

TRIBUNALE DI BERGAMO – Sezione fallimentare

Concordato Preventivo **[REDACTED]** n. 8/2017 C.P.

Giudice Delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Collegio dei Commissari Giudiziali composto da:

Dott. Adalberto Bottazzoli, Dott. Guido Rho, Avv. Lodovico Valsecchi

Perito tecnico verificatore: Ing. Francesco Angelucci

RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA DEL C.T.U. relativa agli immobili siti in Comune di Fornovo San Giovanni

PREMESSA

In data 16 giugno 2017, vista la richiesta del collegio dei Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo in oggetto, il G.D. Dott.ssa Giovanna Golinelli ha nominato perito della procedura il sottoscritto Dr. Ing. Francesco Angelucci con studio in Bergamo, Via Brigata Lupi n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n. 1531 al fine di 1) verificare la congruità dei valori dei beni immobili esposti dalla Società e di fornire quelli ritenuti di possibile realizzo dopo aver eseguito gli opportuni approfondimenti; 2) trascrivere il decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In data 04 dicembre 2017, vista l'istanza dei Commissari Giudiziali, il G.D. Dott.ssa Giovanna Golinelli ha esteso il mio incarico come segue: 1) visionare, descrivere ed eventualmente valutare i reliquati nei Comuni di Levate, Spirano e Torre Boldone; 2) per l'edificio condominiale in Bergamo, Via Noli n. 11, regolarizzare, prima delle vendite all'asta, le proprietà esclusive che hanno inglobato parti comuni; 3) procedere alle variazioni delle planimetrie catastali di quattro unità immobiliari poste al piano

terra dell'edificio condominiale in Bergamo, Via Noli n. 11, in quanto hanno una consistenza e una destinazione d'uso diversa da quella attualmente indicata in catasto;
4) una volta assegnati i lotti e prima dei rogiti notarili predisporre gli attestati energetici per gli immobili e i certificati di destinazione urbanistica per i terreni.

La presente relazione peritale ha per oggetto la verifica della congruità dei valori dei beni immobili siti in Comune di Fornovo San Giovanni, Via Cimosse n. 12 e Via delle Industrie n. 8/b-c, di proprietà di [REDACTED] con sede legale in Comune di Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/B, Codice Fiscale e Partita IVA [REDACTED] già oggetto di perizia di stima del 13/05/2017 redatta dal Geom. Enrico Ambrosini, asseverata davanti al Dott. Marco Tucci il 25 maggio 2017, Rep. n. 15997. Dopo aver preso visione degli atti e documenti forniti dal collegio dei commissari giudiziali, il sottoscritto ha eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo il 03-04 luglio 2017 ed ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili di proprietà della [REDACTED] siti in Comune di Fornovo San Giovanni (Bg), Via Cimosse n. 12 e Via delle Industrie n. 8/b-c, il 27 settembre 2017.

CONSISTENZA CATASTALE

1. In Comune Amministrativo e Censuario di Fornovo San Giovanni, Via Cimosse s.n., cabina elettrica di proprietà di [REDACTED] censita al foglio n. 11 del N.C.E.U. con il mappale n. 3262 – Piano T - cat. D/1 – R.C.€. 268,56.
2. In Comune Amministrativo e Censuario di Fornovo San Giovanni, Via Cimosse n. 12, magazzino di proprietà di [REDACTED] censito al foglio n. 11 del N.C.E.U. con il mappale n. 3272 sub. 705 – Piano T - cat. D/7 – R.C.€. 10.914,00.
3. In Comune Amministrativo e Censuario di Fornovo San Giovanni, Via delle Industrie n. 8/B e 8/C, capannone artigianale di proprietà di [REDACTED].

censito al foglio n. 11 del N.C.E.U. con il mappale n. 3258 sub. 709 – Piano T-1 -
cat. D/7 – R.C.€ 16.254,00.

4. In Comune Amministrativo e Censuario di Fornovo San Giovanni, piccoli
appezzamenti di terreni agricoli, costituenti un unico podere in fregio alla Via
Cimosse, di proprietà di [REDACTED] censiti al foglio n. 9 del N.C.T. con
i seguenti mappali:

n. 3514 – sem. irr. arb. - classe U – are 04,85 - R.D.€ 4,76 – R.A.€ 4,26

n. 3516 – sem. irr. arb. - classe U – are 09,90 - R.D.€ 9,71 – R.A.€ 8,69

n. 3518 – sem. irr. arb. - classe U – are 08,55 - R.D.€ 8,39 – R.A.€ 7,51

n. 3520 – sem. irr. arb. - classe U – are 28,72 - R.D.€ 28,18 – R.A.€ 25,22

6. In Comune Amministrativo e Censuario di Fornovo San Giovanni, porzioni di
appezzamenti di terreno che formano la Via delle Industrie e relativo marciapiede,
di proprietà per la quota di 603/1000 di Beta Immobiliare s.r.l., censiti al foglio n. 9
del N.C.T. con i seguenti mappali:

n. 3257 – sem. irr. arb. - classe U – are 00,10 - R.D.€ 0,09 – R.A.€ 0,09

n. 3259 – sem. irr. arb. - classe U – are 00,30 - R.D.€ 0,26 – R.A.€ 0,26

n. 3261 – sem. irr. arb. - classe U – are 26,99 - R.D.€ 23,70 – R.A.€ 23,70

n. 3265 – sem. irr. arb. - classe 3 – are 03,50 - R.D.€ 1,36 – R.A.€ 2,53

n. 3269 – sem. irr. arb. - classe U – are 03,40 - R.D.€ 2,99 – R.A.€ 2,99

n. 3271 – sem. irr. arb. - classe U – are 00,30 - R.D.€ 0,26 – R.A.€ 0,26

n. 3273 – sem. irr. arb. - classe U – are 26,50 - R.D.€ 23,27 – R.A.€ 23,27

Estratti di mappa N.C.E.U. (ALLEGATO N. 1)

Visure catastali (ALLEGATO N. 2)

Planimetrie catastali (ALLEGATO N. 3)

TITOLI DI PROPRIETA'

Si precisa che gli immobili, oggetto della presente relazione peritale, risultano essere di proprietà di [redacted] con sede legale in Comune di Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/B, Codice Fiscale e Partita IVA [redacted] in forza a due atti di compravendita in data 31/07/2000 ai nn. 15548/2952 e in data 02/11/2000 ai nn. [redacted] di rep. Dr. Mauro Ruggiero di Bergamo, ivi registrati il 02/08/2000 al n. 7456 serie IV e il 17/11/2000 al n. 10376 serie IV 1T ed ivi trascritti il 03/08/2000 ai nn. 32674/23995 e il 03/11/2000 ai nn. 41975/30771, con i quali la società [redacted] con sede in Comune di Seriate (Bg), Via Nazionale n. 93, ha acquistato dalla società [redacted] con sede in Treviglio, in Comune di Fornovo San Giovanni, la quota di 603,64 millesimi e la quota di 396,36 millesimi dei terreni per insediamenti produttivi della superficie catastale di mq. 25.545, inseriti in un piano di lottizzazione e disinti al catasto terreni alla partita 1254, foglio 9 (11 nelle mappe comunali), con le seguenti particelle:

- n. 409 – sem. irr. arb. - classe U – are 128,40 - R.D.£. 218.280 – R.A.£. 218.280
- n. 432 – sem. irr. arb. - classe U – are 13,36 - R.D.£. 22.712 – R.A.£. 22.712
- n. 1190 – sem. irr. - classe 3 – are 18,39 - R.D.£. 13.792 – R.A.£. 25.746
- n. 2362 – sem. irr. arb. - classe U – are 95,30 - R.D.£. 190.600 – R.A.£. 162.110

NOTA DI ISCRIZIONE nn. 32675/8378 del 03 agosto 2000

In forza dell'atto di mutuo fondiario del 31/07/2000, n. 15549 di rep. Dr. Mauro Ruggiero di Bergamo, a garanzia dell'importo totale di €. 3.000.000,00 (capitale €. 1.500.000,00), è stata iscritta ipoteca volontaria a favore del [redacted] con sede in Bergamo, Largo Porta Nuova n. 2 e contro la società [redacted] con sede in Seriate (Bg), Via Nazionale n. 93, sui terreni per insediamenti produttivi della superficie catastale di mq. 25.545, posti in Comune di Fornovo San Giovanni, censiti al foglio 9 del N.C.T. con i mappali nn. 409, 432, 1190 e 2362.

Ipoteca della durata di tre anni estinta ma non ancora cancellata.

NOTA DI ISCRIZIONE nn. 861/195 del 08 gennaio 2001

In forza dell'atto di mutuo fondiario del 13/12/2000, n. 16092 di rep. Dr. Mauro Ruggiero di Bergamo, a garanzia dell'importo totale di €. 6.000.000,00 (capitale €. 3.000.000,00), è stata iscritta ipoteca volontaria a favore del [redacted] [redacted] con sede in Bergamo, Largo Porta Nuova n. 2 e contro la società [redacted] con sede in Seriate (Bg), Via Nazionale n. 93, sui terreni per insediamenti produttivi della superficie catastale di mq, 25.545, posti in Comune di Fornovo San Giovanni, censiti al foglio 9 del N.C.T. con i mappali nn. 409, 432, 1190 e 2362.

Ipoteca della durata di tre anni estinta ma non ancora cancellata.

NOTA DI ISCRIZIONE nn. 25624/5243 del 19 maggio 2011

In forza dell'atto di mutuo fondiario del 18/05/2011, nn. 4956/4330 di rep. Dr. Massimo Mastrodonato di San Giovanni Bianco (Bg), a garanzia dell'importo totale di €. 2.600.000,00 (capitale €. 1.300.000,00), è stata iscritta ipoteca volontaria a favore di [redacted] con sede in Tavagnacco (Ud), Via Alpe Adria n. 6 e contro la società [redacted] con sede in Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/B, sugli immobili industriali siti in Comune di Fornovo San Giovanni meglio individuati al N.C.E.U. con i mappali nn. 3262, 3272/705, 3258/709 e al N.C.T. con i mappali nn. 3514, 3516, 3518 e 3520.

NOTA DI ISCRIZIONE nn. 46129/7918 del 18 ottobre 2016

In forza dell'atto giudiziario del Tribunale di Udine, decreto ingiuntivo n. 2528 di Rep. del 22/12/2015, a garanzia dell'importo totale di €. 1.800.000,00 (capitale €. 1.642.832,33), è stata iscritta ipoteca giudiziale a favore di [redacted] con sede in Tavagnacco, Via Alpe Adria n. 6, contro la società [redacted] con sede in Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/b, sugli immobili industriali siti in Comune di Fornovo San Giovanni meglio individuati al N.C.E.U. con i mappali nn. 3262, 3272/705, 3258/709 e al N.C.T. con i mappali nn. 3514, 3516, 3518 e 3520.

NOTA DI TRASCRIZIONE nn. 1049/699 del 10 gennaio 2017

Atto di mutamento di denominazione sociale del 27/12/2016, nn. 15033/12105 di Rep. Dott. Tucci Marco di Bergamo, col quale la società [redacted] con sede in Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/b, Codice Fiscale [redacted], ha mutato la denominazione sociale in [redacted] con sede legale in Comune di Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/B, Codice Fiscale e Partita IVA [redacted]

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili sono stati costruiti su terreni facenti parte del Piano di Lottizzazione Industriale di Espansione convenzionato con il Comune di Fornovo San Giovanni in forza dell'atto in data 29/02/2000, nn. 30949/10104 di Rep. Dott. Elio Luosi, Notaio in Caravaggio, registrato a Treviglio il 10/03/2000 al n. 534 serie 1 e trascritto a Bergamo il 09/03/2000 ai nn. 8928/6514.

Il progetto di lottizzazione e il relativo schema di convenzione sono stati adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35/1998 del 23/07/1998 e definitivamente approvati con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 30/09/1998, divenuta esecutiva a partire dal 04/01/2000. Successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 13 del 15/06/2000 per le opere di urbanizzazione primaria.

Il capannone industriale sito in Comune di Fornovo San Giovanni, Via Cimosse n. 12, identificato al N.C.E.U. con il mappale n. 3272 sub. 705 è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 192 del 12/01/2001;
- Comunicazione di fine lavori prot. n. 7327 del 04/12/2001;
- Richiesta di agibilità prot. n. 7329 del 04/12/2001;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4795 del 15/07/2004;

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2766 del 07/04/2006;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7411 del 03/11/2009;
- Comunicazione di fine lavori prot. n. 8753 del 24/12/2009;
- In data 24 dicembre 2009 è stata protocollata al n. 8754 la dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche per gli interventi sull'immobile sito in via delle Industrie n. 10 identificato catastalmente al foglio 11 con il mappale n. 3258 sub.i 704, 707, 708 e con il mappale n. 3272 sub. 705.

Il capannone industriale sito in Comune di Fornovo San Giovanni, Via delle Industrie n. 8/B-C, identificato al N.C.E.U. con il mappale n. 3258 sub. 709 è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n. 24, prot. n. 2149 del 06/01/2001;
- Denuncia di Inizio Attività in variante n. 66, prot. n. 6006 del 04/11/2001;
- Richiesta di agibilità prot. n. 6895 del 12/11/2001;
- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria prot. n. 4795 del 15/07/2004;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2766 del 07/04/2006;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7411 del 03/11/2009;
- Comunicazione di fine lavori prot. n. 8753 del 24/12/2009;
- In data 24 dicembre 2009 è stata protocollata al n. 8754 la dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche per gli interventi sull'immobile sito in via delle Industrie n. 10 identificato catastalmente al foglio 11 con il mappale n. 3258 sub.i 704, 707, 708 e con il mappale n. 3272 sub. 705;
- Denuncia di Inizio Attività n. 36/2010, prot. n. 4359 del 10/06/2010;
- S.C.I.A. n. 16, prot. n. 8841 del 06/12/2010;
- Comunicazione di fine lavori prot. n. 7959 del 22/11/2011;

- In data 22 novembre 2011 è stata protocollata al n. 7960 la domanda di rilascio del certificato di agibilità per tutti gli spazi edificati e delle opere relative alla manutenzione straordinaria del capannone industriale sito in Via delle Industrie n. 8, meglio identificato dal mappale n. 3258 sub. 709;
- Permesso di Costruire in sanatoria del 06/05/2016, presentato al SUAP di Fornovo San Giovanni con codice pratica 02027370168-02052016-1035 e integrazione del 09/05/2016, per modifiche interne e di due aperture.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

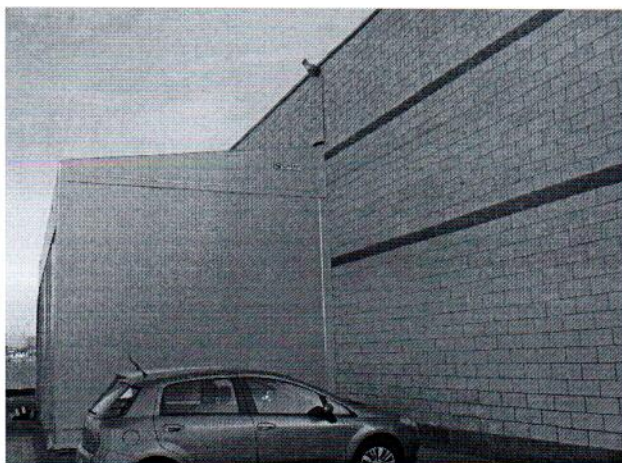
In Comune di Fornovo San Giovanni, Via Cimosse n. 12, fabbricato industriale identificato al N.C.E.U. con il mappale n. 3272 sub. 705.

Trattasi di un capannone industriale di un unico piano fuori terra, attualmente locato a terzi con contratto che scade il 30.06.2022, costituito da un ampio magazzino di circa mq. 1115,30 (m. 47,50 x 23,48) compresi due locali ad uso ufficio, locali tecnici, spogliatoi e servizi igienici oltre all'area esterna di proprietà esclusiva di circa mq. 990; la struttura prefabbricata è composta da fondazioni in cemento armato poste su pali, pilastri in c.a. aventi sezione cm. 50x50, travi in c.a.p. a sezione "T" e tegoli di copertura in c.a.p. con lastre di copertura curve e coibentate (Elycop).

Le pareti esterne di tamponamento sono in muratura realizzate con prisme di cemento splittate dello spessore di cm. 20 poggianti su cordoli continui in c.a.

I serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetri doppi apribili ad anta; i portoni sono a libro con pannello coibentato; la pavimentazione interna è di tipo industriale in battuto di cemento con spolvero al quarzo dello spessore di cm. 15 con rete elettrosaldata ϕ 5 maglia 20x20.

Il blocco spogliatoi-servizi igienici è in muratura portante di prisme di cemento con soletta in latero-cemento; i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti e i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati di bianco, le porte sono in legno. L'area esterna pertinenziale è recintata con muretto in cls e barriera zincata tipo "orso grill"; i cancelli carrabili sono scorrevoli, la pavimentazione industriale del piazzale è parte in battuto di cemento con spolvero al quarzo su massicciata in tout venant di cava e parte in asfalto; l'area è illuminata da fari a parete.



In Comune di Fornovo San Giovanni, Via delle Industrie n. 8/B-C, fabbricato industriale con uffici identificato al N.C.E.U. con il mappale n. 3258 sub. 709.

Trattasi di un capannone industriale di un unico piano fuori terra, attualmente locato a terzi con contratto con scadenza al 25.04.2022, costituito da un ampio magazzino di circa mq. 2032,15 (m. 41,22 x 49,30) compresi al piano terra due locali ad uso ufficio spogliatoi e servizi igienici oltre ad ufficio open space al primo piano di circa mq. 82,50 e area esterna di proprietà esclusiva di circa mq. 1508.

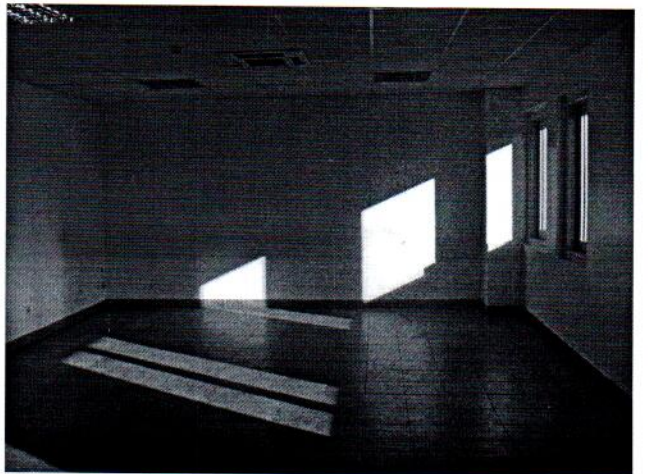
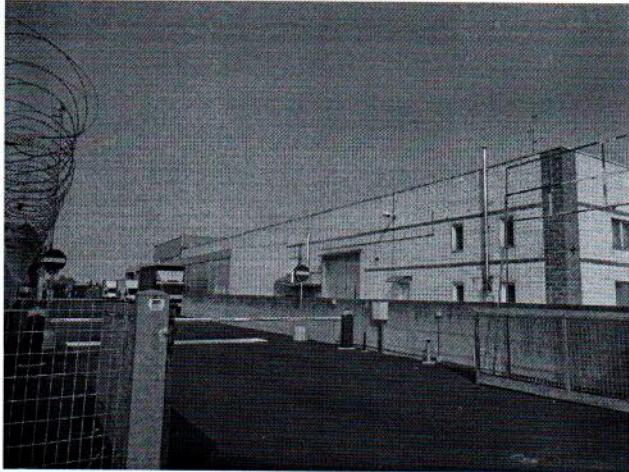
La struttura prefabbricata è composta da fondazioni in cemento armato poste su pali, pilastri in c.a. aventi sezione cm. 50x60, travi in c.a.p. a sezione "T" e tegoli di copertura in c.a.p. con lastre di copertura curve e coibentate (Elycop); le pareti esterne di tamponamento sono in muratura realizzate con prisme di cemento splittate dello spessore di cm. 20 poggianti su cordoli continui in c.a.

I serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetri doppi apribili ad anta; i portoni sono a libro con pannello coibentato; la pavimentazione interna è di tipo industriale in battuto di cemento con spolvero al quarzo dello spessore di cm. 15 con rete elettrosaldata ϕ 5 maglia 20x20.

All'interno sono stati realizzati tre blocchi di cui due di un solo piano, uffici e servizi, e uno su due piani collegati da una scala in ferro suddiviso in spogliatoi e servizi igienici al piano terra e uffici al primo piano; le strutture sono in pilastri e solai a lastre, i controsoffitti sono in cartongesso, le pareti divisorie sono parte in muratura e parte in cartongesso, i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte sono in legno.

L'area esterna pertinenziale è recintata con muretto in cls e barriera zincata tipo "orso grill"; i cancelli carrabili sono scorrevoli, la pavimentazione industriale del piazzale è parte in battuto di cemento con spolvero al quarzo su massicciata in tout venant di

cava e parte in asfalto; l'area è illuminata da fari a parete.



CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato, per beni consimili.

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente l'epoca di costruzione del fabbricato, le possibilità di utilizzazione ed edificatorie, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e di manutenzione, il grado di finimento interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione, si procede alla stima adottando i valori così come di seguito indicati.

In Comune di Fornovo San Giovanni (Bg), terreni agricoli, posti all'interno dell'area industriale di Fornovo San Giovanni, costituenti un unico podere in fregio alla Via Cimosse, di esclusiva proprietà di [REDACTED] aventi una superficie catastale di totali mq. 5202,00, censiti al foglio n. 9 del N.C.T. con i mappali n. 3514 di are 04,85, n. 3516 di are 09,90, n. 3518 di are 08,55 e n. 3520 di are 28,72.



A parere dello scrivente, tenuto conto in particolare della posizione, delle caratteristiche geometriche e della giacitura pianeggiante, un equo valore di mercato dello appezzamento di terreno può essere ragionevolmente stimato in € 156.000,00.

In Comune di Fornovo San Giovanni (Bg), Via delle Industrie n. 12, già Via Cimosse n. 12, capannone industriale di un unico piano fuori terra, censito al N.C.E.U. con il mappale n. 3272 sub. 705, attualmente locato a terzi con contratto che scade il 30.06.2022, costituito da un ampio magazzino di circa mq. 1115,30 (m. 47,50 x 23,48) compresi due locali ad uso ufficio, locali tecnici, spogliatoi e servizi igienici oltre all'area esterna di proprietà esclusiva di circa mq. 990.

capannone al piano terra:	mq. 1115,30 x €/mq	750,00 =	€ 836.600,00
area esterna esclusiva:	mq. 990,00 x €/mq	60,00 =	€ <u>59.400,00</u>
<u>Sommano complessivamente</u>			<u>€ 896.000,00</u>

In Comune di Fornovo San Giovanni (Bg), Via delle Industrie n. 8/B-C, capannone industriale censito al N.C.E.U. con il mappale n. 3258 sub. 709, attualmente locato a terzi con contratto con scadenza al 25.04.2022, costituito da un ampio magazzino di circa mq. 2032,15 (m. 41,22 x 49,30) compresi al piano terra due locali ad uso ufficio spogliatoi e servizi igienici oltre ad ufficio open space al primo piano di circa mq. 82,50 e area esterna di proprietà esclusiva di circa mq. 1508.

capannone al piano terra:	mq. 2032,15 x €/mq	750,00 =	€ 1.524.000,00
ufficio al primo piano:	mq. 82,50 x €/mq	750,00 =	€ 62.000,00
area esterna esclusiva:	mq. 1508,00 x €/mq	60,00 =	€ <u>90.000,00</u>
<u>Sommano complessivamente</u>			<u>€ 1.676.000,00</u>

In Comune di Fornovo San Giovanni (Bg), Via delle Industrie, cabina elettrica comune al servizio dei capannoni industriali, censita al N.C.E.U. con il mappale n. 3262 rimasta di intera proprietà di Beta Immobiliare s.r.l.

Il Geom. Ambrosini non ha giustamente assegnato alcun valore di mercato alla cabina elettrica che però dovrà essere inserita nei lotti di vendita al fine di dare continuità alla sua intestazione. Si propone di attribuire il 50% della sua proprietà ai due lotti dei soli capannoni industriali.

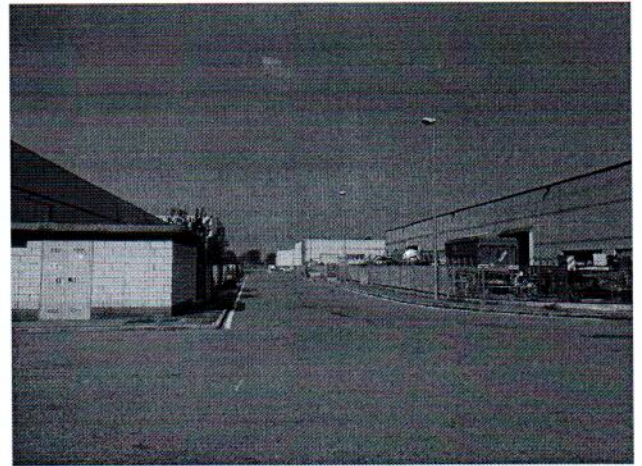
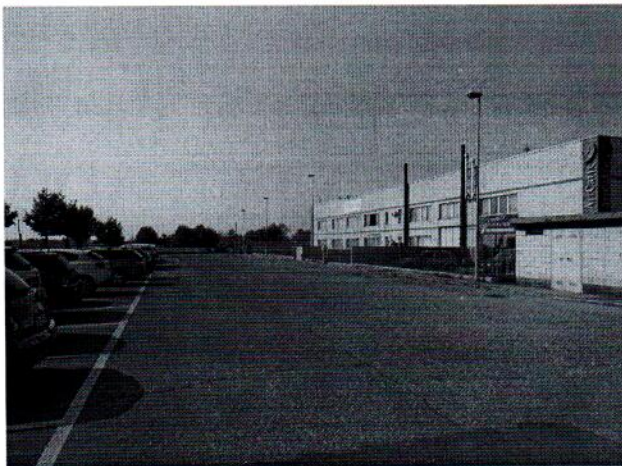


In Comune di Fornovo San Giovanni (Bg), la Via delle Industrie con i relativi marciapiedi e i parcheggi pubblici, sono ancora di proprietà per la quota di 603/1000 di [redacted] e risultano censiti al foglio n. 9 del N.C.T. con i mappali n. 3257 di are 00,10, n. 3259 di are 00,30, n. 3261 di are 26,99, n. 3265 di are 03,50, n. 3269 di are 03,40, n. 3271 di are 00,30 e n. 3273 di are 26,50.

Essendo beni pubblici, il Geom. Ambrosini non ha giustamente assegnato alcun valore di mercato ai suddetti appezzamenti di terreno che però dovranno essere inserita nei due lotti di vendita al fine di dare continuità alla loro intestazione.

In data 09/11/2017 il Dott. Alberto Bottazzoli ha informato il collegio dei commissari giudiziali di aver ricevuto una telefonata dall' Arch. Rozzoni di Treviglio il quale, tra altre informazioni, ha riferito di aver avuto un colloquio con il tecnico comunale, Geom. Valeria Sgaria, la quale avrebbe manifestato l'interesse da parte del Comune di acquisire, con atti e delibere interne, tutti quelle aree urbane ancora in capo a Beta Immobiliare e che da parecchi anni avrebbero dovuto essere trasferite gratuitamente al Comune stesso. Dette aree sono proprio quelle descritte in questo paragrafo e, a parere dello scrivente, sarebbe un bene per la procedura poterle trasferire gratuitamente al Comune di Fornovo San Giovanni a costo zero nel senso che tutti gli oneri per detto trasferimento dovranno essere posti a capo del comune stesso.

In alternativa alla suddetta auspicabile soluzione, si propone di attribuire 400/1000 al lotto con il capannone identificato dal mappale n. n. 3258 sub. 709 e i restanti 203/1000 al capannone identificato dal mappale n. 3272 sub. 705.



CONCLUSIONI

Il sottoscritto Dr. Ing. Francesco Angelucci con studio in Bergamo, Via Brigata Lupi n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n. 1531, nominato

dal G.D. Dott.ssa Giovanna Golinelli verificatore dei valori di mercato dei beni immobili di proprietà di **Beta Immobiliare s.r.l. in liquidazione** con sede legale in Comune di Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/B, Codice Fiscale e Partita IVA **01807150162** propone di mettere in vendita all'asta i seguenti lotti:

LOTTO N. 1: In Comune di Fornovo San Giovanni (Bg), terreni agricoli, posti allo interno dell'area industriale di Fornovo San Giovanni, costituenti un unico podere in fregio alla Via Cimosse, aventi una superficie catastale di totali m² 5202,00, censiti al N.C.T. con i mappali nn. 3514, 3516, 3518 e 3520; **il valore dell'intero lotto è stimato in € 156.000,00.**

LOTTO N. 2: In Comune di Fornovo San Giovanni (Bg), Via delle Industrie n. 12, capannone industriale di circa mq. 1115 con area esterna esclusiva di circa mq. 990 censito al N.C.E.U. con il mappale n. 3272 sub. 705, comprensivo del 50% della proprietà della cabina elettrica censita al N.C.E.U. con il mappale n. 3262 e di 203/1000 della Via delle Industrie, dei marciapiedi e dei parcheggi pubblici, censiti al N.C.T. con i mappali nn. 3257, 3259, 3261, 3265, 3271 e 3273; **il valore dell'intero lotto è stato stimato in € 896.000,00.**

LOTTO N. 3: in Comune di Fornovo San Giovanni (Bg), Via delle Industrie n. 8/B-C, capannone industriale di circa mq. 2032 con area esterna esclusiva di circa mq. 1508 censito al N.C.E.U. con il mappale n. 3258 sub. 709, comprensiva del 50% della proprietà della cabina elettrica censita al N.C.E.U. con il mappale n. 3262 e di 400/1000 della Via delle Industrie, dei marciapiedi e dei parcheggi pubblici, censiti al N.C.T. con i mappali nn. 3257, 3259, 3261, 3265, 3271 e 3273; **il valore dell'intero lotto è stato stimato in € 1.676.000,00.**

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Angelucci ritiene di aver diligentemente svolto il mandato affidatogli dal G.D. Dott.ssa Giovanna Golinelli e resta a disposizione per fornire eventuali nuove documentazioni e/o ulteriori chiarimenti riguardo la procedura di concordato preventivo in oggetto.

Bergamo, 16 giugno 2018

Il tecnico estimatore

Dr. Ing. Francesco Angelucci

ALLEGATI: Documentazione fotografica

- 1) Estratti di mappa N.C.E.U.
- 2) Visure catastali
- 3) Planimetrie catastali