

Geom. FRANCO MAGNI

Via Masone 11, 24121 BERGAMO

Tel. 035/22.02.32 - Fax. 035/21.31.79

E-mail: magni@francomagni.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato Dott.ssa ELENA GELATO

Collegio dei Curatori: Dott.ssa Enrica Giordano - Dott. Lorenzo Gelmini

Dott. Luigi Grumelli Pedrocca

* * *

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI PERTINENTI ALLA
PROCEDURA DI FALLIMENTO N. 69/17 R.F. "AGRONOMIA SPA"**

* * *

L'ill.mo sig. Giudice Delegato dott.ssa Elena Gelato, con provvedimento in data 15.05.2017 ha conferito l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili e mobili pertinenti alla procedura di fallimento al sottoscritto Franco Magni, geometra libero professionista, con studio in Bergamo – via Masone, 11.

Lo scrivente, svolti gli opportuni accertamenti come di seguito descritto nel paragrafo *svolgimento delle operazioni peritali*, in esecuzione dell'incarico conferitogli, ha redatto, in sostituzione del primo sommario giudizio di stima del 22.06.2017, la seguente relazione di estimo degli immobili che, per completezza e facilità di consultazione, ha ritenuto opportuno dividere nei seguenti paragrafi:

1 – Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 2
2 – Beni mobili	pag. 3
3 – Ispezioni ipotecarie e catastali, determinazione della consistenza patrimoniale - servitù	pag. 3
4 – Ubicazione, dati di identificazione catastale, verifica della corrispondenza tra la situazione reale e quella catastale - confini	pag. 6
5 – Descrizione sommaria, destinazione, stato di manutenzione e conservazione - Utenti dell'immobile	pag. 9
6 – Dati urbanistici - Evoluzione edilizia - Autorizzazioni - Abusi/sanatoria - Vincoli - Edificazione in ampliamento	pag. 11
7 – Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico e del criterio di stima	pag. 37
8 – Dati metrici dell'immobile	pag. 38
9 – Aspetto economico e criterio di stima	pag. 39
10 – Stima del valore dell'immobile riferita a marzo 2018	pag. 41

1 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- Ispezione del complesso immobiliare in San Paolo D'Argon (BG) via Puccini n.5, in data 18.05.2017 insieme al Collegio dei Curatori dott.ssa Enrica Giordano, dott. Lorenzo Gelmini e dott. Luigi Grumelli Pedrocca.
- Ispezioni presso l'ufficio tecnico del Comune di San Paolo D'Argon previa domanda di accesso agli atti per ottenere le varie autorizzazioni edilizie relative alla costruzione dei fabbricati.
- Accertamenti presso:
 - l'Agenzia del Territorio di Bergamo – Servizi catastali;
 - l'Agenzia del Territorio di Bergamo Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- Assistenza tecnica al geom. Sergio Maggi che ha effettuato il rilievo strumentale dei fabbricati necessario per la verifica della regolarità catastale - urbanistica e per le future relative regolarizzazioni.
- Acquisizione degli atti relativi ai vincoli edilizi.
- Richiesta al notaio Alfredo Coppola Bottazzi della copia dell'atto di Cessione d'Azienda del 30.07.2003 n. di repertorio 39090, completo di allegati.
- Sopralluoghi al complesso immobiliare.
- Richiesta all'ing. Carlo Oggioni (progettista del fabbricato) della documentazione tecnica che non è stato possibile reperire presso l'ufficio tecnico del Comune.
- Esame della documentazione tecnica progettuale nell'ufficio dell'ing. Carlo Oggioni e richiesta copia documenti.
- Confronto tra l'esatta rappresentazione dei fabbricati con quella edilizia autorizzata e quella catastale e determinazione delle relative difformità.
- Sopralluogo in data 31.05.2017 presso il complesso immobiliare in San Paolo D'Argon insieme al Collegio dei Curatori dott.ssa Enrica Giordano, dott. Lorenzo Gelmini e dott. Luigi Grumelli Pedrocca.
- Redazione in data 22.06.2017 del primo giudizio di stima degli immobili.
- Ricostruzione dell'evoluzione edilizia e stima dei costi di sanatoria degli abusi edilizi accertati.

- Sopralluogo in data 22.01.2018 insieme ai Curatori dott. Lorenzo Gelmini e dott. Luigi Grumelli Pedrocca e al geom. Maurizio Nodari nella sua qualità di tecnico della società interessata all'acquisto.
- Email del 25.01.2018 al geom. Maurizio Nodari con allegata documentazione tecnica.
- Convegno in data 10.04.2018 nello studio dello scrivente con sig.ra [REDACTED] dello Studio [REDACTED] per esame degli esiti degli accertamenti ipotecari e catastali svolti per la determinazione della consistenza patrimoniale, delle servitù, ecc.
- Ricevuta in data 17.04.2018 la relazione dello studio [REDACTED] relativa alla consistenza patrimoniale – servitù, ecc., trasmessa in data 18.04.2018 ai Curatori, lo scrivente ha completato le attività peritali e ha redatto la presente relazione.

2 – BENI MOBILI

Non sono stati inventariati beni mobili di pertinenza alla procedura.

3 – ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI - DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA PATRIMONIALE – SERVITU'

Consistenza patrimoniale

Dalla relazione dello Studio [REDACTED] del 09.04.2018 (v. Allegato A) risulta che la società “Agronomia spa” con sede in San Paolo D’Argon – codice fiscale 04563170754, è proprietaria dell’immobile in Comune di San Paolo D’Argon (Bergamo) e più precisamente:

Piena proprietà dell’intero

Complesso immobiliare posto in via Puccini n.5, costituito da capannone agro-industriale per la lavorazione e confezionamento di ortaggi, dove al piano terra vi sono locali produttivi-deposito, al primo piano uffici e servizi, al piano interrato centrale frigorifera e locali generatori ed annessi cortile esclusivo e cabina enel in corpo staccato dal fabbricato principale, aree urbane ed appezzamenti di terreno; il tutto censito all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio 10 – particelle:

4019 sub.708 Via Giacomo Puccini n.6 – piano S1-T-1 Cat. D/10 RC€ 12.760,60
Derivata dalla variazione per ampliamento presentata in data 4 maggio 2011 n.BG0181354 di prot. della particella 4019 sub.706, a sua volta originata dalla variazione per divisione presentata in data 1.7.2008 n.BG0227316 di prot. della particella 4019 sub.3 – Costituzione presentata in data 23.3.2001 n.85046 di prot.

4019 sub.701 Area urbana di mq. 30 Via Giacomo Puccini n.6 piano T

4019 sub.702 Area urbana di mq. 474 Via Giacomo Puccini n.6 piano T

4019 sub.705 Area urbana di mq. 524 Via Giacomo Puccini n.6 piano T

Derivate dalla variazione per divisione e fusione presentata in data 17.12.2003 n.BG0377022 di prot. delle particelle 4019 sub.1-2 – Costituzione presentata in data 23.3.2001 n.85046 di prot.

Il tutto realizzato su parte dell'area alla **particella 4019** ente urbano di are 106.65 già di are 134.15, accorpamento delle particelle: 268 di are 53.65 e 270 di are 80.50.

Catasto Terreni

Foglio 9 – particelle:

258 di are 60.00 semin.arbor. cl.2 RD€ 29,44 RA€ 30,99

259 di are 62.40 semin.arbor. cl.2 RD€ 30,62 RA€ 32,23

260 di are 23.60 semin.arbor. cl.3 RD€ 7,31 RA€ 10,36 già di are 26.50

261 di are 144.27 semin.arbor. cl.3 RD€ 44,71 RA€ 63,33 già di are 222.40

267 di are 28.25 seminativo cl.3 RD€ 9,48 RA€ 11,67

Proprietà per l'area

Area urbana di mq. 2693, distinta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Fabbricati, come segue:

foglio 10 – particella:

4019 sub.707 area urbana di mq. 2693 Via Giacomo Puccini n.6 piano T

Derivata dalla variazione per divisione presentata in data 1.7.2008 n.BG0227316 di prot. della particella 4019 sub.3 – Costituzione presentata in data 23.3.2001 n.85046 di prot.

Enti comuni come per legge, (artt.1117 e seguenti del C.C).

Il tutto realizzato su parte dell'area alla particella **4019** ente urbano di are 106.65 già di are 134.15, accorpamento delle particelle 268 di are 53.65 e 270 di are 80.50.

Servitù

Dalla relazione dello Studio [redacted] del 09.04.2018 (v. Allegato A) risulta che:

- L'area contraddistinta in mappa con il n. 4019 sub 701 è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrale a favore delle particelle 4019 sub.2-4-5-6 ora particelle 4019 sub.703-704, 4-5-6, e particelle 4063 – 4098 e- 4061 (v. allegato 24 dell'Allegato A).
- L'area contraddistinta in mappa con il n. 4019 sub 704 di proprietà di terzi è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrale anche con mezzi agricoli a favore della confinante proprietà della società [redacted] individuata in parte al C.T. – foglio 9 – particelle 258 – 259 – 260 – 261 – 267 ed in parte al NCEU con le particelle 4019 sub.3-701-702-705 (v. allegato 23 dell'Allegato A).
- L'area contraddistinta in mappa con il n. 4019 sub 705 è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrale a favore della particella 4019 sub.703-704-4-5-6 (v. allegato 22 dell'Allegato A).

Le aree testé citate sono individuate nell'elaborato planimetrico allegato 1.

- Il terreno contraddistinto in mappa con il n. 3168 di proprietà di terzi è gravato lungo il confine sud da servitù di passo pedonale e carrale a favore della confinante proprietà della società [redacted]” (v. allegato 3 e allegato 21 dell'Allegato A).
- I terreni contraddistinti in mappa con i n. 258 – 259 (v. estratto mappa allegato 2) sono gravati da servitù di elettrodotto (v. allegato 15 dell'Allegato A e stralcio azzonamento PGT, allegato 16).

4 - UBICAZIONE, DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA TRA LA SITUAZIONE REALE E QUELLA CATASTALE - CONFINI

Ubicazione

Il complesso immobiliare di pertinenza alla procedura fallimentare, costituito da fabbricato con area pertinenziale e da terreno agricolo, è ubicato nel Comune di San Paolo D'Argon (BG), con accesso principale da via Puccini n. 5 (v. foto aerea 1).

Il cancello è posizionato non a confine sud ma a metà circa del terreno mappale 4019 sub. 701 (v. elaborato planimetrico, allegato 1).

L'accesso al terreno agricolo avviene oltre che dalla via Puccini testé citata anche dalla via Ceradello (v. elaborato allegato 3).



Foto aerea 1

Dati di identificazione catastale

Catasto Terreni

Nei registri partitari del Catasto Terreni del Comune amministrativo di San Paolo D'Argon (codice B310) si trovano iscritti alla Ditta: Agronomia Spa i sottoindicati mappali:

Mappa		Qualità	CI	Superfici ha a ca	Reddito	
Fg	n°				dominicale	agrario
9	258	Sem. Arbor.	2	60 00	€ 29,44	€ 30,99
9	259	Sem. Arbor.	2	62 40	€ 30,62	€ 32,23
9	260	Sem. Arbor.	3	23 60	€ 7,31	€ 10,36
9	261	Sem. Arbor.	3	01 44 27	€ 44,71	€ 63,33
9	267	Seminativo	3	28 25	€ 9,48	€ 11,67

(v. consultazione per partita attuale, allegato 4 ed estratto mappa allegato 2).

Note:

Nell'estratto mappa catastale non risulta:

- indicato il frazionamento relativo al terreno pertinenziale al fabbricato di civile abitazione rimasto di proprietà dei venditori signori [REDACTED]
- inserito l'ultimo ampliamento del capannone, il piccolo fabbricato della stazione di pompaggio, le vasche, i vani tecnici ed anche il tunnel interrato degli impianti.

Catasto Fabbricati

L'immobile oggetto di valutazione risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo D'Argon:

- alla Ditta Agronomia Spa per proprietà per 1/1 e così individuato:

Mappa		Ubicazione		Classamento		Rendita
Fg	n°	sub	via	Piano	Cat.	Catastale
10	4019	708	G. Puccini 6	S1-T-1	D10	€ 12.760,60
10	4019	701	G. Puccini 6	T	area urbana	consistenza 30 m ²
10	4019	702	G. Puccini 6	T	area urbana	consistenza 474 m ²
10	4019	705	G. Puccini 6	T	area urbana	consistenza 524 m ²

(v. consultazione per partita attuale, allegato 5, planimetria catastale sub 708 allegato 6 ed elaborato planimetrico allegato 1)

- alla Ditta Agronomia Spa, proprietà superficaria per 1/1 (Nota: è la ditta "costituente" v. allegato 4 dell'Allegato A);

- alla Ditta [REDACTED]
[REDACTED] proprietà superficaria per 1/1; e così individuato:

Mappa			Ubicazione via	Classamento		Superfici
Fg	n°	sub		Piano	Cat.	
10	4019	707	G. Puccini 6	T	Area Urbana	mq 2693

(v. consultazione per partita attuale, allegato 7).

Il diritto di superficie è stato costituito con atto in data 30.10.2009 n. 40.732 di rep. notaio dott. Filippo Calarco (v. allegato 4 dell'Allegato A).

Verifica della corrispondenza tra la situazione reale e quella catastale

Quanto rappresentato graficamente dall'elaborato planimetrico (v. allegato 1) e dalla planimetria catastale (v. allegato 6) non corrisponde alla reale situazione di fatto rilevata; inoltre l'ampliamento del fabbricato rappresentato graficamente a pag. 12 e 20 della presente relazione, costruito nel 2010/2012, non è stato accatastato.

La superficie catastale del terreno, comprensiva del sedime dei fabbricati, è di mq 45.267,00 mentre quella reale è di mq 44.270,79.

Sull'area contraddistinta in mappa con il mappale 4019 sub 707 (contornata con tratteggio verde nell'elaborato allegato 8) nel 2009 è stato costituito, con atto in data 30.10.2009 n. 40.732 di rep. notaio dott. Filippo Calarco (v. allegato 4 del fascicolo Allegato A), a favore dell' [REDACTED] [REDACTED] diritto di superficie della durata di 18 anni.

Le società [REDACTED] e la società [REDACTED] come indicato sul permesso di costruire n. 4/2009 rilasciato dal Comune di San Paolo D'Argon il 28.07.2010 (v. allegato 9) hanno costruito una porzione di fabbricato che in parte è edificata sull'area mappale 4019 sub 707 (oggetto del diritto di superficie) per mq 820+mq18,13 e in parte su terreno mappale 267 per mq 180 della "Agronomia spa" (v. quadro d'unione a pag. 12 della presente relazione)

Nel permesso di costruire sopra citato viene erroneamente indicata la società [REDACTED] [REDACTED] mentre i disegni vengono timbrati con [REDACTED]

Per quanto sopra esposto, si rende necessario procedere ad un aggiornamento sia al catasto terreni che al catasto fabbricati.

Confini

Il complesso immobiliare confina:

nord: 5601 – 5602 – 5603 – 5604 – 5212 – 457 – 255 - 257

est: 257 - Strada Comunale (via Ceradello) – 3591 – 3166 – 3168 – 4894 - 4019
sub 704 – 4463 – 4063 – 4098 - 4099

sud: 3492 – 3490 – 3491 – 1949 – 4063 – 4019 sub 704 – 4894 – 3591

ovest: 2338 – 803 – 5212.

5 – DESCRIZIONE SOMMARIA, DESTINAZIONE, STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE - UTENTI DELL'IMMOBILE

I fabbricati sono stati costruiti in ampliamento dal 1993 al 2012 con caratteristiche costruttive e distributive degli spazi finalizzate all'attività di lavorazione e conservazione dei prodotti di IV gamma.

I prodotti di IV gamma sono la verdura, gli ortaggi, la frutta pronta per il consumo.

La tecnologia utilizzata nei processi di lavorazione che si svolgevano nel capannone assicurava il completo rispetto del prodotto.

Durante le fasi della lavorazione avveniva il controllo rapido microbiologico, che consente la conta batterica e l'individuazione delle azioni dei lieviti, muffe in tempi brevissimi, la ultrafiltrazione dell'acqua del processo.

Il sistema di refrigerazione passiva assicurava la conservazione ottimale del prodotto, evitando fenomeni di eccessiva disidratazione.

La refrigerazione passiva veniva applicata tra le fasi di prelievo del prodotto dal campo e la lavorazione in stabilimento.

Le acque derivate dal lavaggio dei vegetali e quella usata per la disinfezione dei locali di produzione venivano scaricate come refluo in suolo e sottosuolo previo trattamento con filtro biologico – aerobico, come da autorizzazione rilasciata dal dirigente del Servizio Risorse Idriche della Provincia di Bergamo in data 05.03.2012.

Note

- La presente stima riguarda esclusivamente i fabbricati con esclusione degli impianti e macchinari, ecc. di proprietà di terzi.

- Per continuare il processo produttivo è necessario acquistare da terzi gli impianti ed i macchinari.
- Per quanto concerne l'impianto di depurazione e di scarico delle acque, oltre all'acquisto si dovrà verificare se tali impianti sono sufficienti e se la Provincia autorizza lo scarico delle acque del processo produttivo nel suolo e nel sottosuolo. Al riguardo lo scrivente comunica che in data 11.04.2012 la "Agronomia spa" aveva trasmesso relazione e rilievo dei lavori riguardanti lo stato di avanzamento relativi all'autorizzazione sopra citata (v. allegato 10).

Il fabbricato è così suddiviso:

- piano terra: dove veniva svolta l'attività produttiva, sono ubicati i seguenti reparti:
 - zona stoccaggio della materia prima (conservata alla temperatura di 5.5 gradi);
 - zona cernita;
 - zona modanatura, taglio;
 - zona lavaggio e risciacquo;
 - confezionamento e controllo prima della commercializzazione.

Il tutto come rappresentato nell'allegato 11 e documentazione fotografica Allegato B.

Tutti i locali ad uso produttivo sono:

- adeguatamente coibentati per il tipo di attività che vi si svolgeva;
- dotati di impianto di climatizzazione con umidità controllata, elettrico di illuminazione e di alimentazione ai macchinari: impianti fissi per destinazione.

Gli impianti elettrici di illuminazione e alimentazione ai macchinari, sono stati costruiti con caratteristiche finalizzate alle lavorazioni e trasformazioni svolte dalla società Agronomia spa: non è stato possibile accertare la proprietà di questi impianti e quindi non sono stati stimati perché non fanno parte dei fabbricati.

Le pavimentazioni dei reparti produttivi non sono in buone condizioni di conservazione (v. foto 12 dell'Allegato B).

- piano primo: al piano primo sono posti gli uffici, la mensa, gli spogliatoi, i servizi igienici, ecc., come rappresentato graficamente nella planimetria allegato 12.
- Al piano interrato sono stati costruiti locali tecnici (centrale frigorifera, generatori, serbatoio (v. planimetria allegato 13).

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono discrete.

Il complesso immobiliare è dotato di cabina elettrica di trasformazione e di pozzo acqua.

L'area pertinenziale è recintata con inferriata in profilati di ferro sul lato prospiciente la via Puccini mentre per gli altri lati è realizzata con rete metallica.

Sul terreno insistono fabbricati tecnici, cabina enel di trasformazione, vasca raccolta acqua, pozzo, impianto di filtrazione, ecc., rappresentati graficamente sull'estratto mappa allegato 14.

Terreno agricolo

Il terreno agricolo è di medio impasto con la presenza di sassi che aiutano il drenaggio evitando il ristagno d'acqua, ed è adatto alla coltura in serra di insalate, ecc.

Esistono tre accessi diretti al terreno agricolo dalla via Ceradello (v. allegato 3).

Sul terreno agricolo sono stati rilevati un recinto provvisorio per il pascolo di asini e alcune tettoie rudimentali per il loro ricovero (v. allegato 15).

Le serre, la cui costruzione era stata autorizzata, sono state eliminate.

Utenti dell'immobile

L'immobile alla data della presente relazione risulta non occupato e gli impianti di climatizzazione sono in funzione per evitare che si danneggino.

6 – DATI URBANISTICI - EVOLUZIONE EDILIZIA - AUTORIZZAZIONI ABUSI/ SANATORIA - VINCOLI - EDIFICAZIONE IN AMPLIAMENTO

Dati urbanistici

Alla data della presente relazione il Comune di San Paolo d'Argon è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 03.06.2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie inserzioni e concorsi n. 39 del 29.09.2010.

Il PGT è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 15.12.2009.

Si allega lo stralcio di azzonamento del PGT – dove sono riportati gli ambiti (v. allegato 16).

Il comparto in esame nel PGT è perimetrato come segue:

- parte in ambito A6 aree per produzione agricola intensiva;
- parte in ambito A4 verde di rispetto e di valore agricolo ambientale;

- parte in ambito adibito a nuova viabilità.

Le due zone presentano parametri edilizi diversi, e la zona A4 è inedificabile, vedasi stralcio delle norme tecniche di attuazione (v. allegato 17).

Le superfici del terreno in relazione ai comparti è stata calcolata graficamente dalla tavola di PGT (v. allegato 18).

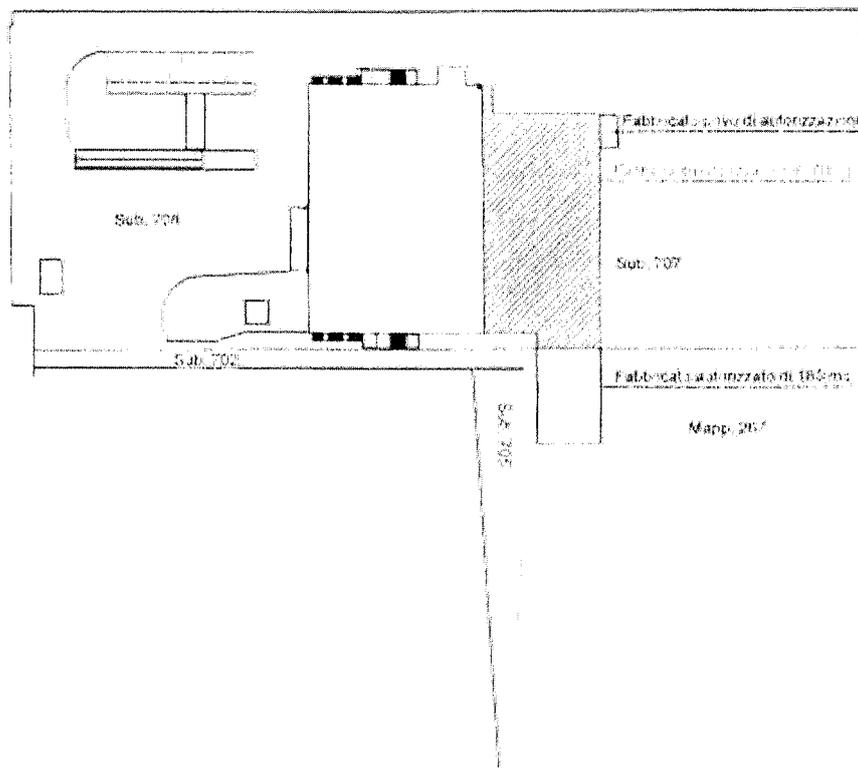
Con deliberazione del consiglio comunale n. 23 del 31.07.2015 si è approvata la relazione preliminare di indirizzo per la redazione-aggiornamento del documento di piano unitamente all'aggiornamento/integrazione/modifica del piano dei servizi e del piano delle regole (v. allegato 19).

Con deliberazione di giunta comunale n. 73 del 25.05.2016 si è approvata una proposta e presa d'atto di documenti ed elaborati PGT variante 2016 (v. allegato 20).

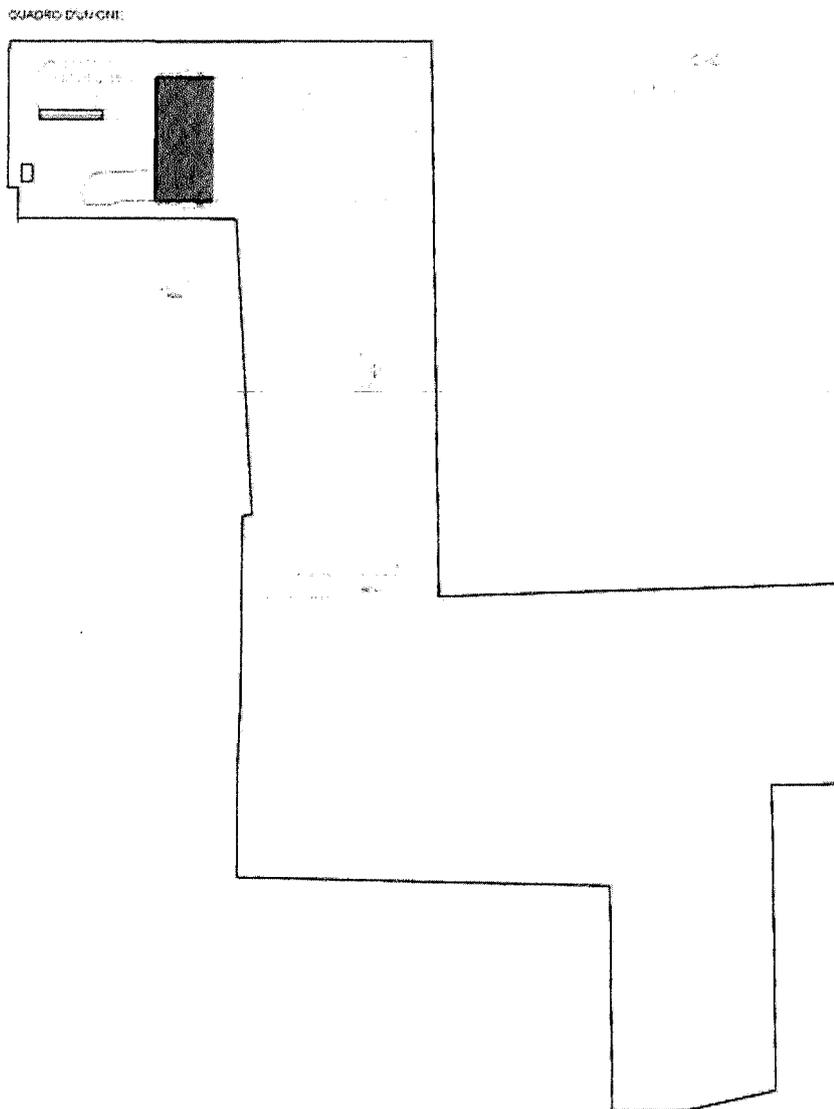
Qui di seguito si illustra l'evoluzione costruttiva dei fabbricati con la descrizione delle autorizzazioni e degli abusi edilizi.

Evoluzione edilizia – Autorizzazioni – Abusi/Sanatoria

QUADRO D'UNIONE



PRIMO CAPANNONE EDIFICATO NEL 1993/1994



Capannone per attività agricola edificato a seguito di concessione edilizia n. 1992/0060 prot 2613 del 13.11.1992 e variante n. 1993/150 prot. 7767 del 24.12.1993.

Richiedente: Sig. [REDACTED]

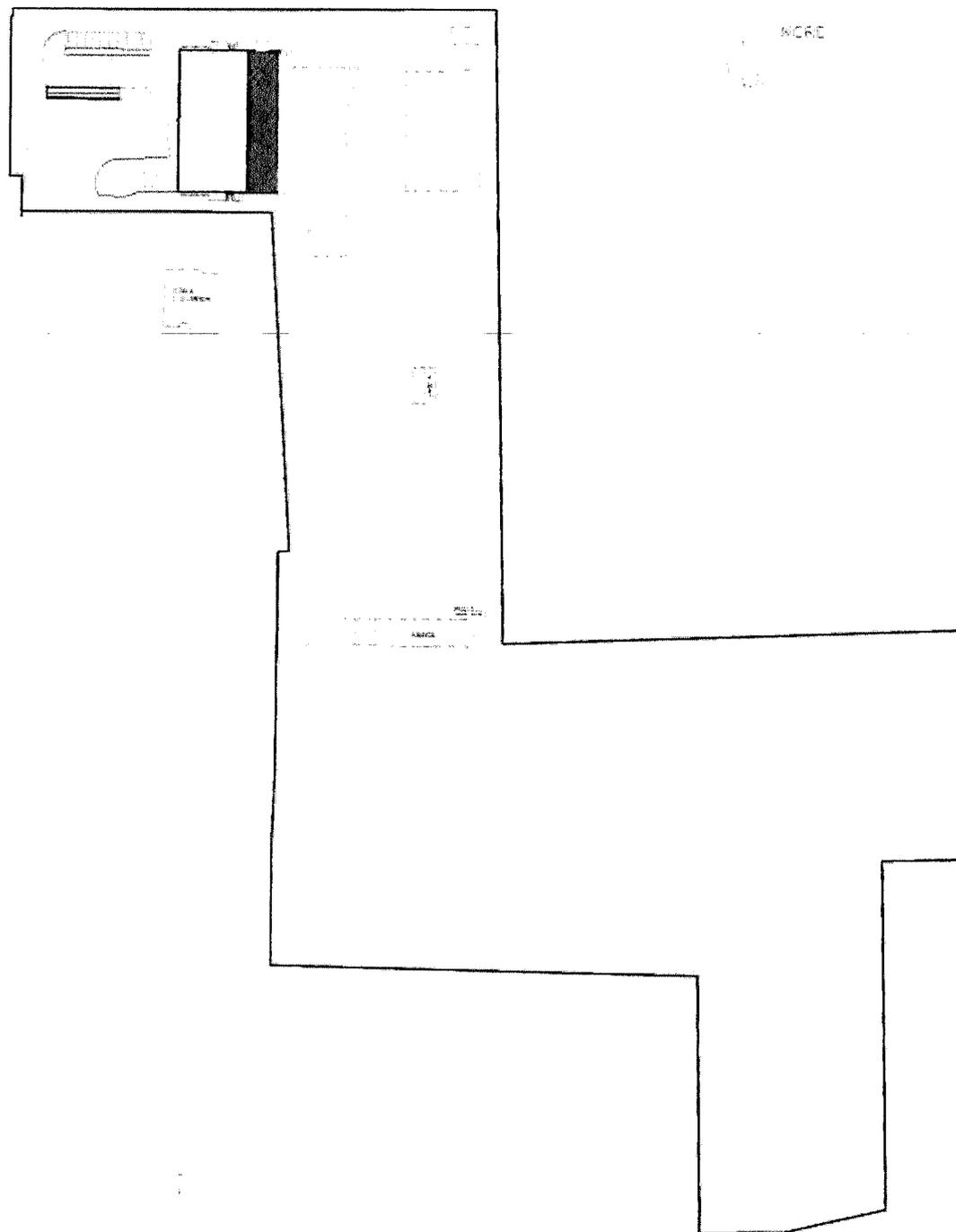
Atto di vincolo immobiliare in data 11.12.1992 rep. 115413 Notaio Carlo Leidi di Bergamo.

Inizio lavori in data 03.05.1993 - Fine lavori in data 26.10.1994 - Certificato di agibilità in data 23.05.1995.

Il fabbricato è stato interessato da successivi interventi edilizi.

AMPLIAMENTO CAPANNONE EDIFICATO NEL 2000-2002

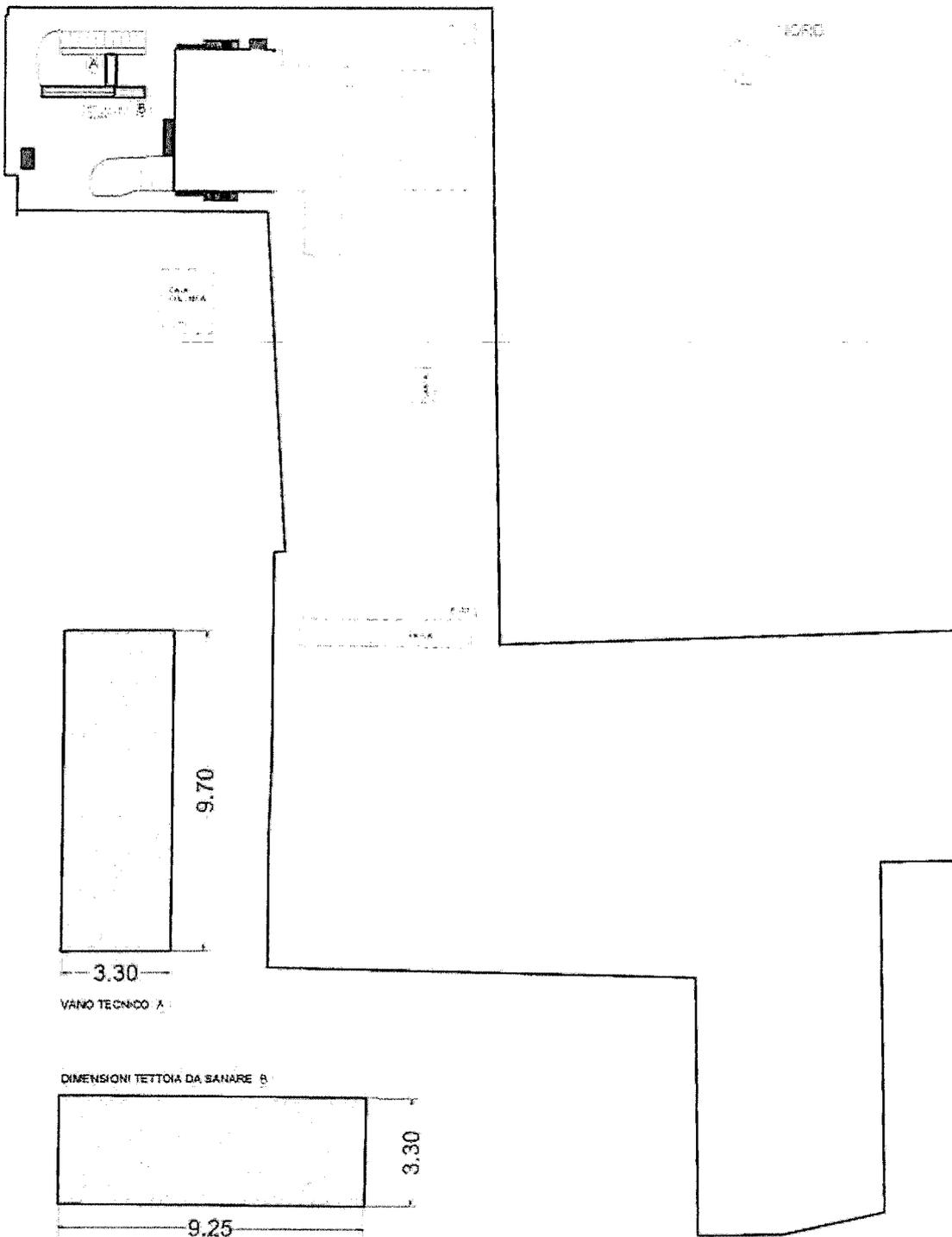
QUADRO D'INIZIONE

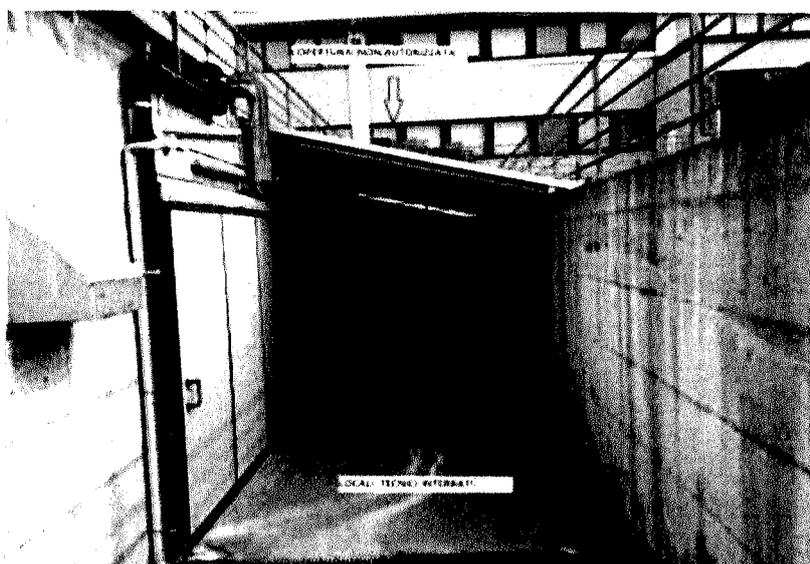
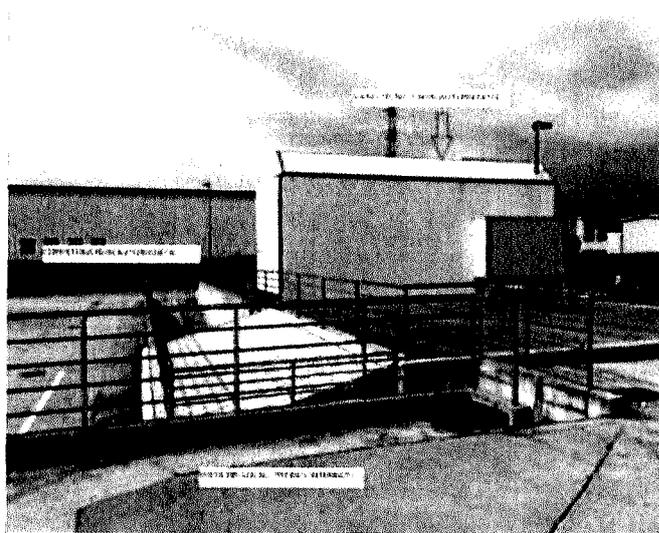
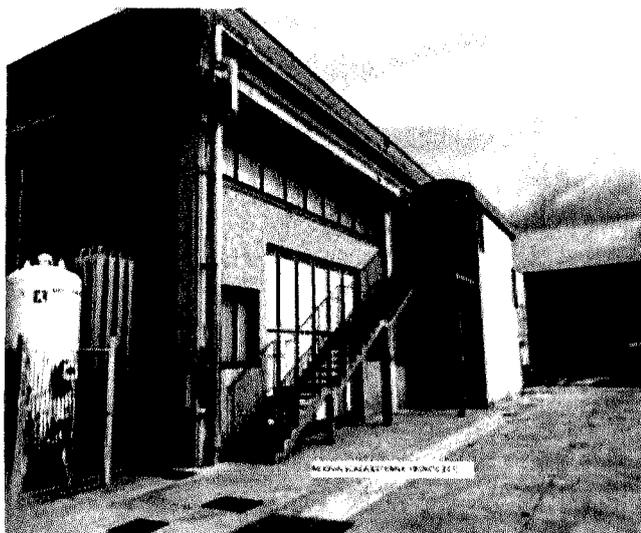


NOTE

RISTRUTTURAZIONE FABBRICATI E COSTRUZIONE LOCALI TECNICI E CABINA ENEL NEL 2005-2007

QUADRO D'UNIONE





Si precisa che non avendo avuto la possibilità di consultare tutte le pratiche edilizie relative al progetto di ristrutturazione, perché non trovate in archivio, alcune conclusioni sono state desunte dalla lettura della tabella di riepilogo dei dati planivolumetrici allegati al progetto di ampliamento capannone con permesso di costruire n. 04/09.

In particolare si desume che:

- la copertura del vano scale del fronte est è stata realizzata in forza di variante 2 presentata il 25.07.2006;
- la costruzione della bussola d'ingresso e magazzino pulizie è stata realizzata in forza di variante n. 4.

Dalle verifiche effettuate emergono le seguenti difformità:

- copertura di una parte di corsello mediante apposizione di pannello di copertura;
- installazione di una struttura coibentata a schermatura di impianti. Il Responsabile del Servizio Tecnico evidenzia che codesta struttura è stata realizzata per ridurre l'impatto acustico degli impianti a seguito dell'ordinanza n. 1 -2011 prot. 5862 del 15.09.2011.

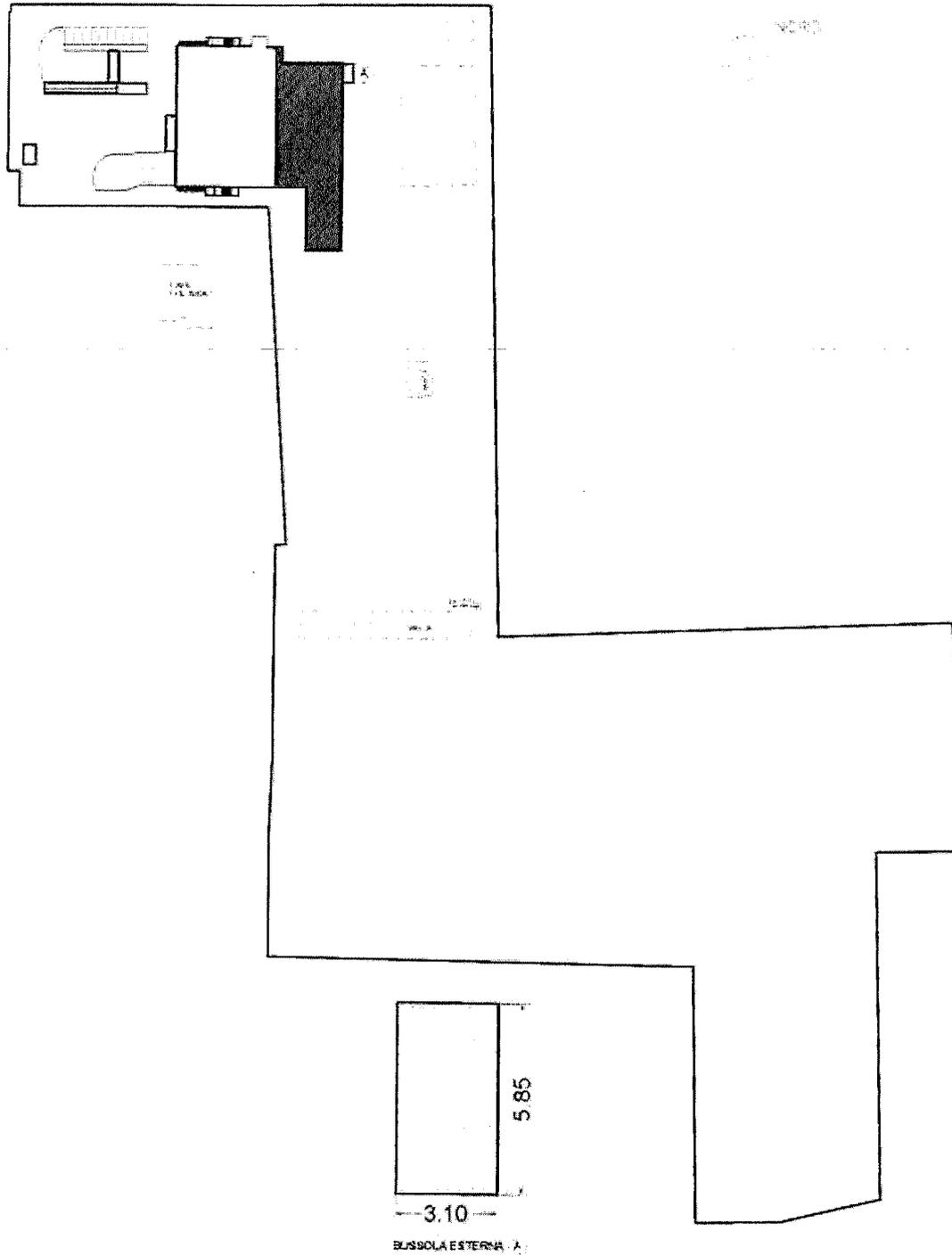
Queste difformità dovranno essere regolarizzate con apposite istanze in sanatoria i cui costi, alla data odierna, sono così riassumibili:

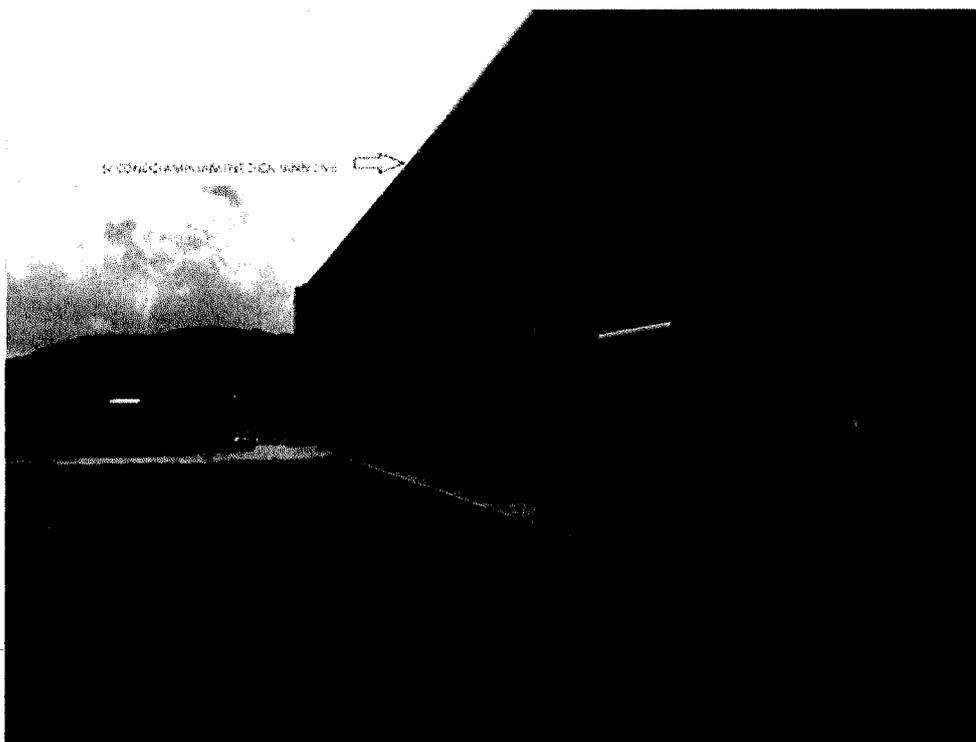
-	copertura parte di corsello mt. 9.25 x 3.30 = mq. 30,525		
-	struttura coibentata mt. 3.30 x 9.70 = mq. mq. 32.01		
	Totale superficie lorda da regolarizzare mq. 30,525 + mq.32,01 = mq. 62,535		
-	Oneri di urbanizzazione primaria mq. 62,535 x euro 15,00 = euro 938,025 in misura doppia perché in sanatoria	euro	1.876,05
-	Oneri di urbanizzazione secondaria mq. 62,535 x euro 14,00 = euro 875,49 in misura doppia perché in sanatoria	euro	1.750,98
-	Smaltimento rifiuti mq. 62,535 x euro 16,00 = euro 1'000,56 in misura doppia perché in sanatoria	euro	2.001,12
-	Maggiorazione 5% per fondo aree verdi Euro (938,025+875,49+1.000,56) = 2.814,075 2.814,075 x 5% = In misura doppia perché in sanatoria	euro	281,40
-	Maggiorazione 5% per consumo suolo Euro (938,025+875,49+1.000,56) = 2.814,075 2.814,075 x 5% = In misura doppia perché in sanatoria	euro	281,40
	SOMMANO COMPLESSIVAMENTE	euro	<u>6.190,95</u>

Al sopraindicato importo dovranno essere aggiunte le spese tecniche ed i diritti di segreteria in vigore al momento della presentazione della richiesta; l'importo attuale è di €500,00.

AMPLIAMENTO CAPANNONE EDIFICATO NEL 2010/2012

QUADRO D'UNIONE





Fabbricato edificato a seguito permesso di costruire n. 4/2009 prot. 4676 del 28.07.2010.

Domanda presentata in data 23.07.2009 dalle Società:

[REDAZIONE] COMMITTEE
[REDAZIONE] proprietario dell'area

Atto unilaterale di vincolo immobiliare Notaio Calarco in data 14.12.2009 rep n.41028

Inizio dei lavori in data 09.08.2010 prot 5005 del 04.08.2010.

Fine lavori parziale in data 13.01.2012 prot. 278 del 17.01.2012, con la fine dei lavori parziale è stata allegata anche una precisazione in merito alla prescrizione del permesso di costruire circa la realizzazione della piantumazione prescritta.

Rispetto a quanto autorizzato dal suddetto permesso di costruire le opere sono state realizzate in parziale difformità per diversa distribuzione interna e minore superficie coperta.

Successivamente al suddetto permesso di costruire sono state presentate n. 2 varianti in corso d'opera, le cui autorizzazioni non sono state rilasciate e più precisamente:

- Variante 1 - Permesso di costruire n. 7 / 2011 prot. 3789 del 31.05.2011, non rilasciata.
- Variante 2 – Permesso di costruire n. 7/2012 prot. 5260 del 08.08.2011, non rilasciata.

Le due varianti sopra citate riportavano alcune delle difformità rilevate, ma non essendo state rilasciate autorizzazioni delle varianti le opere si configurano come abusive.



Difformità tra stato di fatto e quanto autorizzato:

- l'ampliamento del fabbricato è stato realizzato leggermente più corto rispetto a quello autorizzato;
- la costruzione del fabbricato accessorio rappresentato nella fotografia dim. 3,10 x 5,85 = mq 18,135.

Le difformità dovranno essere sanate, i cui costi, alla data odierna, sono così quantificabili:

- Oneri di urbanizzazione primaria

mq. 18,135 x euro 15,00 = euro 272,025

in misura doppia perché in sanatoria

euro 544,05

- Oneri di urbanizzazione secondaria

mq. 18,135 x euro 14,00 = euro 253,89

in misura doppia perché in sanatoria

euro 507,78

- Smaltimento rifiuti

mq. 18,135 x euro 16,00 = euro 290,16

in misura doppia perché in sanatoria

euro 580,32

- Maggiorazione 5% per fondo aree verdi

euro (272,025+253,89+290,16) = 816,075

816,075 x 5% =

in misura doppia perché in sanatoria

euro 81,60

- Maggiorazione 5% per consumo suolo

Euro (272,025+253,89+290,16) = 816,075

816,075 x 5% =

in misura doppia perché in sanatoria

euro 81,60

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE

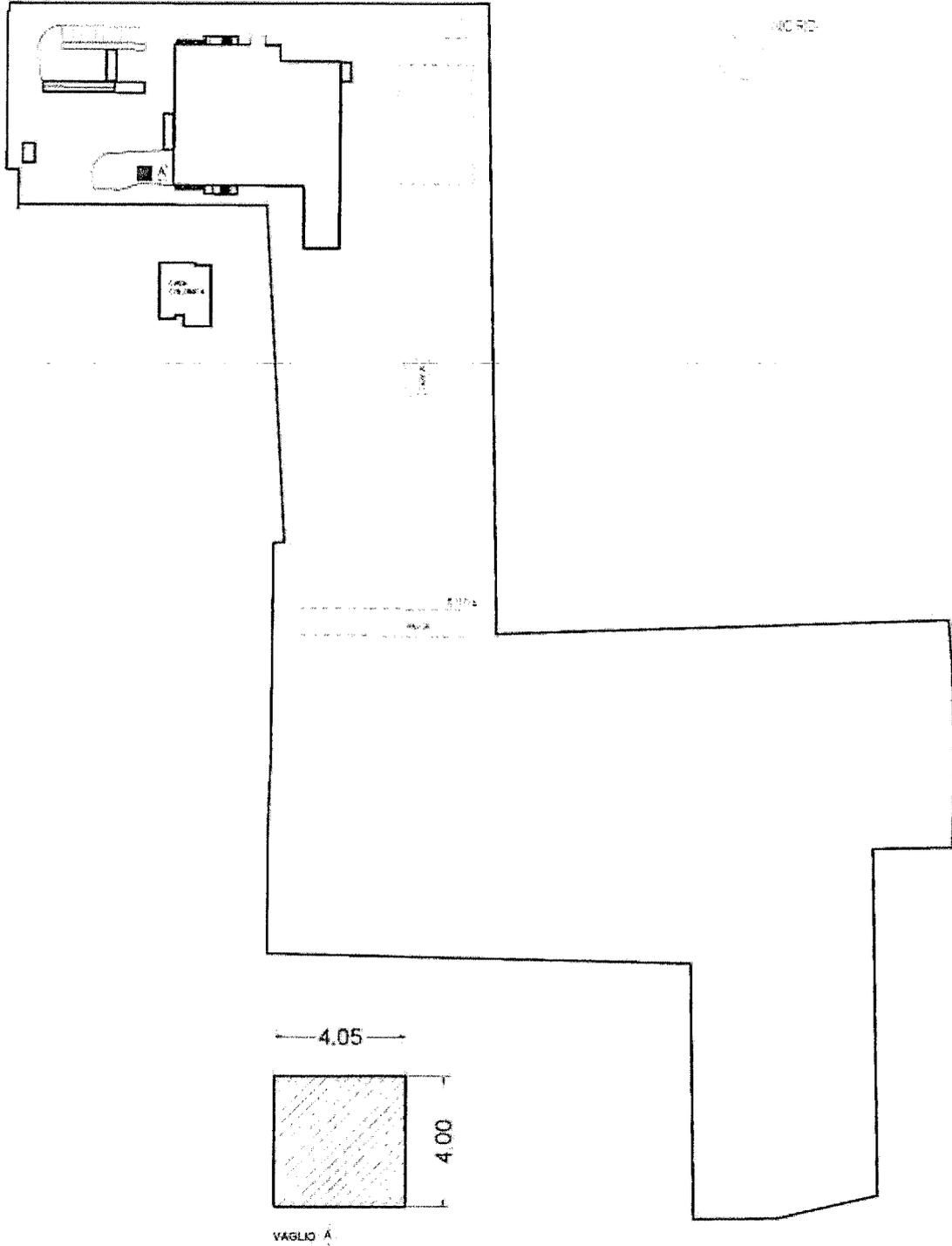
euro 1.795,35

Altre difformità sono la diversa distribuzione interna e le leggere modifiche architettoniche dell'edificio; non essendo quantificabili in termini di superfici e volumi, la sanzione applicabile è discrezionale e può arrivare sino ad un massimo di euro 5.164,00.

Al sopraindicato importo dovranno essere aggiunte le spese tecniche ed i diritti di segreteria in vigore al momento della presentazione della richiesta; l'importo attuale è di €500,00.

LOCALE IMPIANTI VAGLIO

QUADRO D'UNIONE



Il locale vaglio è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio attività in data 07.07.2006 prot. 4104 D.I.A. n. 54-06
- Variante in data 13.03.2008 prot. 1962
- Variante 2 in data 05.03.2010 prot. 1487.

Dagli elaborati grafici l'impianto risulta completamente interrato, pertanto la struttura edificata fuori terra risulta difforme.

Il Responsabile del Servizio Tecnico ha riferito che la struttura è stata realizzata per ridurre l'impatto acustico degli impianti a seguito dell'ordinanza n. 1-2011 prot. 5862 del 15.09.2011.

Per l'eventuale regolarizzazione del manufatto fuori terra con permesso di costruire in sanatoria gli oneri concessori alla data odierna ammontano alla seguente cifra:

Le dimensioni del piccolo fabbricato fuori terra sono :

mt. 4,05 x 4,00 = mq. 16,20

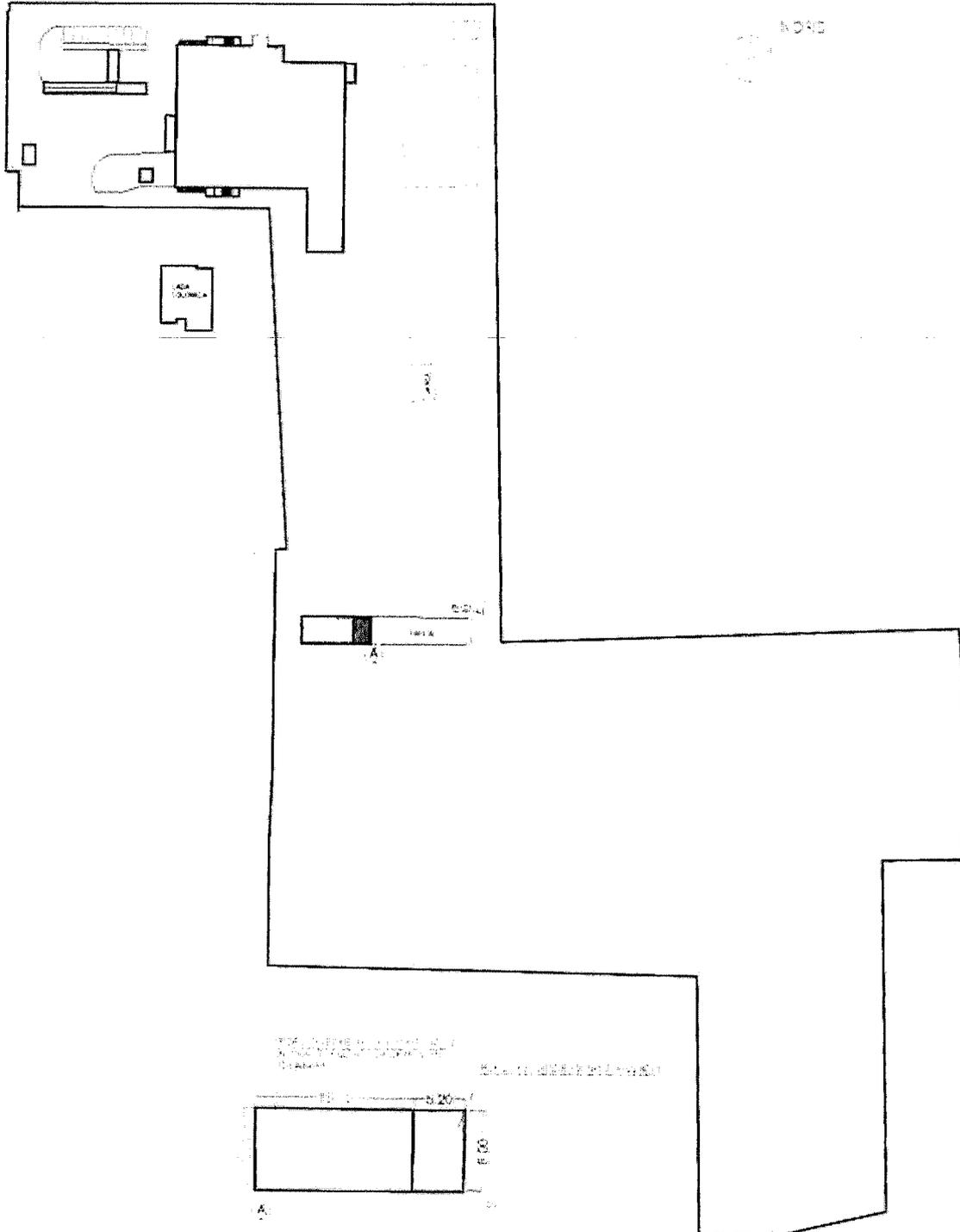
- Oneri di urbanizzazione primaria		
mq. 16,20 x euro 15,00 = euro 243,00		
in misura doppia perché in sanatoria	euro	486,00
- Oneri di urbanizzazione secondaria		
mq. 16,20 x euro 14,00 = euro 226,80		
in misura doppia perché in sanatoria	euro	453,60
- Smaltimento rifiuti		
mq. 16,20 x euro 16,00 = euro 259,20		
in misura doppia perché in sanatoria	euro	518,40
- Maggiorazione 5% per fondo aree verdi		
Euro (243,00+226,80+259,20) = 729,00		
729,00 x 5% =		
in misura doppia perché in sanatoria	euro	72,90
- Maggiorazione 5% per consumo suolo		
Euro (243,00+226,80+259,20) = 729,00		
729,00 x 5% =		
in misura doppia perché in sanatoria	euro	72,90
 SOMMANO COMPLESSIVAMENTE	 <u>euro</u>	 1.603,80

Al sopraindicato importo dovranno essere aggiunte le spese tecniche ed i diritti di segreteria in vigore al momento della presentazione della richiesta l'importo attuale è di €500,00.



STAZIONE DI POMPAGGIO

QUADRO D'UNIONE



Il fabbricato è stato edificato in forza di concessione edilizia n.79/90 prot. 3391 del 19.06.1990 e successiva variante n. 0006/1992 prot. 151 del 24.01.1992.

Una porzione di edificio è parzialmente crollata ed inoltre la copertura è costituita dalle lastre in cemento amianto

Si riscontrano le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato, in particolare il fabbricato è stato autorizzato con le seguenti dimensioni:

mt. 8,00 x 5,20 = mq. 41,60

mentre quello realizzato presenta le seguenti dimensioni:

mt. (5,20+15,95) x 8,30 = mq. 175,54

Pertanto la superficie coperta in esubero è la seguente:

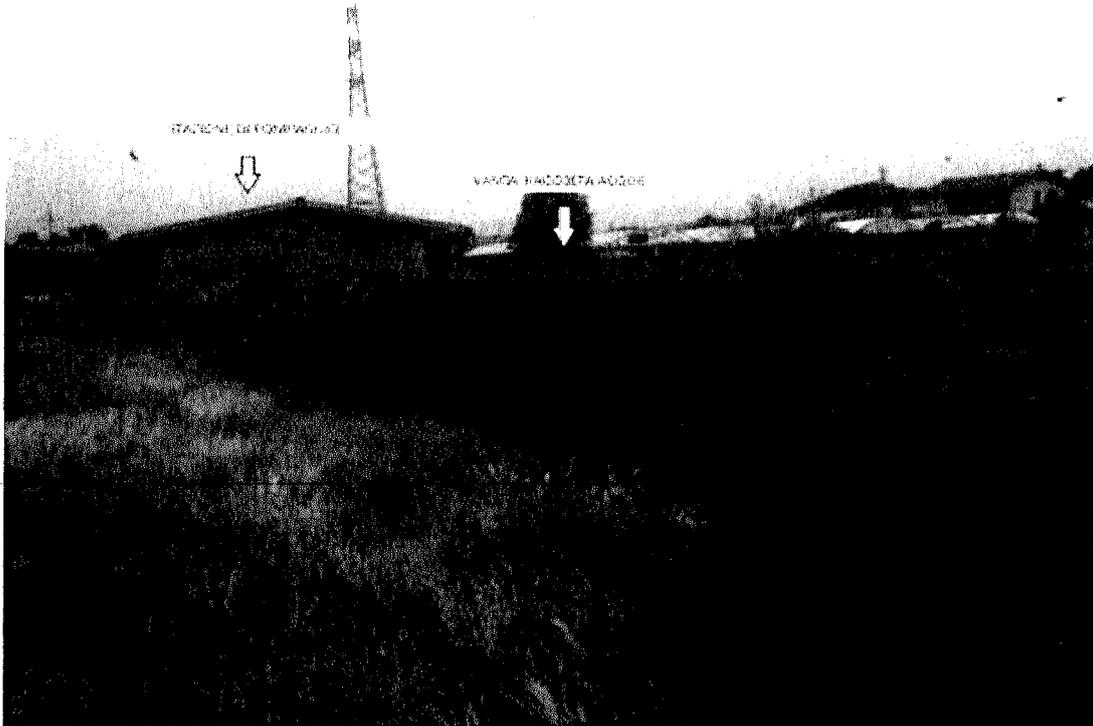
mq. 175,54 – 41,60 = mq. 133,94.

L'eventuale regolarizzazione edilizia può avvenire con un permesso di costruire in sanatoria i cui oneri concessori alla data odierna ammontano alla seguente cifra:

- Oneri di urbanizzazione primaria		
mq. 133,94 x euro 15,00 = euro 2.009,10		
in misura doppia perché in sanatoria	euro	4.018,20
- Oneri di urbanizzazione secondaria		
mq. 133,94 x euro 14,00 = euro 1'875,16		
in misura doppia perché in sanatoria	euro	3.750,32
- Smaltimento rifiuti		
mq. 133,94 x euro 16,00 = euro 2.143,04		
in misura doppia perché in sanatoria	euro	4.286,08
- Maggiorazione 5% per fondo aree verdi		
Euro (2.009,10+1.875,16+2.143,04) = 6.027,30		
6.027,30 x 5% =		
in misura doppia perché in sanatoria	euro	602,74
- Maggiorazione 5% per consumo suolo		
Euro (2.009,10+1.875,16+2.143,04) = 6.027,30		
6.027,30 x 5% =		
in misura doppia perché in sanatoria	euro	<u>602,74</u>
SOMMANO COMPLESSIVAMENTE	euro	<u>13.260,08</u>

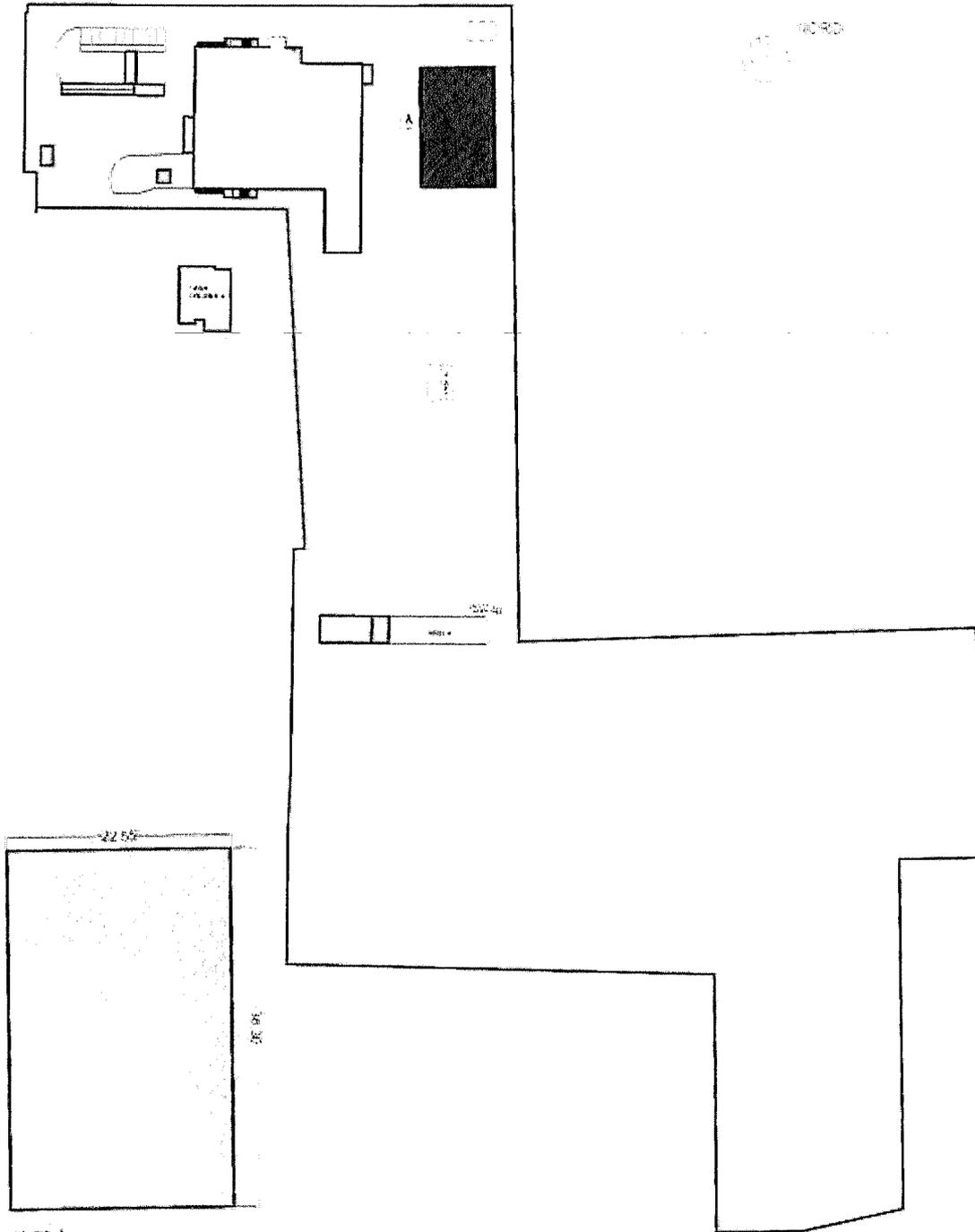
Al sopraindicato importo dovranno essere aggiunte le spese tecniche ed i diritti di segreteria in vigore al momento della presentazione della richiesta; l'importo attuale è di €500,00.

Lo scrivente ritenendo che tale fabbricato, anche per la presenza di eternit, sia da demolire, non l'ha stimato e ha considerato i costi di demolizione che dovrà sostenere l'acquirente, quantificati approssimativamente in circa € 3.500,00.



TUNNEL/ABUSIVO

QUADRO D'UNIONE



SEZIONE A-A

Nella parte a nord ovest sono state costruite tre serre con pavimentazione di tipo industriale al momento destinati a deposito. Al riguardo agli atti comunali si trova la pratica edilizia D.I.A. n. 3/08 PROT. 526 del 22.01.2007 relativa alla costruzione di una serra sperimentale.

La rappresentazione grafica della serra però è diversa da quanto è stato costruito. Nella pratica edilizia non vi è nessuna indicazione circa l'inizio e la fine dei lavori. Eventuale richiesta di un permesso di costruire in sanatoria prevede alla data odierna i seguenti oneri:

Le dimensioni delle serre sono le seguenti: mt. 22,55 x 36,30 = mq. 818,565.

- Oneri di urbanizzazione primaria		
mq. 818,565 x euro 15,00 = euro 12.278,475		
in misura doppia perché in sanatoria	euro	24.556,95
- Oneri di urbanizzazione secondaria		
mq. 818,565 x euro 14,00 = euro 11.459,91		
in misura doppia perché in sanatoria	euro	22.919,82
- Smaltimento rifiuti		
mq. 818,565 x euro 16,00 = euro 13.097,04		
in misura doppia perché in sanatoria	euro	26.194,08
- Maggiorazione 5% per fondo aree verdi		
Euro (12.278,475+11.459,91+13.097,04) = 36.835,43		
36.835,43 x 5% =		
in misura doppia perché in sanatoria	euro	3.683,54
- Maggiorazione 5% per consumo suolo		
Euro (12.278,475+11.459,91+13.097,04) = 36.835,43		
36.835,43 x 5% =		
in misura doppia perché in sanatoria	euro	3.683,54
SOMMANO COMPLESSIVAMENTE	<u>euro</u>	81.037,93

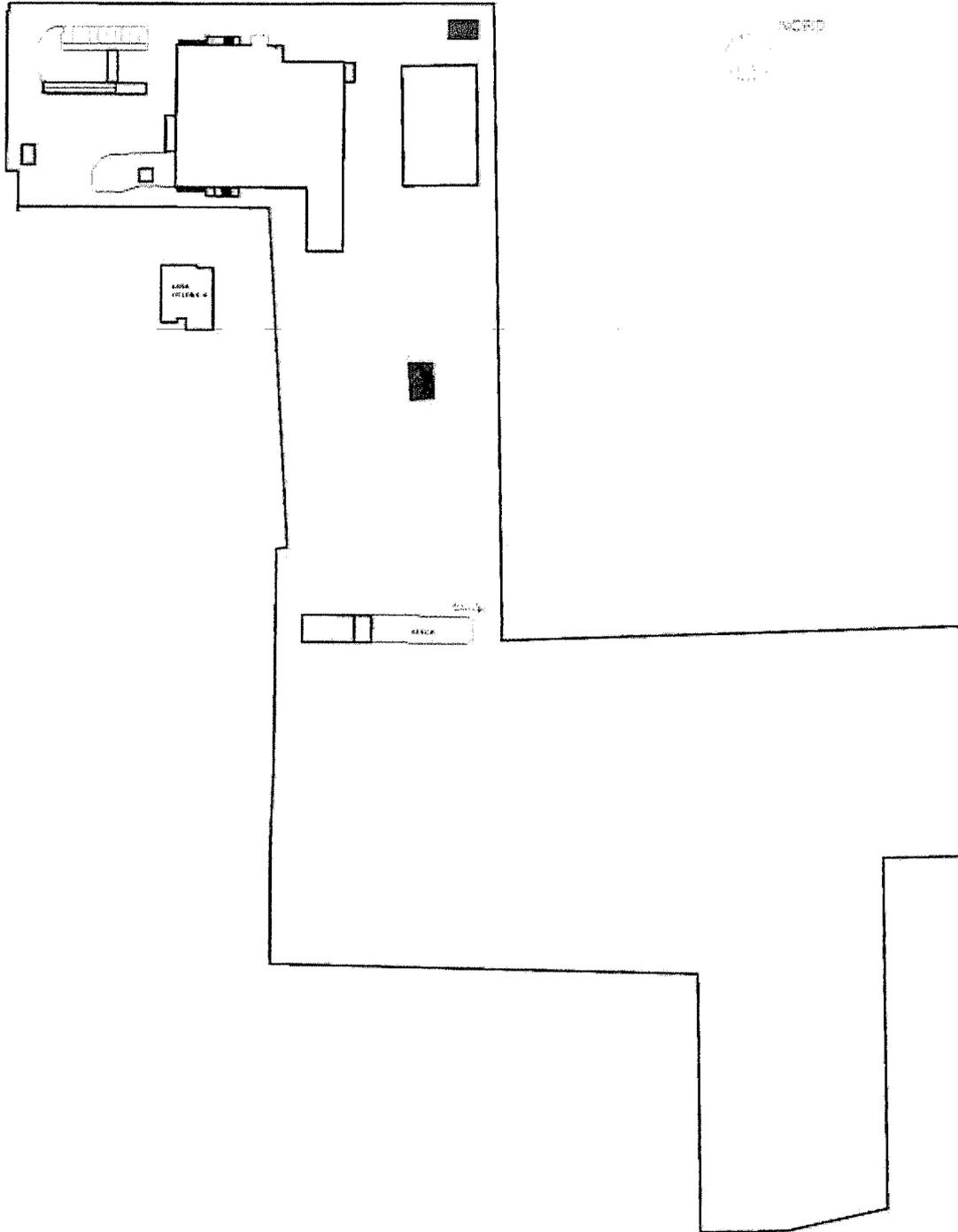
Al sopraindicato importo dovranno essere aggiunte le spese tecniche ed i diritti di segreteria in vigore al momento della presentazione della richiesta; l'importo attuale è di €500,00.

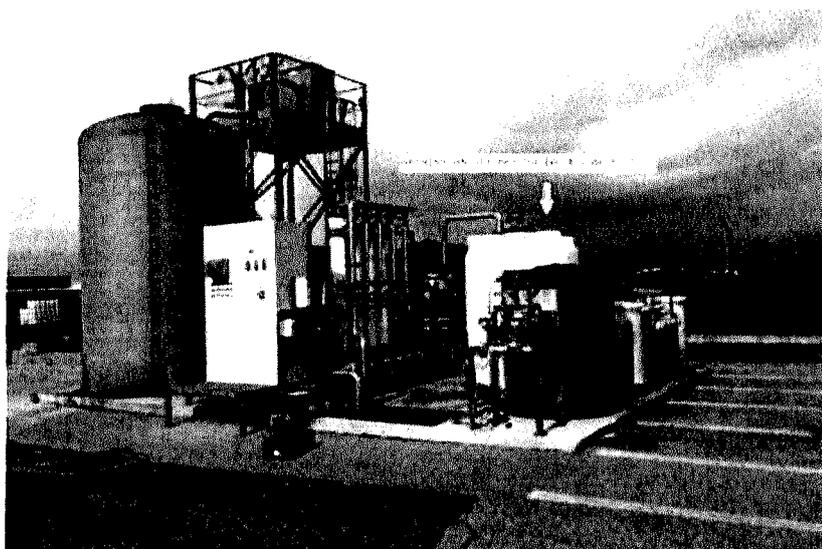
Lo scrivente non essendo economicamente conveniente sanare l'abuso ha considerato i costi di demolizione che dovrà sostenere l'acquirente quantificati approssimativamente in circa €10.000,00.



IMPIANTI TECNOLOGICI VARI

QUADRO D'UNIONE





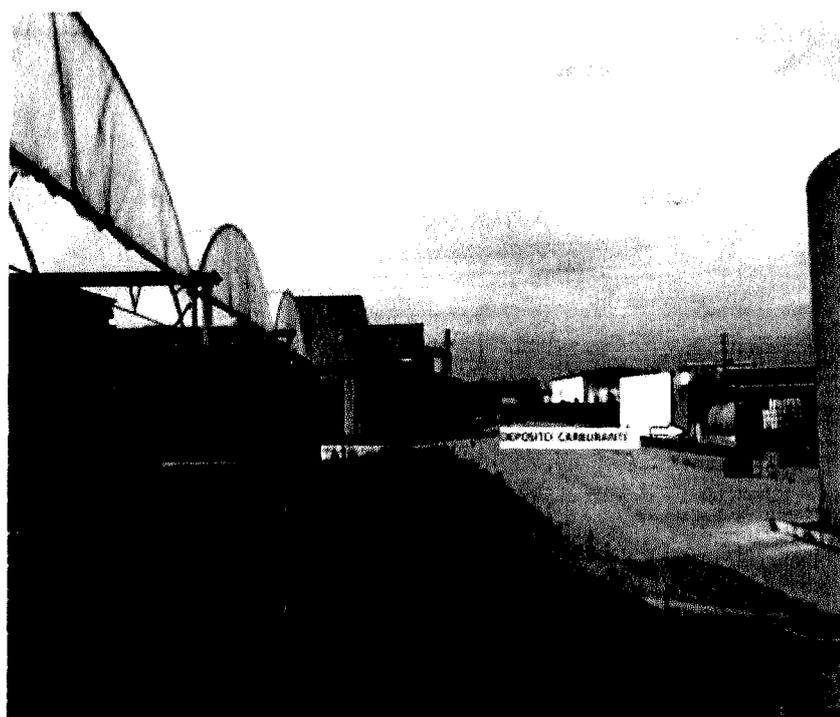
Non sono state reperite le pratiche edilizie né le autorizzazioni degli impianti tecnologici a cielo libero presenti nell'area di pertinenza né della vasca al servizio degli impianti.



Per il deposito carburanti agli atti comunali nella pratica D.I.A n. 97/06 prot. 6459 del 02.11.2006 vi è solo la comunicazione di dichiarazione inizio attività relativa alla pratica dei Vigili del Fuoco.



La D.I.A. n. 88 /2011 prot. 7082 del 16.11.2011 riguarda la realizzazione dei pozzi perdenti.



Vincoli

Dalla relazione dello Studio [REDACTED] (v. Allegato A) l'immobile risulta gravato dai seguenti vincoli

- Atto di “vincolo immobiliare” del 11.12.1992 n. 115.413/20170 di rep. Notaio dott. Carlo Leidi, trascritto in data 08.01.1993 ai n. 632/535 (v. allegato 16 dell'Allegato A).
- Atto di vincolo del 31.05.1996 n. 122.383/22771 di rep. Notaio dott. Carlo Leidi, trascritto a Bergamo il data 15.06.1996 ai n. 18953/14073 (v. allegato 17 dell'Allegato A),
- Atto di “impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola e vincolo di non edificazione” in data 28.10.1999 n. 126.501 di rep. Notaio J.P. Farhat, trascritto a Bergamo in data 7.12.1999 n. 48605/35540 e 48606/35541 (v. allegato 18 dell'Allegato A).
- Atto unilaterale di obbligo edilizio in data 14.12.2009 n. 41028/10240 di rep. notaio dott. Filippo Calarco, trascritto a Bergamo il 15.01.2010 ai n. 2434/1399 (v. allegato 19 dell'Allegato A).

Edificazione in ampliamento

Dal rilievo risulta che il terreno, comprensivo di quello rimasto di proprietà [REDACTED] è di mq 49.526,08, per cui la superficie del terreno dell'Agronomia spa è di:

mq 49.526,08 – mq 5.255,29 (di proprietà [REDACTED] su cui è stata costruita la villa) = mq 44.270,79

La superficie del terreno di mq 44.270,79, suddivisa in relazione ai comparti (calcolata graficamente dalla tavola di PGT - allegato 18), è la seguente:

A (Ambito A6)	=	33.779,61 mq
B (Ambito A4)	=	1.800,48 mq
C (Ambito A4)	=	8.136,26 mq
D (Sede viaria)	=	499,44 mq
E (Sede viaria)	=	55,00 mq

Determinazione della superficie coperta per attrezzature ed infrastrutture di aziende orto-floro-vivaistiche specializzate

A x 20% = mq 33.779,61 x 20% = 6755,92 mq
 (B + C) x 5% = mq 9.936,74 x 5% = 496,84 mq
 Totale = 7.252,76 mq

Determinazione della superficie in ampliamento

Costruzione realizzata: mq 1.717,22+1.004,00 = 2.721,22 mq
 Superficie coperta in ampliamento: mq 7.252,76 – 2.721,22 = 4.531,54 mq

Determinazione dalla superficie delle serre

A x 40% = mq 33.779,61 x 40% = 13.511,84 mq

Determinazione volume per abitazione

A x 2% = mq 33.779,61 x 2% = 675,59 mc
 (B + C) x 2% = mq 9.991,74 x 2% = 199,83 mc
 Totale 875,42 mc

Nota

Non è possibile edificare fabbricato residenziale in quanto il volume è stato vincolato per la costruzione del sig. [REDACTED] di 1002,16 mc.

7 – CONSIDERAZIONI PER LA CORRETTA SCELTA DELL'ASPETTO ECONOMICO E DEL CRITERIO DI STIMA

Per formulare un corretto giudizio di stima in relazione al tipo di immobile da valutare, lo scrivente ha considerato che:

- I fabbricati sono stati costruiti su area agricola che in base alla Legge Regionale 12/2005 devono essere destinati solo ai fini agricoli e quindi i terreni sono stati vincolati con atti indicati nella Relazione [REDACTED] (v. allegati 17, 18 e 19 dell'Allegato A).
- Le porzioni di fabbricato adibite alla produzione sono state costruite per la specifica attività aziendale della società Agronomia spa che svolgeva attività di produzione e confezionamento di insalata di IV gamma.
- L'immobile così come costruito è di interesse solo ai soggetti che operano nel settore della produzione di insalata IV gamma; in relazione a ciò la stima è stata effettuata considerando che l'acquirente continui con la produzione della "Agronomia Spa".

- Lo strumento urbanistico prevede il possibile ampliamento del fabbricato per i soggetti che ne detengono i requisiti disposti dalla legge, come descritto nel paragrafo “Edificazione in ampliamento” (v. pag. 36).
- Il fabbricato e gli impianti sono nelle condizioni di consentire la ripresa dell’attività produttiva, tant’è che gli impianti funzionano tutti, salvo la verifica dell’efficienza dell’impianto di trattamento acque.
- Parte del fabbricato è stato costruito da [redacted] su area gravata da diritto di superficie che scade il 30.10.2027.

Note

- Lo scrivente segnala che è necessario concordare con la procedura [redacted] il valore di tale diritto, perché le vendite dell’immobile e del diritto di superficie dovranno avvenire contemporaneamente.
- Sul permesso di costruire n. 4/2009 rilasciato dal Comune di San Paolo D’Argon il 28.07.2010 (v. allegato 9) i committenti risultano essere: la società [redacted] e la società [redacted]

8 – DATI METRICI DELL’IMMOBILE

La misura delle superfici coperte è stata effettuata secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili, come è riportato nella “Raccolta Provinciale degli Usi” edita dalla Camera di Commercio di Bergamo.

In relazione alle determinazioni il complesso immobiliare è così suddiviso:

Fabbricato agricolo-produttivo:

- | | | |
|--|----|---------|
| - piano terra produttivo (comprensivo di 820,00+18,13 mq gravato da diritto di superficie) | mq | 2345,00 |
| - piano primo uffici | mq | 270,00 |
| - piano primo servizi e mensa | mq | 405,00 |
| - locali tecnici – interrati | mq | 152,00 |
| - serbatoio - interrato | mq | 100,00 |

Terreno agricolo

composto da: parte del 4019 e dai mappali 267, 261, 258, 259, 260, ha una superficie reale (comprensiva del sedime dei fabbricati) di

mq 44.270,79.

9 - ASPETTO ECONOMICO E CRITERIO DI STIMA

Aspetto economico

La valutazione riguarda l'immobile di pertinenza del fallimento "Agronomia Spa" e pertanto lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'immobile deve essere valutato sia quella del più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato è così definito: "il prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra acquirente e venditore ben disposti, tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti hanno agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione".

Criterio di stima

Per formulare un corretto giudizio di stima lo scrivente ha considerato gli elementi descritti nel paragrafo *Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico e del criterio di stima* e ha suddiviso il complesso immobiliare, precedentemente descritto, in tre parti (come indicato nel paragrafo *Dati metrici dell'immobile* a pag. 38) e più precisamente:

- Fabbricato:
 - attività produttiva (piano terra)
 - uffici e servizi (piano primo).
- Terreno agricolo.

Per la stima del fabbricato, valutata ogni circostanza e in particolare che il fabbricato è funzionale alla produzione aziendale, non vi è dubbio che il criterio di stima da adottare sia quello del costo di riproduzione deprezzato.

Il costo di riproduzione deprezzato si ottiene con procedimento analitico fondato su due elementi:

- prezzo di costruzione a nuovo o prezzo di surrogazione di fabbricati simili per caratteristiche costruttive;
- deprezzamento per vetustà, condizioni di conservazione e manutenzione, obsolescenza.

Per la parte produttiva (piano terra) il valore stimato è comprensivo del costo deprezzato relativo alla coibentazione dei locali.

Per la stima del terreno agricolo si è adottato il criterio di stima sintetico; il metodo di stima sintetico si attua nella comparazione di vendite già effettuate di beni di cui si conoscono i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Per formulare il corretto giudizio di stima del valore del terreno lo scrivente ha considerato i seguenti elementi: ubicazione, condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno, la superficie e la situazione urbanistica ed edificatoria; ed ha tenuto conto dei valori unitari indicati dalle seguenti fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari di zona;
- Osservatorio dei valori del mercato immobiliare (Agenzia del Territorio);
- Valore case e terreni – osservatorio immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia (APPE – Confedilizia).

Lo scrivente, considerato che la superficie del terreno agricolo è insufficiente per svolgere convenientemente l'attività di coltivazione legata al fabbricato produttivo, ritiene che parte di questo possa essere (dove non esistono manufatti e impianti) venduto separatamente. E' da stabilire però se con la vendita si debba cedere anche la relativa possibile edificazione che può essere di interesse a chi acquista il fabbricato.

I conteggi dell'edificazione in ampliamento (v. pagg. 36-37) riguardano le attrezzature ed infrastrutture agricole di aziende orto-floro-vivaistiche specializzate, mentre per le aziende agricole normali l'edificazione si riduce come segue:

Determinazione della superficie coperta per attrezzature agricole

$$A \times 10\% = \text{mq } 33.779,61 \times 10\% = 3.377,96 \text{ mq}$$

$$(B + C) \times 3\% = \text{mq } 9.936,74 \times 3\% = 298,10 \text{ mq}$$

$$\text{Totale} = 3.676,06 \text{ mq}$$

Determinazione della superficie in ampliamento

$$\text{Costruzione realizzata: mq } 1.717,22 + 1.004,00 = 2.721,22 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie coperta in ampliamento: mq } 3.676,06 - 2.721,22 = 954,84 \text{ mq}$$

Inoltre poiché la parte dell'immobile, costruita sulla particella 4019 sub 707 (rappresentata nell'allegato 11) per una superficie di mq 820,00 +18,135 (come descritto a pag. 38) è gravata da diritto di superficie, lo scrivente ha proceduto a determinare il valore di tale diritto.

Nell'atto di costituzione del 30.10.2009 è precisato che tale diritto scade il 30.10.2027 e che è facoltà del superficiario o aventi causa a qualsiasi titolo di "rimuovere parzialmente o totalmente ogni costruzione realizzata ..."

Per quanto riguarda il pagamento di tale diritto è previsto che il superficiario paghi €3.291,44 annui fino al termine del diritto (30.10.2027).

Il valore del diritto di superficie, che si estingue giuridicamente il 30.10.2027, corrisponde all'accumulazione al momento della stima dei redditi medi che l'immobile può rendere.

Il valore del diritto è determinato dal seguente conteggio che trova fondamento nella nota formula di matematica finanziaria applicata alla tecnica estimativa:

$$\frac{q^n - 1}{rq^n} =$$

dove:

r = saggio di capitalizzazione 5%

n = durata anni 8 anni (tenuto conto del tempo necessario per la vendita di 7 mesi)

q = (1+r).

Il saggio non è il tasso di sconto che si usa ai fini fiscali ma un tasso medio di rendita del settore dell'industria agricola produttiva.

Infine lo scrivente ha adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime: essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi però a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura fallimentare con vendita all'incanto.

10 – STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE RIFERITA A MARZO 2018

A - STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE COMPENSIVO DEL DIRITTO SUPERFICIARIO

Per quanto sopra esposto e in particolare per quanto descritto nel paragrafo *Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico e del criterio di stima* (v. pag. 37), con riferimento agli elementi raccolti durante le indagini effettuate, lo scrivente Perito, svolte le opportune indagini e comparazioni, tenuto conto anche della possibilità edificatoria in ampliamento e delle pertinenze, ritiene che il valore da attribuire al complesso immobiliare, alla data del marzo 2018, possa oscillare:

Fabbricato agricolo-produttivo

- piano terra produttivo: da un minimo di € 320,00/mq a un massimo di €350,00/mq;
- piano primo uffici: da un minimo di € 380,00/mq a un massimo di € 400,00/mq;
- piano primo servizi e mensa: da un minimo di € 280,00/mq a un massimo di €300,00/mq;

Terreno agricolo: da un minimo di € 12,00/mq a un massimo di € 15,00/mq.

Per il carattere prudenziale della presente valutazione e per quanto sopra descritto, si fissa:

per il *Fabbricato agricolo-produttivo:*

- piano terra produttivo: € 320,00/mq
- piano primo uffici: € 390,00/mq;
- piano primo servizi e mensa: € 290,00/mq;

per il *Terreno agricolo:* € 12,00/mq;

Fabbricato agricolo-produttivo

- piano terra produttivo	mq	2345,00 x € 320,00/mq =	€	750.400,00
- piano primo uffici	mq	270,00 x € 390,00/mq =	€	105.300,00
- piano primo servizi e mensa	mq	405,00 x € 290,00/mq =	€	117.450,00
- valore di ricostruzione deprezzato di: cabina elettrica, pozzo, vasca raccolta, e fabbricati accessori, a corpo			€	60.000,00

Terreno agricolo

- mq 44.270,00 x € 12,00/mq	€	<u>531.240,00</u>
Sommano	€	1.564.390,00

A detrarsi:

- *Costi del per regolarizzazione urbanistica/sanatorie / catasto/*
I costi per le regolarizzazioni urbanistica /sanatoria degli
abusi (descritti da pag. 16 a pag 35) ammontano a € - 16.254,10
Costo per la demolizione dei fabbricati (descritto a pag.28 e 31) € - 13.500,00

Valore dell'immobile comprensivo di diritto superficario € 1.534.635,90

B - STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO SUPERFICIARIO

Il valore del diritto superficario è stato determinato applicando la formula indicata a pag. 40, un canone di locazione, comprensivo dell'incidenza del terreno, di €38,00/mq e un saggio di capitalizzazione del 5%.

$$\text{mq } 820,00 \times \text{€}38,00/\text{mq} = \text{€ } 31.160,00$$

$$\text{€ } 31.160,00 \times \frac{q^n - 1}{rq^n} = 6,46$$

$$\text{€ } 31.160,00 \times 6,46 =$$

€ 201.293,60

Valore del diritto superficario

€ 201.293,60

C - STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DEL DIRITTO SUPERFICIARIO

A - Valore dell'immobile comprensivo di diritto superficario € 1.534.635,90
a detrarsi:

B - Valore del diritto superficario €- 201.293,60

Valore dell'immobile a marzo 2018 al netto del diritto superficario

€ 1.333.342,30

Che si arrotonda a

€ 1.333.300,00

(euro unmilione trecentotrentatremilatrecento /00).

La valutazione espressa è da ritenersi quale congrua rappresentazione della forza patrimoniale posseduta dall'immobile analizzato considerando che l'acquirente continui l'attività della società fallita (v. paragrafo *Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico e del criterio di stima*, pag. 37).

Inoltre per la destinazione agricola dell'immobile (Legge Regionale 12/2005) si potrà ridurre la cerchia dei possibili acquirenti con la conseguente riduzione dei valori ricavabili nel contesto peraltro di una vendita all'incanto; tale riduzione può essere stimata nella percentuale dal 15 al 20%.

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, lo scrivente resta a disposizione dell'ill.mo sig. Giudice Delegato e del Collegio dei Curatori per ogni altro chiarimento.

Bergamo, 04.05.2018

Geom. Franco Magni

ALLEGATI:

- A – Relazione Studio Boldani del 09.04.2018, completa di n. 24 allegati
- B - Documentazione fotografica
- 1 – Elaborato planimetrico particella 4019
- 2 – Estratto mappa
- 3 – Estratto mappa con posizione cancelli carrali
- 4 – Visura Catasto Terreni
- 5 – Visura per soggetto – Catasto Fabbricati
- 6 – Planimetria catastale mappale 4019 sub 708
- 7 – Visura per immobile – Catasto Fabbricati - mapp. 4029 sub 707
- 8 - Elaborato
- 9 – Permesso di costruire n. 4/2009 rilasciato dal Comune di San Paolo D'Argon
- 10 – Lettera del 11.04.2012 a Provincia di Bergamo e relativa documentazione tecnica (documenti consegnati in formato cartaceo)
- 11 – Planimetria piano terra
- 12 – Planimetria piano primo
- 13 – Planimetria locali tecnici e serbatoio
- 14 – Estratto mappa con rappresentazione grafica impianti, ecc.
- 15 – Foto aerea
- 16 – Stralcio azzonamento del PGT
- 17 – Stralcio Norme Tecniche di attuazione
- 18 – Stralcio azzonamento PGT con superficie per comparti
- 19 – Verbale di deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 31.07.2015
- 20 – Verbale di deliberazione del Consiglio comunale n. 73 del 25.05.2016

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCO MAGNI

24121 BERGAMO - VIA MASONE, 11 Tel. 035 / 22 02 32 Fax 035 / 21 31 79
E - mail: magni@francomagni.it

Oggetto: Aggiornamento del valore dell'immobile di pertinenza alla procedura di fallimento n. 69/2017 R.F. "Agronomia SPA"

Egregi Curatori,

in evasione al vs incarico, esaminata la relazione del CTU ing. Carlo Cattaneo del 15.09.2015 relativa alla causa R.G. 150111020/2009 registro 6874/2017 e la relativa sentenza n. 3107/2017 pubblicata il 17.12.2017 e quanto emerso dai ns incontri del 13.02.2019 e del 29.03.2019 tenutisi nello studio del dott. [REDACTED] vi comunico che:

Le opere che Agronomia deve effettuare secondo quanto stabilito dalla sentenza e l'avvenuta vendita dei macchinari e delle attrezzature incidono negativamente sul valore stimato dell'immobile con mia consulenza tecnica del 04.05.2018.

La stima dell'immobile del 04.05.2018 teneva conto di quanto accertato e qui riportato:

- la valutazione espressa è da ritenersi quale congrua rappresentazione della forza patrimoniale posseduta dall'immobile analizzato considerando che l'acquirente continui l'attività della società fallita (v. paragrafo *Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico e del criterio di stima*, pag. 37);
- le porzioni di fabbricato adibite alla produzione sono state costruite per la specifica attività aziendale della società Agronomia spa che svolgeva attività di produzione e confezionamento di insalata di IV gamma;
- per continuare il processo produttivo è necessario acquistare da terzi gli impianti e i macchinari; parte di questi sono stati ritirati dai proprietari. L'acquirente dovrà verificare se gli impianti di depurazione e di scarico delle acque sono sufficienti e se la Provincia autorizza lo scarico delle acque del processo produttivo e nel sottosuolo;
- l'acquirente dovrà procedere alla regolarizzazione edilizia relativa agli abusi descritti nella relazione;
- l'immobile così come costruito è di interesse solo ai soggetti che operano nel settore della produzione di insalata IV gamma; in relazione a ciò la stima è stata effettuata considerando che l'acquirente continui con la produzione della "Agronomia Spa";
- i fabbricati sono stati costruiti su area agricola che in base alla Legge Regionale 12/2005 devono essere destinati solo ai fini agricoli e quindi i terreni sono stati vincolati con atti indicati nella Relazione [REDACTED] (v. allegati 17, 18 e 19 dell'Allegato A).

Inoltre per la destinazione agricola dell'immobile (Legge Regionale 12/2005) si potrà ridurre la cerchia dei possibili acquirenti con la conseguente riduzione dei valori ricavabili nel contesto peraltro di una vendita all'incanto; tale riduzione può essere stimata nella percentuale dal 15 al 20%.

Ora oltre agli elementi sopradescritti sono da considerare:

a) quelli stabiliti dalla sentenza sopra citata che impongono una diversa ubicazione dell'accesso che deve essere spostato; ciò comporta un cambiamento radicale nella distribuzione degli spazi al piano terra destinato alla produzione aziendale;

b) la maggior parte degli impianti macchinari sono stati venduti.

Quindi stimando sommariamente il costo necessario per realizzare il nuovo accesso, il costo delle modifiche distributive del piano terra, ritengo che il valore stimato di € 750.400,00 del piano terra si riduca ulteriormente del 20% circa.

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile al 30.04.2019 risulta essere:

Valore stimato dell'immobile escluso il valore del terreno agricolo di € 531.240,00 e al lordo del diritto di superficie (v. relazione del 04.05.2018)	
€ 1.534.655,00 - € 531.240,00 =	€1.003.415,00
Riduzione del 20% valore per quanto descritto a pag. 43 della relazione del 04.05.2018	- € 200.683,00
Riduzione del valore del piano terra per quanto sopra descritto 25% di € 750.400,00 =	<u>- € 187.600,00</u>
Valore dell'immobile al 30.04.2019 al lordo del valore del diritto superficiale	€ 615.132,00
Valore dell'area	<u>€ 531.240,00</u>
Valore dell'immobile comprensivo del diritto superficario	€1.146.372,00

Aggiornamento valore del diritto superficario

Il canone di locazione, per quanto esposto nella presente relazione, si riduce del 25% e il diritto superficario è di 7 anni. Pertanto il valore di tale diritto viene così conteggiato:

$$€ 38,00/mq - 25\% = € 28,50/mq$$

$$€ 28,50/mq \times mq 820,00 = € 23.370,00$$

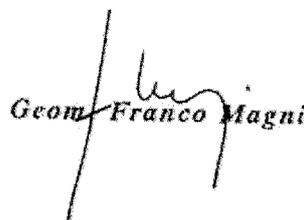
$$€ 23.370,00 \times \frac{q^n - 1}{r} = 5,79$$

$$€ 23.370,00 \times 5,79 =$$

€ 135.312,30

Valore del diritto superficario € **135.312,30**

Bergamo, 03.05.2019


Geom. Franco Magni