In buona sostanza il più probabile valore di presumibile realizzo oggi di fatto lo determina chi ha la convenienza ad acquistare.

DALMINE - (BG) - VIA PASSO SAN MARCO- 4 AUTORIMESSE

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nel complesso residenziale a carattere condominiale denominato "Le Vilette", posto Comune di dalmine (BG) in fregio alla Via Passo San Marco ai civici 20-28, in cui risultano essere localizzate quattro autorimesse poste a piano interrato.

La verifica effettuata ha confermato che le unità immobiliari come sopra identificate, risultano inserite in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Bergamo, Catasto Fabbricati, in capo alla società FABIANI S.p.A., per l'intera quota di proprietà e possesso, e rilevabili al foglio 19 del Comune di Dalmine (BG), censuario Sforzatica, con gli seguenti identificativi:

MAP	SU	VIA	P.	CAT.	CL.		S.ZA	R.C.€
(S)	В.		2.765.165.465.465.467	100000000000000000000000000000000000000	100000000000000000000000000000000000000	VANI	MQ	
3025	9	Passo San Marco	S1	C/6	2		13	20,81
3025	15	Passo San Marco	S1	C/6	2		13	20,81
3025	16	Passo San Marco	S1	C/6	2		14	20,81
3025	19	Passo San Marco	S1	C/6	2		14	22,41
***************************************				h		f*		والمراب المساعدة المساعدة المساعدة والمساعدة و

La verifica effettuata, con l'ausilio e sulla base della cartografia ufficiale catastale, non ha evidenziato difformità o incongruenze con lo stato dei luoghi in grado di influenzare negativamente la valutazione e la libera cessione, fatta eccezione per l'obbligo di presentazione dell'istanza per ottenere l'inserimento in banca dati del subalterno 19, e costituiscono quattro singoli lotti vendibili separatamente.

Il complesso immobiliare, come oggi rilevabile, appare edificato con concessione edilizia rilasciata il 27 settembre 1974 n° 591, 22 maggio 1975 n° 797 e 6 febbraio 1979 n° 682 di cui alla dichiarazione di abitabilità del 14 settembre 1979.

Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, sezione immobiliare, hanno confermato che, alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, gli immobili, come meglio e di fatto in precedenza descritti, risultano in capo alla società FABIANI S.p.A con sede in Dalmine (BG), per l'intera quota di proprietà e possesso, in forza di titoli antecedenti al ventennio.

Dalla data del ventennio alla data di aggiornamento del 20/11/2015, a carico dei beni in valutazione risulta la sola trascrizione dell'Atto Giudiziario Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo di Tribunale di Bergamo del 04/09/2015.

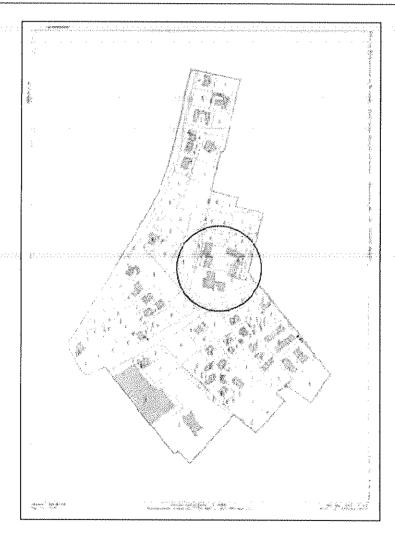
Gli immobili oggetto del presente paragrafo sono costituiti da quattro autorimesse decis amente singole (circa 14m²) poste a piano interrato del complesso residenziale denominato "Le Villette".

La copertura dei garage e' il sovrastante giardino condominiale del complesso residenziale e comprende altre trenta autorimesse, a servizio delle abitazioni sovrastanti.

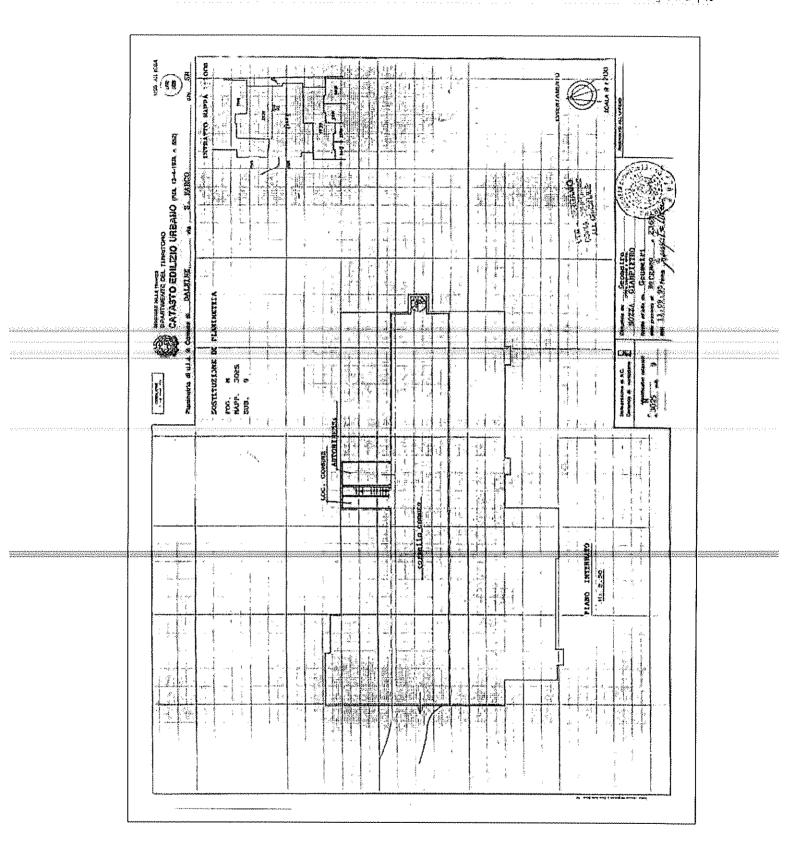
L'accesso avviene dal cancello carraio automatico posto in fregio alla Via Passo San Marco, e le autorimesse sono dotate di basculanti, punto luce interno e pavimentazione in calcestruzzo industriale non esistono attrezzature o impianti di pregio, gli intonaci interni sono al semicivile.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

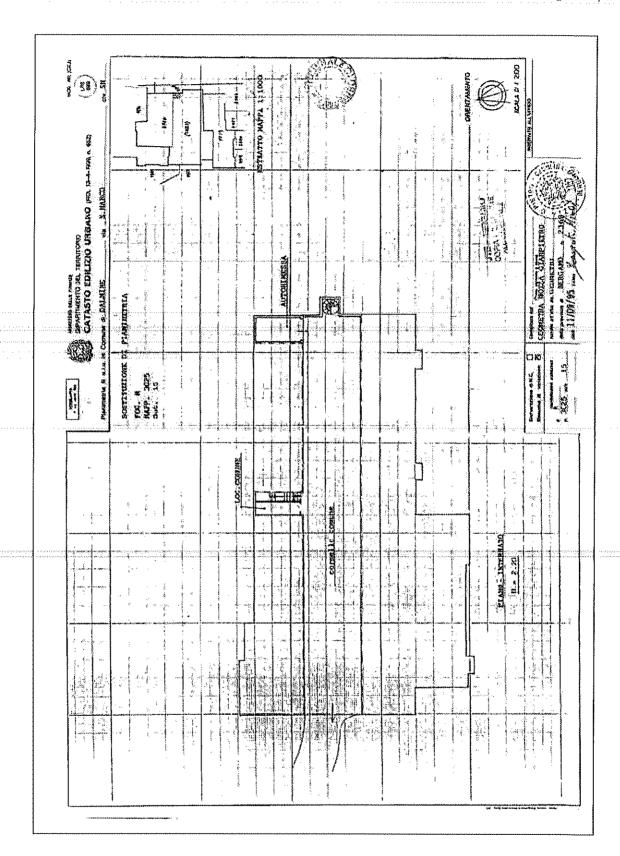
ESTRATTO DI MAPPA



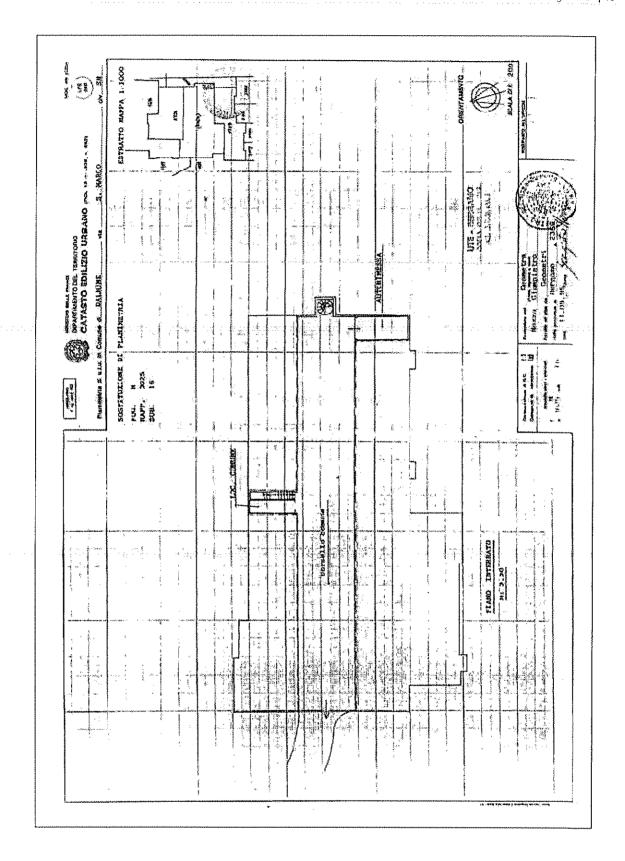
PLANIMI	ETRIA CATAS	TALE MAPP	. 3025 sub. 9)	



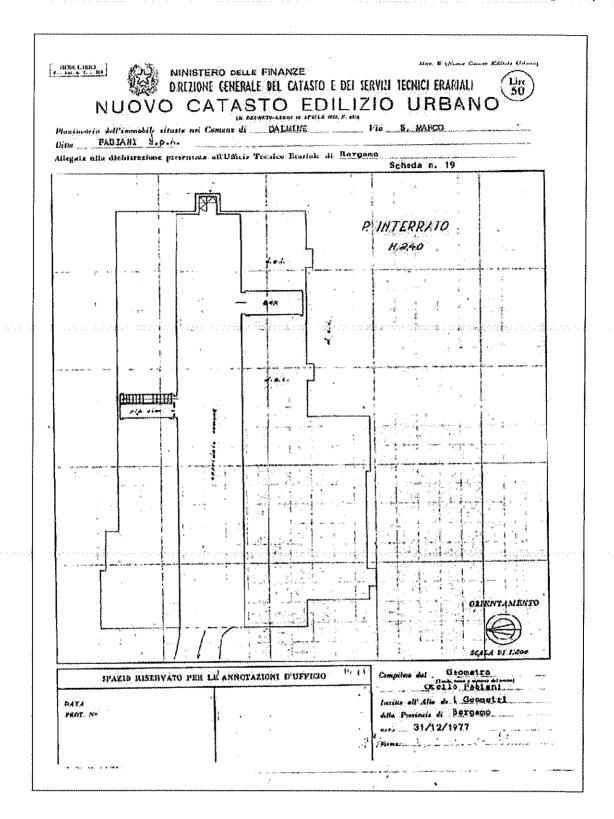
PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 3025 sub. 15



PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 3025 sub. 16



PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 3025 sub. 19



GIUDIZIO DI STIMA

I prezzì presenti sulla piazza commerciale del mercato immobiliare di Dalmine per la veridita di autorimesse, ricavato indagini in loco, stabiliscono di valori medi tra € 13.500,00 per le autorimesse singole e di € 20.500,00 per quelle doppie.

Nel nostro caso siamo in presenza di autorimesse piuttosto datate, con dimensioni ridotte rispetto agli standard attuali, posizionate in un contesto caratterizzato da una offerta rilevante, a fronte di una scarsissima domanda, ma anche con un livello di conservazione discreto, meritevole di applicare un valore immobiliare pari a € 10.000,00

0,00
,00
,00
,00
,00

Quindi il valore complessivo dei box determina un valore complessivo del compendio immobiliare pari a € 40.000,00 diconsi Euro Quarantamila/00.

2.2 DALINE -(BG)- SEDE AZIENDALE

Trattasi di complesso edilizio a carattere industriale sito in comune di Dalmine Via Fra' Galgarico n. 13 in cui ha sede la Soc. FABIANI S.p.A.

Il complesso edilizio risulta essere composto da n. 1 palazzina uffici e da n. 2 capannoni inclustriali adibiti a magazzeno depositi delle attrezzature e mezzi aziendali.

La verifica effettuata ha confermato che le unità immobiliari come sopra identificate, risultano inserite in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Bergamo, Catasto Fabbricati, in capo alla società FABIANI S.p.A con sede in Dalmine codice fiscale n. 00226620169, per l'intera quota di proprietà e possesso, e rilevabili al foglio 3 del Comune di Dalmine (BG), censuario Sforzatica, con gli seguenti identificativi:

MAP	SU B.	VIA	P.	CAT.	CL.	CON VANI	S.ZA MQ	R.C. €
749- 1061	-	Via Fra' Galgarico 13	Т	D/7			_	8366,00

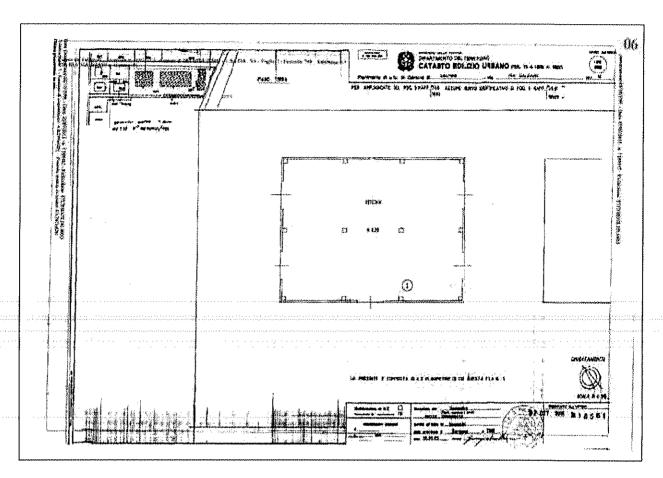
Si precisa che il suddetto mappale è stato ottenuto in forza della denuncia di variazione per sostituzione della planimetria numero 18.561 / 1995 in data 2 ottobre 1995.

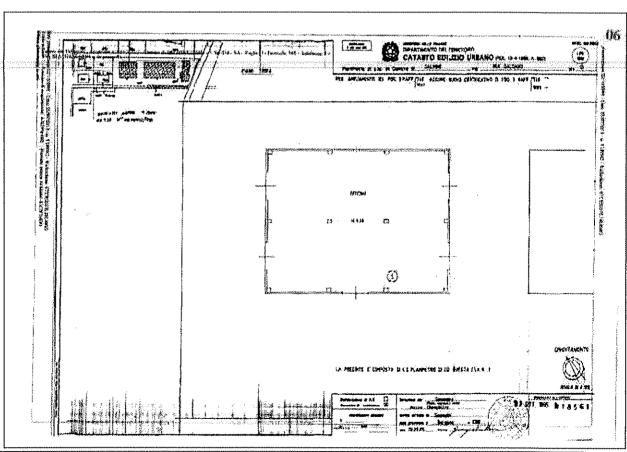
La situazione catastale tutta essere corrispondente alla situazione reale in loco.

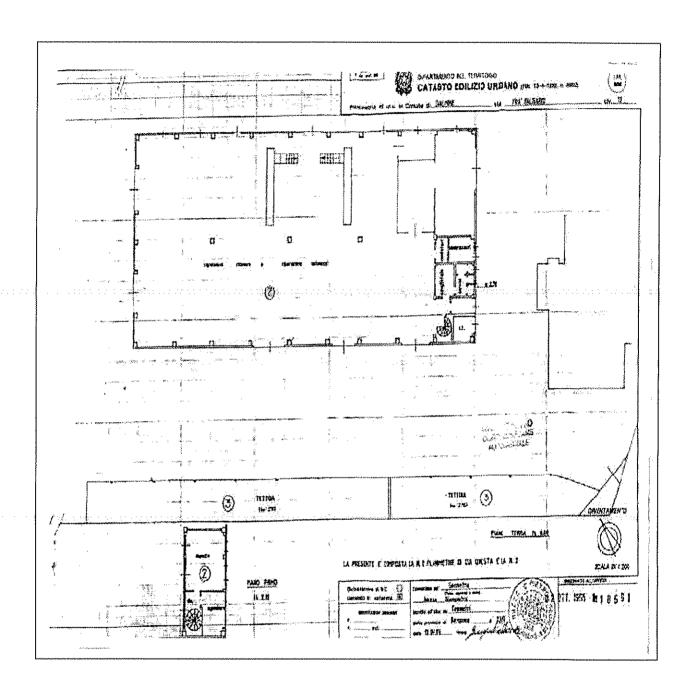
ESTRATTO MAPPA

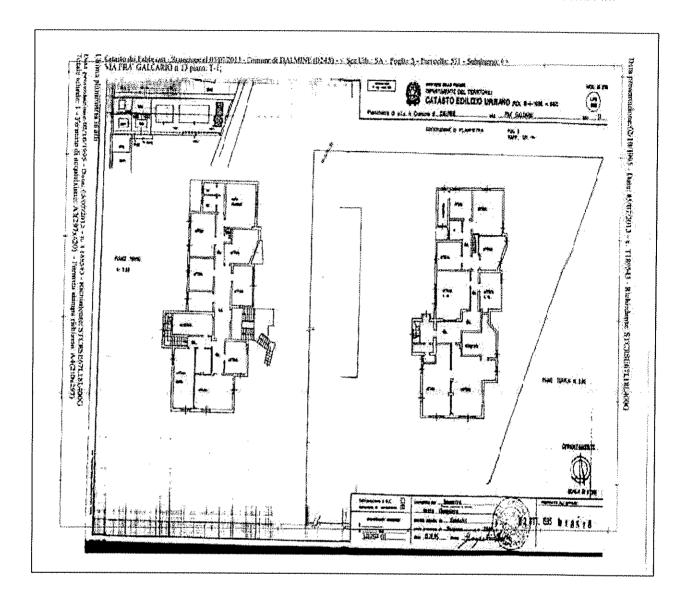


SCHEDE CATASTALI





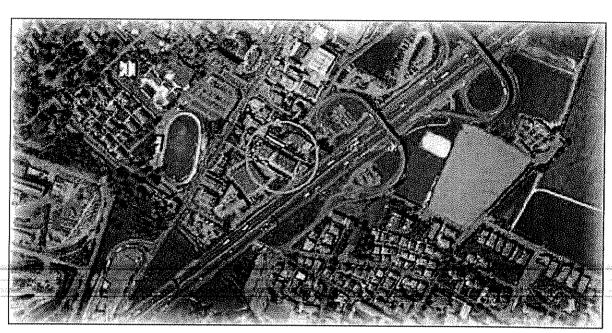




L'immobile oggetto del presente perizia risulta essere un complesso artigianale composto da palazzina uffici due capannoni destinati a magazzino ricovero posto in una zona periferica del territorio comunale di Dalmine.

Il cespite immobiliare in questione e' composto dalle seguenti consistenze:

- Area complessiva del lotto su cui sorge complesso artigianale mg 5432,00
- Area scoperta mq. 3603,75
- Superficie coperta palazzina uffici mq. 293,69
- Sviluppo complessivo della palazzina uffici sui vari piani mq. 589,01
- Coperta capannoni artigianali mq. 1534,58
- Superficie coperta complessiva fra capannonì e palazzina uffici mq. 1828,27
- Superficie di sviluppo complessiva del complesso artigianale mq . 2123,55

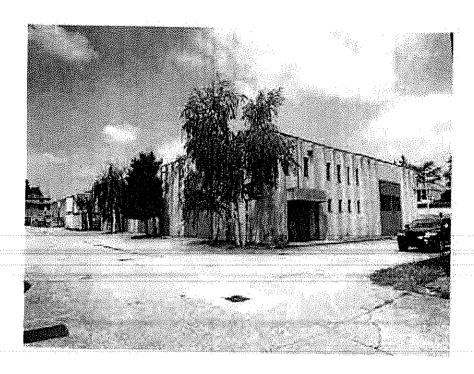


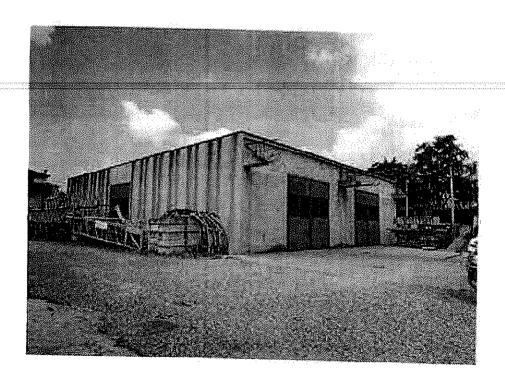
Vista Satellitare del Compendio Industriale.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE SUP. COMMERCIALI

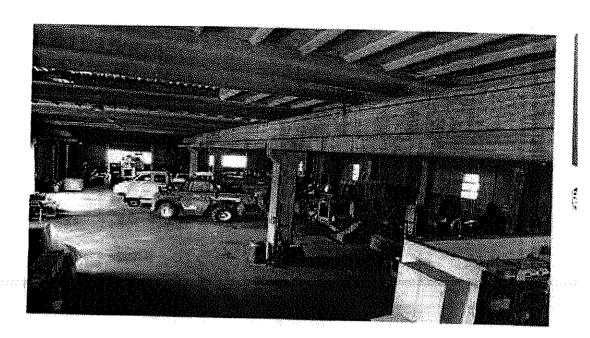
descrizione	superficie	coefficiente ponderazione	Superficie ragguagliata mq
PALAZZINA UFF.			
PIANO TERRA	293,69	1	293,69
PIANO PRIMO	292,14	1	292,12
BALCONI	10,67	0,30	3,20
			589,01
CAPANNONI		A CONTRACTOR OF THE PROPERTY.	
CAPANNONE N. 1	547,58	1	547.58
CAPANNONE N. 2	987,00	1	987,00
AREA ESTERNA	3603,73	0,10	360,37
		A . Contract amount of charges to the first the first of	1894,95

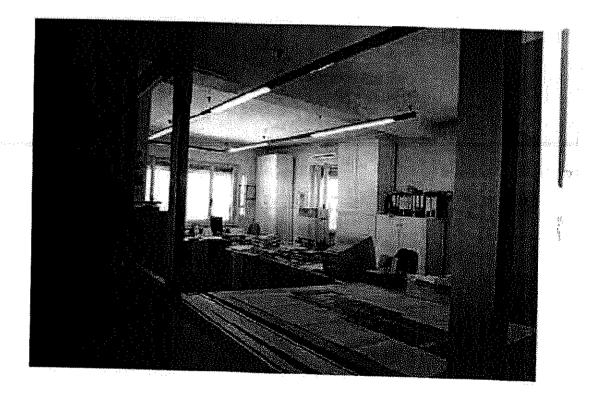
Documentazione Fotografica.











Nel dettaglio più specificatamente i corpi di fabbrica facenti parte del complesso immobiliare possono essere così descritti:

- Palazzina uffici realizzata lungo lato ovest della proprietà privata composta da due livelli di piano fuori terra di cui al terra sono ubicati ingresso, reception, otto uffici tecnici e amministrativi, oltre ad un archivio un bagno, a piano primo sono ubicati sala riunioni, sette uffici amministrativi e direzionali oltre a due bagni e archivio e balcone, si precisa che i due livelli di piano sono collegati fra loro mediante un vano scala interna ed una scala esterna, la situazione di manutenzione conservazione di detto immobile risulta essere in buono stato perfettamente funzionante in ogni sua parte anche a livelli impiantistico.
- Capannoni artigianali risultano essere due corpi di fabbrica ben distinti, il primo capannone realizzato lungo lato est della proprietà si sviluppa su un unico livello di piano occupato da un unico locale utilizzato quale deposito delle attrezzature e dei materiali impiegati della società Fabiani S.p.A. per lo svolgimento della propria attività di impresa edile, il secondo capannone ubicato fra i corpi di fabbrica precedentemente descritti si sviluppa su un unico livello di piano fuori terra è occupato da deposito attrezzature, ricovero degli attrezzi, spogliatoi servizi igienici, e locali tecnici , nella zona soprastante ai suddetti locali tecnici e accessori sono stati ricavati tramite un soppalco dei locali aggiuntivi destinato a deposito e sgombero, tali locali sono raggiungibili mediante una scala a chiocciola dal piano terra , tutte le strutture risultano essere in buono stato di conservazione dotati di impianto elettrico a norma e pavimentazione industriale.
- La proprietà e' inoltre composta da un'area esterna esclusiva interamente recintata e totalmente pavimentata parte con pavimentazione industriale e parte in asfalto, sul confine il lato sud è stata realizzata una tettoia destinata parcheggio delle autovetture aziendali e dei dipendenti.

A livello di provenienza a seguito di ispezione ipotecarie situato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provincia di Bergamo Territorio la proprieta' immobiliare risulta che e' in piena proprietà della società Fabiani S.p.A. in forza del seguente Titolo:

Atto di compravendita datato 30 novembre 1976 repertorio numero 65.596 a rogito del Notaio Luciano Colombo di Bergamo registrato a Bergamo il 20 dicembre 1976 al numero 5788 modello M1 trascritto a Bergamo in data 18 dicembre 1976 i numeri 24.223 / 20085.

Formalità pregiudizievoli a seguito dell'ispezione ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo Territorio servizio di pubblicità immobiliare a partire dalla data di acquisto del cespite immobiliare, corrispondente 30 novembre 1976 fino alla data del 20/11/2015 emerge che sul medesimo cespite insiste l'Atto Giudiziario Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo di Tribunale di Bergamo del 04/09/2015 e insistono due iscrizioni ipotecarie scadute ma non annotate di cancellazione

- ipoteche iscritte a Bergamo in data 23 novembre 1978 al numero 23.627-3487 a favore del Credito Fondiario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde, conseguente alla stipula del contratto di mutuo in data 10 novembre 1978, repertorio numero 70.342 del notaio Luciano Colombo di Bergamo della durata di anni 20 con scadenza 10 novembre 1998.
- ❖ Ipoteca iscritta Bergamo in data 14 dicembre 1982 numeri 28.116 4355 a favore del Mediocredito Lombardo, seguente la stipula del contratto di mutuo in data 7 dicembre 1982, repertorio numero 5100 a rogito del notaio Riccardo Ivandi di Gavirate (VA) con scadenza data 30 novembre 1990.

A livello urbanistico complesso risulta inserito nel PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con delibera di Consiglio Comunale in data 20 dicembre 2011 dal Comune di Dalmine e pubblicato in data 28 marzo 2013 sul BURL numero 13 serie avvisi e concorsi.

Tale strumento urbanistico definisce l'area inserita come D2 -ambiti per attività produttive, direzionali, terziarie, ricettivi e multifunzionali, regolamentati dall'articolo n. 69 delle NTA. del piano delle regole del PGT del Comune di Dalmine e parte dell'area e' inserita con il vincolo di fascia di rispetto dell'infrastruttura autostradale A4.

Il compendio immobiliare oggetto presente consulenza è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione numero 1230 in data 29 marzo 1960
- Autorizzazione all'abitabilità numero 262 del 4 dicembre 1973
- Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili numero 341 pratica edilizia numero 8708
 del 20 luglio 1978 avente per oggetto trasformazioni capannoni esistenti
- Concessione Edilizia per l'esecuzione dei lavori edili numero 216 in data 13 ottobre 1982
- Concessione Edilizia per l'esecuzione dei lavori edili numero 837 pratica edilizia numero 8168 inerente costruzione di capannone prefabbricato, rinnovo della concessione per esecuzione dei lavori edili in data 13 ottobre 1982 depositata in data 20 novembre 1984
- Concessione Edilizia per esecuzione dei lavori edili numero 1215 in data 27 febbraio 1986
- Concessione Edilizia per esecuzione lavori edili numero 4144 pratica edilizia numero 1990 formazione varianti interne a capannone di cui alla precedente concessione rinnovo della suddetta concessione in data 5 giugno 1990

In funzione di quanto sopra esposto ritengo di poter attestate la conformità della proprietà alla data odierna e la conseguente commerciabilità del bene.

GIUDIZIO DI STIMA

Preso atto della situazione in essere, visionato la situazione dei luoghi tenuto conto del grado di manutenzione in essere dei fabbricati, si reputa equo eseguire una semplice valutazione tramite la comparazione di immobili simili in loco oggetto di compravendita.

Tenuto conto della situazione di stagnazione del mercato immobiliare in loco considerato la presenza in loco di un alto numero di fabbricati industriali o artigianali in vendita si reputa ecquo attribuire i seguenti valori commerciali:

COMPENDIO	Sup. comm. mq.	€/m²	VALORE
Palazzina Uffici	589,01	600,00	353.406,00
CAPANNONI	1894,95	320,00	606.384,00
CAPAINION		SOMMANO	959.790,00

Quindi il valore del compendio immobiliare ammonta a € <u>959.790,00 diconsi Euro</u>

<u>Novecentocinquantanovemilasettecentonovanta/00</u>

2.3 GROMO – (BG) – TERRENO

Trattasi di terreno posto al limitare dell'abitato urbano del comune di Gromo, in provincia di Bergamo, e lungo la percorrenza della Via Spiazzi, attualmente adibito a fienagione stagionale.

La verifica effettuata ha confermato che il terreno in Gromo risulta inserito in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Bergamo, Catasto Terreni, in capo a:

FABIANI S.p.A con sede in Dalmine, per la quota di 1/2 di proprietà e possesso;

e rilevabile al foglio 9 di detto Comune, con l'identificativo:

MAPP.	QUALITA'			PERFII Are		REDDI Dominicale	
1402	Prato	3	00	32	00	2,48	2,48

La verifica effettuata, con l'ausilio e sulla base della cartografia ufficiale catastale, non ha evidenziato difformità o incongruenze con lo stato dei luoghi.

A livello Urbanistico il Comune di Gromo ha adottato il nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) in data 23.03.2011 con delibera nº 66, e il terreno oggetto di valutazione è stato inserito nell'Area C "E8" Area interessata da previsioni di trasformazione nel Documento di Piano" con una classe di fattibilità geologica III che prevede consistenti limitazioni e portatrice di una potenziale futuribile capacità edificatoria in base ad un

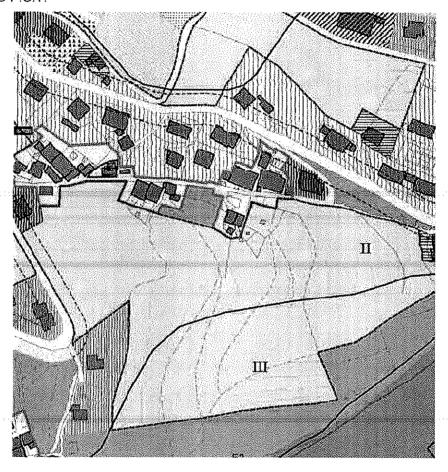
possibile Piano Attuativo ancora tutto da definire, di cui all'art. 8.12 del Piano delle Regole che letteralmente prevede: le aree interessate da previsioni di trasformazione o sviluppo da parte del vigente Documento di Piano, contrassegnati da apposito retino nel PdR, in assenza di approvazione di Piano Attuativo che ne definisca gli indici e produca i conseguenti effetti sul regime giuridico dei suoli, sono equiparate alle AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE E2, soggette alle relative norme di cui all'art. 8.6 delle presenti NTA.

La realizzazione di opere consentite nelle zone E2 non costituisce vincolo alcuno nei confronti delle previsioni che il PA potrà contenere, né oggetto di indennizzo in caso di demolizione o rimozione per incompatibilità con tali previsioni. Tale destinazione permane anche in caso in cui successive revisioni o aggiornamenti del Documento di Piano determinino l'eliminazione parziale o totale delle sue precedenti previsioni di trasformazione sull'ambito in oggetto.

In buona sostanza sino alla possibile, definizione di un Piano Attuativo, il terreno rientra nel sistema ambientale delle aree localizzate anche in ambiti pedemontani, funzionali a mantenere il ruolo di continuità con le principali aree di valore naturalistico-ambientale e quelle agricole, garantendo

visuali aperte e di connessione anche con il verde urbano, pertanto al momento priva di qualsiasi possibilità edificatoria.

ESTRATTO P.G.T.



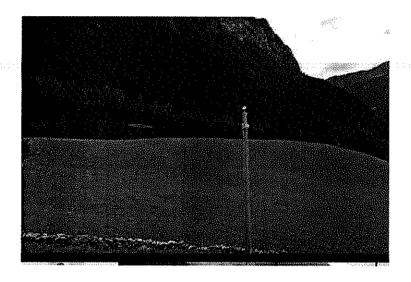
Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, sezione immobiliare, hanno confermato che, alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, il terreno, come meglio e di fatto in precedenza descritto, risulta in capo alla società FABIANI S.p.A con sede in Dalmine per la quota di ½ di proprietà e possesso, per averli acquistati con atto di compravendita per scrittura privata autenticata del 8.6.1974 e 28.6.1974 n.ri 60967-61069/8649 Repertorio Notaio LUCIANO COLOMBO di Bergamo, registrata a Bergamo il 18.7.1974 al n. 1224 Mod. 71/M2 e trascritta, a Bergamo, in data 25.7.1974 ai n.ri 15692/13204

Da indagine ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei Registro Immobiliare . di Bergamo si rileva che dalla provenienza (08.06.1974) sino alla data del 20/11/2015 a carico del bene e per la quota di proprietà e possesso della Società si rileva la trascrizione dell'Atto Giudiziario Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo di Tribunale di Bergamo del 04/09/2015

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un appezzamento di terreno attualmente mantenuto a prato da fienagione ed è raggiungibile percorrendo la Via Spiazzi verso la località Spiazzi di Gromo, ad una distanza di circa 6 chilometri dal centro del paese.

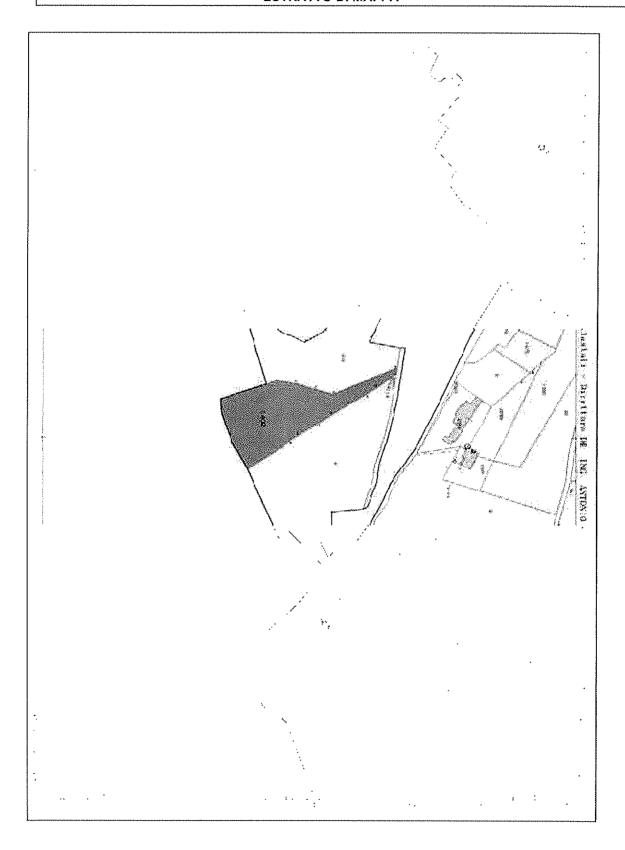
L'appezzamento di terreno e corograficamente regolare, quasi pianeggiante e in un contesto paesaggistico rilevante, con una superficie catastale di 3.200/m².

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





ESTRATTO DI MAPPA



GIUDIZIO DI STIMA

Considerando i valori di terreni in loco paragonabili a quello oggetto di perizia e considerando che lo stesso in un futuro potra' avere una capacita' edificatoria, alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che il valore di mercato di detto bene considerando che i terreni agricoli hanno attualmente un valore commerciale in loco che varia dai € 10,00 a € 14,00/mq si ritiene che debba essere indennizzata anche la potenzialita' edificatoria futura nel valore di € 4,00/mq.

Considerando l'appetibilita' del terreno stesso in quanto pianeggiante per scopi agricoli inserito in un contesto montano, considerando la possibile capacita' edificatoria futura si ritiene che il valore di mercato possa attestarsi a € 18,00/mq.

Si determina che il valore complessivo del terreno ammonti a mq. 3200,00 x € 12,00/mq = € 38.400,00 complessivi e quindi il valore della quota di 1/2 spettante alla FABIANI S.p.A ammonta a

€ 19.200,00.diconsi Euro Diciannovemiladuecento/00.