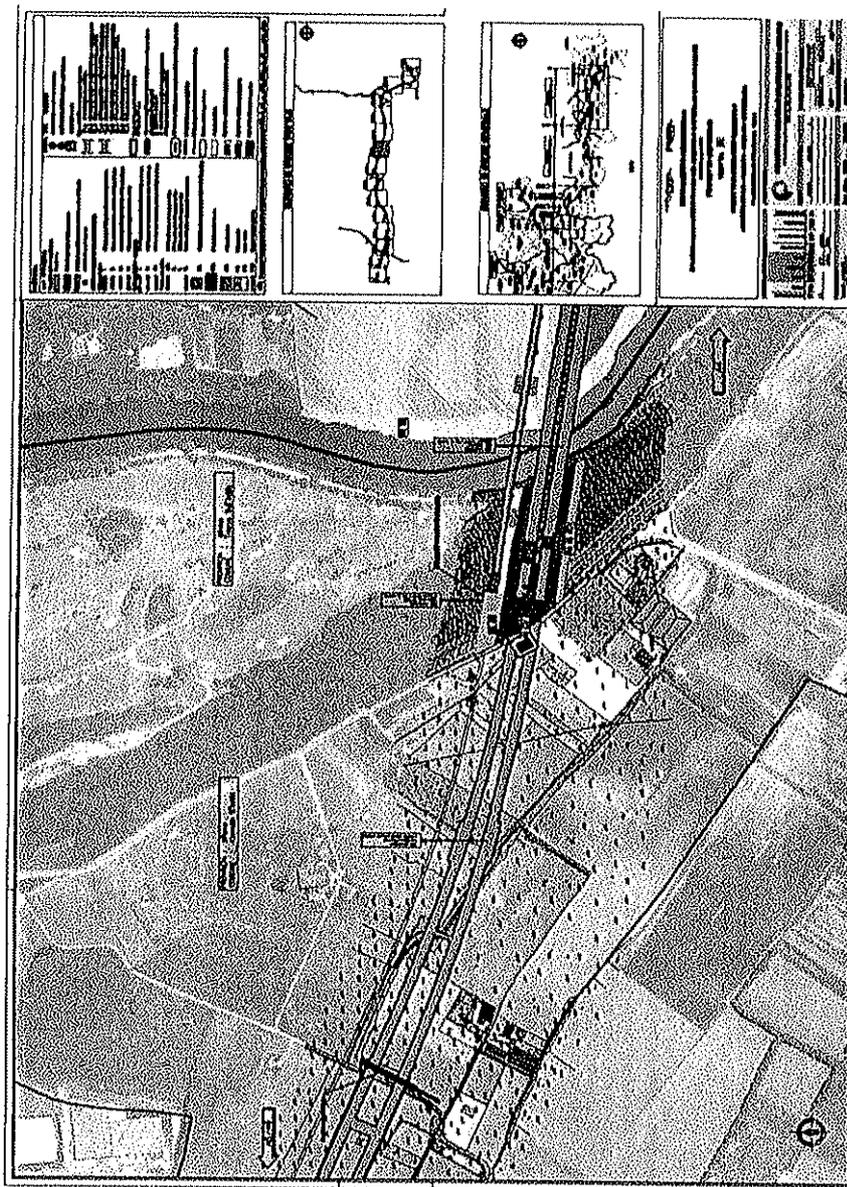
Per il Piano dei Servizi quindi, il sedime di proprietà dell'Immobiliare Villa Paradiso S.r.l. ricade in zona "Servizi sportivi e del tempo libero in edificati, disciplinata dall'art. 4 comma 7 delle NTA.

Inoltre si sottolinea che, rientrando nelle "Zone ad attrezzature per la fruizione", la disciplina esclusiva, come previsto anche dall'art. 3.20 del PGT, è quella del PTC del Parco Adda Nord (art. 27 PTC). Le quali norme sono prevalenti rispetto alle disposizioni comunali.

Si segnala infine, come dato importante, l'interferenza con il progetto del "Collegamento autostradale Dalmine - Como - Varese - Valico del Gaggiolo e opere ad esso connesse", sul Comune di Trezzo sull'Adda (MI)- Tratta D - il cui progetto definitivo è interamente pubblicato sul sito www.pedemontana.com.

Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	41 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione	0

Tavola 9 - Tratta D per l'installazione di sostegni per linea elettrica, già oggetto di possibile risoluzione tecnica dell'interferenza mediante spostamento.



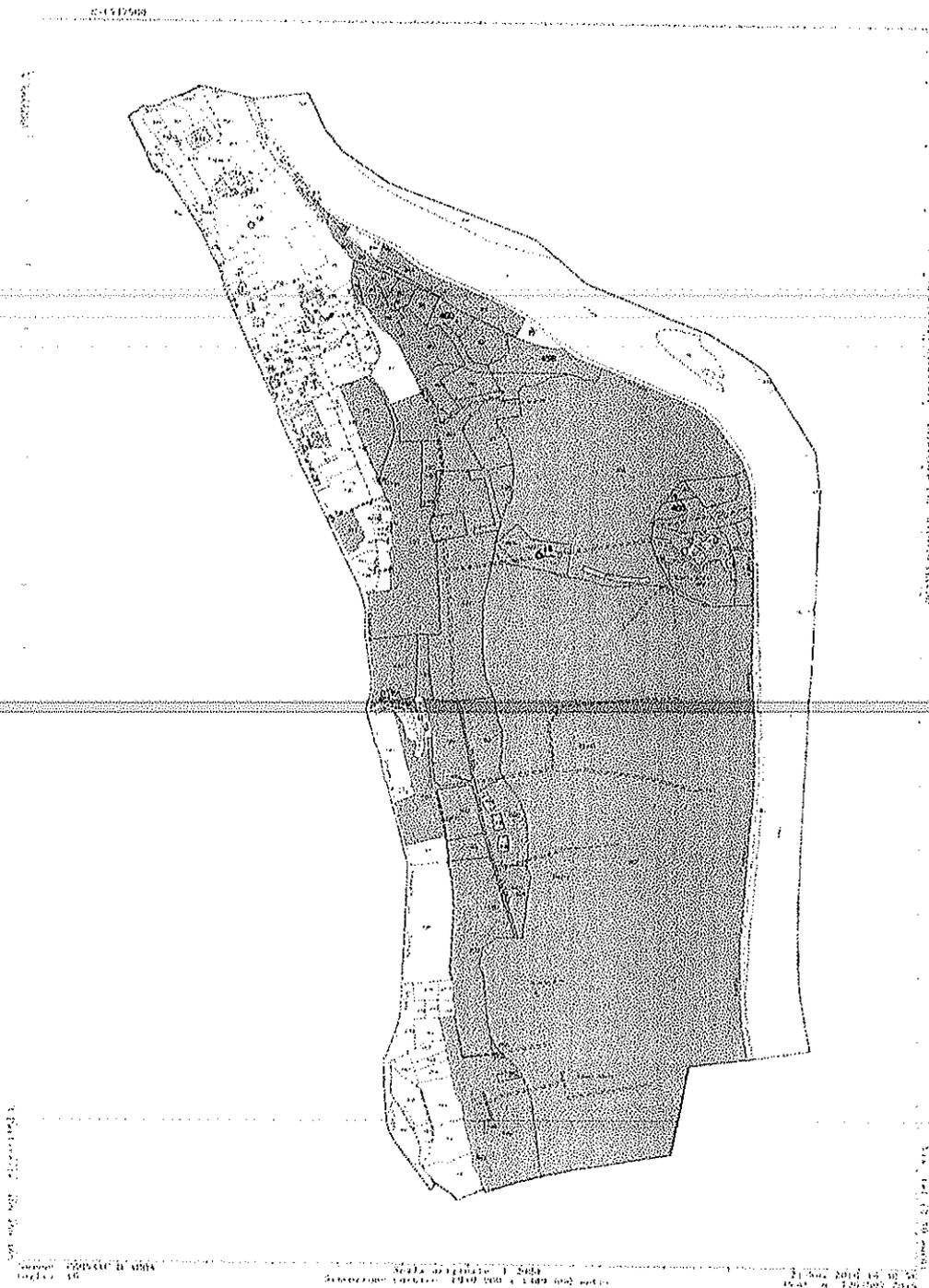
Nota: relativamente ai terreni oggetto della presente valutazione, meglio identificati nel Capitolo 2, visti i costi elevati dei Diritti di segreteria e la breve durata del documento, non è stato richiesto al Comune di Cornate d'Adda il Certificato di Destinazione Urbanistica che andrà richiesto prima della vendita dei beni.

Si allegano gli estratti mappa e le planimetrie catastali.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	16215
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	42 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

ESTRATTI DI MAPPA

COMUNE DI CORNATE D'ADDA



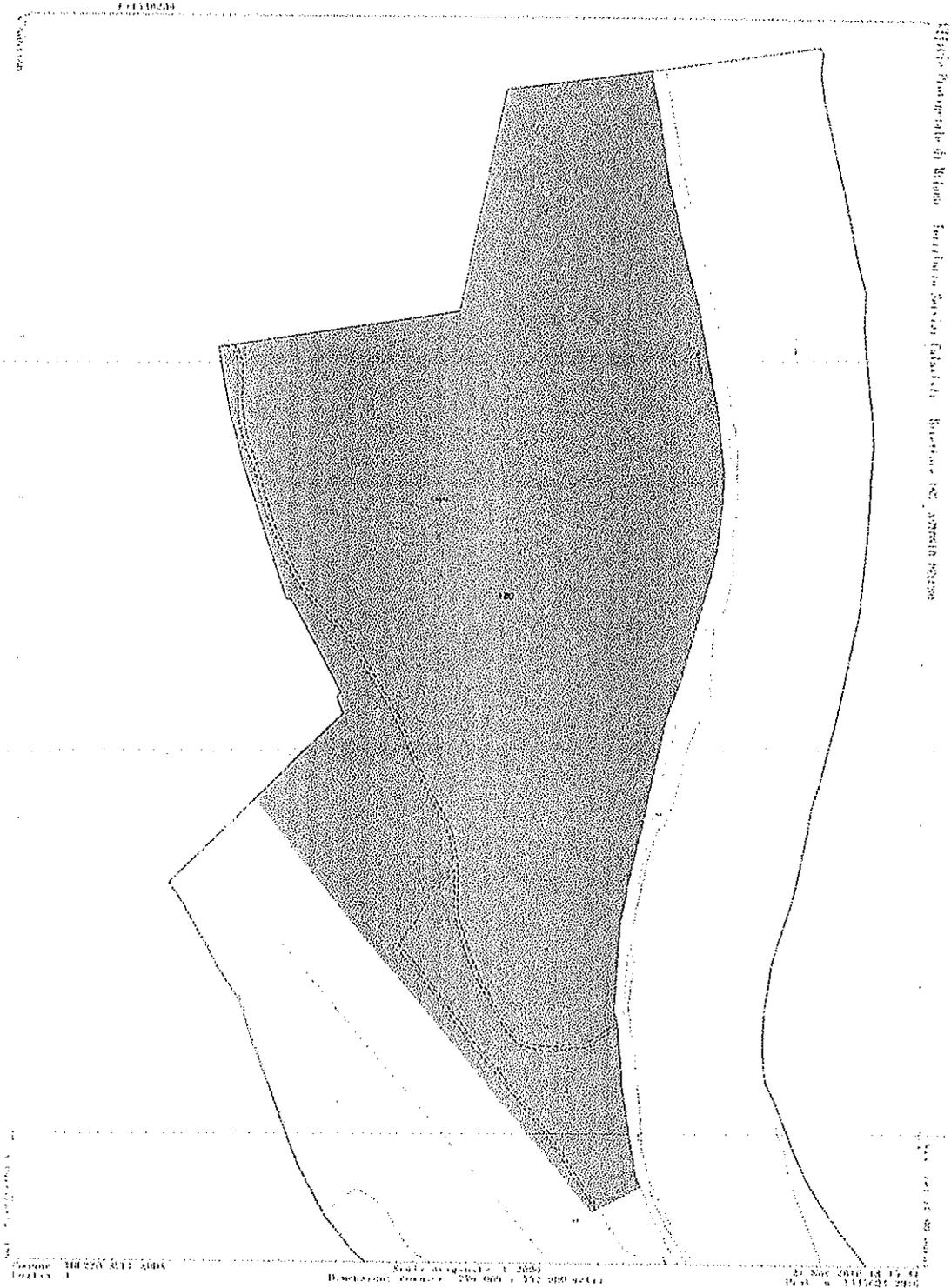
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	43 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

COMUNE DI CORNATE D'ADDA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	44 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

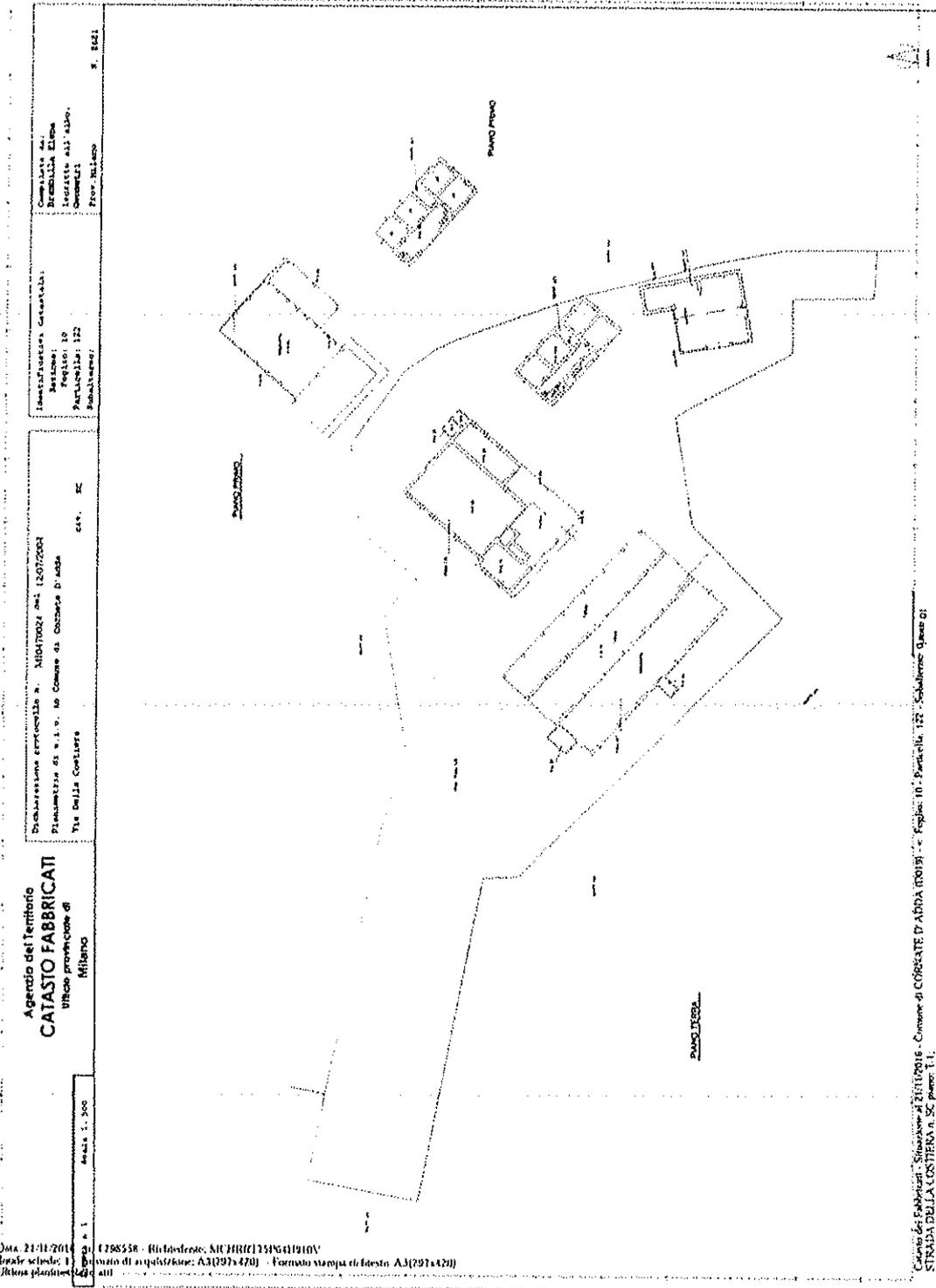
COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA



Emitte:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	45 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

SCHEDA CATASTALE MAPP. 122

DATA: 21/11/2016 - n. 1298558 - Richiedente: MCHIRRT75P64H916V



DATA: 21/11/2016 - n. 1298558 - Richiedente: MCHIRRT75P64H916V
 Foglio scheda: 1
 Ufficio planimetrie: 401

P

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	46 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

SCHEDA CATASTALE MAPP. 401

Data: 21/11/2016 - n. T298560 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano	<p>Dichiarazione protocollo n. MI0470024 del 12/07/2004</p> <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornate D'adda Via Della Costiera civ. SC</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 401 Subalterno: </td> <td style="width: 50%;"> Compilata da: Brambilla Elena Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 6681 </td> </tr> </table>	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 401 Subalterno:	Compilata da: Brambilla Elena Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 6681
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 401 Subalterno:	Compilata da: Brambilla Elena Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 6681		
Scheda n. 1 Scala 1:200			
<p>PIANO TERRA.</p>			
Ultima planimetria in atti Data: 21/11/2016 - n. T298560 - Richiedente: MCHRR75P64H910V Totale schede: 1 - Formato di acquisto/luce: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)			

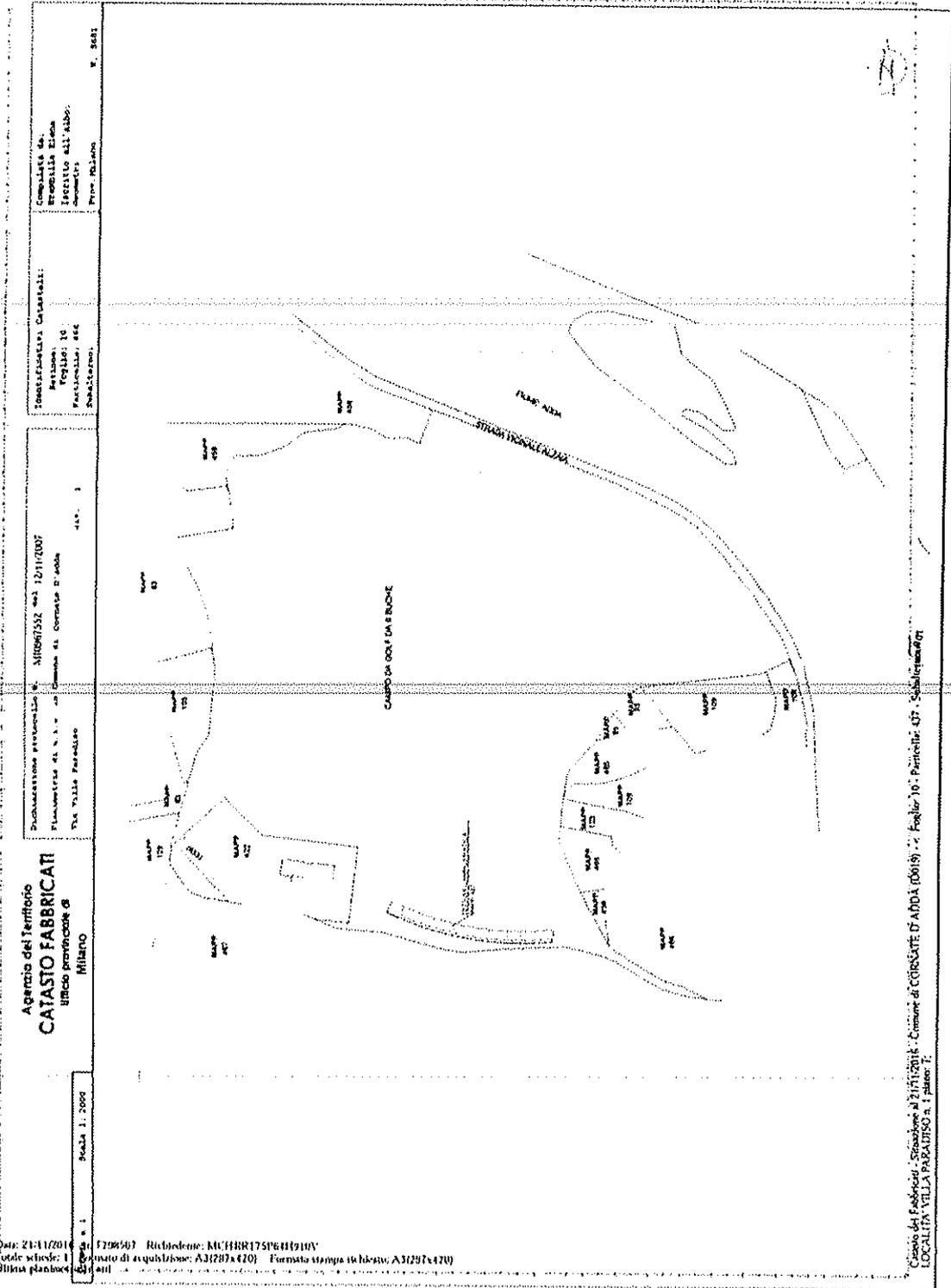
Catasto del Fabbricati - Situazione al 21/11/2016 - Comune di CORNATE D'ADDA (DO19) - Foglio: 10 - Particella: 401 - Subalterno: 0 >
 STRADA DELLA COSTIERA n. SC piano: T



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	48 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

SCHEDA CATASTALE MAPP. 437

Data: 21/11/2016 n. 1298507 - Richiedente: MCHRR175P64H910V



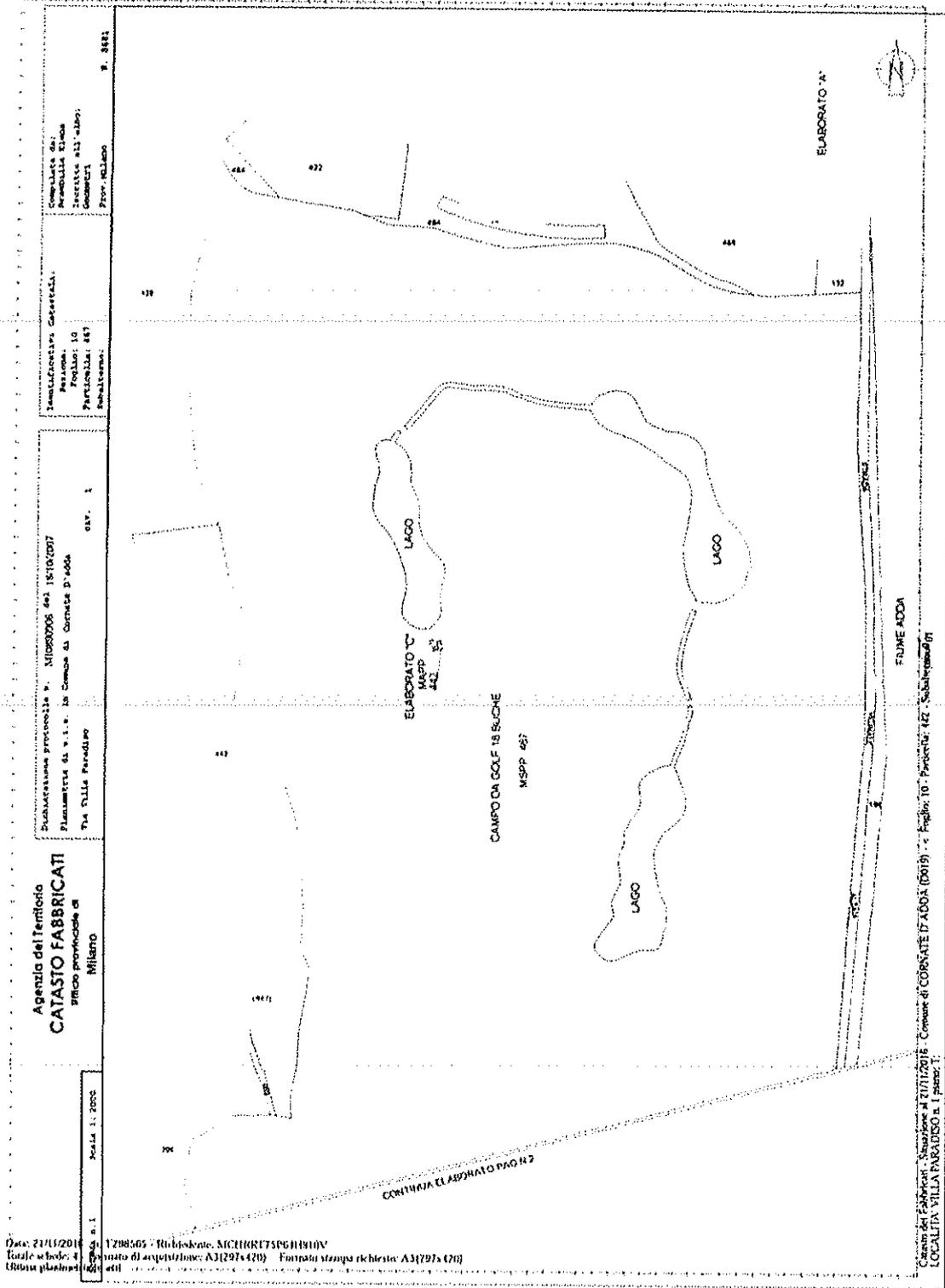
Data: 21/11/2016 n. 1298507 - Richiedente: MCHRR175P64H910V
 Totale schede: 1 - Catasto di acquisizione: A3287A (20) - Formato stampa (width): A3(297x420)
 Ultima planimetria: 2007



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Rivolgimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	49 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

SCHEDA CATASTALE MAPP. 442 graffato - Scheda 1

Data: 21/11/2016 - n. T298565 - Rifischiate: MCHRRRT5P6H910V



Comune di: **Paladina**
 Provincia: **BG**
 Foglio: **10**
 Particella: **457**
 Subalterna: **1**
 P. 3821

Catasto Fabbricati
 Ufficio Provinciale di
 Milano

Dichiarazione Protocollata n. **MI090006** del **18/10/2017**
 Pianificata al v. n. in Comune di **Cornate D'Adda**
 Via **Villa Paradiso** **017** - **1**

Data: 21/11/2016
 Totale schede: 4
 Utente: paladina

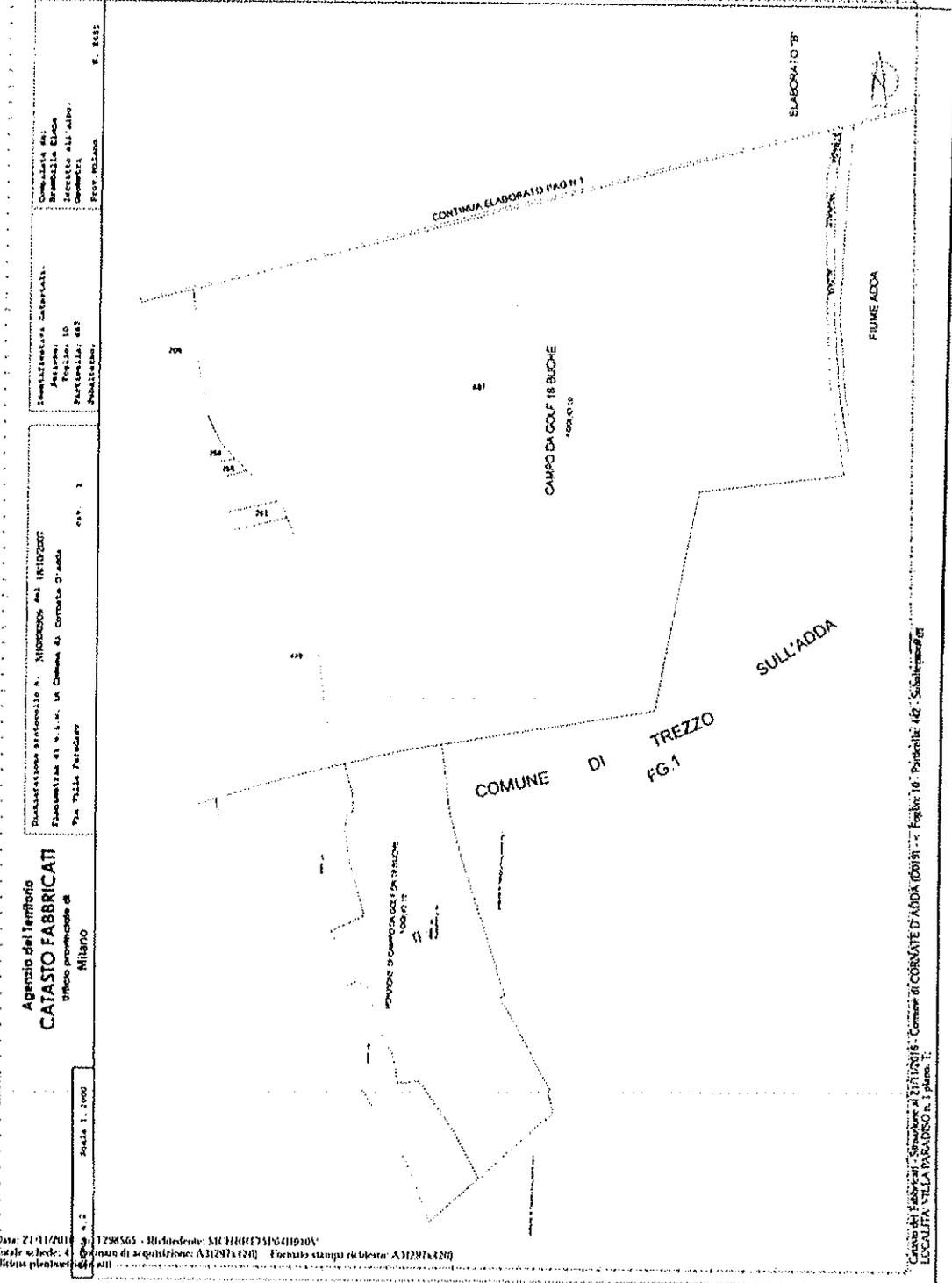
Data: 21/11/2016 - n. T298565 - Rifischiate: MCHRRRT5P6H910V
 numero di acquisizione: A3(297)470 - Formato stampa richiesto: A3(297) 470

Comune di **Paladina** - Situazione al **21/11/2016** - Comune di **CORNATE D'ADDA** (0519) - Foglio: **10** - Particella: **457** - Subalterna: **01**
LOCALITA' VILLA PARADISO n. 1 piano: 1

Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data :	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo :	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina :	50 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione :	0

SCHEDA CATASTALE MAPP. 442 graffato - Scheda 2

Data: 21/11/2016 - n. 1298565 - Riferimento: MCHRR75P6410910V



Consulente del Catastro:
 Ing. Roberto Micheli
 Via S. Maria Maddalena, 10
 24030 Paladina (BG)
 Tel. 035636217
 E-mail: roberta.micheli@geopex.it

Immobiliare Catastrale:
 Sezione: 10
 Particella: 442

Agente del Terreno
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Milano
 Scala 1:2000
 n. 2

Data: 21/11/2016 - n. 1298565 - Riferimento: MCHRR75P6410910V
 Ente di acquisizione: A102974420 - Foglio stampo richiesto: A102974420
 n. 442

Carta del Fabbricato - Situazione al 21/11/2016 - Comune di CORNATE D'ADDA (BG) n. 1 - Foglio: 10 - Particella: 442 - Subalterno: 1
 LOCALITA' VILLA PARADISO n. 1 piano: 1

Edile:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11/04/2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	51 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

SCHEDA CATASTALE MAPP. 442 graffato - Scheda 3

Data: 21/11/2016 - n. 1298505 - Richiedente: MCHRR175P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICAR Ufficio Provinciale di Milano	Dichiarazione catastale n. N1083006 del 18/10/2011 Piantumata di v. l.v. in Comune di Cornate D'Adda Via Villa Paradiso 027.1	
	Identificativa Catastale: Partenza: 10 Foglio: 10 Particella: 447 Subalterno:	Completata da: Scabellio Elena Iscritta all'Albo: Geometri Prov. Milano N. 848

Scheda n. 3 Scala 1:300

PIANO TERRA
MAPP.442

ELABORATO "C"

Catasto del Fabbricati - Situazione al 21/11/2016 - Comune di CORNATE D'ADDA (02019) - c. Foglio: 10 - Particella: 447 - Subalterno: 0, piano III
 LOCALITA' VILLA PARADISO n. 1 piano I

Data: 21/11/2016 - n. 1298505 - Richiedente: MCHRR175P64H910V
 Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A1(210x297) - Formato stampa ch. fisico: A1(297x420)
 Ultima planimetria in atti

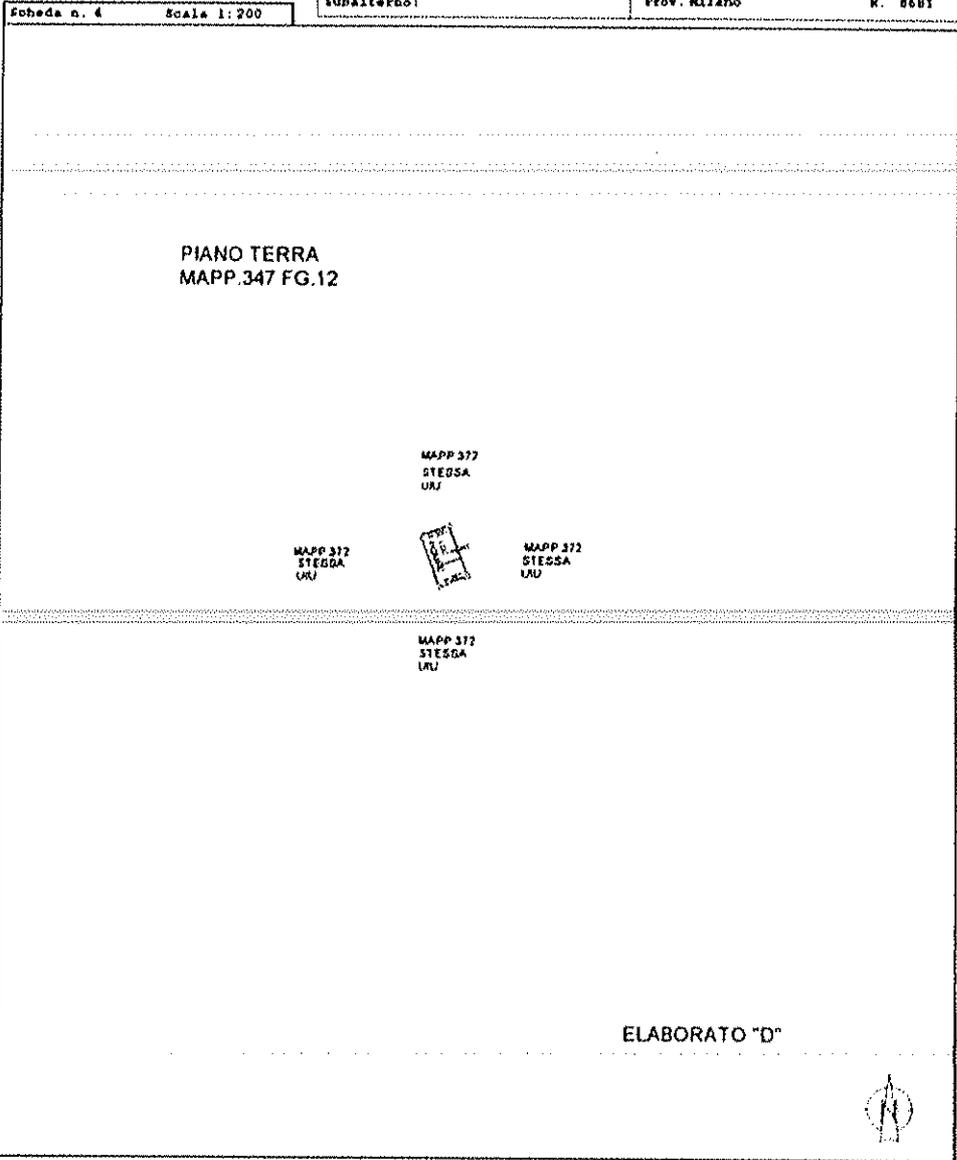


Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data :	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo :	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina :	52 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione :	0

SCHEDA CATASTALE MAPP. 442 graffato - Scheda 4

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

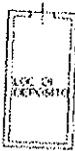
Dichiarazione protocollo n° MI0880900 del 18/10/2007	
Planimetria di U.I.U. in Comune di Cornate D'Adda	
Via Villa Paradiso civ. 1	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Drambilla Elena
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 10	Prov. Milano
Particella: 467	N. 8681
Subalterno:	



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	PALAMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	53 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

SCHEDA CATASTALE MAPP. 452

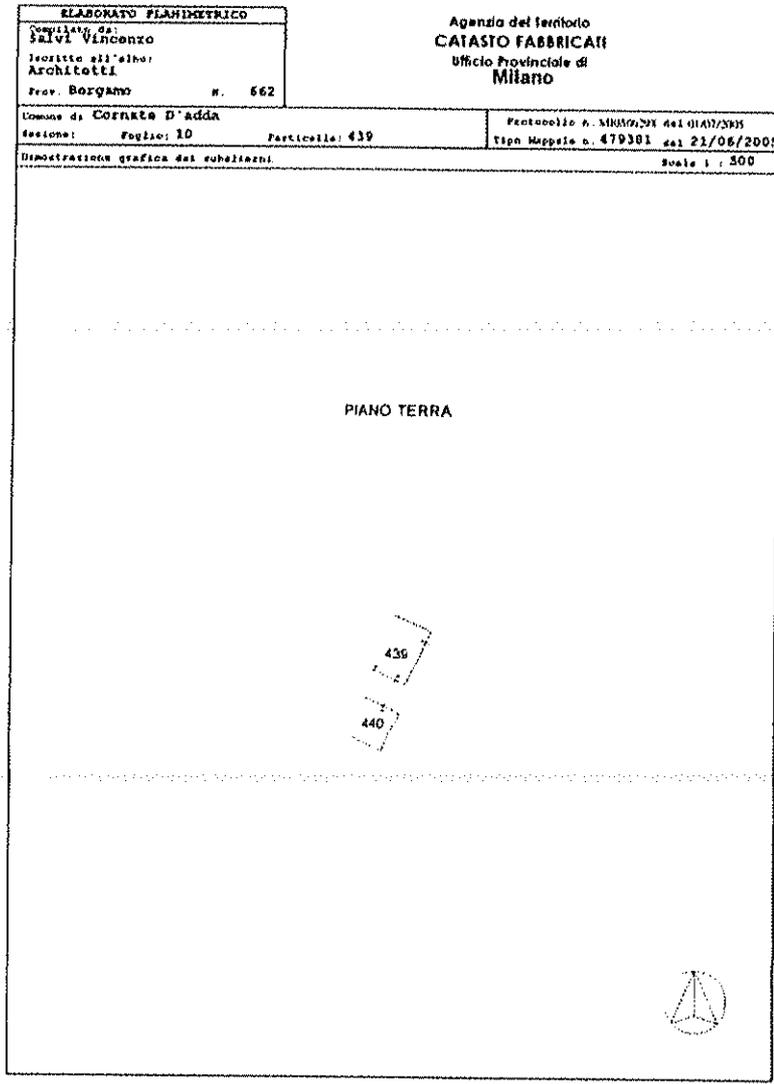
Data: 21/11/2016 - n. T298563 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano	<p>Dichiarazione protocollata n. M10306911 del 01/07/2005</p> <p>Planimetria di U.I.U. in Comune di Cornate D'adda Via Villa Paradiso civ. 1</p> <p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: XXXXXXXXXX</p> <p>Foglio: 10 Scritto all'albo: Architetti</p> <p>Particella: 452 Prov. Bergamo</p> <p>Subalterno: N. 662</p>
Foglio n. 1 Scala 1:200	<p>PIANO TERRA H. 4,00 m.</p> <div style="text-align: center; margin: 20px 0;">  </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>
Offina planimetria in atti Data: 21/11/2016 - n. T298563 - Richiedente: MCHRR75P64H910V Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/11/2016 - Comune di CORNATE D'ADDA (0019) - Foglio: 10 - Particella: 452 - Subalterno: 0 - LOCALITA' VILLA PARADISO n. 1 piano: 1;

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	CALLAMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1676
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	54 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

ELABORATO PLANIMETRICO MAPP. 439 E 440



Data: 21/11/2016 - n. T300668 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in .dwg

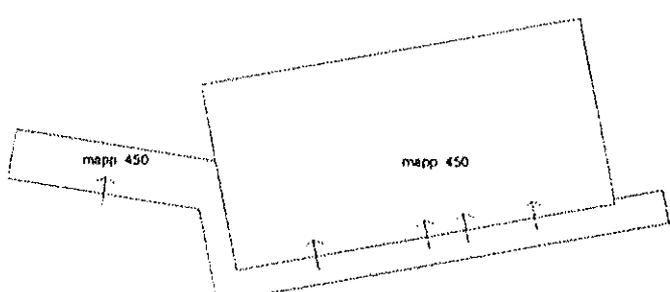
Catasto dei Fabbricati - Strada n° 21/1/2016 - Comune di CORNATE D'ADDA (DDPS) - Foglio 10 - Particella 439 - Elaborato planimetrico



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11/04/2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Foglio:	57 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

ELABORATO PLANIMETRICO MAPP. 450

Data: 21/11/2016 - n. T323581 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano	
Compilato da: Saivi Vincenzo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Bergamo n. 662			
Comune di Cornate D'adda Sezione: Foglio: 10 Particella: 450		Protocollo n. M10396461 del 01/07/2005 Tipo Mappale n. 479633 del 21/06/2001	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
<p>PIANO TERRA</p> 			
			
Ultima planimetria in atti Data: 21/11/2016 - n. T323581 - Richiedente: Telematico Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/11/2016 - Comune di CORNATE D'ADDA (DG19) - < Foglio: 10 - Particella: 450 - Elaborato planimetrico >

Nota tecnica: il fabbricato risulta ultimato e quindi è necessario il suo accatastamento (attualmente in banca dati in corso di costruzione)

P

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	58 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

ELABORATO PLANIMETRICO MAPP. 400

Data: 21/11/2016 - n. T299037 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
Salvi Vincenzo
 Iscritto all'albo:
Architetti
 Prov. Bergamo n. 662

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Milano

Comune di Cornate D'adda	Protocollo n. M/0506331 del 01/07/2015
Sessione: Foglio: 10 Particella: 400	Tipo Mappala n. 479488 del 21/06/2001

Dimostrazione grafica dai subalterni Scala 1 : 500

PIANO TERRA



area urbana di mq 25



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/11/2016 - Comune di CORNATE D'ADDA (2019) - < Foglio: 10 - Particella: 400 - Elaborato planimetrico >

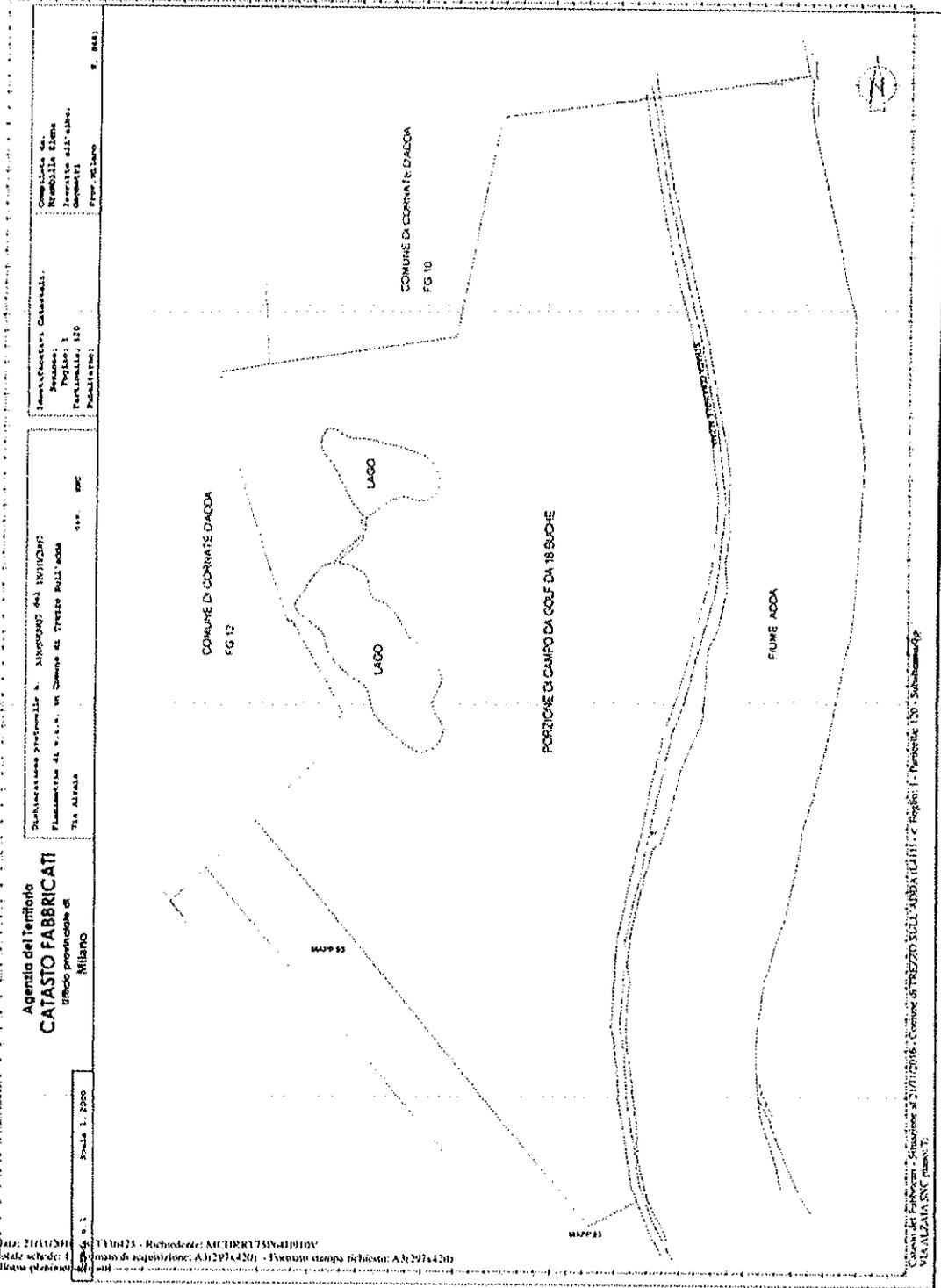
Obiata planimetria in atti
 Data: 21/11/2016 - n. T299037 - Richiedente: Telematico
 tutte schede: I - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

P

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	59 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA - SCHEDA CATASTALE MAPP. 120

Data: 21/11/2016 - n. 1336023 - Richiedente: MCHIRRT75P64H910V



Denominazione catastale: MCHIRRT75P64H910V
 Comune di: Trezzo sull'Adda
 Foglio: 1
 Particella: 120
 Subalterno: 1
 Mappa: 120
 Foglio: 1
 Particella: 120
 Subalterno: 1

Data: 21/11/2016 - n. 1336023 - Richiedente: MCHIRRT75P64H910V
 Foglio scheda: 1
 Ufficio catastale:

Comune di: Trezzo sull'Adda - Scheda catastale: MCHIRRT75P64H910V - Foglio: 1 - Particella: 120 - Subalterno: 1
 VIA ALZATA SNC piano: 1

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	60 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

3.12 Scelta del criterio di stima e valorizzazione

La metodologia scelta per individuare un possibile, ma soprattutto probabile, valore attuale del complesso golfistico, è quella del "costo di sostituzione deprezzato" (Cost Approach - CA), che consente una stima del valore del complesso golfistico basato su elementi tipicamente patrimoniali e fa riferimento al Valore Corrente di Utilizzo ("VCU").

Il VCU è basato sul prezzo che dovremmo sostenere oggi per ricostruire tutti i beni che valutiamo, scontato in base all'attuale deperimento di ogni bene oggetto di valutazione, rispetto al valore a nuovo ed in base ad un appropriato tasso di obsolescenza tecnica ed economica. Le indagini sui vari parametri sono state articolate su ricerche incentrate sia su alcune qualificate pubblicazioni del settore, sia su una puntuale analisi di mercato.

Formano oggetto di valutazione l'impianto golfistico, comprendente campo da golf, campo pratica e aree pertinenziali e le possibili volumetrie, distinguendo tra quelle intimamente legate al complesso golfistico e finalizzate alla continuità dell'attività, da quelle destinate alla edificazione residenziale, il tutto come già descritto in precedenza. Non viene altresì valutato l'arredamento, l'attrezzaggio ed ogni altra componente mobile attualmente presente nel Centro sportivo, in quanto risulterebbero di proprietà dell'attuale gestore.

Determinazione del valore del campo da golf e dei fabbricati

Il valore di mercato del campo da Golf nasce dopo aver soddisfatto il seguente algoritmo:

$$Vm = Va + (VCc - D)$$

dove

Vm = valore di mercato del bene

Va = valore dell'area nuda agricola

VCc = valore a costo di costruzione campo di gioco

D = deprezzamento

In buona sostanza al valore del terreno nudo si deve sommare il valore del costo dell'attrezzaggio al fine di renderlo idoneo, funzionale e pronto per il gioco del golf, operando le opportune rettifiche finali in merito alla vetustà e all'obsolescenza, oltre al possibile valore degli immobili costituenti genericamente la club-house e le volumetrie andando di fatto a determinare i valori delle seguenti quattro componenti:

a) il costo per l'attrezzaggio del campo;

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	61 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

- b) il costo della club house e di tutti gli altri spazi/fabbricati;
- c) il più probabile valore di mercato dell'area nuda;
- d) il più probabile valore della volumetria disponibile per il compendio golfistico.

a) Il costo per l'attrezzaggio del campo

Con le premesse fatte, si è ipotizzato e simulato il processo costruttivo in base alle piante catastali e progettuali del complesso ed alla visione diretta dello stesso. Bisogna ancora sottolineare che, sia la scelta delle tecniche costruttive, sia la scelta dei materiali (tipi e qualità) è frutto di una interpretazione tra i dati reperibili e le soluzioni ipotizzabili, in particolare per quanto riguarda i seguenti interventi ed opere che debbono essere sempre effettuate in un campo da golf:

- Staking;
- Drenaggio terreno;
- Opere a verde;
- # Clearing pulizia del verde;
- Modellazione del campo;
- Irrigazione del percorso.

In sostanza alla formazione del costo per l'attrezzaggio del campo e il costo di costruzione della club house e di tutti gli altri spazi [Vcc], concorrono il costo di costruzione [Cc], risultato analitico del computo metrico estimativo, e gli oneri aggiuntivi (professionali, finanziari ed utile dell'imprenditore) [Oagg] come da dettagli sintetici a seguire:

DESCRIZIONE DELLE OPERE PER L'ATTEZZAGGIO DEL CAMPO	INCIDENZA %	COSTO
Tracciamenti	0,11	5.940,00
Protezione alberi e pulizia terreno	1,34	72.360,00
Movimenti di terra	23,11	1.247.940,00
Modellazione al rustico (rough shaping)	9,07	489.780,00
Terreno vegetale (top soil)	12,35	666.900,00
Drenaggi	1,96	105.840,00
Stazione di pompaggio	3,20	172.800,00
Irrigazioni	14,60	788.400,00
Costruzione Tees - greens bunkers - putting green	14,94	806.760,00
Modellazione finale (fine shaping)	1,66	89.640,00
Fertilizzanti e inerbimento (agrostide stolonifera)	9,63	520.020,00
Costruzioni varie, ponticelli, muri di sostegno, argini, ecc.	5,38	290.520,00
Percorso per cart	2,67	144.180,00
TOTALE		5.401.080,00

Ente :	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	11.04.20 17
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina	62 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione	0

b) Il costo per la costruzione della club house e di tutti gli altri spazi a servizio (locali pompe, depositi, cabina ENEL fabbricato servizi, parcheggi ecc.)

Descrizione sommaria per categorie	Costo totale €
01 - scavo (movimento terra)	37.526,50
02 - fondazioni profonde	214.789,00
03 - opere di sottofondo	44.627,50
04 - opere murarie	132.919,29
05 - impermeabilizzazioni	15.403,90
06 - cls casseforme e ferri per ca	462.239,97
07 - solai	102.097,00
08 - opere di protezione termica e acustica	28.000,00
09 - manti di copertura	28.900,00
10 - opere di lattoneria	20.547,00
11 - intonaci	132.000,00
12 - tinteggiature	25.000,00
13 - opere con marmi e pietre	23.116,00
14 - pavimenti	41.416,00
15 - rivestimenti	90.218,00
16 - impianto idrico - sanitario	60.000,00
17 - impianti di riscaldamento e di condizionamento	178.000,00
18 - impianto elettrico	65.000,00
19 - infissi	270.000,00
20 - sistemazioni esterne, giardini e attrezzature diverse	25.000,00
Totale	1.996.800,16

fissando in questo modo il costo di costruzione del campo e dei fabbricati a servizio presuntivamente pari ad: **Cc = 7.397.880,00**

a cui aggiungere gli oneri aggiuntivi [Oagg] rappresentati da:

Oneri professionali calcolati nella misura del 7% su Cc	= €	517.852,00
Oneri finanziari su oneri professionali Opf 5% Op	= €	25.893,00
Oneri concessori Oc: 7% valore dell'area	= €	165.270,00
Oneri finanziari sul costo di costruzione : 5% Cc	= €	369.894,00
Sommano	€	1.078.909,00
Spese generali Sg: 2% sul totale di € 1.078.909,00	= €	21.578,00
Utile appaltatore U: 12% su Cc	= €	887.746,00
Sommano	= €	909.324,00
TOTALE Oagg.	= €	1.988.233,00

da cui deriva che il valore a costo di costruzione [Vcc] è pari a:

$$Vcc = Cc + Oagg. = 7.397.880,00 + 1.988.233,00 = \mathbf{\text{€ } 9.386.113,00}$$

Al valore sopra individuato, che si riferisce ad un campo "a nuovo" e realizzato secondo tecniche attuali, occorrerà apportare congrue ed opportune detrazioni per tener conto

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	63 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILJA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

sia della vetustà [Dv] sia dell'attuale stato di conservazione [Dc] del complesso golfistico, in considerazione dello stato attuale di conservazione, che direi non ottimale, ritengo giusto applicare il coefficiente di riduzione legato alla vetustà dell'immobile, vecchio, si fa per dire, di 15 anni e quello di conservazione.

Le tabelle accreditate indicano nel "numero" 0,5776 il coefficiente totale di deprezzamento legato alla vetustà (Dv), e di 0.80 quello legato alla conservazione in modo che il valore di costruzione deprezzato del compendio immobiliare, nelle condizioni attuali di conservazione, potrebbe essere di € 4.337.135,00, dato da:

$$Vdcc = Vcc \times Dv \times Dc$$

$$€ 9.386.113,00 \times 0,5776 = 5.421.419,00 \times 0,80 = € 4.337.135,00$$

c) Ricerca del più probabile valore di mercato dell'area nuda

Per quanto riguarda l'attribuzione di valore dell'area nuda, considerata l'ottima configurazione e posizione, la vicinanza e la facile accessibilità, e per le ottime caratteristiche, non ritengo fuori luogo assegnare un possibile, ma soprattutto, probabile valore "agricolo" di € 30.000,00/ettaro, arrivando quindi ad un valore di €2.361.000,00 (Ha 78,70 x € 30.000,00), e determinando per sommatoria, il possibile valore del complesso golfistico in € 6.698.135,00.

Il più probabile valore della volumetria disponibile per il compendio golfistico

Come da strumento urbanistico attualmente di riferimento, è possibile solo la "ristrutturazione edilizia" degli edifici esistenti, in particolare:

- ✓ Gli edifici in collinetta di antica costruzione già esistenti, per una volumetria attualmente esistenti di m³ 6.067,00 per una SLP di m² 2.022,33;
- ✓ I nuovi edifici in corso di edificazione (nuova club house, piscine, ristoranti ecc.) per una volumetria oggi esistente di m³ 13.072,00 per una SLP di m² 3.963,05;
- ✓ Le tre palazzine "foresteria" in corso di costruzione per una volumetria di m³ 5.901,18 per una superficie complessiva di m² 1.097,70.

A beneficio di una possibile migliore valutazione, si segnala che già sono state eseguite le indagini ambientali secondo le prescrizioni dell'ARPA e finalizzate al rilascio di eventuali titoli abilitativi per l'edificazione. In data 12.03.2012 sono stati trasmessi all'ARPA - Dipartimento di Monza e Brianza i rapporti di prova risultanti, che ha espresso un "Giudizio Favorevole" di ritirare presso i Competenti Uffici.

Ciò premesso, verificati i possibili valori di mercato di cessione al finito, e i costi presunti per l'ultimazione/ristrutturazione dei fabbricati, appare equo attribuire ai fabbricati le seguenti valutazioni:

Geom. Roberta Micheli

24030 PALADINA Via Molino di Sopra, 3 - Tel. 035636217 E-MAIL roberta.micheli@geoprc.it
C.F. MCHRR75P64H910V - P.IVA 03156370169

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	64 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

COMPENDIO	VALUTAZIONE €/MQ	MQ	VALORE MERCATO €
EDIFICI IN COLLINETTA	350,00	2.022,33	707.815,50
NUOVA STRUTTURA	200,00	3.963,05	792.610,00
EDIFICI "FORESTERIA"	350,00	1097,70	384.195,00
TOTALE			1.884.620,50

Il valore del complesso golfistico, alla fine, viene determinato per sommatoria delle voci di cui al prospetto a seguire, in complessivi **€ 8.582.755,50**:

Voce	Valore
Probabile valore attuale del complesso golfistico	6.698.135,00
Edifici da ristrutturare/ultimare	1.884.620,50
TOTALE COMPLESSIVO	8.582.755,50

In merito al contratto di affitto di ramo d'azienda, mi è stato chiesto di stabilire l'importo probabile e possibile, in condizioni normali e cioè riponendo a carico della proprietà gli interventi di manutenzione di natura straordinaria che negli ultimi anni sono rimasti a carico della Società Condutrice, del futuro canone annuo richiedibile.

I valori locativi, relativi allo specifico settore, possono ricavarsi dai valori di mercato, applicando a quest'ultimi il saggio di rendimento connesso alla performance immobiliare sugli specifici investimenti. Il rendimento immobiliare preso in considerazione è l'affitto espresso come percentuale del valore lordo alla stessa data. Il canone attribuibile al complesso golfistico scaturirà dall'applicazione e soluzione dell'algoritmo a seguire:

valore di mercato x saggio di rendimento = canone annuo

Tale rendimento può in buona approssimazione ritenersi intorno al 3% e rappresenta la percentuale lorda che generalmente può ricavarsi dalla performance di un immobile per lo specifico settore (Realfonzo e Orefice).

Applicando al valore di mercato in precedenza determinato il saggio del 3% si ottiene un possibile valore locativo annuo potenziale del complesso golfistico di **€ 220.000,00** tenendo presente che sono altresì comprese le attività svolte dal bar/ristorante e dal proshop, complementari in questo specifico caso, all'attività svolta nel complesso golfistico.

4 L'AVVIAMENTO COMMERCIALE

Le metodologie valutative normalmente utilizzate per la determinazione del valore economico delle aziende prevedono a riferimento gli elementi quantitativi e qualitativi

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	11.04.2017
Riferimento:	FALLIMENTO N° 213/2016	Protocollo:	1626
Oggetto:	VALUTAZIONE RICOGNITIVA E DI VALORE DEL PATRIMONIO	Pagina:	65 di 65
Soggetto:	IMMOBILIARE VILLA PARADISO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - BERGAMO	Revisione:	0

tipici dell'operatività, la struttura patrimoniale, l'organizzazione, la clientela, i profili di rischio, la redditività aziendale e l'attività concretamente sostenibile dall'azienda oggetto di analisi.

Nel nostro caso gli unici dati reperiti e ritenuti attendibili, riguardano le sole quote associative annuali degli iscritti, come comunicati, dove si evince che alla data del 5 aprile 2017, i soci iscritti sono 502, per un ricavo certo di € 450.000,00 e con una previsione di incremento per l'anno in corso di ulteriori 43 abbonamenti con un possibile ulteriore ricavo di € 33.000,00 circa.

Prudenzialmente si ritiene possibile considerare e stimare, come avviamento da attribuire all'attività del golf club, l'ammontare degli abbonamenti in essere alla data e che presumibilmente continueranno ad essere presenti, nella misura di € 450.000,00.

5 RIEPILOGO

5.1 Le conclusioni e la firma della relazione

Alla luce dei controlli effettuati e delle su esposte motivazioni, in merito ai criteri e alle logiche di valutazione, riassumo quanto valutato nella presente relazione:

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE €
Beni mobili	4.150,00
Complesso golfistico	8.582.755,50
Avviamento commerciale	450.000,00

per un probabile valore di mercato complessivo pari a **€ 9.036.905,50**.

Paladina, 11 aprile 2017

L'Esperto incaricato
(Geom. Roberta Micheli)



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione II Civile Fallimentare

[REDACTED]
Curatore dott. Carlo Zito

N. 695/2016
Reg.fallimenti

Giudice Delegato

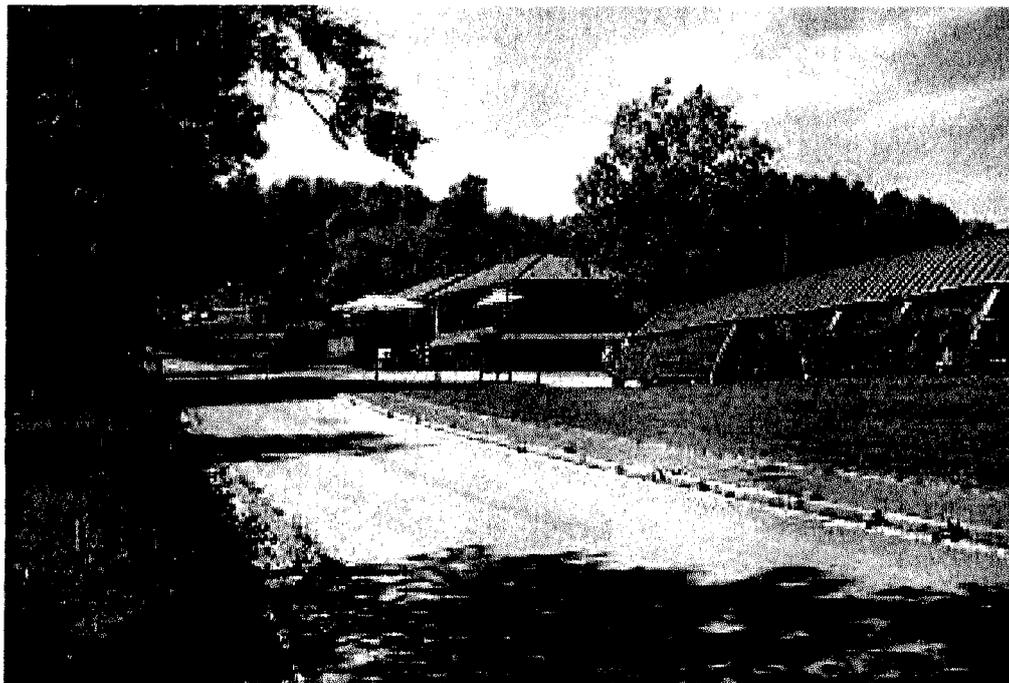
Dott.ssa I. Lupo

**STIMA VALORE BENI MOBILI GOLF CLUB
VILLA PARADISO DI CORNATE D'ADDA**

Con decisione del Curatore del 3 ottobre 2016 e autorizzazione del Magistrato del 25 ottobre 2016 è stato nominato l'ing. Ettore Gallone perito estimatore per la valutazione dei beni mobili del **[REDACTED]**

E' stato eseguito accesso in data 27 aprile 2017 presso il Golf Club Villa Paradiso in Cornate d'Adda, Via Villa Paradiso 12/B.

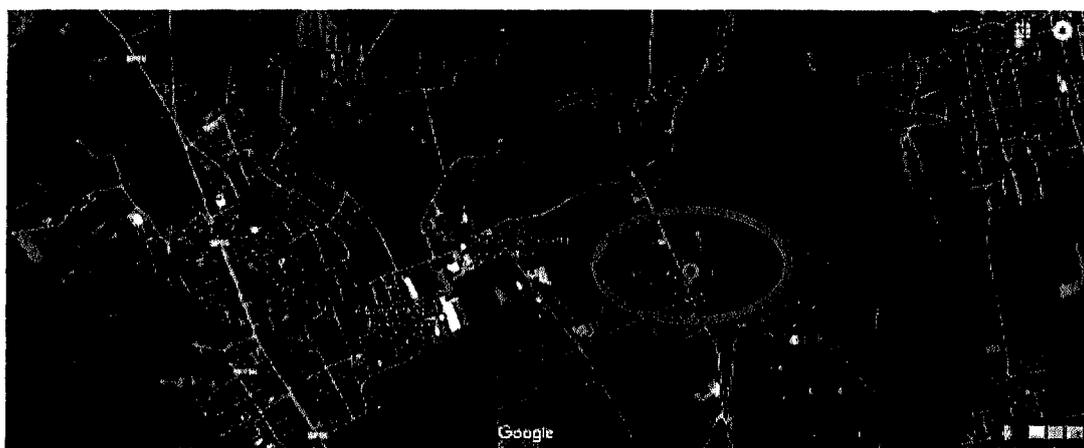
Sono stati inventariati e stimati arredi e macchine per la manutenzione dei campi da golf.



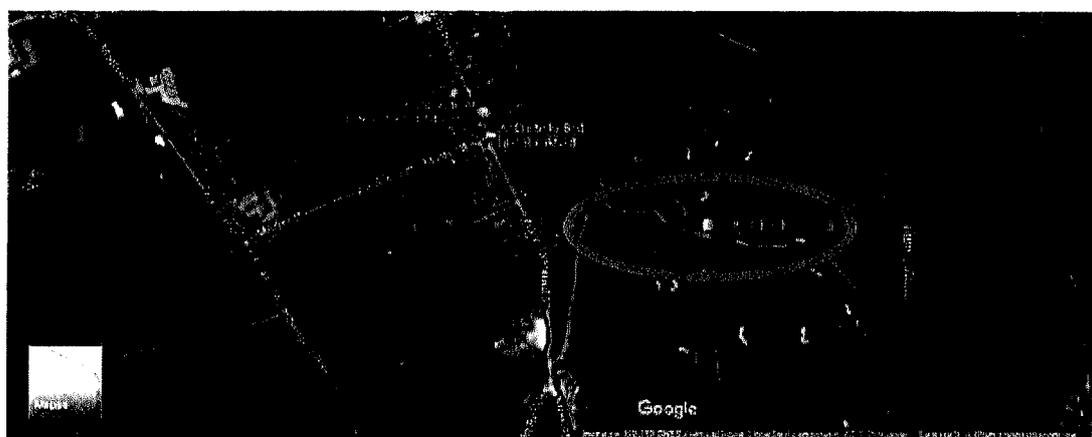
Ubicazione del compendio



Mappa 1



Mappa 2



Mappa 3

Descrizione e stima dei beni

Il Golf Club Villa Paradiso dispone di palazzina detta Club House in cui si trovano alcuni arredi e di macchinari e attrezzature per la manutenzione del “green”, tappeto erboso del Golf Club.

I mezzi sono alquanto datati e scarsamente mantenuti o addirittura fuori uso.

Qui di seguito elenco dei macchinari in dotazione all’impianto con valore unitario.

n.	Descrizione	Q.tà	Anno	Foto	Valore unitario (€)	Valore totale (€)
1	Veicolo elettrico Ezgo con cassone	1		1	600	600
2	Cassone per Cushmann	2		2/10	300	600
3	Aspiratore foglie	1		3	300	300
4	Botte da fairway Unigreen	1	2011	4	800	800
5	Muletto a gasolio	1		5	800	800
6	Rimorchio	1		6	200	200
7	Botte da green Cushmann	1		7	100	100
8	Soffiatore da fairway Unigreen	1		8	200	200
9	Spargiconcime da fairway (uno in riparazione all'esterno)	2		9	300	600
10	Carrello spargi concime manuale Scotts	2		11	50	100
11	Trattore same Frutteto II	1	2002	12	700	700
12	Bucatrice da fairway Vertidrain	2		13	400	800
13	Bucatrice da green	1		14	400	400
14	Macchina da bunker Smitco	1		15	1000	1.000
15	Cart non funzionante PQ 0637 676657	1		16	100	100
16	Levazolle Ryan	1		17	50	50
17	Macchina da Fairway Jacobsen (2 non funzionanti valore zero)	3		18/19 /20	1000	1.000
18	Macchina da green Gplex Jacobsen	1		21	700	700
19	Verticut da fairway Ransomes	1		22	300	300
20	Macchina da rough HR5111	1		23	700	700
21	Rullo per green con carrello Smithco	1		24/25	500	500
22	Spargi sabbia Cushmann	1		26	900	900
23	Idropompa	2		27/28	50	100
24	Kit 3 elementi da verticut	1		29	100	100
25	Kit 3 rulli da green	1		29	100	100
26	Reciprocatore per bunker Zenhoa	1		30	50	50
27	Soffiatore Stillh	1		31	50	50
28	Soffiatore Zenhoa	1		32	50	50
29	Soffiatore smontato	1		33	0	-
30	Soffiatore Club	1		33	50	50
31	Flymo per bordi bunker	1		33	50	50
32	Macchina da tee Toro non funz	1		34	50	50
33	Pala caricante da trattore Angeloni	1		35	150	150
34	Kubota RTV 900 (1 non funzionante valore zero)	2		36/37	800	800
35	Macchina da tee executive e taglio campo pratica Toro	1		38	1000	1.000
36	Flymo per bordi bunker	1		39	50	50
37	Carrello per trasporto flymo	1		40	150	150
38	Macchina da bunker Smitco con pala	1		41	1000	1.000
39	Macchina da rough Kubota	1		42	1000	1.000
40	Cart n. 5 PQ 0393 687426	1		43	800	800
41	Navetta da trasporto EZGO	1		44	900	900

n.	Descrizione	Q.tà	Anno	Foto	Valore unitario (€)	Valore totale (€)
42	Cart (PQ0639687426-PQ0639687434-PQ0639687438-PQ0639687441-PQ0639687444-PQ0639687425-PQ0639848997	7		45	800	5.600
43	Carrello portasacche	28		46	10	280
44	Pulisci scarpe	1		47	20	20
45	Idropulitrice (rottamata)	1			0	-
46	Compressore	1			50	50
47	Carro da trainare Casella	1			40	40
					Totale	23.890

Il valore totale dei macchinari ammonta 23.890 euro.

Qui di seguito elenco degli arredi in dotazione all'impianto con valore unitario.

n.	Descrizione	Q.tà	Foto	Valore unitario (€)	Valore totale (€)
1	Lavatrice/asciugatrice	1	48	200	200
2	Poltroncina in plastica bianche sala riunioni	61	49	30	1.830
3	Frigorifero	2	55	100	200
4	Lavello in acciaio	2	56	30	60
5	Lavastoviglie	1	57	50	50
6	Banco da lavoro	3	58	80	240
7	Tostiera elettrica	1		20	20
8	Fuochi elettrici non funz.	2		-	-
9	Sedie da esterno in metallo	34	62	30	1.020
10	Sedie in giunco da esterno	16	62	40	640
11	Tavolini da esterno in metallo	13	62	50	650
12	Tavolini esterno con piano in vetro rettangolari	4	62	50	200
13	Tavolini bassi da esterno	4	62	50	200
14	Televisore non funz.	1		-	-
15	Registratore da cassa da bar	1		20	20
16	Arredi ufficio direzione			90	-
17	Monitor	1		10	10
18	Proiettore	1	50	80	80
19	Buvette completa tee buca	1		50	50
20	Tavolo sala riunioni	1	50	50	50
21	Mobile basso sala riunioni	1	50	40	40
22	Salottino in vimini	1	52/53	80	80
23	Gazebo rotto	1		-	-
24	Sedia da ufficio	3		30	90
25	Schermo Apple mac fisso	1		50	50
26	Tastiera	1		10	10
27	Computer Mac	1		70	70
28	Walkie talkie	4		20	80
29	Scaffale	1	54	40	40
30	Stampante fotocopiatrice	1		40	40
32	Scrivania	1		40	40
33	Poltroncina verde	3		30	90
34	Sedia blu	3		30	90
35	Sedia con braccioli	1		30	30
36	Frigorifero di banco	1	64	50	50
37	Quadro	3	65/66/ 67	10	30
Totale					6.350

Il valore totale degli arredi ammonta a 6.350 euro.

Il valore totale dei beni mobili ammonta a :

- Macchinari : 23.890 euro
- Arredi: 6.350 euro
- Totale : 30.240 euro
- Arrotondato a 30.000 euro

Conclusioni

Il valore dei beni mobili presso Golf Club Villa Paradiso di proprietà del [REDACTED] Srl ammonta a 30.000 €.

Copia della presente , unitamente al supporto informatico verrà consegnata al Curatore a cura del Perito.

Fiducioso di aver adempiuto con scrupolo al compito affidatomi, sono a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Milano , 22 maggio 2017

Ing. E. Gallone



ALLEGATI FOTOGRAFICI



Foto 1



Foto 2

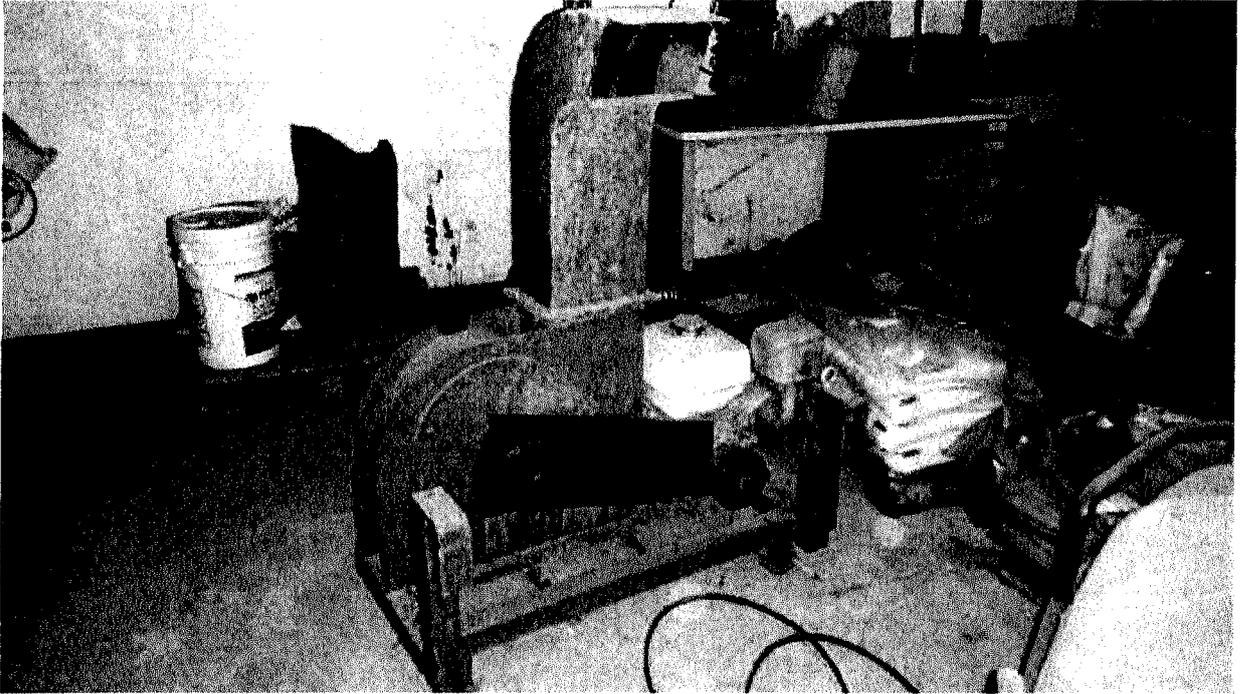


Foto 3

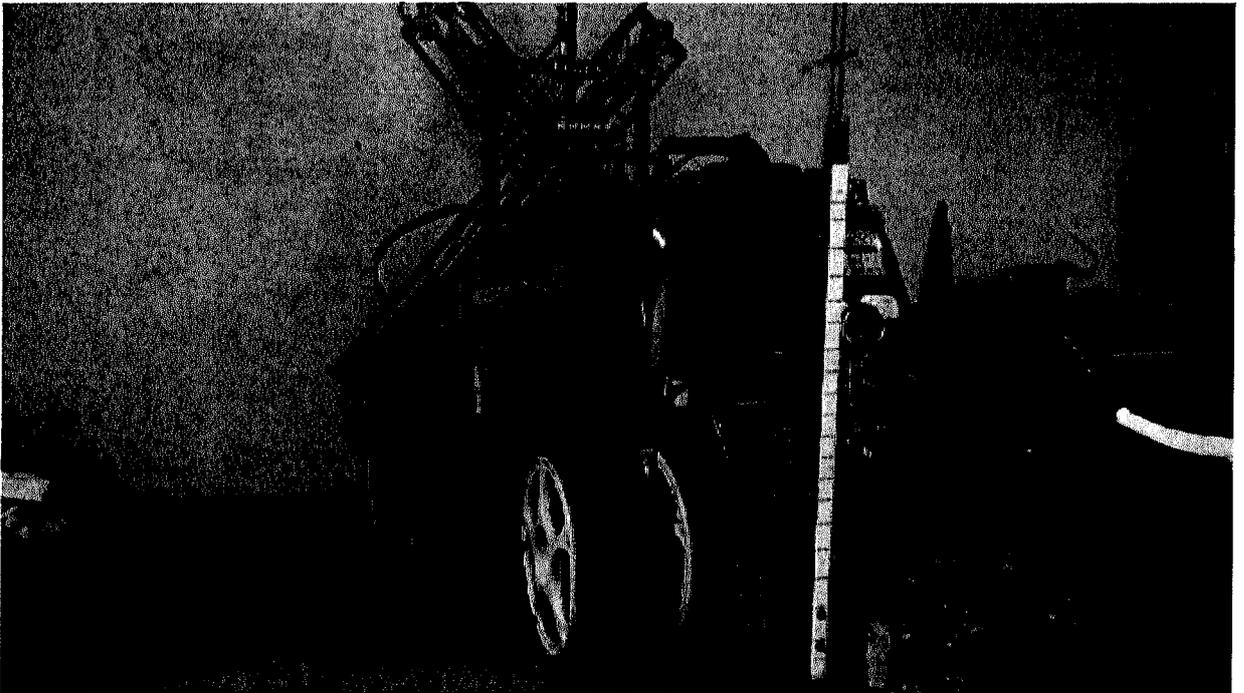


Foto 4



Foto 5

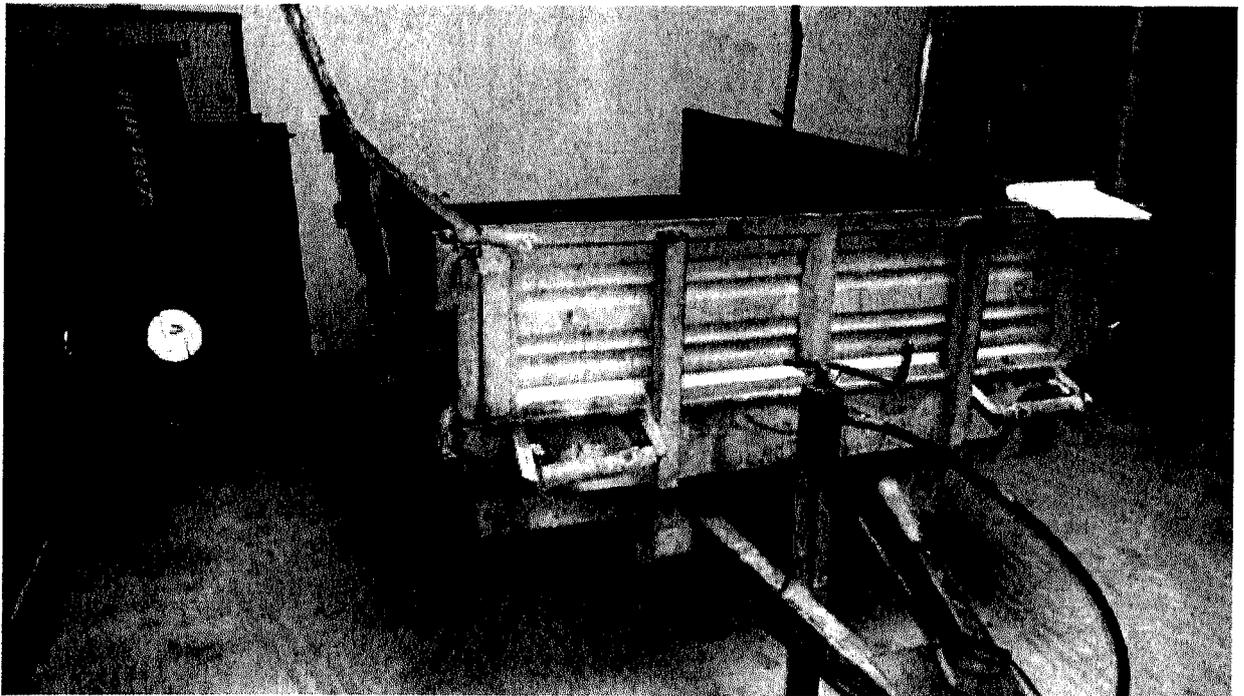


Foto 6

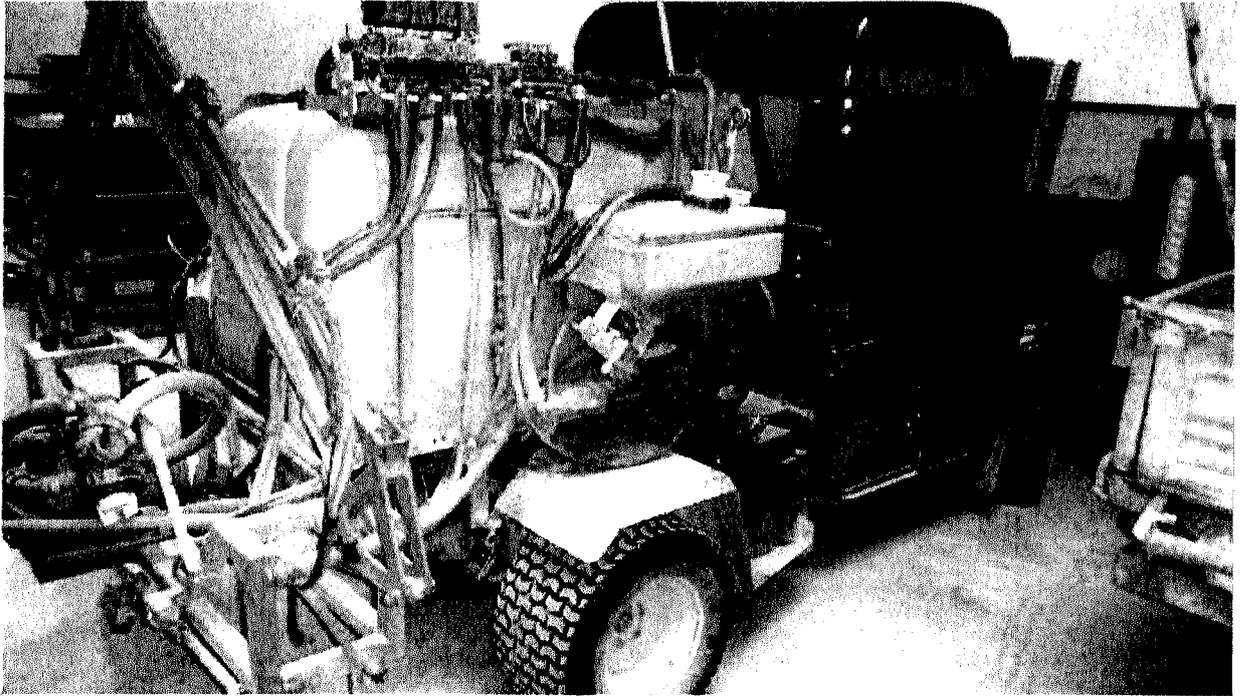


Foto 7

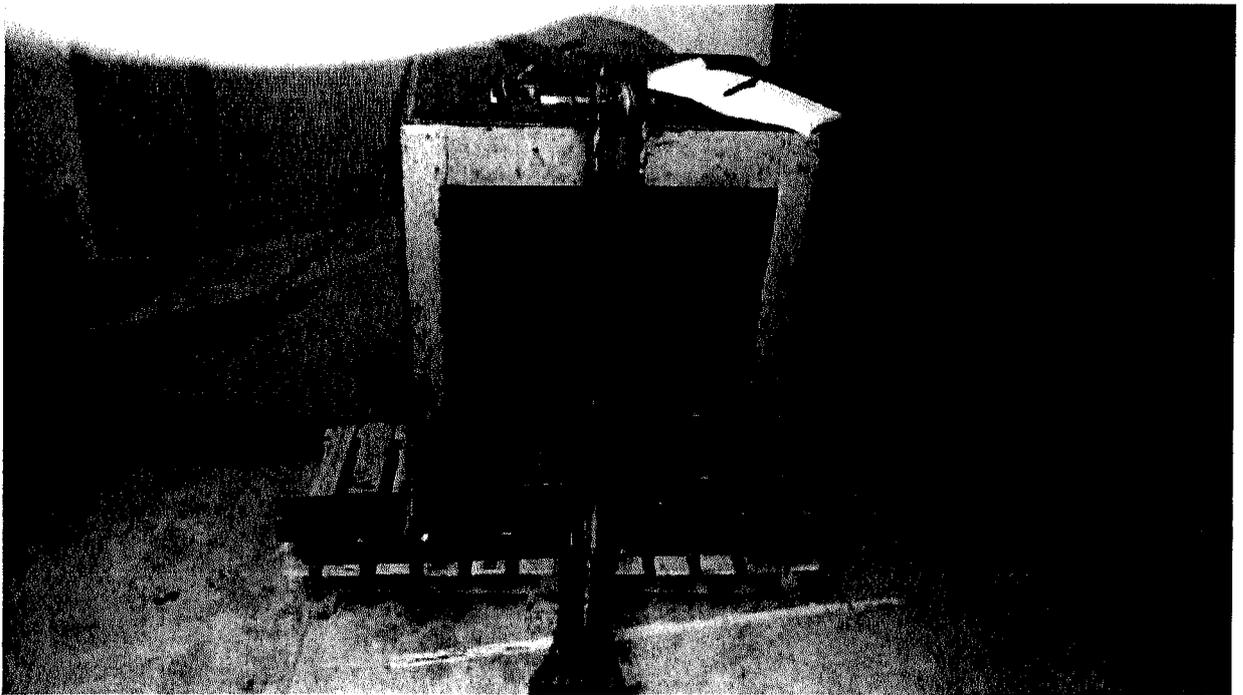


Foto 8

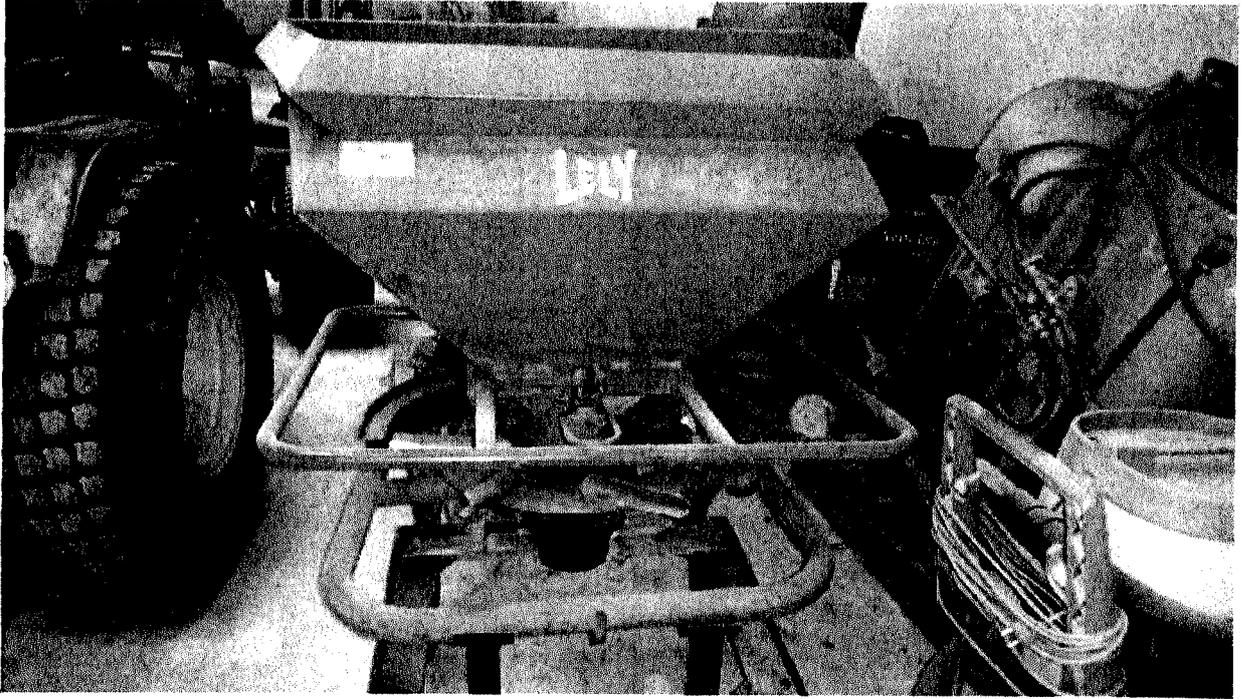


Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

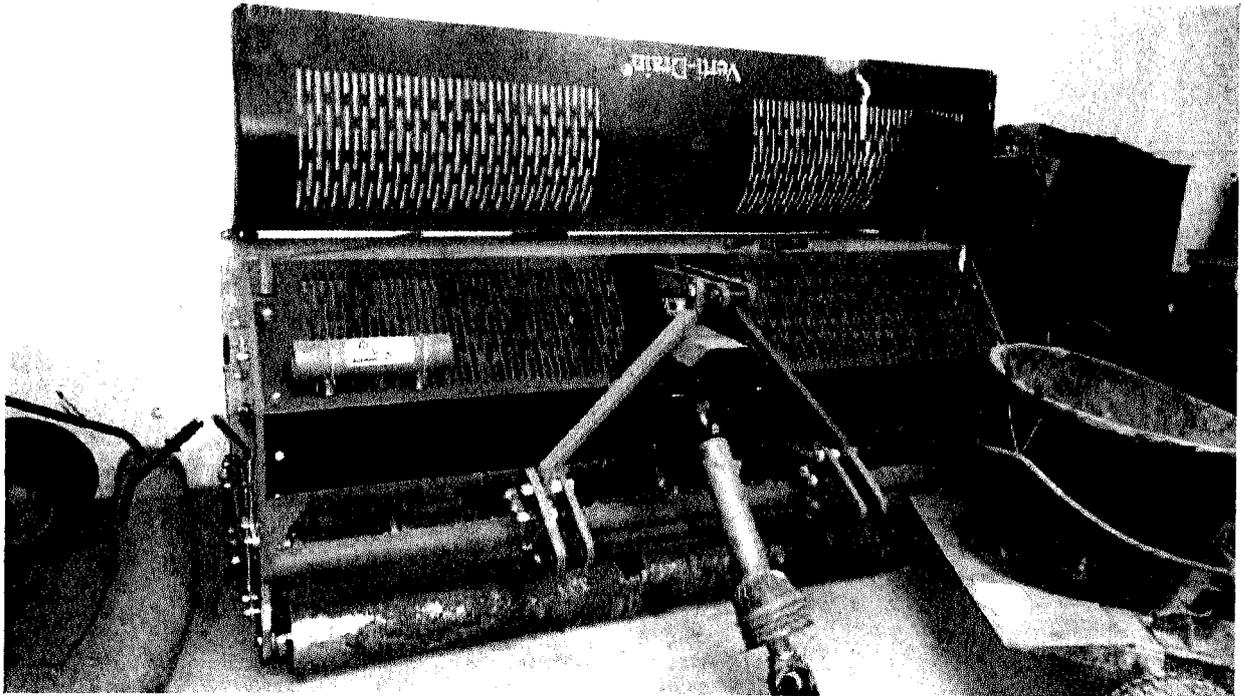


Foto 13

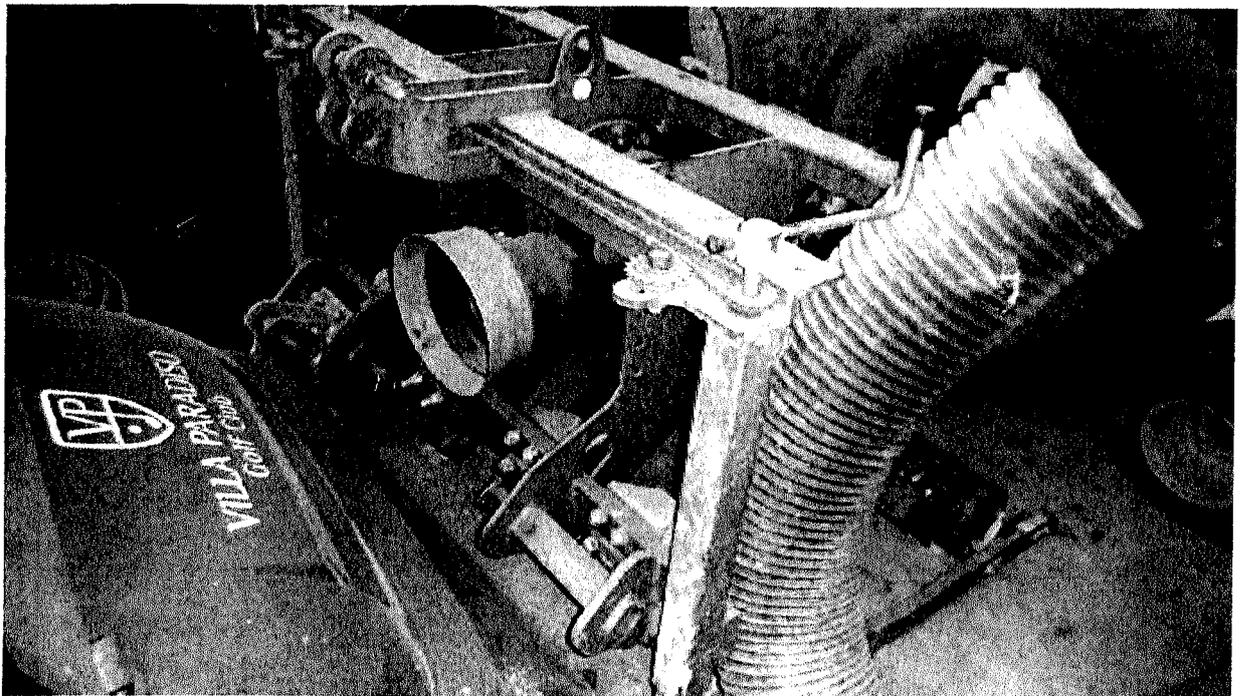


Foto 14

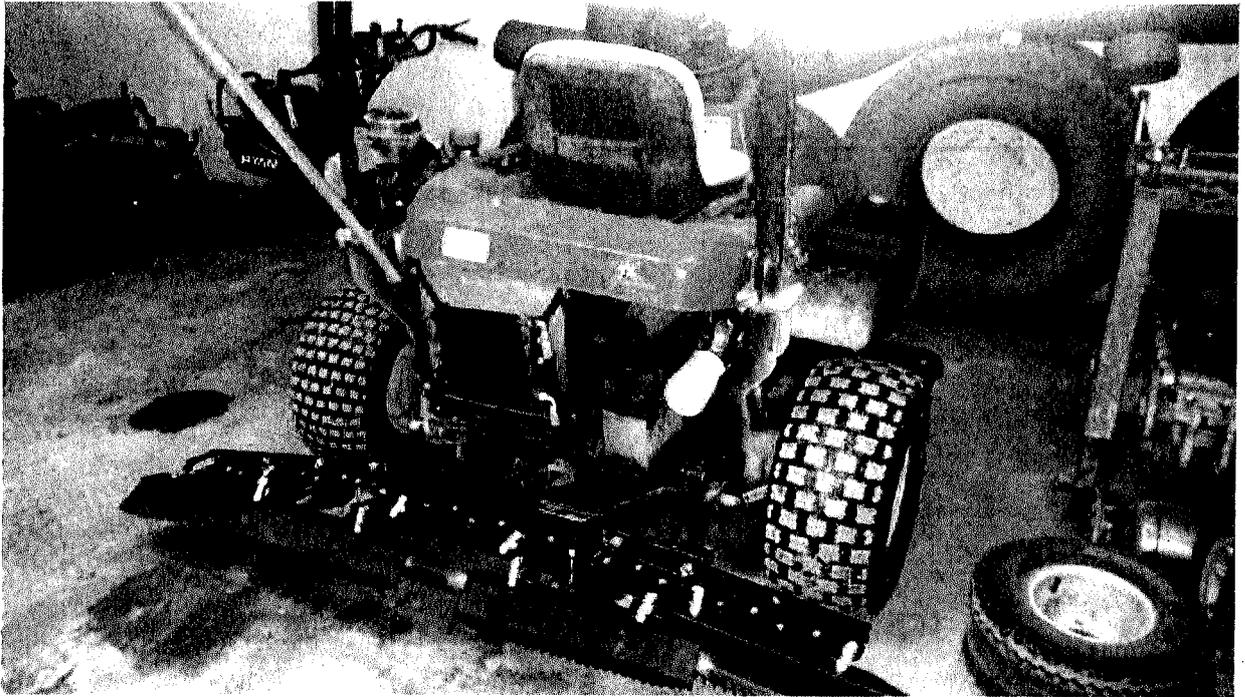


Foto 15



Foto 16

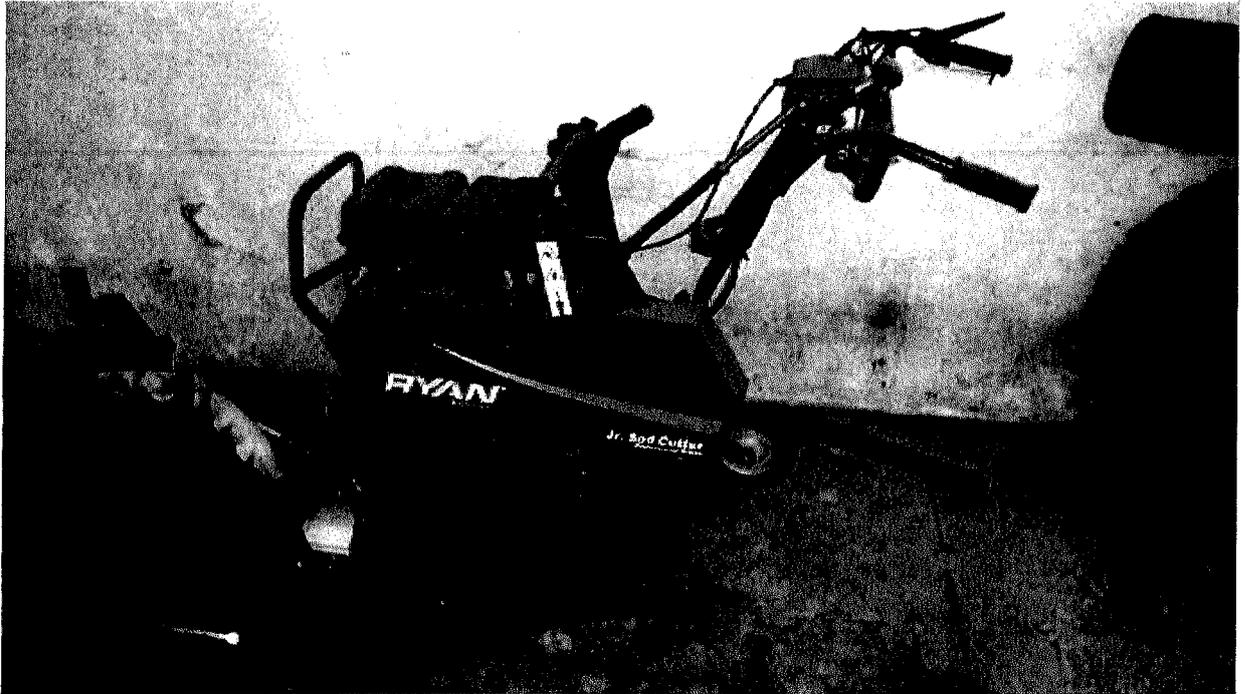


Foto 17



Foto 18



Foto 19

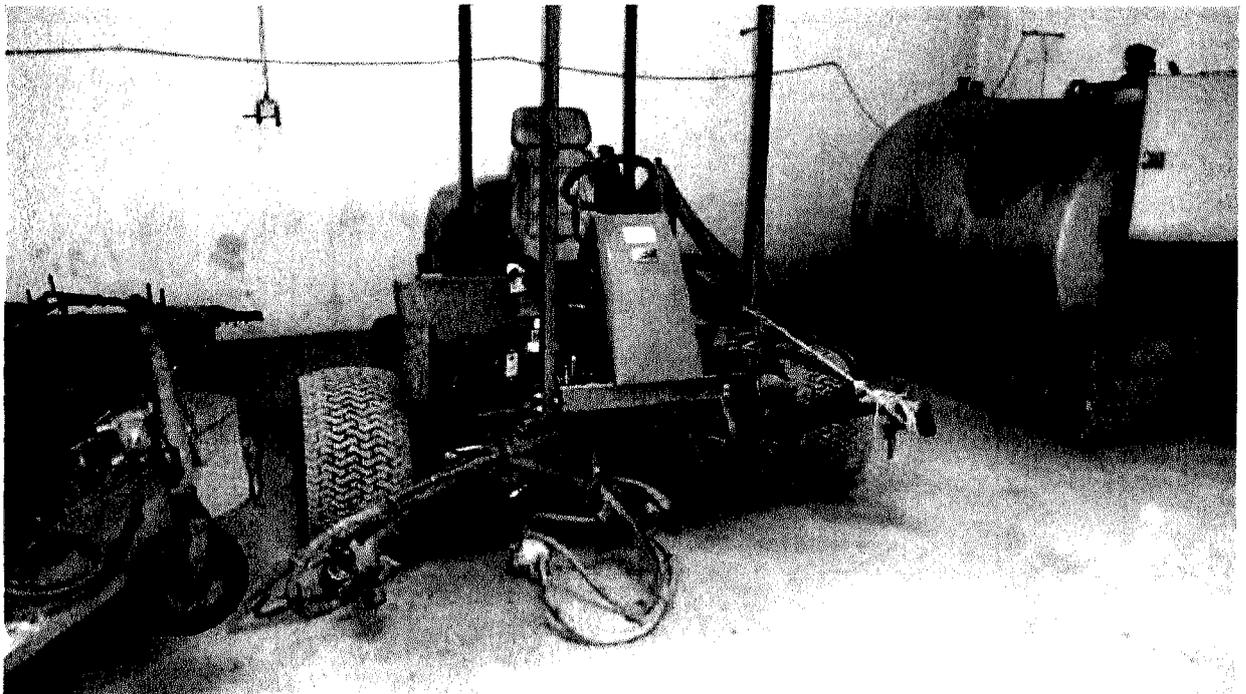


Foto 20

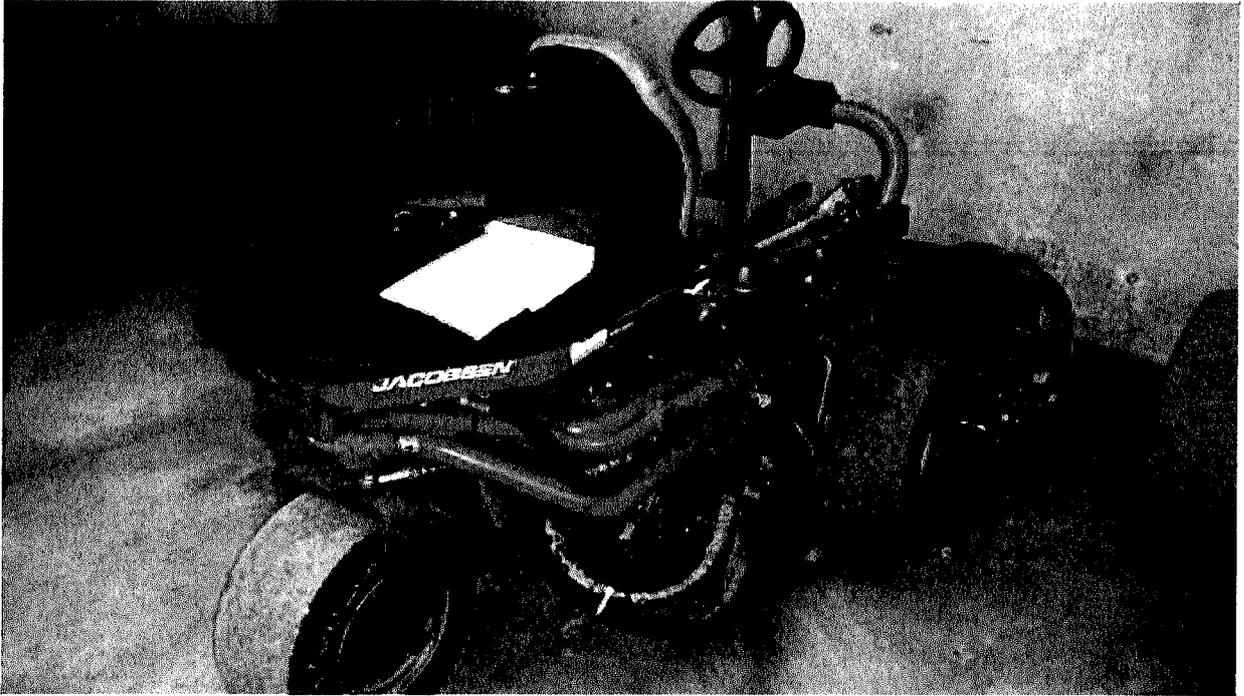


Foto 21

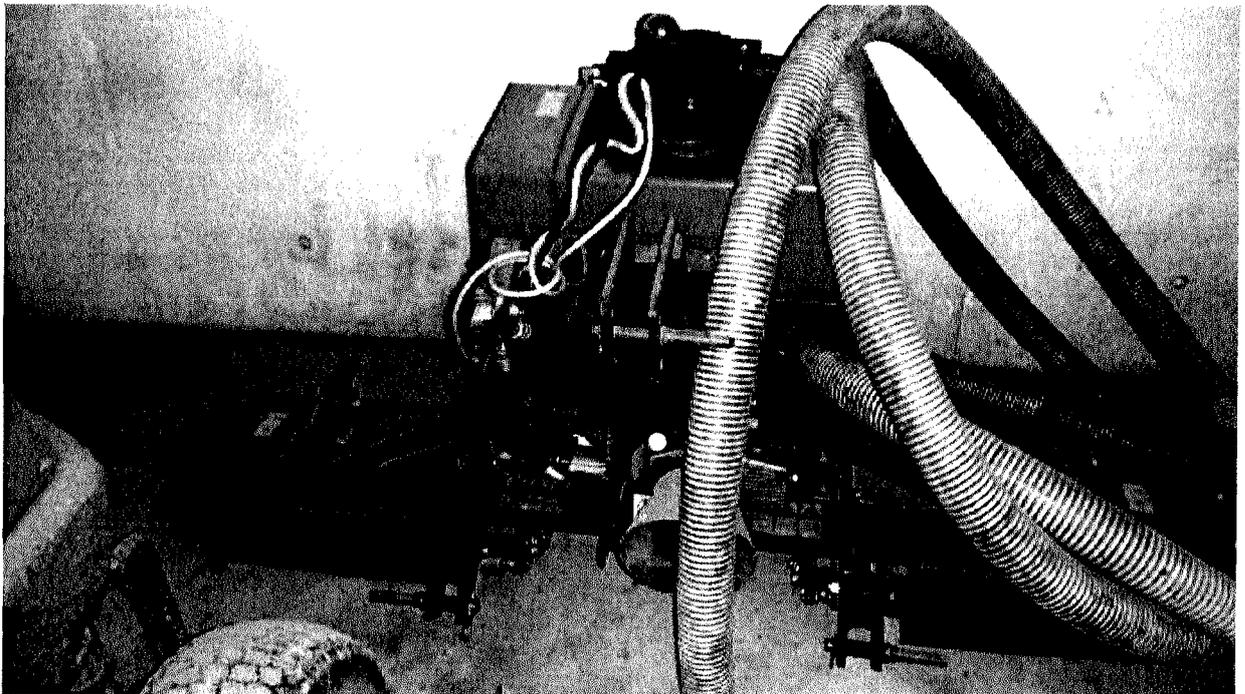


Foto 22



Foto 23

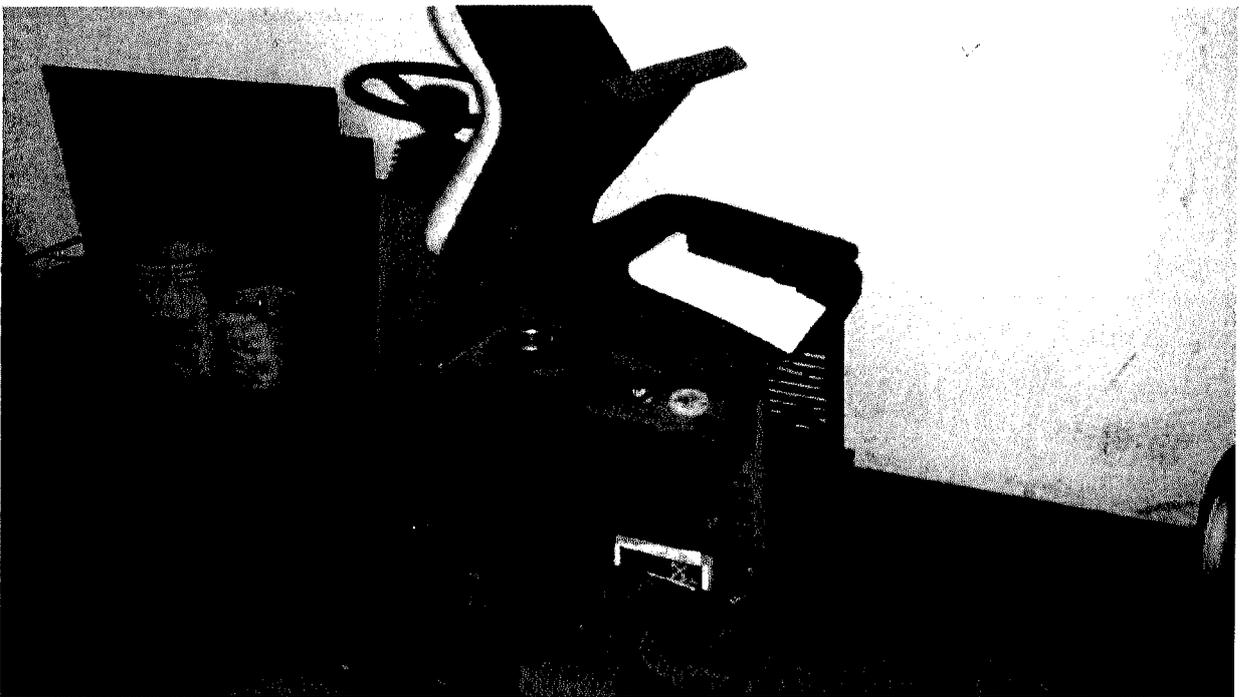


Foto 24



Foto 25

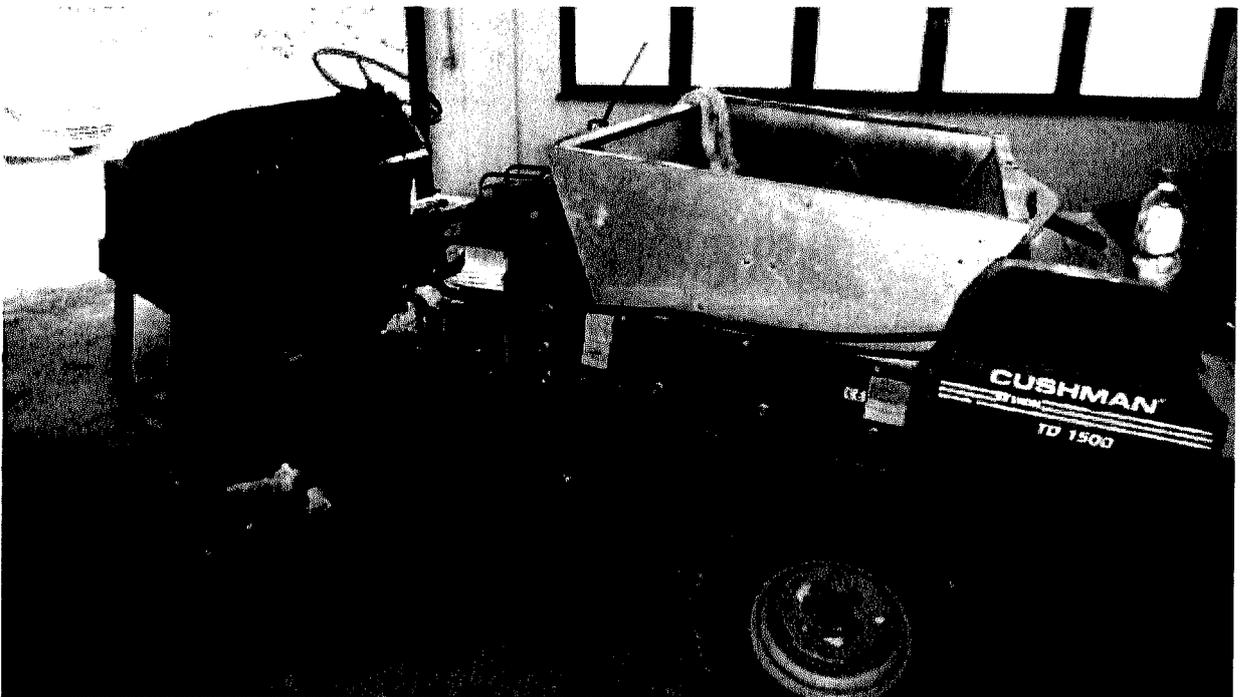


Foto 26



Foto 27

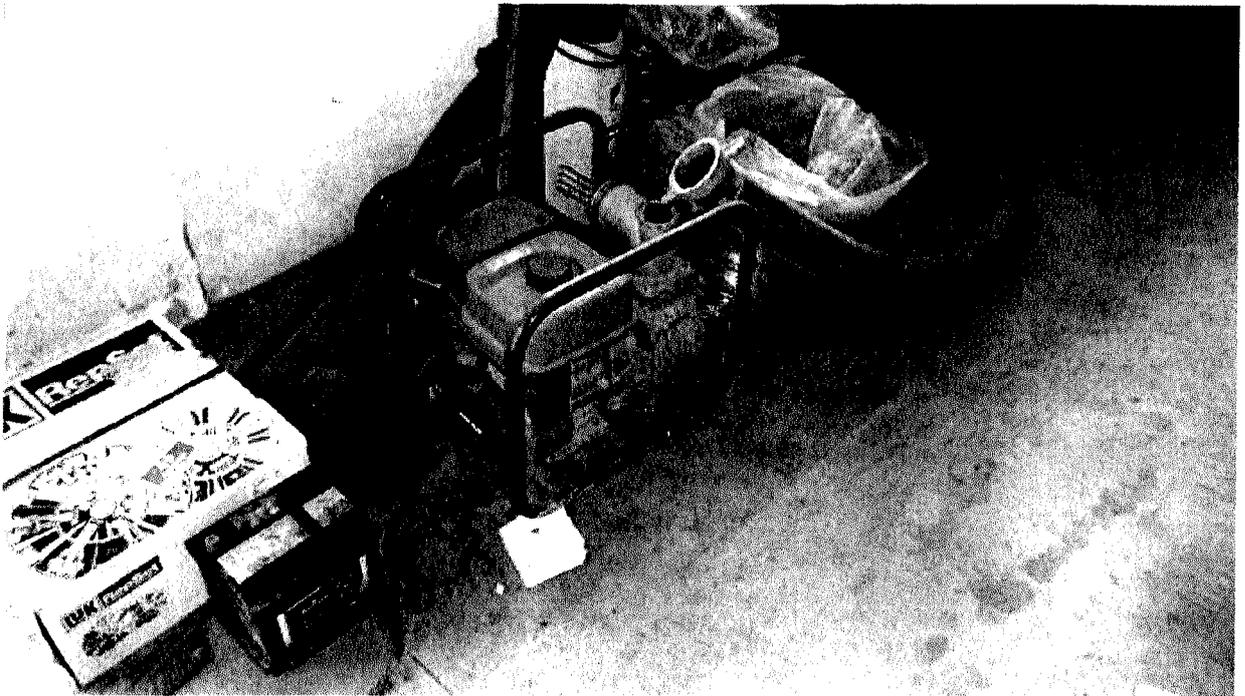


Foto 28

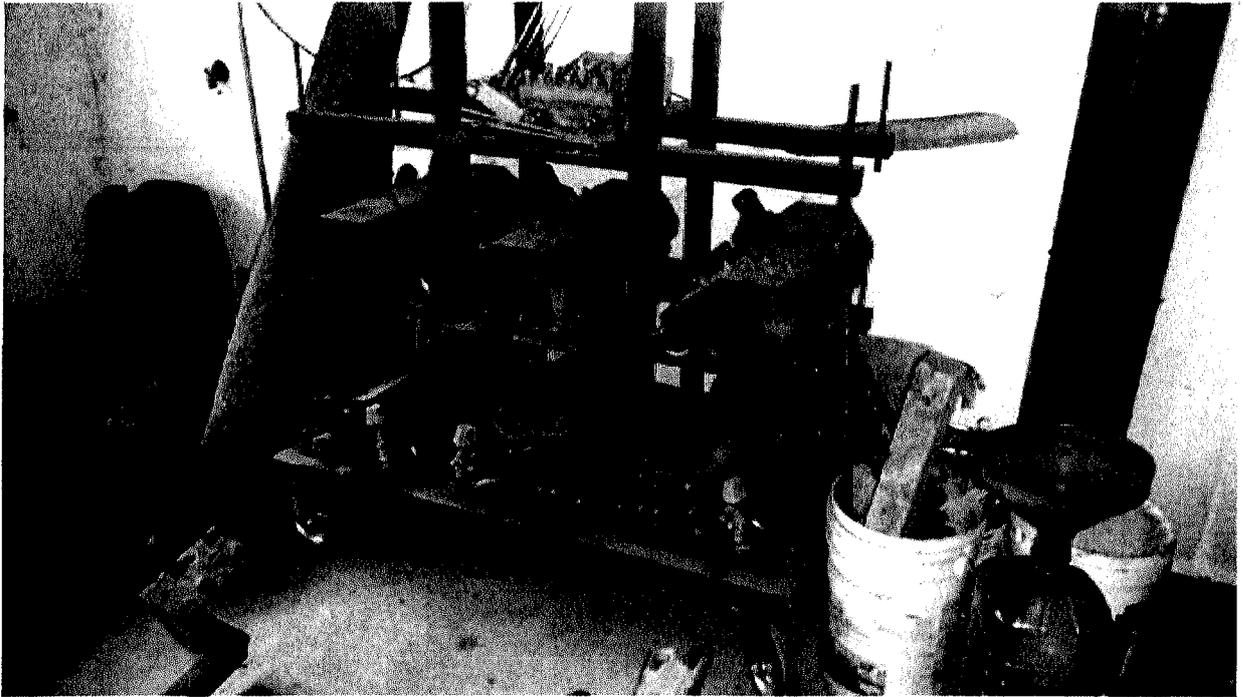


Foto 29

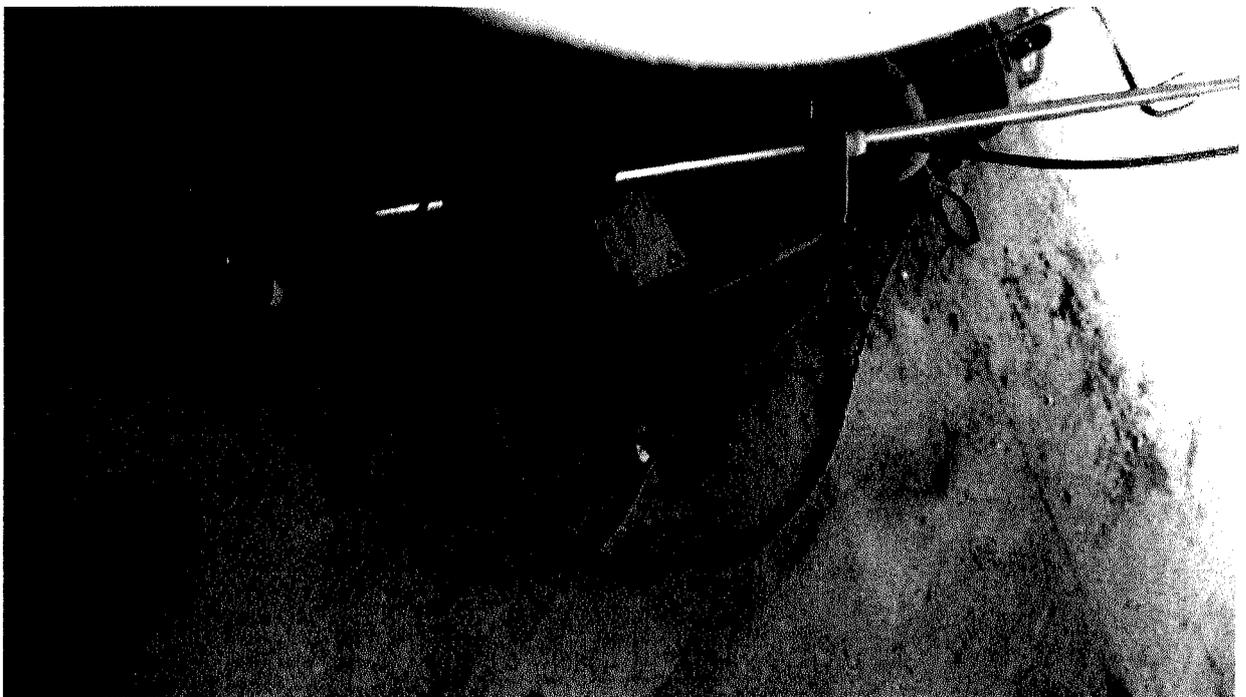


Foto 30



Foto 31

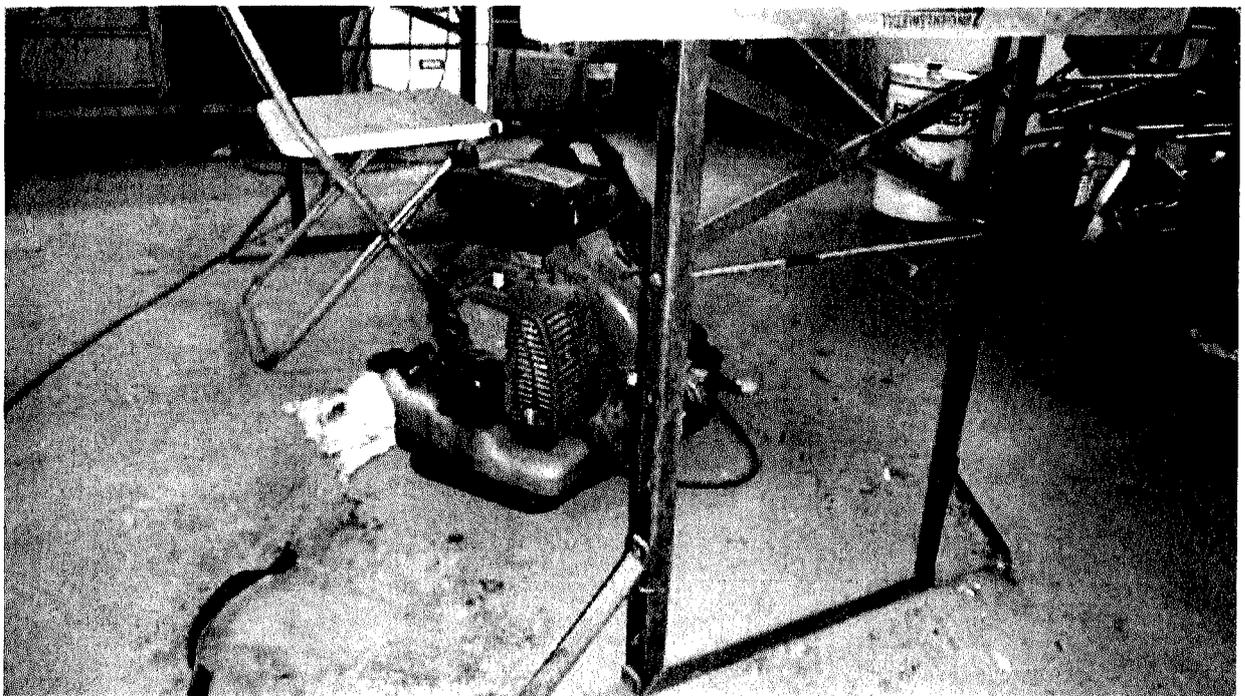


Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35

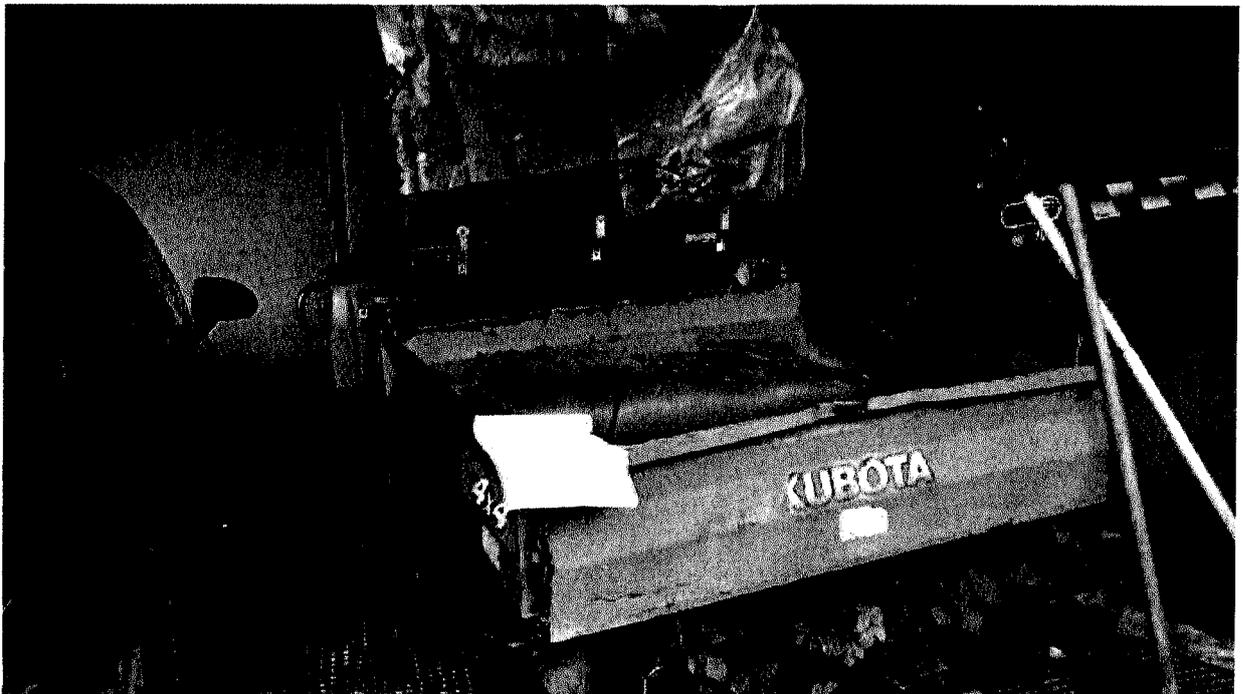


Foto 36



Foto 37



Foto 38

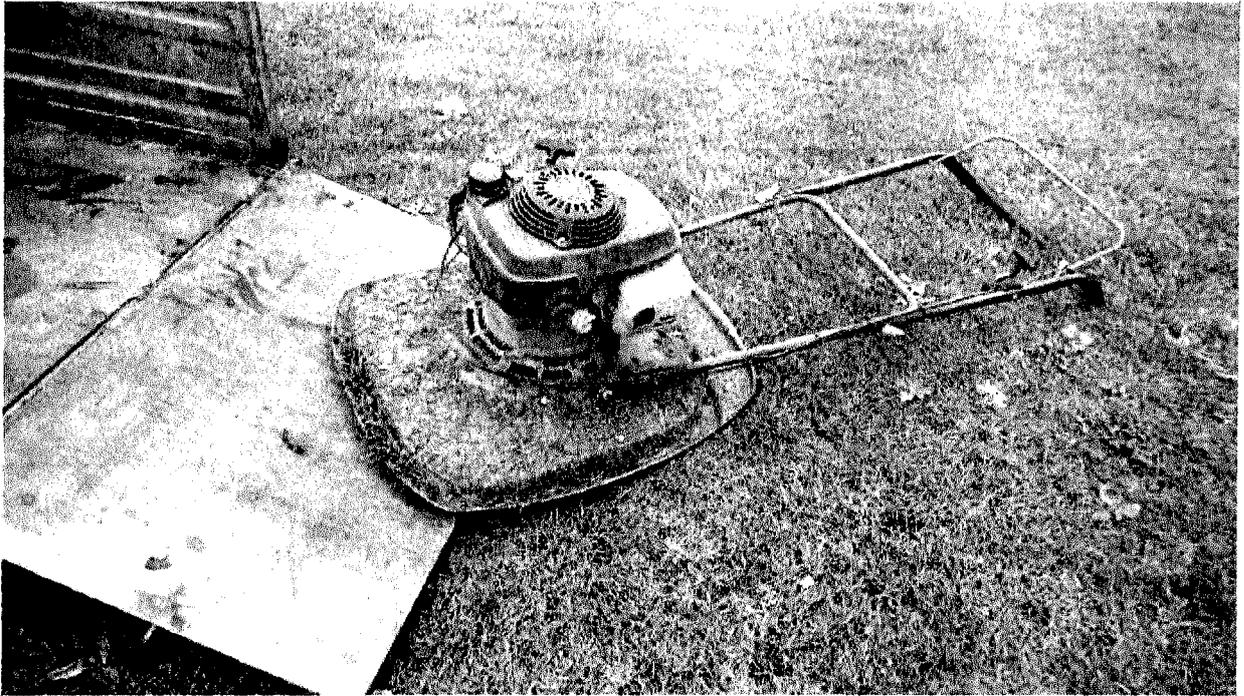


Foto 39



Foto 40

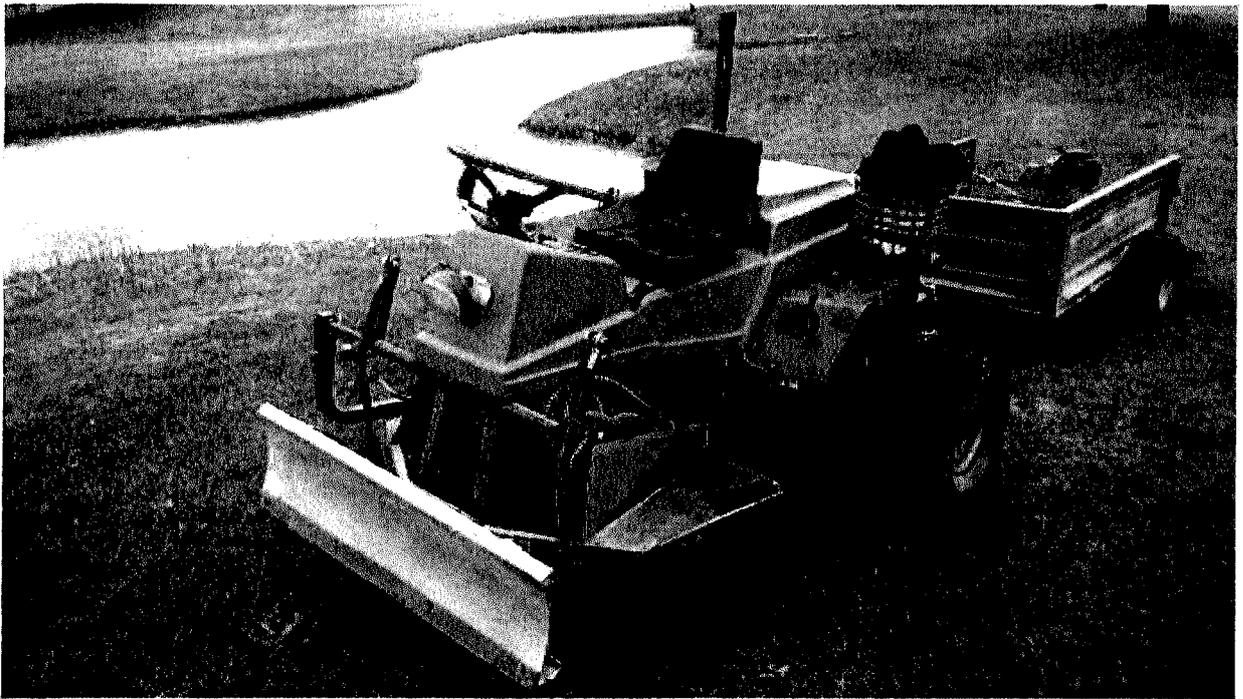


Foto 41



Foto 42



Foto 43

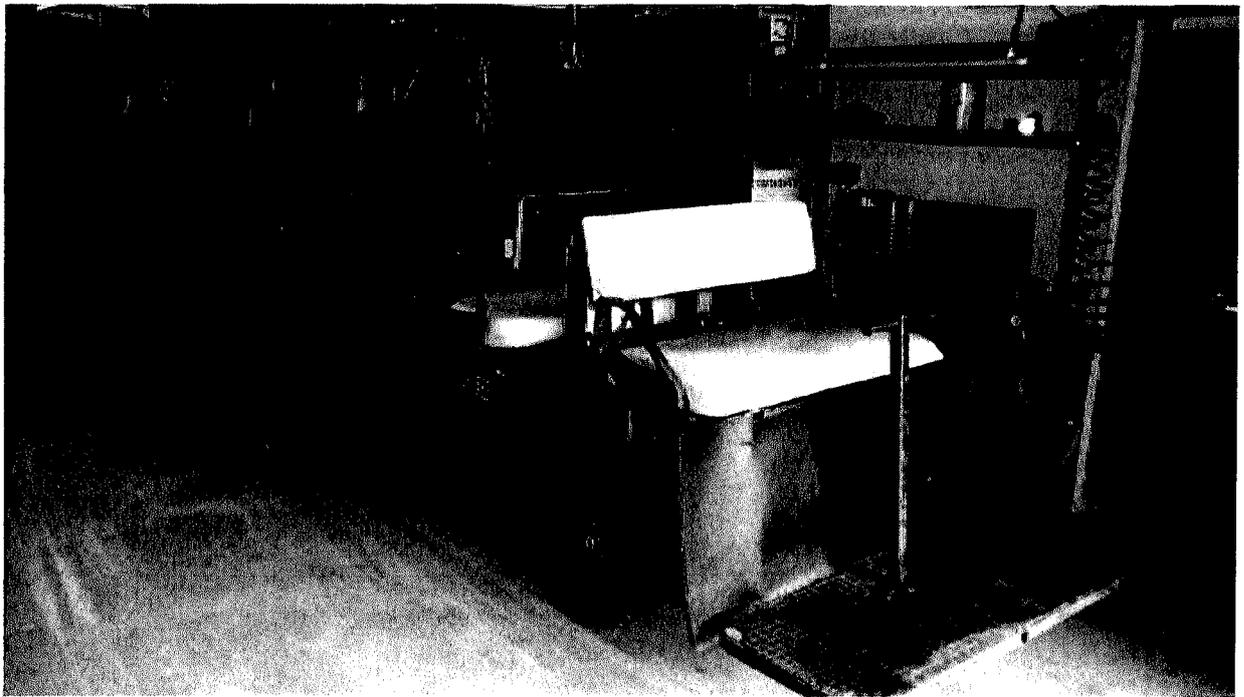


Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48

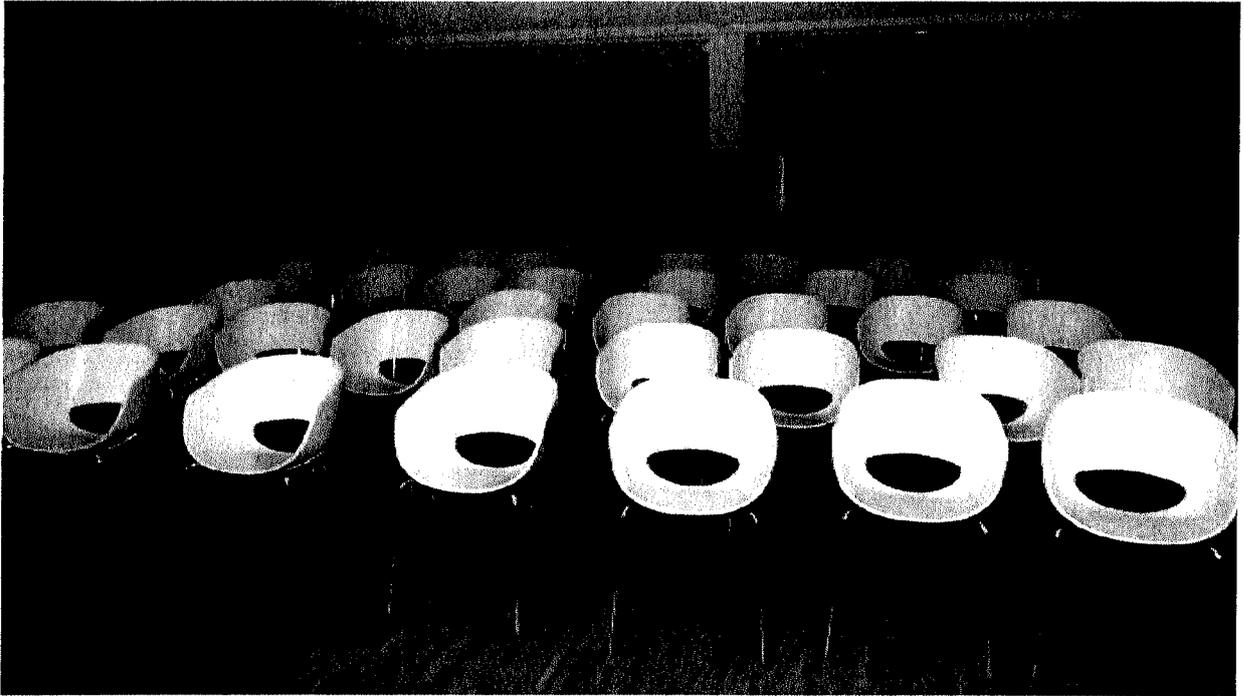


Foto 49

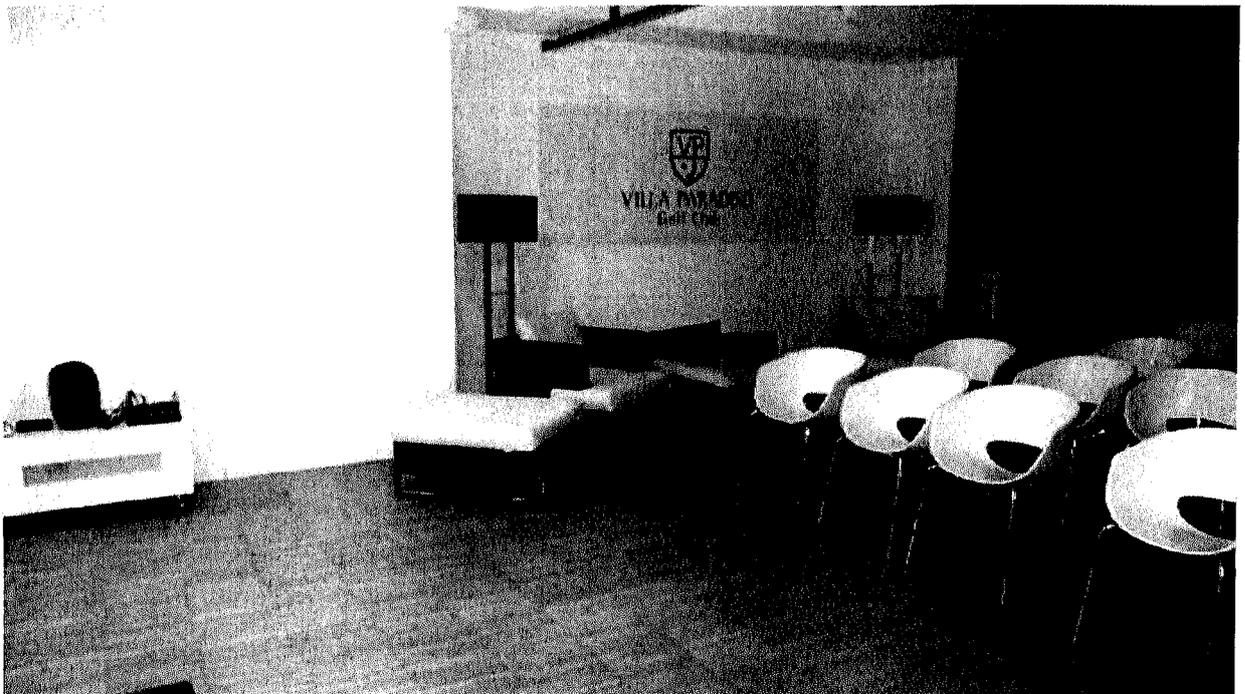


Foto 50



Foto 51

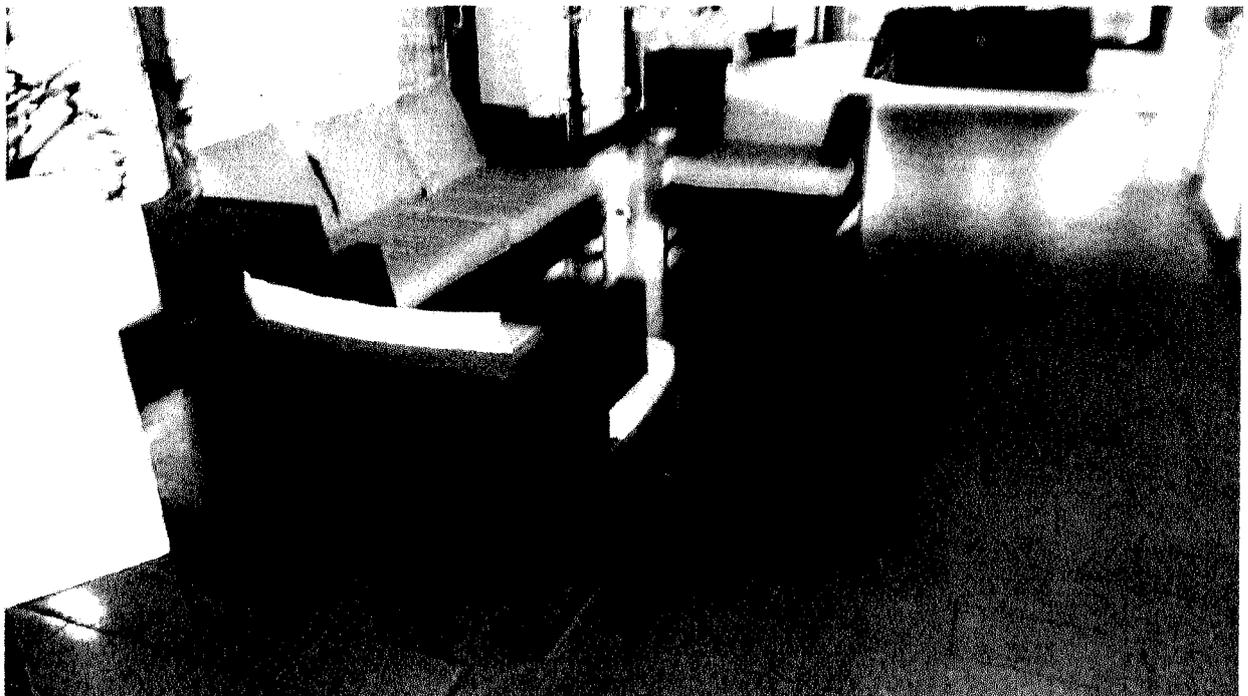


Foto 52



Foto 53

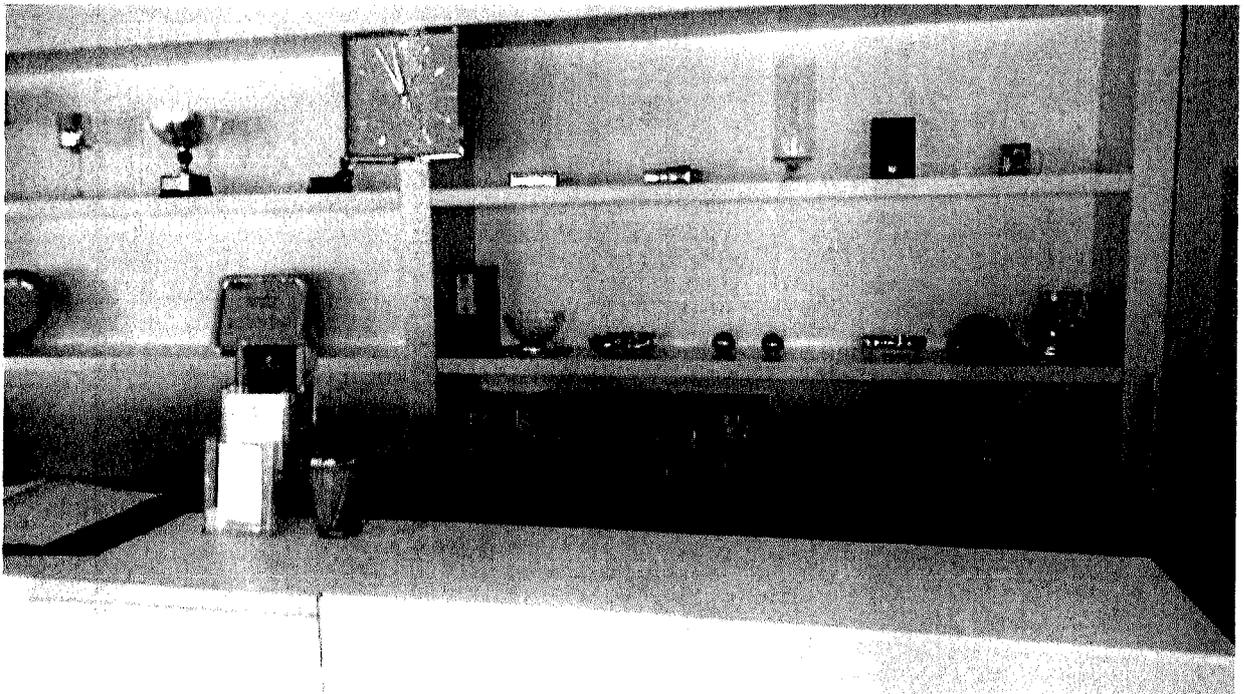


Foto 54

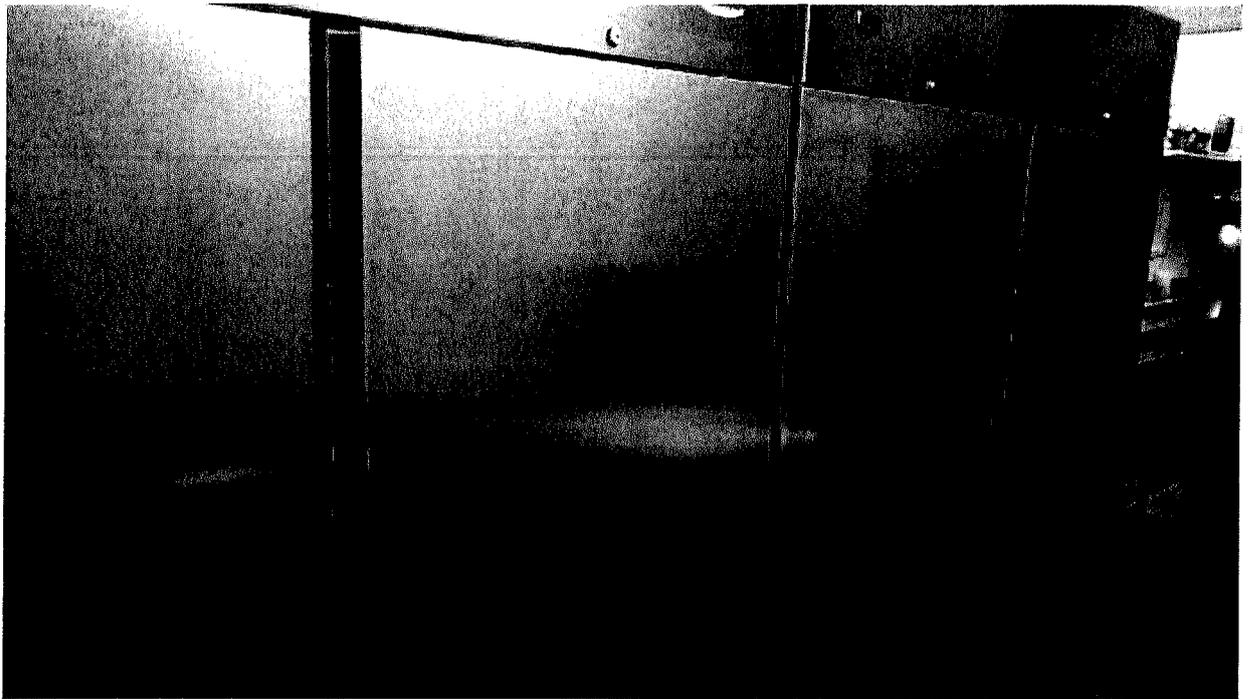


Foto 55

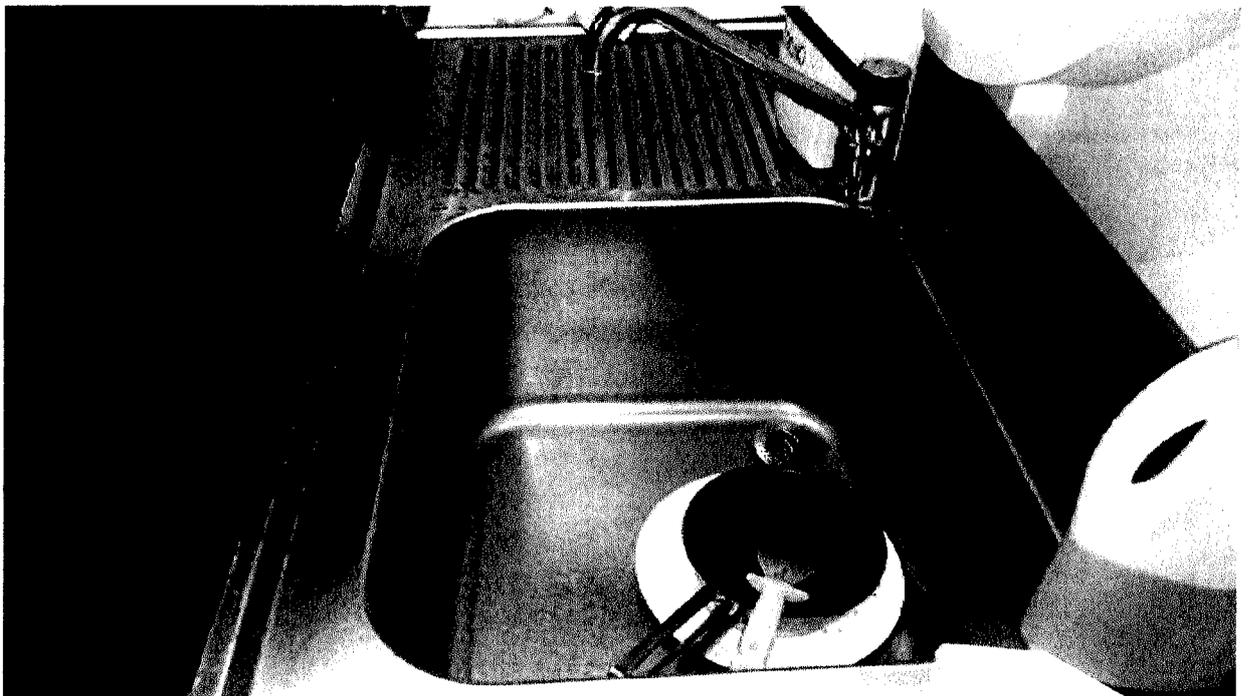


Foto 56



Foto 57



Foto 58

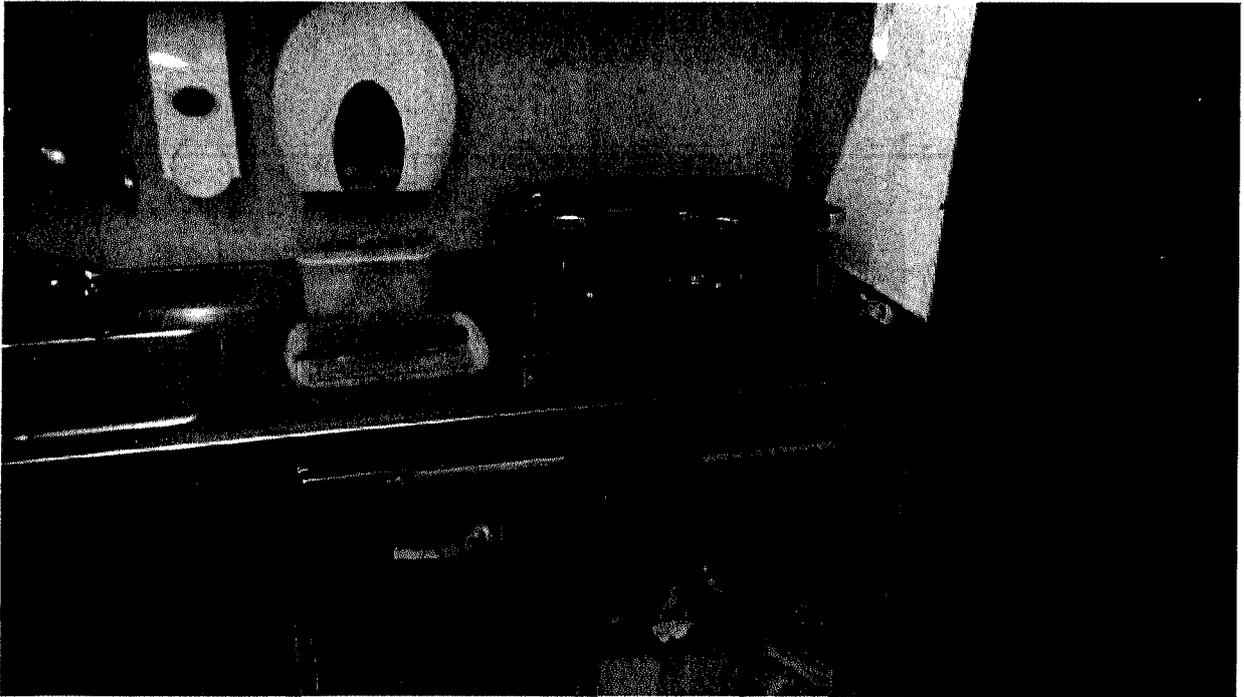


Foto 59

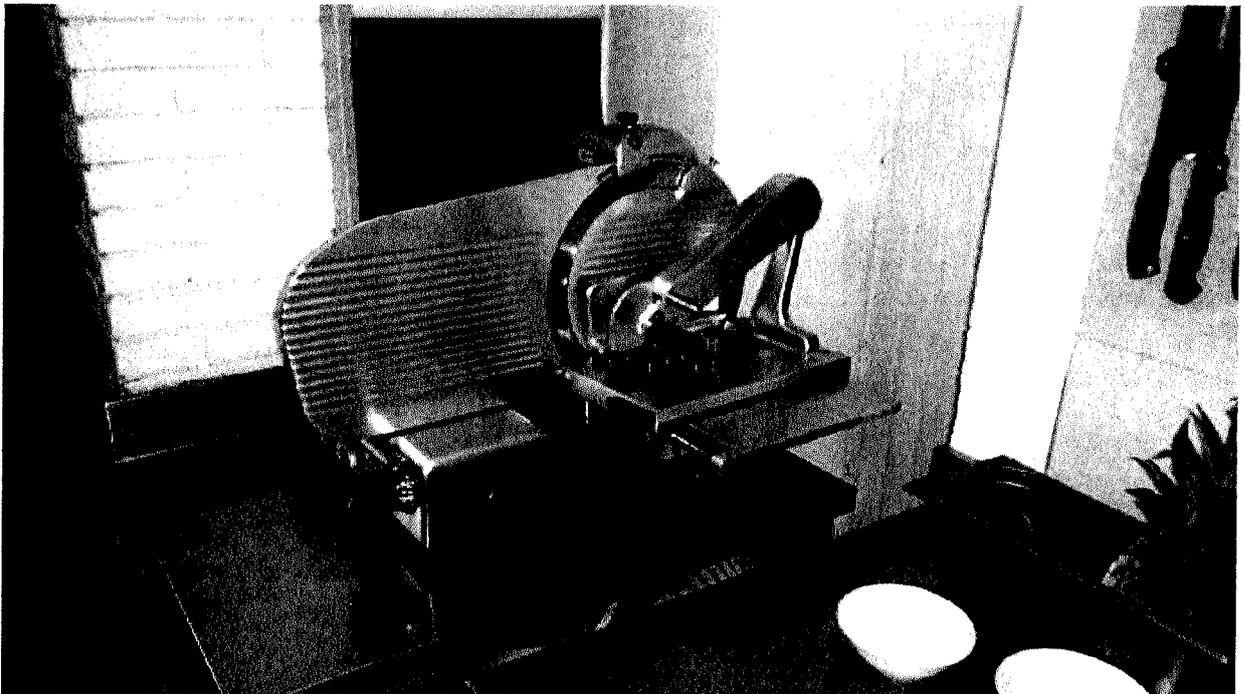


Foto 60



Foto 61



Foto 62



Foto 63



Foto 64



Foto 65

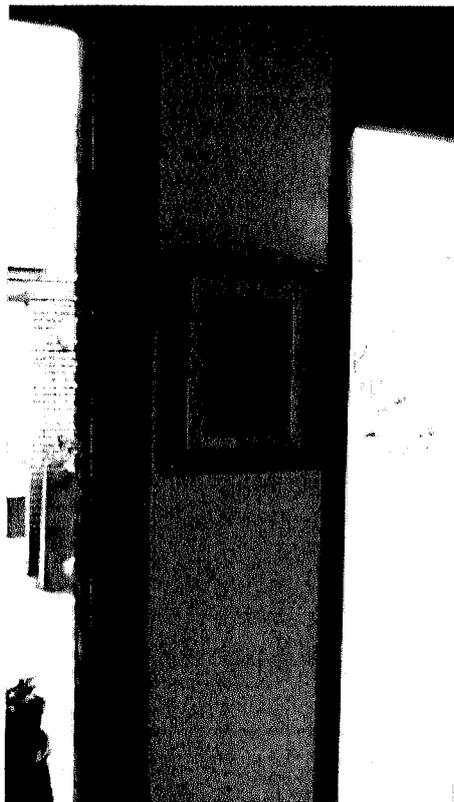


Foto 66

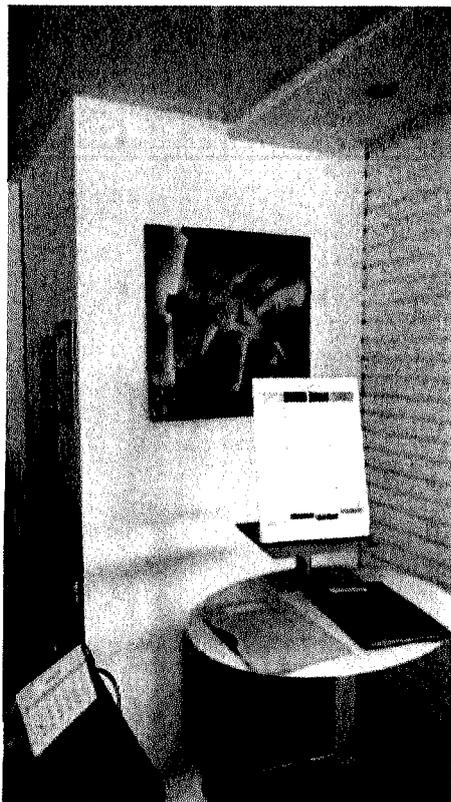


Foto 67