

lee

- TRIBUNALE DI BERGAMO -

Procedura di Concordato Preventivo: Sessa Marine s.r.l. n. 112/2013

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Commissari Giudiziari : Dott. Pierpaolo Cesaroni

Dott. Franco Cannizzo

Avv. Maria Angelino

Premesse

Il sottoscritto architetto Renato Talamo, libero professionista iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Bergamo ed all'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato di procedere alla stesura di relazione tecnica avente per oggetto la "verifica" della congruità dei valori immobiliari, ed eventuale aggiornamento, rispetto a quanto esposto nella perizia dell'architetto Pietro Valicenti da cui sono state desunte le valutazioni dei beni immobili nella proposta di concordato preventivo.

Detto incarico è stato svolto, concordemente con i commissari giudiziali, sia per ragioni di "urgenza" che per "contenere" i costi e le spese della procedura, considerando confermate le titolarità dei beni e le conformità urbanistiche degli stessi, sulla base di quanto su tali argomenti è stato esposto nella relazione di cui sopra.

Pertanto non sono stati effettuati accertamenti per la ricostruzione delle vicende "ventennali" che hanno determinato l'attuale proprietà dei beni ed ispezioni ipotecaria riguardanti le trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni. Non sono avvenute verifiche sulla "conformità" urbanistica degli immobili in rapporto alla consi-

stenza e situazione attuale rispetto a quanto è stato oggetto di titoli abilitativi. Ricordato che alcuni dei beni qui trattati non sono di proprietà della società Sessa Marine s.r.l. ma di tre diverse società di Leasing, concessi in locazione finanziaria alla Sessa Marine. Lo scrivente ha concentrato il proprio impegno per ravvisare, verificare ed esprimere le caratteristiche ed i criteri di stima utili alla identificazione del valore degli immobili di proprietà Sessa Marine s.r.l. , secondo i criteri più avanti esposti e le premesse del caso. Esaminando nel contempo sotto tale aspetto, come espressamente richiesto e già argomento della perizia dell'architetto Pietro Valicenti sopra citata, anche i valori dei beni in locazione Finanziaria utilizzati dalla società.

Accettato l'incarico e preso contatto con i Commissari Giudiziali, lo scrivente si apprestava all'inizio delle operazioni peritali mediante primo sopralluogo presso i beni oggetto di trattazione posti in Comune di Cividate al Piano via Cortenuova, per poi effettuare ulteriori sopralluoghi ancora presso gli stessi, presso il capannone in Cortenuova e presso gli uffici in Vimercate in uso a " terzi " in forza di contratto di locazione.

ARGOMENTI TRATTATI

1. Accertamenti preliminari

1.1 identificazione preliminare – formazione lotti;

1.1 a) proprietà Sessa Marine s.r.l. in Comune di Cividate Al Piano (lotti 1-2)

1.1 b) proprietà Sessa Marine s.r.l. in Comune di Cortenuova (lotto 3)

1.1 c) [REDACTED]

1.1 d) [REDACTED]

- 1.1 e) proprietà [redacted] (lotto 6)
- 1.1 f) proprietà [redacted]
- 1.2 Titolarità dei beni rilevate dalle intestazioni catastali
- 1.3 Identificazione catastale
- 1.4 Accertamenti di natura urbanistica generale

2. Caratteristiche

- 2.1 Sommaria descrizioni e caratteristiche generali rilevanti ai fini dei valori

Superfici ed entità di calcolo utilizzate per la valorizzazione dei beni

3. Valutazione

- 3.1 Criteri di stima adottati
- 3.2 Valori suddivisa in lotti omogenei.

4. Riepilogo elencazione Allegati :

1. Accertamenti preliminari

- 1.1 Identificazione preliminare – formazione lotti -

Premesso che il compendio immobiliare edificato In Comune di Civate Al Piano è formato da edifici all'interno dei quali vengono svolte, secondo varie fasi lavorative, le attività produttive, di magazzino e stoccaggio, insieme a compiti progettuali, gestionali, amministrativi e direzionali della società Sessa Marine s.r.l., produttrice di imbarcazioni di varia tipologia rivolte a fasce di mercato di ampio " raggio ", l'utilizzazione dei fabbricati, sia di proprietà della società Sessa Marine s.r.l. che secondo contratti di locazione finanziaria, avviene secondo logiche produttive ed organizzative che prescindono

no dalla titolarità dei beni anche se “ fisicamente “ rappresentati da porzioni immobiliari costruttivamente autonome.

Ciò premesso la natura dei beni che compongono il complesso produttivo è tale da consentire la formazione di singoli lotti alla luce del fatto che l' indipendenza “ fisica “ dei sedimi occupati, accessi ed aree di pertinenza, può essere ottenuta con interventi relativamente limitati, e che le rappresentazioni planimetriche catastali attuali sono già in buona sostanza coerenti con tale eventualità.

Detto anche che la relazione di stima immobiliare che ha corredato la domanda di ammissione alla procedura di concordato ha anch'essa trattato gli immobili “singolarmente”, per cui la rivisitazione delle valorizzazioni in questa sede esposta viene basata su analoghi presupposti.

Il complesso produttivo in Comune di Cividate al Piano è suddiviso in quattro entità, rispettivamente formate dai lotti “1 - 2 “di proprietà della società Sessa Marine s.r.l., e lotti “ 4-5 ” di proprietà delle società di Leasing più avanti specificate, il tutto in abbinamento alle rispettive aree di pertinenza, singoli appezzamenti di terreno, altro.

Si ricorda che le proprietà dei beni di seguito elencati sono state desunte dalle intestazioni catastali risultanti alla data odierna in banca dati, come detto in premessa, non sono state ricostruite le vicende ed i passaggi notarili che hanno determinato la proprietà dei beni.

1 a)- Beni di proprietà Sessa Marine S.r.l. in Comune di Cividate Al Piano via Cortenuova

LOTTO 1 Via Cortenuova Cividate Al Piano

- Edificio di tipo capannone in struttura prefabbricata comprendente spazi produttivi e magazzino, uffici amministrativi e direzionali, servizi a disposizione del personale e delle maestranze, aree di pertinenza scoperte esclusive prive di delimitazioni " fisiche " interne al complesso produttivo, come rappresentate sull'elaborato grafico planimetrico catastale e beni comuni non censibili, della particella 926 e subalterni. A catasto fabbricati del Comune di Cividate al Piano foglio 7 **particella 926 sub.708.**

- Cabina elettrica adibita a locale contatori, cabina utente e cabina enel, a catasto fabbricati del Comune di Cividate al Piano foglio 7 **particella 926 sub. 703.**

- Edificio di tipo capannone in struttura prefabbricata, attualmente ad uso laboratorio collaudi, comprensivo di area circostante che include la vasca collaudi imbarcazioni; condivide con il capannone principale di cui sopra il bene comune non censibile " corte comune" come rappresentato sull' elaborato planimetrico catastale della particella 926 e subalterni. A catasto fabbricati del Comune di Cividate al Piano foglio 7 **particella 926 sub. 705**

Gli accessi carrabile e pedonale avvengono da via Cortenuova attraverso la corte comune bene comune particella 926 sub.707.

- Appezamento di forma irregolare, comprendente principalmente reliquati stradali di limitate estensioni, situati lungo via Cortenuova in corrispondenza del parcheggio pubblico, ed in parte situati a confine con il versante est del complesso produttivo, a confine con il sedime della strada che collega via Cortenuova con la SP 101.

Incluse le seguenti particelle a catasto terreni foglio 9 del Comune di Civate al Piano mappali: **5352-5353-5350-5349-5347-5346-5344-5343-5341-5340-5338-5337-5335-5334-4912-4909-4906-4902-4899-4982**; mappali **5196-5197-5198-5199-5200-5201**.

- Quota di $\frac{1}{2}$ indivisa con la società [redacted] particelle a catasto terreni foglio 9 del Comune di Civate al Piano mappali **4992 - 4995**. Rappresentate da porzione di area pavimentata posta a confine con il parcheggio pubblico e tra i lotti 1 e 5-4, questi ultimi rispettivamente proprietà Sessa Marine s.r.l. [redacted]

[redacted]

LOTTO 2 - Via Cortenuova Civate al Piano

- Edificio di tipo capannone in struttura prefabbricata comprendente zone produttive, cabine di lavorazione, carico e scarico, magazzini, ecc, adiacente e fisicamente direttamente collegato all'edificio di proprietà della società [redacted] quale condivide alcuni impianti ed infrastrutture utilizzate nell'ambito della attività produttiva. Area scoperta circostante di pertinenza esclusiva come da elaborato planimetrico catastale.

A catasto fabbricati del Comune di Civate Al piano foglio 7 particella **4983 sub. 701**

- Appezamento di terreno formato dai mappali a catasto terreni del Comune di Civate al Piano foglio 9 particelle **5187-5191-681-5192**, situati a sud dell'edificio esterni al complesso produttivo recintato; Il mappale 5191 è interessato parzialmente dal percorso stradale che dal cancello all'interno della proprietà porta alla strada provinciale SP

101, concretizzando la possibilità di futuro accesso indipendente al lotto una volta formalizzata in tal senso la parte abilitativa e quanto altro occorrente.

1. b) beni di proprietà Sessa Marine s.r.l. in Comune di Cortenuova

LOTTO 3- Via San Giorgio

In Comune di Cortenuova via S. Giorgio zona artigianale, area urbana pavimentata ad uso parcheggio, situata in posizione adiacente alla perimetrazione di recinzione che delimita l'area circostante al capannone di proprietà [REDACTED] della società Sessa Marine s.r.l. in forza di contratto di locazione finanziaria.

A catasto fabbricati del Comune di Cortenuova foglio 8 particella **481 sub. 762**

1. c) beni di proprietà Leasimpresa s.p.a in Comune di Cividate Al Piano

LOTTO 4 - Via Cortenuova Cividate Al Piano

Edificio di tipo capannone in struttura prefabbricata comprendente spazi produttivi, magazzini depositi e servizi a piano primo a disposizione delle maestranze, area di pertinenza di uso esclusivo come indicata nell'elaborato planimetrico catastale della particella 4983. A catasto fabbricati del Comune di Cividate al Piano foglio 7 **particella 4983 sub. 1**

La costruzione è direttamente collegata al capannone di proprietà Sessa Marine s.r.l. – qui lotto 2 - con il quale condivide alcuni impianti ed infrastrutture. Attualmente l'accesso avviene attraverso gli spazi esterni scoperti circostanti il capannone – qui lotto 1 – di proprietà Sessa Marine s.r.l., ma la società è anche comproprietaria dell'area

contraddistinta dalle particelle 4992-4995 con la società Sessa Marine s.r.l., da detta area è possibile accedere indipendentemente alla proprietà.

- Quota di $\frac{1}{2}$ indivisa con la società di Leasing "Sessa Marine s.r.l." delle particelle a catasto terreni foglio 9 del Comune di Civate al Piano **mappali 4992 - 4995**. Rappresentata da porzione di area pavimentata interna alla recinzione, situata a confine con il parcheggio pubblico e posta tra i lotti 1 -4 e 5, rispettivamente proprietà Sessa Marine s.r. [REDACTED]

1. d) beni di proprietà [REDACTED] Comune di Civate Al Piano

LOTTO 5 - Via Cortenuova

Edificio di tipo capannone in struttura prefabbricata comprendente spazi ad uso produttivo, centrale termica, servizi a disposizione delle maestranze, area di pertinenza di uso esclusivo come indicata nell'elaborato planimetrico catastale della particella 5037

A catasto fabbricati del Comune di Civate al Piano foglio 7 **particella 5037 sub. 701**

Attualmente l'accesso dall'esterno avviene attraverso la strada di penetrazione pubblica che raggiunge il cancello dal quale si entra al complesso produttivo, impegnando nel primo tratto il sedime di area contraddistinto dai terreni particelle 4992 - 4995 proprietà indivisa per quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno tra la società Sessa Marine S.r.l. e la società

[REDACTED] ultima proprietaria del capannone qui lotto 4. (mapp. 4983 sub.1)

E' presumibile che nel caso si rendesse indispensabile dotare la proprietà di un accesso indipendente, si tratterà , previo rilascio dei necessari titoli abilitativi e verificata la titola-

rità delle aree da attraversare – se effettivamente comunali –, di realizzare un nuovo ingresso da via Cortenuova attraverso il percorso stradale che attualmente si interrompe in prossimità della recinzione.

1. e) beni di proprietà [redacted] Comune di Cortenuova

LOTTO 6 - via San Giorgio Comune di Cortenuova

Edificio di tipo capannone in struttura prefabbricata, porzione di un più ampio fabbricato, composta da locale produttivo a piano terra con uffici e servizi, locali di servizio e ufficio a piano ammezzato, area scoperta di pertinenza esclusiva circostante la porzione immobiliare come da elaborato grafico planimetrico della particella 2185, beni comuni non censibili come da elenco subalterni.

A catasto fabbricati del Comune di Cortenuova foglio 8 particella **2185 sub. 703**

1.1 f) proprietà [redacted] Comune di Vimercate (lotti 7 -8)

LOTTO 7 – via Torri Bianche n.9

(contratto di Leasing n. 851087/001 [redacted] [redacted]

[redacted] per fusione di società per incorporazione - ATTO PUBBLICO del 27/12/2013 n.10620

Rogante [redacted] (MILANO)

Nel complesso immobiliare commerciale, direzionale e residenziale denominato [redacted]

[redacted] edificio [redacted] a piano 16° composto da quattro ambienti, disimpegno, antibagno e due servizi. L'unità immobiliare malgrado direttamente collegata all'adiacente (mapp. 40 sub. 35), sempre di proprietà della società [redacted]

[redacted] oggetto di contratto di locazione alla società Sessa Marine s.r.l., rappre-

senta una singola unità immobiliare indipendente. Si aggiungono la cantina e tre posti auto coperti della medesima proprietà.

A catasto fabbricati del Comune di Vimercate foglio 75 particella **40 sub. 34** interno 33 (ufficio); particella **40 sub. 51** (cantina); particelle **44 sub. 103-104-105** (posti auto)

I beni sono in uso in forza di contratto di affitto sottoscritto in data 29/03/2013, alla società **[REDACTED]** sede **[REDACTED]** locazione 01/09/2013 scadenza 31/08/2019. Canoni di affitto oltre i.v.a. : 1° anno Euro 50.000,00; 2° anno Euro 60.000,00; 3° anno Euro 70.000,00; 4° anno e successivi Euro 70.000,00.=

Per maggiori informazioni e dettagli sul contratto in questione si rimanda ad un'attenta lettura della copia allegata alla presente.

n.b.

Gli importi sopra elencati comprendono anche l'affitto delle unità immobiliari qui incluse nel lotto -8- di seguito descritto.

LOTTO 8 – via Torri Bianche n.9

(contratto di Leasing n. 851076 – **[REDACTED]** **[REDACTED]** per fusione di società per incorporazione - ATTO PUBBLICO del 27/12/2013 n.10620 Rogante **[REDACTED]** sede: MILANO)

Nel complesso immobiliare commerciale, direzionale e residenziale denominato **[REDACTED]** edificio **[REDACTED]** ufficio a piano 16° composto da quattro ambienti, disimpegno, antibagno e due servizi. L'unità immobiliare malgrado direttamente collegata all'adiacente (mapp. 40 sub. 34), sempre di proprietà della società **[REDACTED]** **[REDACTED]** oggetto di contratto di locazione alla società Sessa Marine s.r.l., rappresen-

ta una singola unità immobiliare indipendente Si aggiungono una cantina e tre posti auto della medesima proprietà.

A catasto fabbricati del Comune di Vimercate foglio 75 particella **40 sub. 35** interno 34 (ufficio); particella **40 sub. 705** (cantina); particelle **44 sub. 86-87-88** (posti auto)

I beni sono in uso, in forza di contratto di affitto sottoscritto in data 29/03/2013, alla società **[REDACTED]** con sede **[REDACTED]** inizio locazione 01/09/2013 scadenza 31/08/2019. (vedere sopra)

Canoni di affitto oltre i.v.a. : 1° anno Euro 50.000,00; 2° anno Euro 60.000,00; 3° anno Euro 70.000,00; 4° anno e successivi Euro 70.000,00.=

Per maggiori informazioni e dettagli sul contratto in questione si rimanda ad un'attenta lettura della copia allegata alla presente.

n.b.

Gli importi sopra elencati comprendono anche l'affitto delle unità immobiliari qui incluse nel lotto -7- sopra descritto.

Accertamenti preliminari

1.2 Titolarità dei beni immobili rilevate dalle intestazioni catastali

Come detto nelle premesse la titolarità dei beni di seguito riportata non è stata " ricavata " in base alla ricostruzione ventennale delle vicende che ne hanno determinato la proprietà, ma bensì ricondotta alle intestazione risultanti in banca dati catastale.

Beni di proprietà Sessa Marine s.r.l. in Comune di Civate al Piano (lotti 1 - 2)

LOTTO 1

Intestazione catastale : **Sessa Marine s.r.l.**

A catasto fabbricati fg.7 particelle 926 sub. 705-703-708 – ente urbano foglio 9 particella 926

- Nota di trascrizione Registro generale n. 15041 Registro particolare n. 10515 presentata in data 15/04/2013; Conferimento di società a favore Sessa Marine s.r.l. da [REDACTED] [REDACTED] atto notarile pubblico in data 04/04/2013 repertorio 20620/6125 del notaio Casali Paola .

Dalla sezione D della nota di trascrizione :

I beni in contratto risultano graficamente rappresentati nei tipi planimetrici, che, visionati e firmati dalle parti, trovasi allegato al trascrivendo atto, in unica fascicolazione, sotto la lettera "f". Ai beni sopra descritti segue e compete la proporzionale quota di comproprietà, nelle parti comuni dell'intero fabbricato, come per legge.

*

Intestazione catastale : **Sessa Marine s.r.l.**

A Catasto terreni Civate Al piano foglio 9 particelle mappali n. 5352-5353-5350-5349-5347-5346-5344-5343-5341-5340-5338-5337-5335-5334-4982-4912-4909-4906-4902-4899; mappali n. 5196-5197-5198-5199-5200-5201.

- Nota di trascrizione Registro generale n. 14719 Registro particolare n. 10735 in data 18/04/2014. Fusione di società per Incorporazione - immobili in Comune di Civate Al Piano; Atto Pubblico in data 14/04/2014 repertorio n. 999/785 del notaio Ermogene Miraglia.

Dalla sezione D della nota :

" le società "Sessa Marine s.r.l." [redacted] azione delle rispettive decisioni del 30 (trenta) gennaio 2014 (duemilaquattordici), di cui ai precedenti punti 1) e 3) della premessa, si fondono mediante incorporazione nella società "Sessa Marine s.r.l." della So [redacted]

*

⁴ Intestazione catastale : $\frac{1}{2}$ Sessa Marine s.r.l. [redacted]

A catasto terreni foglio 9 particelle 4992 -4995

- Nota di trascrizione Registro generale n. 14719 Registro particolare n. 10735 in data 18/04/2014. Fusione di società per Incorporazione - immobili in Comune di Cividate Al Piano; Atto Pubblico in data 14/04/2014 repertorio n. 999/785 del notaio Ermogene Miraglia.

Dalla sezione D della nota :

" le società "Sessa Marine s.r.l." [redacted] esecuzione delle rispettive decisioni del 30 (trenta) gennaio 2014 (duemilaquattordici), di cui ai precedenti punti 1) e 3) della premessa, si fondono mediante incorporazione nella società "Sessa Marine s.r.l." dell' [redacted]

* n.b.

L'intestazione catastale non appare coerente e aggiornata con la titolarità che dovrebbe invece essere $\frac{1}{2}$ Sessa Marine s.r.l. - [redacted] estione deve essere verificata e chiarita.

Dalla lettura della nota di trascrizione n. 8689/6037 del 20/02/2004 riguardante l'atto con il quale la società Sessa Marine s.p.a. vendeva alla so [redacted]

altri beni da concedere in locazione finanziaria, viene venduta anche la quota di ½ delle particelle 4992-4995 e delle particelle 4910-4913 soppresse (titolo precedente alla provenienza dell'attuale intestazione catastale atto rep. 999 notaio E. Miraglia). La questione deve essere verificata per effettuare gli aggiornamenti del caso.

Anche la nota di trascrizione dell'atto sopra citato, provenienza dei beni, tratta e "trasferisce" con la fusione societaria la quota di 1/2 delle particella 4992- 4995.

LOTTO 2

Intestazione catastale : **Sessa Marine s.r.l.**

A catasto fabbricati fg. 7 particella 4983 sub.701

A catasto terreni fg. 9 particelle 681-5187-5191-5192 -

- Nota di trascrizione registro particolare n. 10733, registro generale 14717 in data 18/04/2014. Fusione di società per incorporazione – immobili in Cividate al Piano e Cortenuova; atto notarile pubblico in data 14/04/2014 repertorio 998/784 del notaio Ermogene Miraglia.

Dalla sezione D della nota :

“ le società "Sessa Marine s.r.l." [redacted] azione delle rispettive decisioni del 30 gennaio 2014, si fondono mediante incorporazione nella società "Sessa Marine s.r.l." della soc [redacted]

Beni di proprietà Sessa Marine s.r.l. in Comune di Cortenuova (lotto 3)

LOTTO 3

Intestazione catastale : **Sessa Marine s.r.l.**

A catasto fabbricati foglio 8 particella 481 sub. 762 area urbana

- Nota di trascrizione registro particolare n. 10733, registro generale 14717 in data 18/04/2014. Fusione di società per incorporazione – immobili in Civate al Piano e Cortenuova; atto notarile pubblico in data 14/04/2014 repertorio 998/784 del notaio Ermogene Miraglia.

Dalla sezione D della nota :

" le società "Sessa Marine s.r.l." [redacted] esecuzione delle rispettive decisioni del 30 gennaio 2014, si fondono mediante incorporazione nella società "Sessa Marine s.r.l." della società [redacted]

Beni in uso alla società Sessa Marine s.r.l. in forza di contratti di locazione finanziaria

LOTTO 4 – in Comune di Civate al Piano via Cortenuova - A catasto fabbricati del Comune di Civate al Piano foglio 7 **particella 4983 sub. 1** - Quota di ½ indivisa con la società di Leasing "Sessa Marine s.r.l." delle particelle a catasto terreni foglio 9 del Comune di Civate al Piano **mappali 4992 - 4995**

Intestazione catastale [redacted] ede i [redacted]

LOTTO 5 - in Comune di Civate al Piano via Cortenuova - A catasto fabbricati del Comune di Civate al Piano foglio 7 **particella 5037 sub. 701**

Intestazione catastale [redacted]

LOTTO 6 – in Comune di Cortenuova via San Giorgio - A catasto fabbricati del Comune di Cortenuova foglio 8 particella **2185 sub. 703**

Intestazione catastale [REDACTED]

LOTTI 7 -8 Comune di Vimercate via Torri Bianche n.9 - A catasto fabbricati del Comune di Vimercate foglio 75 particella **40 sub. 34** interno 33 (ufficio); particella **40 sub. 51** (cantina); particelle **44 sub. 103-104-105** (posti auto); A catasto fabbricati del Comune di Vimercate foglio 75 particella **40 sub. 35** interno 34 (ufficio); particella **40 sub. 705** (cantina); particelle **44 sub. 86-87-88** (posti auto)

Contratti di Leasing n. 851087/001 - n. 851076/001 [REDACTED]

[REDACTED] sione di società per incorporazione - ATTO PUBBLICO del 27/12/2013 n.10620 Rogante [REDACTED] MILANO.

Intestazione catastale [REDACTED]

1. Accertamenti preliminari

1.3 Identificazione catastale

La rappresentazioni planimetriche catastali, alla luce di un sommario confronto effettuato durante lo svolgimento dei sopralluoghi, sono risultate nel complesso abbastanza coerenti con lo stato dei luoghi. Sono presenti però alcune situazioni di parziale corrispondenza e la mancanza di accatastamento di alcune porzioni, secondo la precedente relazione risultanti prive di titolo abilitativo. Alcune delle differenze sommariamente identificate riguardano anche i beni di proprietà delle società dei Leasing.

E' necessario prima di procedere alla alienazione dei beni, nel rispetto della vigente normativa che " impone " la corrispondenza della consistenza planimetrica catastale con lo stato dei luoghi, procedere ad un' verifica e ricognizione generale di rispondenza, almeno per i beni di proprietà Sessa Marine s.r.l.

Nel caso tali differenze risultassero di natura sostanziale bisognerà procedere – prima delle vendite – alle variazioni per l'aggiornamento delle rispondenze planimetriche.

In ogni caso le porzioni prive di titolo abilitativo eventualmente riscontrate dovranno essere – se ammissibile – sottoposte a sanatoria edilizia onerosa, o nel caso di inammissibilità, rimosse ripristinando lo stato regolarmente abilitato.

LOTTO 1

Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Civate al Piano – catasto fabbricati foglio 7.

Intestazione :

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti reali
1	Sessa Marine s.r.l. con sede in Civate al Piano	04935740961	Proprietà 1/1

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	SupCatast.	Rendita €.
7	926	705		C/3	2ª	432 m²		713,95
Indirizzo : Via Cortenuova n. 21/23 piano T								
7	926	703		D/1				170,00
Indirizzo : Via Cortenuova n. 21/23 piano T								
7	926	708		D/7				37.593,16
Indirizzo : Via Cortenuova n. 21/23 piano T-1								

Comune di Civate al Piano – catasto terreni foglio 9

Intestazione :

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti reali
1	Sessa Marine s.r.l. con sede in Cividate al Piano	04935740961	Proprietà 1/1

Dati :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	4899	Semin Irr. Arb.	3°		00	61	0,35	0,49
"	4902	Semin Irr. Arb.	U		00	30	0,19	0,17
"	4906	Semin Irr. Arb.	3°		00	15	0,09	0,12
"	4909	Semin Irr. Arb.	3°		00	15	0,10	0,12
"	4912	Semin Irr. Arb.	U		00	05	0,03	0,03
"	4982	Semin Irr. Arb.	3°		01	79	1,02	1,43
"	5334	Semin Irr. Arb.	3°		01	85	1,05	1,48
"	5335	Sem.Irr. Arb.	3°		00	30	0,17	0,24
"	5337	Semin Irr. Arb.	U		00	30	0,31	0,28
"	5338	Sem.Irr. Arb.	U		00	10	0,06	0,06
"	5340	Semin Irr. Arb.	U		00	45	0,28	0,26
"	5341	Sem.Irr. Arb.	U		00	11	0,07	0,06
"	5343	Semin Irr. Arb.	3°		00	45	0,26	0,36
"	5344	Sem.Irr. Arb.	3°		00	10	0,06	0,08
"	5346	Semin Irr. Arb.	3°		00	60	0,39	0,48
"	5347	Sem.Irr. Arb.	3°		00	13	0,08	0,10
"	5349	Semin Irr. Arb.	U		00	63	0,39	0,6
"	5350	Sem.Irr. Arb.	U		00	14	0,09	0,08
"	5352	Semin Irr. Arb.	U		00	65	0,40	0,37
"	5353	Sem.Irr. Arb.	U		00	03	0,02	0,02
"	5196	Semin Irr. Arb.	3°		04	80	2,73	3,84
"	5197	Sem.Irr. Arb.	3°		06	20	3,52	4,96
"	5198	Semin Irr. Arb.	3°		05	72	3,25	4,58
"	5199	Sem.Irr. Arb.	3°		00	90	0,51	0,72
"	5200	Semin Irr. Arb.	3°		00	65	0,03	0,04
"	5201	Sem.Irr. Arb.	3°		00	10	0,06	0,08

Comune di Cividate al Piano – catasto terreni foglio 9

Intestazione catastale:

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	Sessa Marine s.r.l. con sede in Civate al Piano	04935740961	Proprietà 1/2

n.b.

L'intestazione catastale non è coerente con la titolarità dei beni, la società Sessa Marine s.r.l. dovrebbe essere comproprietaria dei beni di seguito elencati per quota di 1/2 in comproprietà con la società [REDACTED]

Dati :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	4992	Semin Irr. Arb.	U		01	05	0,65	0,60
"	4995	Semin Irr. Arb.	U		02	08	1,29	1,18

LOTTO 2

Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Civate al Piano – catasto fabbricati foglio 7

Intestazione :

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti reali
1	Sessa Marine s.r.l. con sede in Civate al Piano	04935740961	Proprietà 1/1

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	SupCatast.	Rendita €.
7	4983	701		D/7				20.284,00
Indirizzo : Via Cortenuova n. 21/23 piano T-1								

Comune di Civate al Piano – catasto terreni foglio 9

Intestazione :

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti reali
1	Sessa Marine s.r.l. con sede in Civate al Piano	04935740961	Proprietà 1/1

Dati :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	681	Incolto Sterile	3 ^a		01	80		
"	5187	Semin Irr. Arb.	3 ^a		16	05	9,12	12,85
"	5191	Semin Irr. Arb.	3 ^a		34	80	19,77	27,86
"	5192	Semin Irr. Arb.	3 ^a		00	30	0,17	0,24

LOTTO 3

Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Cortenuova – catasto fabbricati foglio 8

Intestazione :

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti reali
1	Sessa Marine s.r.l. con sede in Civate al Piano	04935740961	Proprietà 1/1

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Cl.	Consistenza	SupCatast.	Rendita €.
8	481	762		Area urb.		155 m ²		
Indirizzo : Via San Giorgio n. 8 piano T								

Beni in uso alla società Sessa Marine s.r.l. in forza di contratti di locazione finanziaria

LOTTO 4

Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Civate Al Piano – catasto fabbricati foglio 7

Intestazione :

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Cl.	Consistenza	SupCatast.	Rendita €.
7	4983	1		D/7				10.472,00

Indirizzo : Via Cortenuova n.21/23 piano S1-T-1

LOTTO 5

Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Civate Al Piano – catasto fabbricati foglio 7

Intestazione :

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti reali
1			

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Cl.	Consistenza	SupCatast.	Rendita €.
7	5307	701		D/7				18.752,00
Indirizzo : Via Cortenuova n.21 piano S1-T-1								

LOTTO 6

Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Cortenuova – catasto fabbricati foglio 8

Intestazione :

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti reali
1			

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Cl.	Consistenza	SupCatast.	Rendita €.
8	2185	703		D/7				12.526,00
Indirizzo : Via San Giorgio sn. Piano T								

LOTTO 7

Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali – Comune di Vimercate – catasto fabbricati foglio 75

Intestazione :

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti reali
1			

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Cl.	Consistenza	SupCatast.	Rendita €.
75	40	34		A/10	3 ^a	7,5 vani		2.963,17
Indirizzo : Via Torri Bianche n.9 piano 16° interno 33								
75	40	51		C/2	3 ^a	19 m ²		48,08
Indirizzo : Via Torri Bianche piano S1 -interno 50								
75	44	103		C/6	4 ^a	12 m ²		38,42
Indirizzo : Via Torri Bianche piano S2 -interno 102								
75	44	104		C/6	4 ^a	12 m ²		38,42
Indirizzo : Via Torri Bianche piano S2 -interno 103								
75	44	105		C/6	4 ^a	12 m ²		38,42
Indirizzo : Via Torri Bianche piano S2 -interno 104								

LOTTO 8

Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali – Comune di Vimercate – catasto fabbricati foglio 75

Intestazione :

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti reali
1			

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Cl.	Consistenza	SupCatast.	Rendita €.
75	40	35		A/10	3 ^a	7,5 vani		2.963,17
Indirizzo : Via Torri Bianche n.9 piano 16° interno 34								
75	40	705		C/2	3 ^a	17 m ²		43,02
Indirizzo : Via Torri Bianche piano S1								
75	44	86		C/6	4 ^a	12 m ²		38,42
Indirizzo : Via Torri Bianche piano S2 -interno 85								
75	44	87		C/6	4 ^a	12 m ²		38,42
Indirizzo : Via Torri Bianche piano S2 -interno 86								
75	44	88		C/6	4 ^a	12 m ²		38,42
Indirizzo : Via Torri Bianche piano S2 -interno 87								

1. Accertamenti preliminari

1.4 Accertamenti di natura urbanistica generale

Come specificato nelle premesse, la presente relazione è stata finalizzata alla verifica sulla congruità della valutazioni espresse nella perizia che ha corredo la domanda di ammissione a procedura di Concordato preventivo. Non sono state effettuate verifiche, analisi e confronti tra quanto è stato oggetto di titoli abilitativi, lo stato attuale e la consistenza dei beni; non sono state considerate nelle valutazioni le porzioni immobiliari, riconosciute nella relazione di valutazione precedente, prive di regolari titoli abilitativi.

Le valutazioni più avanti espresse contemplanò i beni considerati in condizioni di completa conformità urbanistica abilitativa, provvisti di tutte le certificazioni di conformità e collaudo riguardanti gli impianti, la prevenzione e tutti i sistemi ed infrastrutture che necessitano di documentazioni attestanti la corretta esecuzione e funzionalità, quali ad esempio prevenzione incendi e sistemi ad essa connessa, reti ed allacciamenti alle pubbliche utenze, impianti di riscaldamento e ove esistenti di sollevamento, tutti gli impianti e infrastrutture esistenti per le quali l'utilizzo contempla la presenza di certificazione di conformità, collaudo, o mantenimento in efficienza di esercizio.

Nel caso in cui tali presupposti non venissero confermati, anche dove solo parzialmente, le valutazioni qui esposte potrebbero essere, secondo le diverse circostanze in essere, disattese.

Anche qui, come già detto per quanto riguarda la corrispondenza planimetrica catastale, è consigliabile procedere prima delle vendite, in particolare per i beni proprietà Sessa Marine s.r.l., ad una ricognizione generale dell'edificato per verificarne, almeno a

grandi linee ove di natura sostanziale, la corrispondenza con quanto è stato regolarmente autorizzato, ed eventualmente la presenza di eventuali criticità sotto tale aspetto da “ risolvere “ secondo le circostanze.

L'elencazione che segue, puramente ricognitiva, è stata redatta sulla scorta delle informazioni ricevute dal tecnico di fiducia della società Sessa Marine s.r.l. , che ha fornito allo scrivente un elenco di titoli abilitativi dei quali è a conoscenza ed in buona parte ha curato direttamente la stesura. Inoltre lo scrivente ha potuto esaminare “ alcuni “ documenti messi a disposizione della società riguardanti tale argomento. Senza entrare nel merito dei contenuti, gli estremi identificativi ricavati sono stati integrati e aggiunti all'elencazione redatta secondo le informazioni ricevute di cui sopra.

L'elenco potrà rivelarsi utile, nel caso integrato e aggiornato con accertamenti da effettuare presso l'ufficio tecnico comunale, nel momento in cui si deciderà di approfondire l'argomento. Si tratterà di verificare anche se sussistono obblighi non ancora assolti dalla società nei confronti dell'amministrazione comunale per esborsi, completamento di opere di urbanizzazione e/o cessioni di aree da effettuare a favore di quest'ultima, in ragione di piani attuativi o altri accordi in tal senso.

Le indicazioni di natura “temporale” desunte dalla cronologia dei titoli abilitativi che hanno riguardato le varie porzioni immobiliari sono state in ogni caso utili per connotare il grado di vetustà dei fabbricati in rapporto al periodo di costruzione.

Elencazione titoli abilitativi

Le caselle che includono gli estremi di documentazione che trovano riscontro tra l'elenco fornito dal tecnico della società Sessa Marine e la documentazione in posses-


so della Società sono evidenziate in altro colore. E' fatta salva l'esistenza di altra documentazione non rinvenuta o ravvisata tra quella in possesso della società e/o non oggetto della elencazione comunicata. Gli abbinamenti catastali sono indicativi.

Elenco dati ricevuti dal tecnico della Società Sessa Marine s.r.l.

Data	Id. catastale	Tipo di provvedimento	Estremi- Riferimento	Oggetto
18-12-71	mapp.926	Lic. di costr.	R.C. 49/71	Costruzione capannone per allevamento
09-07-78	mapp.926-928-933	C.E.	R.C. 35/78 prof. 1516	Ampliamento capannone industriale
05-04-90	mapp.926-928-933	C.E.	R.C. 15/90 prof.1900	Impianti tecnologici
06-05-90	mapp.926-928-933	Condono edilizio	Condono 11/90 prof. 2599	Ampliamento fabbricato industriale
10-05-90	mapp.926	C.E.	R.C. 26/90 prof. 2587	Ampliamento fabbricati industriali
18-10-93	mapp.926-928-933	C.E.	R.C. 70/93 prof. 4810	Cabina elettrica
26-08-96	mapp.933	C.E.	R.C. 45/96 prof. 2879	Modifiche interne/esterne corpo spogliatoi
27-05-98	mapp.926	C.E.	R.C. 07/98 prof. 615	Ampliamento fabbricato industriale
30-03-00	mapp.926	C.E.	R.C. 21/2000 prof.6987	Variante alla CE 7/98
06-07-00	mapp.926	DIA	DIA	Variante alla C.E. 07/98 - Ampliamento e modifiche prospetti
18-04-03	mapp.926	C.E.	C.E. n°5/03 prof.635	Capannone collaudi e vasca esterna
22-11-03	mapp.4983	PdC	PdC n°19/2003	Nuovo capannone produttivo
24-04-04	mapp.933	DIA	DIA 48/04 prof. 3621	Recinzione lato est
24-04-04		DIA	DIA 47/04 prof. 3619	Variante a C.E. n°5/03
29-04-04	mapp.926	DIA	DIA 51/04 prof. 3805	Manutenzione straordinaria tetto capannone
17-07-04	mapp.4983	DIA	prof.6618	Variante finale
24-06-05	mapp.5037	DIA	prof.5779	Realizzazione capannone stamperia a PT, spogliatoi a P.I, centrale termica P-I
26-05-06	mapp.5037	DIA	DIA prof.4384	Variante finale
27-06-06	mapp.5037	Agibilità	Prof.5333	Richiesta agibilità
19-10-06	mapp.5037	DIA	DIA prof.8870	Divisori interni per formazione mensa
21-11-06	mapp.5037	DIA	DIA 113/2006	Costruzione nuovo capan-

			prot.9949	none
08-08-07	mapp.4983	DIA	DIA 70/2007	Variante finale
18-09-07	mapp.926	DIA	prot.7079	Demolizione parte capannone causa incendio
21-12-07	mapp.926	DIA	DIA 21/2007 prot.9893	Ricostruzione con ampliamento posti incendio
15-07-08	mapp.926	DIA	prot. 5830	Var. alla DIA 21/2007 - Modifiche interne, ampliamento uffici
11-11-08	mapp.926	DIA		Var. 2 alla DIA 21/2007 - Modifiche interne
05-08-11	mapp.5037	DIA	DIA prot.6933	Modifiche interrato
30-09-11	mapp.5037	CEA	CEA prot.8440	Variante alla DIA prot.6933/11
21-12-11	mapp.926	DIA	prot.10815	Ampliamento uffici PT
10-09-12	mapp.926	SCIA	prot.7162	Ampliamento uffici P1
04-12-12	mapp.5037	SCIA		Modifiche interne
18-12-12	mapp.926	Rich. agibilità	prot.10088	Agibilità

Elenco pratiche rinvenute presso la società :

Data	Id. catast.	Tipo di provvedimento	Riferimento	Oggetto
18-12-71	mapp.926	Lic. di costr.	R.C. 49/71	Costruzione capannone per allevamento
16-11-77		C.E.		Ampliamento capannone
09-07-78	mapp.926-928-933	C.E.	R.C. 35/78 prot. 1516	Ampliamento capannone industriale
05-04-90	mapp.926-928-933	C.E.	R.C. 15/90 prot.1900	Impianti tecnologici
06-05-90	mapp.926-928-933	Condono edilizio	Condono 11/90 prot. 2599	Ampliamento fabbricato industriale
10-05-90	mapp.926	C.E.	R.C. 26/90 prot. 2587	Ampliamento fabbricati industriali
18-10-93	mapp.926-928-933	C.E.	R.C. 70/93 prot. 4810	Cabina elettrica
01-10-93		C.E.	R.C. 71/93 prot. 4811	Formazione ponticello per 
26-11-94	mapp. 933-3654-677-1849	C.E.	R.C. 86/94 prot. 6769	Realizzazione recinzione
26-08-96	mapp.933	C.E.	R.C. 45/96 prot. 2879	Modifiche interne/esterne corpo spogliatoi
25-08-97	mapp.933	C.E.	R.C. 35/97 prot. 2836	Modifica cancello carrale e ampliamento ponticello
27-05-98	mapp.926	C.E.	R.C. 07/98 prot. 615	Ampliamento fabbricato industriale
11-03-99		Rilascio C.E. in sanatoria	R.C. 1/99 prot.6418	Recinzione lato est
30-03-00	mapp.926	C.E.	R.C. 21/2000 prot.6987	Variante alla CE 7/98

06-07-00	mapp.926	DIA		Variante alla C.E. 07/98 - Ampliamento e modifiche prospetti
25-01-03		DIA		Recinzione e massciata all'interno del PL5
31-01-03		DIA		Predisposizione area per successiva realizzazione parcheggio e isola ecologica
18-04-03	mapp.926	C.E.	C.E. n°5/03 prot.635	Capannone collaudi e vasca esterna
22-11-03	mapp.4983 LEASING	PdC	PdC n°19/2003	Nuovo capannone produttivo
24-01-04		PdC	PdC n°3/2004 prot.3540/03	PL n°5 opere urbanizzazione
03-03-04		DIA	DIA 19/2004 prot.2020	Recinzione lotto industriale e isola ecologica come da PDC n°3/2004
24-04-04	mapp.933	DIA	DIA 48/04 prot. 3621	Recinzione lato est
24-04-04		DIA	DIA 47/04 prot. 3619	Variante a C.E. n°5/03
29-04-04	mapp.926	DIA	DIA 51/04 prot. 3805	Manutenzione straordinaria tetto capannone
24-06-05	mapp.5037 LEASING	DIA	prot.5779	Realizzazione capannone stamperia a PT, spogliatoi a P1, centrale termica P-1
14-07-05		DIA	prot.6431	Var al PdC n°3/2004
19-09-06		PdC	PdC n°10/2006	Allargamento strada consorziale
21-11-06		DIA	DIA 113/2006 prot.9949	Costruzione nuovo capannone
21-12-07	mapp.926	DIA	DIA 21/2007 prot.9893	Ricostruzione con ampliamento post incendio
15-07-08	mapp.926	DIA	prot. 5830	Var. alla DIA 21/2007 - Modifiche interne, ampliamento uffici
11-11-08	mapp.926	DIA		Var. 2 alla DIA 21/2007 - Modifiche interne
16-05-11		Autorizzazione	prot. 52032	autorizzazione per recinzione lungo la SP98

Identificazione beni di proprietà Sessa Marine s.r.l. in Cividate al Piano nello strumento di regolamentazione urbanistica – Piano di Governo del Territorio

(vedere allegato certificato di destinazione urbanistica prot. 9909 del 11/12/2014)

Il Comune di Cividate al Piano è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal consiglio comunale con delibera . 13 del 03/06/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. regio-

ne Lombardia n. 44 del 04/11/2009. Variante approvata con delibera n. 2 del 19/03/2014.

I mappali : 5200-5201-5334-5334-5335-4899-4902-4906-4909-4912-5337-5338-5340-5341-5343-5344-5346-5347-5349-5350-5352-5353 sono in zona assoggettata a viabilità con piccola porzione in PC – produttivo consolidato.

I mappali : 5198-5196-926-4983-4992-4995-4982 in zona PC produttivo consolidato

Il mappale 5187 in zona assoggettata a P.A. – Tp produttivo di trasformazione

I mappali 5191-681 in zona assoggettata a P.A. – Tp di trasformazione

I mappali 5197-5199-5192 in zona destinata a viabilità sovracomunale.

Le aree sono soggette anche alle previsioni di P.T.C.P. approvato dal consiglio Provinciale con delibera del 22/04/2004 e successive integrazioni.

Le aree " esterne al compendio edificato" qui incluse nel lotto 2 (particelle 5187-5191-681-) sono in parte interessate dalla fascia di rispetto stradale zona " E " aree agricole produttive di rispetto (art. II 2.3.1 – III 4.4.2), ed in parte incluse nel comparto di Piano attuativo "Tpn3a" ambito produttivo di trasformazione Art. 1.3.2.3 delle n.t.a. documento di piano.

I principali parametri urbanistici per tale comparto sono : Indice di zona 3 mc/mq; rapporto di copertura 50%; altezza massima mt.10,50.

" Il Documento di piano all'Art. 1.2.1.1. fissa la volumetria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

Per l'ambito di trasformazione "Tpn3a" si fissano le seguenti capacità edificatorie:

- volumetria definita mc 13.910,00

- *superficie coperta mq 2.318,00*
- *superficie occupata mq 3.709,00 "*

In ogni caso la reale capacità edificatoria del comparto, esprimibile solamente sull'area contraddistinta dalla simbologia " Tpn3a", sarà riconoscibile e concretizzabile solo in fase progettuale, nel rispetto degli indici che regolamentano urbanisticamente il comparto, dopo la definitiva approvazione del piano attuativo.

Si rammenta che parte dell'area mappali 5191-5192 – Tpn3a - è attualmente interessata dal percorso di accesso alla strada provinciale SP101 che porta a quello che potrebbe essere, in caso di alienazione dei beni in singoli lotti, l'unico accesso possibile al capannone ed alle aree di pertinenza ad esso circostanti (lotto 2), dove è già presente un cancello di dimensioni carrali.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda ad un'attenta lettura della documentazione di regolamentazione urbanistica vigente e di quella che sarà da applicare nel momento in cui avverrà l'alienazione dei beni.

Di tutto quanto sopra esposto è stato tenuto in debita considerazione nei criteri di stima adottati secondo le varie circostanze che fanno delle indicazioni urbanistiche un importante elemento influente sulle valutazioni.

2. Caratteristiche

2.1 Sommara descrizione e caratteristiche generali

Superfici ed entità di calcolo utilizzate per la valorizzazione dei beni

Ancora un volta si tiene a precisare che la presente relazione è stata incentrata sugli aspetti, le caratteristiche e le circostanze che in combinazione influiscono sulla valutazione complessiva dei beni, come richiesto, a commento aggiornamento e riscontro delle valutazioni esposte nella relazione tecnica che ha corredato la richiesta di ammissione a concordato preventivo.

Alla luce di quanto sopra è stato ritenuto superfluo, in quanto già tra gli argomenti trattati nella precedente relazione, elencare e descrivere le caratteristiche tipologiche costruttive che contraddistinguono i fabbricati di proprietà della società Sessa Marine s.r.l.

Così analogamente per le costruzioni e aree di proprietà delle società [REDACTED] presentate dai due edifici inclusi nel complesso produttivo di Civate Al Piano, dal capannone in Comune di Cortenuova, e dai due uffici, tra di loro comunicanti, in Comune di Vimercate inclusi nel complesso [REDACTED]

Tra le considerazioni che in aggiunta a quanto è stato già oggetto di disamina da parte del precedente perito, sono state qui analizzate e riconosciute influenti sui criteri di stima, situazioni ravvisabili in particolar modo per alcune specificità che contraddistinguono il complesso immobiliare produttivo in Civate al Piano.

Circostanze che con buona probabilità si verificheranno in fase di "realizzo" del complesso edificato di proprietà Sessa Marine s.r.l., nel "momento" in cui verrà a concretizzarsi la dismissione degli attuali processi produttivi, oppure derivanti dal ridimensionamento del complesso produttivo per l' indisponibilità dei capannoni e aree di proprietà delle società di Leasing, laddove avverrà la vendita dei soli capannoni di proprietà Sessa Marine per singoli lotti.

Il capannone con area di pertinenza particella 4983 sub. 701 di proprietà Sessa Marine s.r.l. non è "fisicamente" distinto e separato dal capannone particella 4983 sub. 1 di proprietà [REDACTED]

Quest'ultimo, oggi concretamente utilizzato e coadiuvante le fasi produttive della società, include tra l'altro oltre agli spazi lavorativi e di magazzino, servizi ad uso delle maestranze in parte condivisi da addetti che operano all'interno di altri edifici, insieme ad alcuni impianti e infrastrutture condivise con l'immobile adiacente direttamente collegato di proprietà Sessa Marine s.r.l.

La separazione tra le due strutture di proprietà diversa, oltre al disagio generale complessivo, sarà in ogni caso strutturalmente onerosa, con buona probabilità pregiudicherà le funzionalità delle infrastrutture, servizi e impianti condivisi.

Nel caso l' acquirente delle porzioni immobiliari di proprietà Sessa Marine s.r.l. fosse un unico "soggetto", l' indisponibilità delle aree scoperte interne, pertinenze delle proprietà delle società di Leasing, implicherà, salvo accordi diversi che oggi non è possibile prevedere, l'impossibilità di unire e collegare in un unico complesso produttivo, come attualmente in essere, i due lotti Sessa Marine. Limitando l'interesse di operatori "attirati" dal compendio immobiliare nella sua attuale funzionalità operativa e in rapporto alla disponibilità di superfici "coperte" ed aree esterne di pertinenza.

Il rapporto tra le dotazioni di uffici, servizi ed infrastrutture, una volta alienata la proprietà della sola Sessa Marine s.r.l., e le parti produttive e di stoccaggio attualmente distribuite sull'intero compendio immobiliare, dovrà necessariamente essere rivisto per verificarne la funzionalità in seguito alle nuove conformazioni immobiliari.

La questione riguarderà anche le dotazioni impiantistiche comuni al complesso per le quali attualmente non sussiste una regolamentazione che ne garantisca l'utilizzo a prescindere dalla allocazione e dalla proprietà.

La riconversione degli edifici di proprietà Sessa Marine s.r.l. ad altri tipi di attività si paleseranno con buona probabilità questioni " economiche" di una certa rilevanza, difficilmente ipotizzabili attualmente ma in ogni caso elemento di riflessione prudentiale sulle valutazioni dei beni. Vicende che coinvolgeranno analogamente in modo penalizzante anche le proprietà delle due società di Leasing in Comune di Civate Al Piano, in particolar modo se verranno introdotte divisioni " fisiche " per delimitare le rispettive aree di competenza esclusiva agli edifici.

La struttura esterna silos con i relativi impianti per lo stoccaggio e la gestione dei prodotti chimici utilizzati nei processi produttivi per la realizzazione delle componenti in vetroresina della barche, situata in posizione centrale tra gli edifici lotto 1 e 4, potrebbe aver causato sversamenti di materiale inquinante. E' fondamentale che l'area su cui insiste l'impianto non sia stata compromessa sotto tale aspetto, situazione che potrebbe, se realmente sussistente, comportare per il risanamento del sito esborsi economici non indifferenti previo piano di caratterizzazione delle aree interessate.

Indicativamente l'impianto pare insistere sull'area di pertinenza del capannone di proprietà della società [REDACTED]za per tale ragione esulare la società Sessa Marine s.r.l. dai propri obblighi di mantenimento dell'impianto. Solo un'analisi circostanziata delle aree mediante sondaggi nel sottosuolo potrà dissipare ogni dubbio in merito.

Le questioni sopra sinteticamente esposte sono tra le ragioni che hanno originato in questa sede stime maggiormente prudenziali rispetto alle valutazioni precedenti, soprattutto per il compendio immobiliare in Civate al Piano, che di fatto rappresenta la quasi totalità delle proprietà Sessa Marine s.r.l. disponibile alla procedura di concordato preventivo.

Per quanto riguarda i valori dei beni in capo alle società di Leasing in Civate al Piano le stime sono state condizionate da riflessioni analoghe a quelle adottate per l'edificato di proprietà Sessa Marine s.r.l. nello stesso Comune.

Anche qui le criticità che potranno derivare dallo "smembramento" dell'attuale insediamento produttivo rispetto all'attuale conformazione funzionale, oltretutto tenuto presente che due capannoni sono in capo a due diverse società di leasing, sono state un ulteriore fattore che ha indirizzato i valori a stime "prudenziali" rispetto la precedente valutazione.

Agli appezzamenti di terreno esterni alla perimetrazione della proprietà qui inclusi nel lotto 1, situati in prossimità del parcheggio pubblico su via Cortenuova e lungo la strada di nuova formazione che collega quest'ultima con la provinciale 101, alla luce degli azionamenti di PGT degli impegni convenzionati citati nella precedente relazione, come in quest'ultima detto, non è stato qui attribuito alcun valore.

Per quanto riguarda il valore dell'area urbana di proprietà Sessa Marine s.r.l. in Comune di Cortenuova, evidenziato che tale area è rappresentata da un parcheggio incluso all'interno della perimetrazione di confine che delimita il Capannone in Comune di

Cortenuova di proprietà della società di leasing [REDACTED] valorizzazione del bene al di fuori di tale circostanza è da considerarsi veramente modesta. I sopralluoghi effettuati presso il Capannone in Cortenuova e gli uffici in Comune di Vimercate, confermano sostanzialmente le informazioni descrittive rese nella precedente relazione; anche qui sono stati applicati criteri di "maggiore" prudenza per la definizione dei valori in rapporto alle caratteristiche dei beni, ricordata la presenza di ampie porzioni di copertura degli edifici più datati in eternit per le quali, secondo la relazione informativa sottoscritta dal "gruppo Mossali" in data 29/07/2014, viene precisato che l'intervento di bonifica deve essere realizzato entro tre anni (circostanza che potrà meglio essere analizzata interpellando la suddetta società).

Per maggiori informazioni e dettagli generali si rimanda agli elaborati grafici planimetrici catastali e quello indicativo TAV.1- sulla scorta dei quali, per i beni in Civate al Piano, sono riscontrabili le conformazioni planimetriche del complesso produttivo e le suddivisioni in lotti secondo le rispettive proprietà e le identificazioni catastali.

Si rimanda inoltre agli elaborati fotografici scelti specificatamente per sottolineare visivamente le considerazioni che hanno determinato le valutazioni qui esposte, ed agli elaborati planimetrici catastali che rappresentano le consistenze dell'edificato e delle aree. *(Le rappresentazioni fotografiche e di mappa tratte dal sito googlemaps® sono proprietà di quest'ultimo, qui utilizzate ai soli fini della localizzazione e non per usi commerciali o altri scopi)*

Superfici utilizzate per i conteggi di stima

Le superfici di seguito elencate sono state calcolate, per i fabbricati, graficamente al lordo delle murature interne ed esterne, sulla scorta delle planimetrie catastali che con-

traddistinguono le singole unità immobiliari. Pertanto con il conseguente margine di attendibilità e approssimazione che tale metodo comporta, poi arrotondate.

Gli scostamenti tra le superfici qui esposte e quella riportate nella precedente relazione sono risultati nel complesso di entità trascurabile, sottolineato che è stata utilizzata la stessa metodologia di rilevamento e conseguente approssimazione derivante. Le destinazioni indicate sono quelle rilevate sulle planimetrie catastali.

Analogamente ai manufatti le superfici delle aree scoperte di pertinenza ai capannoni sono state desunte dagli elaborati grafici planimetrici catastali, pertanto anche qui con il conseguente grado di attendibilità che tale metodo comporta, poi arrotondate, tenuto conto che gli elaborati sono in "scala " ridotta" per cui i rilevamenti sono abbastanza approssimativi.

Si rimanda alle rappresentazioni planimetriche catastali (allegate) anche per quanto riguarda le altezze interne dei manufatti , in questa sede non verificate.

Le superfici degli appezzamenti di terreno sono quelle catastali, quelle delle porzioni di area per le quali appare " ipotizzabile " uno sviluppo ai sensi del vigente Piano di governo del territorio (documento di piano zona Tp), sono state rilevate graficamente sugli elaborati grafici che corredano il documento di regolamentazione, quindi da verificare nel momento in cui verrà avviata la fase di progettazione attuativa.

LOTTO 1 – Beni in Comune di Cividate Al Piano Proprietà Sessa Marine s.r.l.


- Fabbricati ed aree di pertinenza

Identificativo catastale - Fg.7	Destinazione/Tipo	Superficie circa m ²
Particella n. 926 sub. 708 Capannone produzione, uffici,	Montaggio	1.940,00
	Stampatura	1.060,00
	Montaggio e ricerche	2.250,00
	Spogliatoi/servizi piano terra	389,00
	Ingresso e ufficio qualità	252,00

servizi, altro.	Tettoia piano Terra	364,00
	Uffici e servizi piano primo	530,00
	Centrale termica piano primo	360,00
Particella 926 sub.703	Cabina Enel locale contatori	
Particella 926 sub. 705 Capannone	Laboratorio collaudi Vasca collaudi esterna	450,00 68,00
Particella 926 sub.707 Area di pertinenza al sub. 708	Area scoperta piazzali, manovra, cortili, ecc	4.350,00
Particella 926 sub.705 Area di pertinenza al sub. 705	Area scoperta piazzali, manovra, cortili, ecc	1.713,00

Terreni esterni al perimetro del complesso produttivo, lato parcheggio pubblico, lato via Cortenuova, lato strada di collegamento Via Cortenuova – Strada provinciale 101.

Identificazione catastale fg.9	Sup. catastale Complessiva m ²
Particelle : 5352-5353-5350-5349-5347-5346-5344-5343-5341-5340-5338-5337-5335-5334-4982-4912-4909-4906-4902-4899; 5196-5197-5198-5199-5200-5201.	2.686,00

Quota di comproprietà indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ tra Sessa Marine s.r.l. 

Identificazione catastale fg. 9	Destinazione/Tipo	Sup. catastale m ²
Particella n. 4992	Area pavimentata manovra	105,00
Particella n. 4995	Area pavimentata manovra	208,00

LOTTO 2 – Beni in Comune di Civate Al Piano proprietà Sessa Marine s.r.l.

Fabbricati ed aree di pertinenza

Identificativo catastale - Fg.7	Destinazione/Tipo	Superficie circa m ²
Particella n. 4983 sub.701 Capannone produzione, deposito, altro	Magazzino	1.970,00
	Carico- scarico	248,00
	Cabina lavorazione	290,00
	Tettoia carico/scarico rampa	111,00
	Depositi piano primo	300,00

Area scoperta di pertinenza della particella 4983 sub.701	Piazzali manovra pavimentati, al netto manufatti, tettoie, rampe	5.020,00
---	--	----------

- Appezziamenti di Terreno lato sud – strada provinciale SP 101

Identificazione catastale fg. 9	Tipo	Sup. catastale m ²
Particella n. 5187	Area esterna al comparto produttivo -	1.605
Particella n. 5191	Area esterna al comparto produttivo – parte accesso carrale	3.480
Particella n. 5192	Area esterna al comparto produttivo – angolo SP 101	30,00
Particella n. 681	Area esterna al comparto produttivo - angolo accesso	180,00

LOTTO 3 – In Comune di Cortenuova via San Giorgio

Identificativo catastale - Fg.7	Destinazione/Tipo	Superficie circa m ²
Particella n. 481 sub. 762	Area urbana pavimentata ad uso parcheggio	155,00

Di proprietà 

LOTTO 4 – In Comune di Civate al Piano

Identificativo catastale - Fg.7	Destinazione/Tipo	Superficie circa m ²
Particella n. 4983 sub.1 Capannone produzione, deposito, servizi	Magazzino/montaggio	1.889,00
	Centrale termica P. Int.	101,00
	Spogliatoio/servizi P.1°	230,00
	Copertura piana praticabile	163,00
	Pedana di carico	103,00
Area scoperta di pertinenza della particella 4983 sub.1	Piazzali manovra al netto manufatti, tettoie, rampe, ecc.	3.590,00

Quota di comproprietà indivisa pari ad ½ tra Sessa Marine s.r.l. - [REDACTED]

Identificazione catastale fg. 9	Destinazione/Tipo	Sup. catastale m ²
Particella n. 4992	Area pavimentata manovra	105,00
Particella n. 4995	Area pavimentata manovra	208,00

Di proprietà [REDACTED]

LOTTO 5 in Comune di Civate al Piano

Identificativo catastale - Fg.7	Destinazione/Tipo	Superficie circa m ²
Particella n. 5037 sub.701 Capannone produzione, deposito, servizi	Stampatura/cisterne	3.110,00
	Tettoia piano T.	340,00
	Spogliatoio/servizi P.1°	744,00
	Terrazzo piano primo	88,00
	Centrate termica P1°	110,00
	Deposito piano primo	770,00
Area scoperta di pertinenza della particella 5037 sub.701	Piazzali manovra pavimentati, al netto manufatti, tettoie, rampe,	2.560,00

Di proprietà [REDACTED]

LOTTO 6 – in Comune di Cortenuova

Identificativo catastale - Fg.8	Destinazione/Tipo	Superficie circa m ²
Particella n. 2185 sub. 703 Capannone produzione, deposito, servizi, uffici	Laboratorio Piano Terra	1.359,00
	Ufficio Piano terra	209,00
	Ufficio Piano ammezzato	240,00
Area scoperta di pertinenza della particella 2185 su.703	Piazzali manovra	908,00

Di proprietà [REDACTED]

LOTTO 7 – in Comune di Vimercate [REDACTED]

Identificativo catastale - Fg.75	Destinazione/Tipo	Superficie circa m ²
Particella n. 40 sub.34	Ufficio piano 16°	209,00
Particella 40 sub. 51	Cantina	20,00
Particella 44 sub. 104	Posto auto	12,00
Particella 44 sub. 103	Posto auto	12,00
Particella 44 sub. 105	Posto auto	12,00

LOTTO 8 – in Comune di Vimercate [REDACTED]

Identificativo catastale - Fg.75	Destinazione/Tipo	Superficie circa m ²
Particella n. 40 sub. 35	Ufficio piano 16°	208,00
Particella 40 sub. 705	Cantina	21,00
Particella 44 sub. 86	Posto auto	12,00
Particella 44 sub. 87	Posto auto	12,00
Particella 44 sub. 88	Posto auto	12,00

3. Valutazione

3.1 Criteri di stima adottati

Premesse :

La valutazione che segue è stata elaborata tenendo in considerazione le condizioni economiche e di mercato attuali, alla luce di elementi di previsione ipotizzabili in applicazione dei criteri di stima più avanti esposti e delle considerazioni che precedono.

Va tenuto presente come fattore di imprevedibilità e quindi di incertezza, la difficoltà di prevedere, nell'attuale contesto economico e finanziario, quelle che saranno le "risposte" di interesse del mercato immobiliare con particolare riferimento alle specificità dei

beni esaminati.

Malgrado la stima di merito sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, redatta secondo quanto indicato nelle premesse iniziali ed in quelle riguardanti i singoli argomenti, i risultati di valore sono correlati ai dati e alle informazioni elaborate ed è da ritenersi riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le varie indagini.

Essendo le valutazioni espresse da intendersi come l'espressione del valore previsionale medio ordinario, potrebbero verificarsi scostamenti dal prezzo di vendita e/o di cessione, effettivamente contrattato in sede di trattativa o in fase di vendita dei beni all'incanto, dipendente da fattori attualmente non ipotizzabili, quali ad esempio l'imprevedibile e variabile situazione del mercato immobiliare, la capacità negoziale delle parti, i "metodi" di pubblicazione e promozione delle vendite, quanto altro potrà determinare il prezzo di vendita finale,

Alla luce delle considerazioni e specifiche elencate nei capitoli precedenti, hanno influito sulle analisi che hanno condotto all'individuazione dell'attendibile e presumibile valore di mercato dei beni oggetto di trattazione, quelle caratteristiche intrinseche ed apparenti che, durante la fase di svolgimento delle operazioni peritali, si sono rivelate d'importanza fondamentale al fine della identificazione dei parametri unitari di valore applicati alle quantità disponibili.

Tra le particolarità di maggiore rilievo vengono elencate le seguenti :

- Ubicazione degli immobili in relazione alle principali vie di comunicazione ed alla distanza dal centro comunale o dalle zone di pregio; contesto in cui i beni sono in-

seriti in relazione alla tipologia della zona, viabilità locale ordinaria, comodità accessi per gli edifici "produttivi" e le aree di pertinenza ad essi circostanti. Esigenza di realizzare nuovi accessi ove verranno a mancare in seguito alla vendita suddivisa in lotti del complesso produttivo in Civate al Piano.

- Condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate in occasione dei sopralluoghi, grado di finitura e materiali utilizzati; grado di vetustà degli immobili stato d'uso; eventuale necessità di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Presenza di coperture in eternit per buona parte del capannone principale lotto 1. Non sono state esaminate e considerate nei valori le condizioni e funzionalità degli impianti che per natura, tipologia ed utilizzazione sono parte integrante inmovibile ai fabbricati, e dei quali la società Sessa Marine s.r.l. è proprietaria. In occasione dei sopralluoghi il complesso produttivo in Civate al Piano era operativo.
- Situazione urbanistica in relazione alla identificazione dei beni all'interno degli strumenti urbanistici vigenti al momento della valutazione, destinazioni d'uso assentite e assentibili.

Prospettive di sviluppo ove e se ipotizzabili, in particolare per la porzione di area inclusa nel lotto 2 parzialmente inserita in un ambito urbanistico che contempla la pianificazione attuativa. Considerata la presenza per detta area di parti in zona di rispetto, non occupabili da costruzioni e la presenza di un percorso di accesso che insiste in parte sulla particella 5191-5192, con buona probabilità da mantenere per garantire indipendenza di accesso al lotto.

Come indicato nel capitolo riguardanti gli accertamenti urbanistici non sono state

effettuate, in quanto non oggetto dell'incarico, analisi e verifiche sulla conformità abilitativa dei fabbricati di proprietà Sessa Marine s.r.l. ne riguardanti quelli di proprietà delle società di Leasing.

Le porzioni immobiliari per le quali sussistono situazioni di mancanza del titolo abilitativo, esplicitamente indicate dal tecnico della società o espresse nella relazione precedente, sono state qui considerate nelle senza alcun valore, prudenzialmente a compensazione di quelli che potrebbero essere i costi di sanatoria, ove e se ammissibile, o di rimozione dei manufatti per i quali non via sia altra soluzione che risulti urbanisticamente ed economicamente percorribile per la normalizzazione urbanistica.

La presenza di difformità di natura sostanziale o di altra natura, qualora risultassero, influirà negativamente, secondo le varie circostanze, sulle valutazioni; alla luce del fatto che per l'ottenimento della completa conformità abilitativa – ove ammissibile - si renderanno necessari procedure amministrative economicamente onerose sia sotto l'aspetto degli aggravii comunali che tecnici per la redazione delle pratiche amministrative. I valori qui espressi non contemplano tali eventualità in quanto considerano la completa corrispondenza urbanistica delle porzioni immobiliari, la conformità di tutti gli impianti e dei sistemi di prevenzione in essere.

- Dimensioni e superfici disponibili calcolate secondo i criteri precisati nel capitolo riguardante la descrizione dei beni. (superficie commerciale lorda calcolata sulla scorta delle planimetrie catastali, approssimazione finale dei conteggi, superfici catastali);

- Considerazioni e analisi in riferimento al " periodo " attuale di nota e diffusa "contrazione" del settore immobiliare delle compravendite, particolarmente "gravosa" per quanto concernente immobili produttivi, e la persistente difficoltà di accesso al credito bancario fondiario. La limitata appetibilità dei beni in rapporto ai sistemi costruttivi ed alle infrastrutture per il contenimento dei costi di approvvigionamento energetico.
- Quanto altro possa aver influito sulle valutazioni ragguagliate tramite l'applicazione di coefficienti correttivi alle condizioni particolari che riguardano le singole unità immobiliari, ravvisate in fase di svolgimento delle operazioni peritali, e sinteticamente espresse nei vari capitoli.
- Sono state eseguite Indagini conoscitive basate sull'esame di documentazioni e pubblicazioni riportanti valutazioni immobiliari, quali osservatorio mobiliare italiano Agenzia delle Entrate, listini prezzi editi da componenti del settore immobiliare provinciale. Eseguite analisi dell'offerta di beni quanto più possibile assimilabili a quelli oggetto di trattazione, ravvisate nei principali siti internet che pubblicizzano, analizzano e raccolgono proposte di vendita immobiliare.

Alla luce di quanto sopra detto sono state esaminate anche caratteristiche di tipo economico influenti sull' auspicabile individuazione di quello che si può ritenere il valore "attendibile" dei beni dove producono " redditività". Considerando tra i criteri di stima anche il reddito derivante dai contratti d'affitto in essere (Vimercate), e l'indisponibilità immediata dei beni affittati sino alla scadenza del contratto.

Le superfici di calcolo sono state ragguagliate mediante l'applicazione di coeffi-

coefficienti correttivi di tipo " mercantile "in base alla destinazione e tipologia delle porzioni immobiliari. Ulteriori coefficienti di ragguglio hanno riguardato i gradi di vetustà, quello energetico, manutenzione, oltre a coefficienti di valore soggettivi.

Il tutto considerate e comprese nei valori le incidenze per servitù di fatto e di diritto, a favore e contro, apparenti e non, quote di comproprietà di parti comuni e/o di natura condominiale, aree di pertinenza comuni e/o esclusive, enti urbani secondo l'utilizzazione e l'uso all'interno del compendio immobiliare.

3.2 Valori suddivisi secondo lotti omogenei.

VALORI :

I conteggi sono stati eseguiti applicando prezzi unitari parametrici €/mq. alle singole unità suddivise in base alla tipologia, destinazione o altre caratteristiche di differenziazione.

I valori di seguito riportati derivano da calcoli e conteggi di stima principalmente basati sul raffronto e comparazione di valori desunti da analisi di elementi raggruppati per tipologia, ai quali sono stati applicati coefficienti di ragguglio/correzione per riportare i parametri di valore alle condizioni, caratteristiche e circostanze specifiche che contraddistinguono i beni rispetto alla " normalità" commerciale dei valori unitari assunti a base di confronto.

*

Beni di proprietà Sessa Marine s.r.l.

Identificazione	Valore arrotondati €
LOTTO 1 - Beni in Comune di Civate Al Piano Edificio produttivo, servizi, uffici, area scoperta di pertinenza esclusiva, altro di specifica competenza. Edificio produttivo collaudi, vasca esterna, area scoperta di pertinenza esclusiva, altro di specifica competenza. Appezamenti di terreno esterni al complesso produttivo versanti parcheggio e strada; Quota di 1/2 indivisa con la società [redacted] dell'area particelle 4992-4995	3.656.000.=
LOTTO 2 – Beni in Comune di Civate al Piano Edificio produttivo, servizi, area scoperta di pertinenza esclusiva, altro di specifica competenza. Appezamenti di terreno lato sud strada provinciale.	1.716.000.=
LOTTO 3 – Beni in Comune di Cortenuova Area urbana ad uso parcheggio	4.600.=
Totale valore beni di proprietà Sessa Marine s.r.l.	5.376.600.=


Beni di proprietà [redacted]

Identificazione	Valore arrotondati €
LOTTO 4 - Beni in Comune di Civate Al Piano Edificio produttivo, servizi, area scoperta di pertinenza esclusiva, altro di specifica competenza. Quota di 1/2 indivisa con la società [redacted] dell'area particelle 4992-4995	1.275.000.=
Totale valore beni di proprietà [redacted]	1.275.000.=

Beni di Proprietà [redacted]

Identificazione	Valore arrotondati €
LOTTO 5 - Beni in Comune di Civate Al Piano Edificio produttivo, servizi, area scoperta di pertinenza esclusiva, altro di specifica competenza.	2.587.000.=
LOTTO 6 - Beni in Comune di Cortenuova Edificio produttivo, servizi, area scoperta di pertinenza esclusiva, altro di specifica competenza.	967.000.=
Totale valore beni di proprietà [redacted]	3.554.000.=

Beni di proprietà [redacted]

Identificazione	Valore arrotondati Euro
LOTTO 7 - Beni in Comune di Vimercate Ufficio al piano 16°, cantina e tre posti auto coperti	567.000.=
LOTTO 8 - Beni in Comune di Vimercate Ufficio al piano 16°, cantina e tre posti auto coperti	564.000.=
Totale valore beni di proprietà 	1.131.000.=

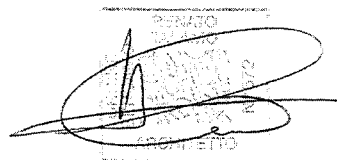
Riepilogo Allegati :

- Documentazione fotografica
- Elaborati grafici Tavole 1 -2- 3- 4 riepilogative e formazione lotti; Tavola 5 estratti PGT;
- Documentazione catastale : Visure, estratti mappa a catasto terreni;
planimetrie catastali unità immobiliari; elaborati planimetrici catastali.
- Contratti di locazione beni in Vimercate
- Certificato di destinazione urbanistica
- Supporto informatico CD-ROM contenente la relazione in formato digitale.

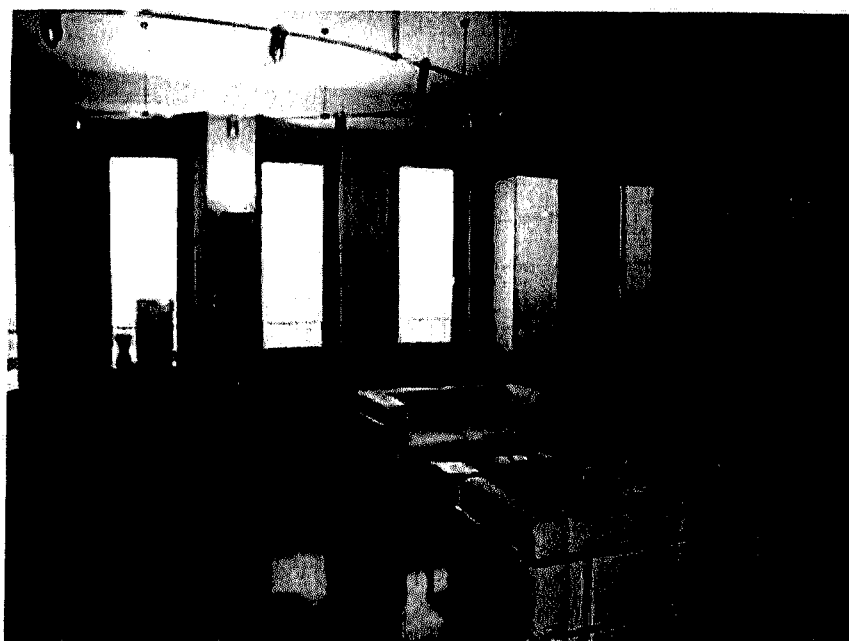
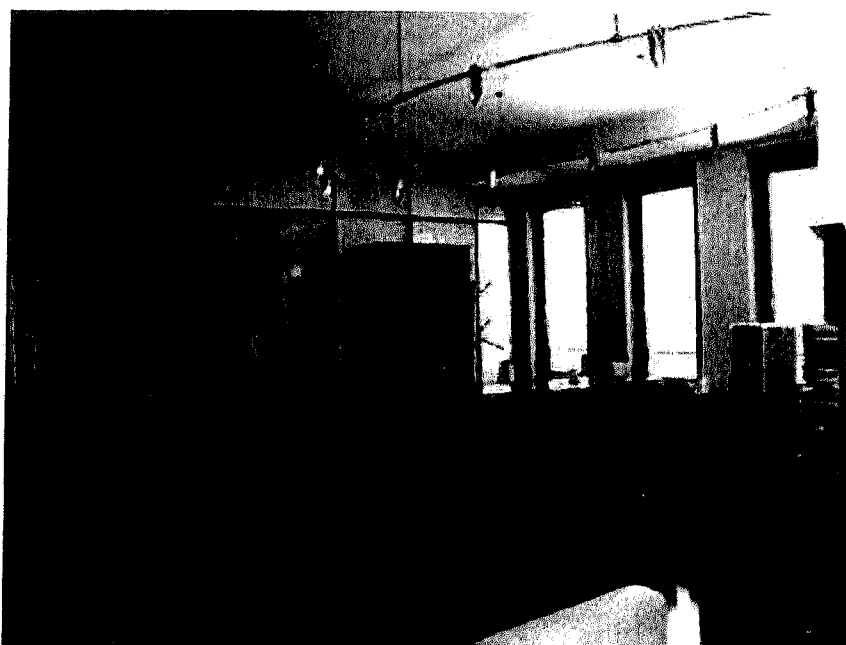
Lo scrivente rimane a disposizione per eventuali chiarimenti riguardanti la presente relazione.

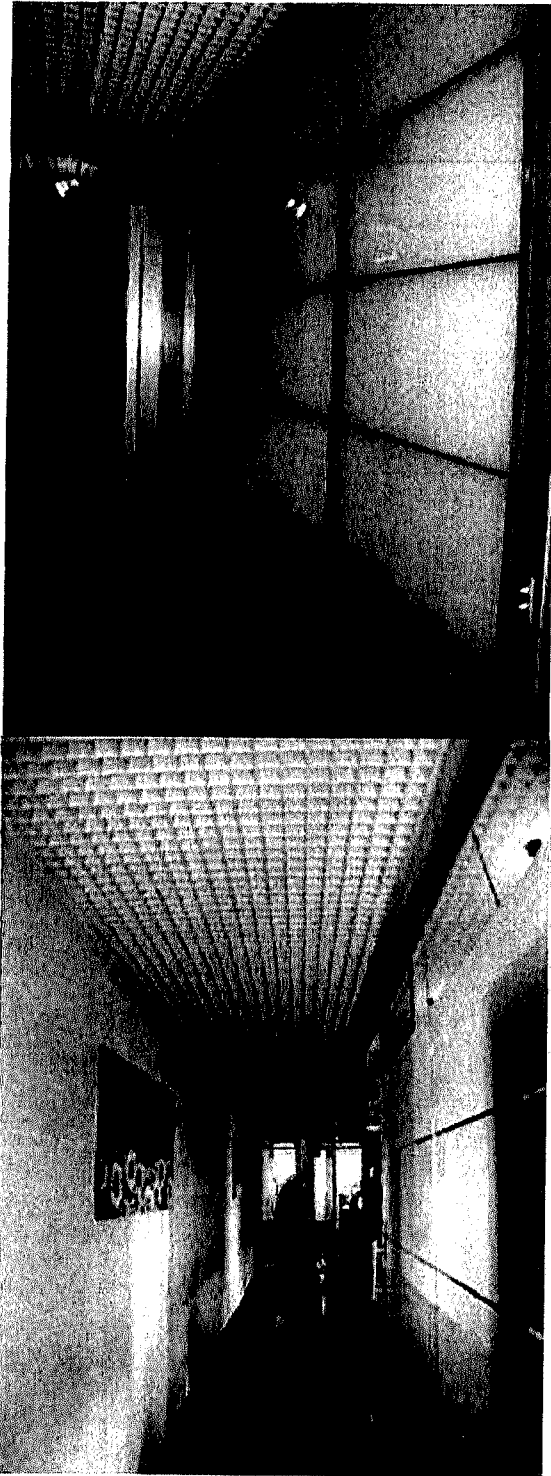
Bergamo 09-01-2015

Architetto Renato Talamo

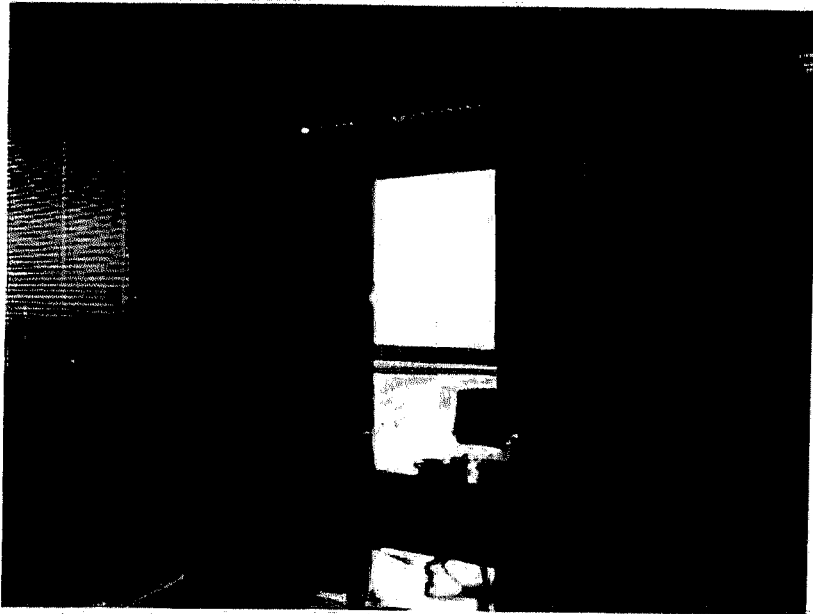


UFFICI VIMERCATE





PIETRO VALICENTI ARCHITETTO



15

24123 BERGAMO, VIA GRISMONDI 13/A TEL. 035.360891 FAX 035.4534064 e-mail:

arch.valicenti@iscali.it

C.F. VLCPTR62E29A246P P.IVA 01947680169