SI PRECISA CHE VENGONO RIPORTATE IN SUCCESSIONE, LA PERIZIA REDATTA DAL GEOM.PAOLO EMILIO CARRARA E DAL PERITO NOMINATO IN COSTANZA DI CONCORDATO PREVENTIVO ING.NICOLA MORETTI SIMONCINI (AL FINE DI VERIFICARE LA CONGRUITÀ DEI VALORI ESPOSTI DAL GEOM.PAOLO EMILIO CARRARA).

*****

RELAZIONE DI PERIZIA

sulla stima delle unità immobiliari ubicate in Provincia di Bergamo, nel Comune di Caravaggio, di proprietà della società F.LLI CREMONA SNC di Cremona Luca e C., con sede in Treviglio –BG- Via Fratelli Galliari n. 17 - [redacted]

PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Paolo Emilio Carrara, nato a Bergamo il 21.06.1967, C.F.: CRRPML67H21A794U, libero professionista iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati di Bergamo al n. 3030, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo dal 24.03.1998, con studio in Bergamo via Angelo Maj n. 22, veniva incaricato dal [redacted] F.LLI CREMONA SNC di Cremona Luca e C., di addivenire alla valutazione delle unità immobiliari a margine, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14.11.2018, presa visione dei beni in esame nonché dei luoghi limitrofi ad essi, rilevate le singole porzioni che compongono i beni, sulla scorta della documentazione fornitagli dal committente e reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bergamo, con la presente per affermare quanto segue:

CAP. I° - IDENTIFICATIVI CATASTALI, PROVENIENZA ED ELENCO FORMALITA'

Unità immobiliari in Provincia di Bergamo, Comune di Caravaggio, con accesso da Via Spartaco n. 69 .

. [UI – 1A] .

- Catasto Fabbricati, Comune di Caravaggio, Foglio 54, **Mappale 12111 Subalterno 97,** Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq., Superficie Catastale 17 mq., Rendita Catastale €. 30,57; Via Spartaco n. 69, P.S1.

Proprietà per 1/1: F.LLI CREMONA SNC di Cremona Luca e C., con sede in Treviglio – [redacted]

La planimetria catastale rappresenta correttamente lo stato dei luoghi.

■ Atto pubblico del 26.07.2007, [redacted] di repertorio del Notaio Luosi Dott. Elio, trascrizione compravendita del 31.07.2007, [redacted]

■ Atto pubblico del 05.10.2007, [redacted] di repertorio del Notaio Luosi Dott. Elio, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscrizione del 10.10.2007, [redacted]

■ Atto giudiziario del 13.06.2018, [redacted] di repertorio del Tribunale di Brescia, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscrizione del 11.07.2018, [redacted]

■ Atto giudiziario del 03.07.2018, [redacted] di repertorio del Tribunale di Bergamo, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscrizione del 06.07.2018, [redacted]

. [UI – 1B] .

- Catasto Fabbricati, Comune di Caravaggio, Foglio 54, **Mappale 12111 Subalterno 701,** Cat. A/10, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 76 mq., Rendita Catastale €. 1.012,26; Via Spartaco n. 69, P.T.

Proprietà per 1/1: F.LLI CREMONA SNC di Cremona Luca e C., con sede in Treviglio – [redacted]

La planimetria catastale rappresenta correttamente lo stato dei luoghi.

■ Atto pubblico del 26.07.2007, [redacted] di repertorio del Notaio Luosi Dott. Elio, trascrizione compravendita del 31.07.2007, [redacted]

■ Atto pubblico del 05.10.2007, [redacted] di repertorio del Notaio Luosi Dott. Elio, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscrizione del 10.10.2007, [redacted]

■ Atto giudiziario del 13.06.2018, [redacted] di repertorio del Tribunale di Brescia, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscrizione del 11.07.2018, [redacted]

■ Atto giudiziario del 03.07.2018, [redacted] di repertorio del Tribunale di Bergamo, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscrizione del 06.07.2018, [redacted]

Unità immobiliari in Provincia di Bergamo, Comune di Caravaggio, con accesso da Via Treviglio n. 22 .

~~**. [UI – 2A] .**~~ **VENDUTO**

- ~~Catasto Fabbricati, Comune di Caravaggio, Foglio 20, **Mappale 8438 Subalterno 714,** Cat. D/7, Rendita Catastale €. 350,00; Via Treviglio n. 22, P.T.~~

. [UI – 2B] .

- Catasto Fabbricati, Comune di Caravaggio, Foglio 20, **Mappale 8438 Subalterno 716 graffato al Mappale 8440 Subalterno 705,** Cat. D/7, Rendita Catastale €. 2.700,00; Via Treviglio n. 22, P.T.

Proprietà per 1/1: F.LLI CREMONA SNC di Cremona Luca e C., con sede in Treviglio – C.F.: [redacted]

La planimetria catastale non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi, relativamente alla mancata rappresentazione di una locale interno adibito a uffici, detta opera non risulta autorizzata dai vari provvedimenti Comunali rilasciati negli anni.

■ Atto pubblico del 25.01.2013, [redacted] di repertorio del Notaio Luosi Dott. Elio, trascrizione permuta del 30.01.2013, [redacted]

■ Atto pubblico del 20.02.2013, [redacted] di repertorio del Notaio Luosi Dott. Elio, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscrizione del 21.02.2013, [redacted]

■ Atto pubblico del 26.03.2015, [redacted] di repertorio del Notaio Finardi Dott. Stefano, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscrizione del 13.04.2015, [redacted]

■ Atto giudiziario del 13.06.2018, [redacted] di repertorio Tribunale di Brescia, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscrizione del 11.07.2018, [redacted]

■ Atto giudiziario del 03.07.2018, [redacted] di repertorio del Tribunale di Bergamo, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscrizione del 06.07.2018, [redacted]

~~. [UI - 2C].~~ **VENDUTO**

- ~~Catasto Fabbricati, Comune di Caravaggio, Foglio 20, **Mappale 8438 Subalterno 713 graffato al Mappale 8440 Subalterno 706,** Cat. D/7, Rendita Catastale €. 500,00; Via Treviglio n. 22, P.T.~~

~~. [UI - 2D].~~ **VENDUTO**

- ~~Catasto Fabbricati, Comune di Caravaggio, Foglio 20, **Mappale 8438 Subalterno 715 graffato al Mappale 8440 Subalterno 707,** Cat. D/7, Rendita Catastale €. 500,00; Via Treviglio n. 22, P.T.~~

Lotti di terreno in Provincia di Bergamo, Comune di Caravaggio .

~~. [UI - 3A].~~ **VENDUTO**

- ~~Catasto Terreni, Comune di Caravaggio, Foglio 9, **Particella 13841,** Seminativo Irriguo Arborato, Classe U, are 10.80, Reddito Dominicale €. 10,32, Reddito Agrario €. 9,48.~~

~~. [UI - 3B].~~ **VENDUTO**

- ~~Catasto Terreni, Comune di Caravaggio, Foglio 9, **Particella 13843,** Seminativo Irriguo Arborato, Classe U, are 04.10, Reddito Dominicale €. 3,92, Reddito Agrario €. 3,60.~~

~~. [UI – 3C] .~~ VENDUTO

- ~~Catasto Terreni, Comune di Caravaggio, Foglio 9,~~ **~~Particella 13845,~~** ~~Seminativo Irriguo Arborato, Classe U, are 03.60, Reddito Dominicale €. 3,44, Reddito Agrario €. 3,16.~~

CAP. II° - CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA

Unità immobiliari in Provincia di Bergamo, Comune di Caravaggio, con accesso da Via Spartaco n. 69 .

. [UI – 1A] . (Autorimessa, C.F. Mappale 12111 Subalterno 97) +

. [UI – 1B] . (Ufficio, C.F. Mappale 12111 Subalterno 701)

Trattasi di due unità immobiliari facenti parte di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica ad uso prevalentemente residenziale, posto in zona semicentrale del Comune di Caravaggio a cui si accede direttamente dalla strada comunale denominata Via Spartaco al civico n. 69; l'intero complesso di cui fanno parte le unità immobiliari in esame è stato edificato con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 33 del 22.11.2004 [redacted]
- Denuncia di Inizio Attività protocollo [redacted] del 10.05.2006;
- Denuncia di Inizio Attività protocollo [redacted] del 21.09.2006;
- Denuncia di Inizio Attività protocollo [redacted] del 14.11.2006;
- Denuncia di Inizio Attività protocollo [redacted] del 22.06.2007;

In sede di sopralluogo ho riscontrato la conformità tra lo stato dei luoghi con quanto rappresentato sulle tavole grafiche allegate ai vari provvedimenti edilizi sopra citati.

Il complesso immobiliare risulta ricompreso nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Caravaggio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 05.06.2013 con efficacia dalla data di pubblicazione sul BURL n. 52 avvenuta il 27.12.2013 e successiva Variante n. 1 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 15.01.2016 con efficacia dalla data di pubblicazione sul BURL n. 19 avvenuta il 11.05.2016, come segue:

■ Zone residenziali;

■ Ambiti di consolidamento allo stato di fatto, regolamentati dall'Art. 31 delle NTA del

Piano delle Regole.

Unità immobiliari in Provincia di Bergamo, Comune di Caravaggio, con accesso da Via Treviglio n. 22 .

~~**. [UI – 2A] . (Laboratorio, C.F. Mappale 8438 Subalterno 714) +**~~ **VENDUTO**

. [UI – 2B] . (Deposito, C.F. Mappale 8438/716 graffato al Mappale 8440 /705) +

~~**. [UI – 2C] .** (Laboratorio, C.F. Mappale 8438/713 graffato al Mappale 8440/706) +~~

VENDUTO

~~**. [UI – 2D] . (Magazzino, C.F. Mappale 8438/715 graffato al Mappale 8440 /707)~~**

VENDUTO

Trattasi di quattro porzioni immobiliari facenti parte di un edificio di un solo piano fuori terra ad uso artigianale con annessa area esterna, posto nella zona periferica a carattere prevalentemente industriale del Comune di Caravaggio con accesso dalla strada comunale denominata Via Treviglio; l'intero complesso di cui fanno parte le unità immobiliari in esame è stato edificato con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione [redacted] del 17.11.1969 (costruzione capannone);
- Licenza di Costruzione del 10.08.1970 (ampliamento capannone);
- Licenza di Costruzione protocollo [redacted] del 07.12.1971 (ampliamento capannone e costruzione silos);
- Concessione Edilizia [redacted] del 30.11.1977 [redacted]
- Concessione Edilizia [redacted] del 30.11.1977 [redacted]
- Concessione Edilizia [redacted] del 30.11.1979 [redacted] (variante in corso d'opera alla C.E. n. [redacted] 1977);
- Denuncia di Inizio Attività protocolla in data [redacted] .2010;
- Permesso di Costruire [redacted] del 29.09.2011 [redacted]
- Permesso di Costruire [redacted] del 10.12.2012 [redacted] (variante al PdC n. [redacted] 2011);
- Denuncia di Inizio Attività P.E. [redacted] del 29.02.2012 [redacted] (divisione unità immobiliare);
- Denuncia di Inizio Attività P.E. [redacted] del 04.06.2012 [redacted]

(divisione unità immobiliare);

- Comunicazione di Inizio Attività P.E. [redacted] del 22.12.2012 [redacted] (realizzazione uffici al servizio dell'attività);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività P.E. [redacted] del 29.04.2015 [redacted] (manutenzione straordinaria rimozione tetto in eternit);
- Comunicazione di Inizio Attività P.E. [redacted] del 18.06.2018 [redacted] (divisione unità immobiliare).

In sede di sopralluogo ho riscontrato la conformità tra lo stato dei luoghi con quanto rappresentato sulle tavole grafiche allegate ai vari provvedimenti edilizi sopra citati; con la sola esclusione relativa all'unità immobiliare identificata con il mappale 8438/714 [UI–2A] per la non realizzazione del portone di accesso, opera autorizzata con CILA P.E. [redacted] del 18.06.2018 [redacted], ma non ancora eseguita (la pratica di cui sopra scadrà in data 17.06.2021) e dell'unità immobiliare identificata con il mappale 8438/716 graffato al mappale 8440/705 [UI–2B] relativamente alla realizzazione di una locale interno adibito a uffici.

Il complesso immobiliare risulta ricompreso nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Caravaggio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 05.06.2013 con efficacia dalla data di pubblicazione sul BURL n. 52 avvenuta il 27.12.2013 e successiva Variante n. 1 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 15.01.2016 con efficacia dalla data di pubblicazione sul BURL n. 19 avvenuta il 11.05.2016, come segue:

■ Zone per insediamenti produttivi;

■ Ambiti per insediamenti produttivi di completamento, regolamentati dall'Art. 46 delle NTA del Piano delle Regole, con i seguenti indici edificatori:

- Altezza: ml. 12,00;
- Indice di sfruttamento: 0,60
- Rapporto di impermeabilizzazione: 0,85.

Lotti di terreno in Provincia di Bergamo, Comune di Caravaggio .

~~. [UI – 3A] . (Appezzamento di terreno – C. T. Particella 13841) +~~ **VENDUTO**

~~. [UI – 3B] . (Appezzamento di terreno – C. T. Particella 13843) +~~ VENDUTO

~~. [UI – 3C] . (Appezzamento di terreno – C. T. Particella 13845)~~ VENDUTO

CAP. III° - DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEI BENI

Unità immobiliari in Provincia di Bergamo, Comune di Caravaggio, con accesso da Via Spartaco n. 69 .

Trattasi di un'autorimessa e di un ufficio privato, facenti parte di un edificio condominiale di quattro piani fuori terra oltre a piano interrato, a sua volta inserito all'interno di un compendio immobiliare composto da altre due corpi di fabbrica, il tutto posto in zona semicentrale a sud del Comune di Caravaggio a cui si accede direttamente dalla strada comunale denominata Via Spartaco al civico n. 69; l'edificio, completato nel 2007, è costituito da struttura portante con fondazioni, pilastri, travi, cordoli e copertura in cemento armato gettato in opera, tamponamenti in muratura con intonaco esterno di finitura colorato; solai in lastre predalles per il piano interrato e misto latero-cemento per gli altri impalcati, struttura dei balconi in cemento armato gettato in opera con parapetti in metallo tinteggiato, manto di copertura in coppi con lattonerie in rame; i camminamenti esterni sono in piastrelle di ceramica, lo scivolo di accesso al piano interrato è in battuto di cemento; il complesso immobiliare, nel suo insieme si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

. [UI – 1A] . (Autorimessa, C.F. Mappale 12111 Subalterno 97)

Trattasi di un'unità immobiliare adibita ad autorimessa singola posta al piano interrato del complesso immobiliare sopra descritto, l'accesso si esercita direttamente dalla strada comunale denominata Via Spartaco attraverso cancello carraio e scivolo che immette nel corsello comune; l' autorimessa ha le pareti in muratura di prisme di calcestruzzo, il soffitto è in lastre prefabbricate del tipo predalles, pavimento in battuto di calcestruzzo; l'autorimessa è dotata di impianto elettrico e di basculante in lamiera con apertura automatizzata. Il pano interrato è collegato direttamente ai piani superiori attraverso vano scala condominiale dotato di ascensore; l'unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

[redacted]

. [UI – 1B] . (Ufficio, C.F. Mappale 12111 Subalterno 701)

Trattasi di un'unità immobiliare adibita ad ufficio privato, posta al piano terra del complesso immobiliare descritto precedentemente, a cui si accede direttamente dall'atrio del vano scala condominiale dotato di ascensore; costituita da ingresso, ampio locale adibito a ufficio, disimpegno, bagno, altri due locali ad uso ufficio oltre a porzione di area esterna in proprietà esclusiva pavimentata con piastrelle di ceramica. I locali interni, con altezza pari a mt. 2,70, hanno i soffitti e le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i serramenti esterni sono in legno e vetrocamera con avvolgibili in pvc, il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in legno tamburato.

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica 50x50 di buona fattura, il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica ed è dotato di vaso, bidet, lavandino e vasca da bagno; i locali sono dotati di impianto di riscaldamento con diffusione del calore attraverso caloriferi, impianto di raffrescamento a split della marca Daikin, impianto idrosanitario con acqua calda sanitaria, videocitofono e impianto elettrico a norma di legge; i locali si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

[redacted]

Unità immobiliari in Provincia di Bergamo, Comune di Caravaggio, con accesso da Via Treviglio n. 22 .

Trattasi di un edificio industriale di un solo piano fuori terra, edificato tra il 1969 ed il 1971 e successivamente oggetto di vari interventi edilizi compreso il frazionamento dello steso in più unità immobiliari, a cui si accede direttamente dalla strada comunale denominata Via Treviglio attraverso aree di altra proprietà ma gravate di servitù di passo pedonale e carrale a favore del bene in esame; l'edificio, è costituito da struttura portante con pilastri, travi e copertura in cemento armato prefabbricato; tamponamenti in muratura di prisme di calcestruzzo, in parte intonacati a civile per esterni, e vetrate fisse tipo "u-glass", il manto di copertura è in lastre ondulate coibentate ed i serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera; l'area esterna, in parte comune e in parte esclusiva alle singole unità immobiliari è per la maggior consistenza asfaltata ed in minor parte a verde; il complesso immobiliare, nel suo insieme si presenta in sufficienti condizioni di

conservazione e manutenzione.

~~. [UI – 2A] . (Laboratorio, C.F. Mappale 8438 Subalterno 714)~~ VENDUTO

. [UI – 2B] . (Deposito, C.F. Mappale 8438/716 graffato al Mappale 8440/705)

Trattasi di una porzione di capannone, facente parte dell'edificio industriale precedentemente descritto, con antistante ampia area ad uso esclusivo da cui si accede attraverso portone carraio in ferro e vetro; adibita a deposito con annesso ripostiglio/spogliatoi, disimpegno e wc, nonché blocco ufficio che non risulta autorizzato dai vari provvedimenti comunali rilasciati negli anni. Il locale principale ha un'altezza netta pari a mt. 5,00, le pareti confinanti con le altre unità immobiliari sono in muratura di prisme di calcestruzzo, il pavimento è in battuto di calcestruzzo industriale e le finestre sono fisse del tipo "u-glass"; i locali accessori, con altezza pari a mt. 2,40, hanno le murature in mattoni con intonaco a civile, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica; le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera; l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico a norma di legge, impianto idrosanitario con vaso e lavello, e per i soli locali accessori impianto di climatizzazione a pompa di calore; l'unità immobiliare nel suo insieme necessità di interventi di ordinaria manutenzione.

Attualmente la porzione di capannone è concessa in locazione.

~~. [UI – 2C] . (Laboratorio, C.F. Mappale 8438/713 graffato al Mappale 8440/706)~~

VENDUTO

~~. [UI – 2D] . (Magazzino, C.F. Mappale 8438/715 graffato al Mappale 8440/707)~~

VENDUTO

Lotti di terreno in Provincia di Bergamo, Comune di Caravaggio .

~~. [UI – 3A] . (Appezzamento di terreno – C. T. Particella 13841) +~~ VENDUTO

~~. [UI – 3B] . (Appezzamento di terreno – C. T. Particella 13843) +~~ VENDUTO

~~. [UI – 3C] . (Appezzamento di terreno – C. T. Particella 13845)~~ VENDUTO

CAP. IV° - SUPERFICI CHE COSTITUISCONO LE PROPRIETA'

Premesso che le superfici commerciali sono state desunte dalla documentazione fornita dal committente e dagli elaborati grafici reperiti presso l'Agenzia del Territorio di

Bergamo, nonché verificate sul posto, i beni esaminati risultano essere così composti:

Unità immobiliari in Provincia di Bergamo, Comune di Caravaggio, con accesso da Via Spartaco n. 69 .

. [UI – 1A] . (Autorimessa, C.F. Mappale 12111 Subalterno 97), come sopra descritta:

- Autorimessa singola, piano interrato SLP = mq. 17,00.

. [UI – 1B] . (Ufficio, C.F. Mappale 12111 Subalterno 701), come sopra descritto:

- Ufficio e accessori, piano terra SLP = mq. 73,00;
- Area esterna esclusiva pavimentata, piano terra = mq. 40,00.

Unità immobiliari in Provincia di Bergamo, Comune di Caravaggio, con accesso da Via Treviglio n. 22 .

~~**. [UI – 2A] . Laboratorio, C.F. Mappale 8438 Subalterno 714),**~~ VENDUTO

. [UI – 2B] . Deposito, C.F. Mappale 8438/716 graffato al Mappale 8440 /705), come sopra descritto:

- Capannone, piano terra SLP = mq. 460,00;
- Servizi/spogliatoio, piano terra SLP = mq. 22,00;
- Area esterna esclusiva, piano terra = mq. 1.160,00.

~~**. [UI – 2C] . Laboratorio, C.F. Mappale 8438/713 graffato al Mappale 8440/706),**~~ VENDUTO

~~**. [UI – 2D] . Magazzino, C.F. Mappale 8438/715 graffato al Mappale 8440 /707**~~, VENDUTO

. [UI – LOTTO] . Area, C.T. Mappale 8438, come sopra descritto:

- Area urbana, superficie catastale = mq. 2.890,00;
- Area urbana, superficie misurata = mq. 2.914,85.

Lotti di terreno in Provincia di Bergamo, Comune di Caravaggio .

~~**. [UI – 3A] . Appezzamento di terreno – C. T. Particella 13841**~~, VENDUTO

~~**. [UI – 3B] . Appezzamento di terreno – C. T. Particella 13843**~~, VENDUTO

~~**. [UI – 3C] . Appezzamento di terreno – C. T. Particella 13845)**~~, VENDUTO

CAP. V° - CRITERIO E VALUTAZIONE ALLO STATO ATTUALE

Il valore delle unità immobiliari, nasce oltre che dalle singole superfici che compongono

i beni, dalle proprie condizioni di conservazione e manutenzione, dalla conformità edilizio-urbanistica, dalla tipologia, dalla destinazione d'uso e dall'ubicazione, nonché dal proprio grado di fungibilità e commerciabilità. Inoltre, per il raggiungimento del valore delle singole porzioni immobiliari, lo scrivente ha proceduto con un analisi comparativa raccogliendo informazioni, valori e dati da studi professionali e da agenzie immobiliari del luogo, che negli ultimi quattro anni si sono occupati di vendite immobiliari nella medesima zona per immobili delle stesse caratteristiche e dimensioni; la tempistica di alienazione, che viene indicata per singole porzioni immobiliari, per le motivazioni sopra esposte può essere prospettata in un arco temporale di quattro anni.

Unità immobiliari in Provincia di Bergamo, Comune di Caravaggio, con accesso da Via Spartaco n. 69 .

. [UI – 1A] . (Autorimessa, C.F. Mappale 12111 Subalterno 97)

- Autorimessa singola, P.Int. = mq. 17,00 a corpo = €. 15.000,00.

TOTALE ARROTONDATO . [UI – 1A] . = €. 15.000,00

La tipologia e la destinazione d'uso del bene nonché il contesto limitrofo attribuiscono un grado di commerciabilità buono e garantiscono un tempo di alienazione relativamente breve.

. [UI – 1B] . (Ufficio, C.F. Mappale 12111 Subalterno 701)

- Ufficio e accessori, P.T. = mq. 73,00 x €./mq. 1.500,00 = €. 109.500,00 +
- Area esterna esclusiva, P.T. = mq. 40,00 x €./mq. 150,00 = €. 6.000,00 =

TOTALE ARROTONDATO . [UI – 1B] . = €. 115.000,00

Le dimensioni e la destinazione d'uso del bene nonché il buon grado di fungibilità, che permette un cambio d'uso in residenziale, attribuiscono un grado di commerciabilità normale e garantiscono un tempo di alienazione relativamente breve.

TOTALE GENERALE LOTTO [UI – 1] = €. 130.000,00 .

Valore di mercato con vendita immediata [UI – 1] = €. 115.000,00 .

Valore di base d'asta in caso di procedura fallimentare [UI – 1] = €. 98.000,00 .

Unità immobiliari in Provincia di Bergamo, Comune di Caravaggio, con accesso da Via Treviglio n. 22 .

~~**. [UI – 2A] . (Laboratorio, C.F. Mappale 8438 Subalterno 714)**~~ **VENDUTO**

. [UI – 2B] . (Deposito, C.F. Mappale 8438/716 graffato al Mappale 8440 /705)

- Capannone, P.T = mq. 460,00 x €./mq. 450,00 = €. 207.000,00 +
- Servizi/spogliatoio, P.T. = mq. 22,00 x €./mq. 500,00 = €. 11.000,00 +
- Area esterna esclusiva, P.T. = mq. 1.160,00 x €./mq. 50,00 = €. 58.000,00 +
- A dedurre costi di sanatoria blocco uffici = €. 5.000,00 =

TOTALE ARROTONDATO . [UI – 2B] . = €. 270.000,00

Le dimensioni del bene, la specifica destinazione d'uso all'interno di un contesto prettamente produttivo/industriale, il buon rapporto tra superficie coperta e area esterna di pertinenza esclusiva, l'ubicazione a breve distanza della tangenziale e del casello autostradale BREBEMI, attribuiscono un grado di commerciabilità sufficiente; nonostante ciò le proprie condizioni di manutenzione e conservazione, che necessitano d'interventi di ordinaria manutenzione ed il particolare momento di contrazione di richieste di immobili similari portano ad un tempo di alienazione medio lungo.

~~**. [UI – 2C] . (Laboratorio, C.F. Mappale 8438/713 graffato al Mappale 8440/706)**~~

VENDUTO

~~**. [UI – 2D] . (Magazzino, C.F. Mappale 8438/715 graffato al Mappale 8440 /707)**~~

VENDUTO

. [UI – LOTTO] . (Area, C.T. Mappale 8438)

- Area urbana, superficie misurata = mq. 2.914,85 x indice di sfruttamento 0,60 = capacità edificatoria totale lotto = mq. 1.748,91
- A dedurre superficie coperta edificio già esistente = mq. 1.054,58 =
- Residua capacità edificatoria = mq. 694,33 (mq. 1.748,91 – mq. 1.054,58) di cui di pertinenza della società F.LLI CREMONA SNC di Cremona Luca e C. = mq. 549,10 (superficie totale capannone mq. 1.054,58 –sta- : residua capacità edificatoria mq. 694,33 -come- = la superficie del capannone di proprietà F.LLI CREMONA SNC mq. 834,00 –

sta a- : X), per cui:

- Residua capacità edificatoria di pertinenza alla società F.LLI CREMONA SNC = 549,10 x €./mq. 100,00 = €. 54.910,00

TOTALE ARROTONDATO . [UI – LOTTO] . = €. 55.000,00

La capacità edificatoria residua compete al mappale 8438, ovvero al lotto di terreno sul quale insiste l'edificio industriale nel suo insieme, la conformità del lotto stesso e l'ingombro del manufatto consigliano la cessione di detta area abbinandola all'unità immobiliare identificata con il mappale 8438/716 graffato al mappale 8440/705 [UI-2B], in quanto l'unica delle quattro porzioni immobiliari aventi dell'area esterna in proprietà esclusiva che consentirebbe l'edificazione del nuovo manufatto; in alternativa procedere con la cessione dei diritti edificatori a terzi.

TOTALE GENERALE LOTTO [UI – 2] = €. 540.000,00 .

Valore di mercato con vendita immediata [UI – 2] = €. 470.000,00 .

Valore di base d'asta in caso di procedura fallimentare [UI – 2] = €. 400.000,00 .

Lotti di terreno in Provincia di Bergamo, Comune di Caravaggio .

~~**. [UI – 3A] . (Appezzamento di terreno – C. T. Particella 13841)**~~ **VENDUTO**

~~**. [UI – 3B] . (Appezzamento di terreno – C. T. Particella 13843)**~~ **VENDUTO**

~~**. [UI – 3C] . (Appezzamento di terreno – C. T. Particella 13845)**~~ **VENDUTO**

Quanto sopra giudica il perito in evasione dell'incarico ricevuto.

Bergamo, 31 dicembre 2018.

Geometra Paolo Emilio Carrara

Allegati: documentazione fotografica, ortofoto, estratti PRG e mappa catastale, visure e planimetrie catastali.

Dott. Ing. NICOLA MORETTI SIMONCINI
Via Masone n. 11 - 24121 Bergamo - Tel. Fax 035/223416 - Cell. 338/7792158

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

* * * * * *

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pertinente alla **PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO**

"F.LLI CREMONA S.N.C. DI CREMONA LUCA E C." n. 31/2018 C.P.

Giudice Delegato: **Dott. GIOVANNI PANZERI**

Commissario Giudiziale: **Dott. GUIDO ALESSANDRO RHO**

* * * * * *

L'Ill.mo sig. Giudice Delegato, Dott. Giovanni Panzeri, con ordinanza del 24.05.2019 ha nominato, ai fini della risposta ai tre quesiti sotto riportati inerenti il Concordato Preventivo "F.lli Cremona S.n.c. di Cremona Luca e C.", il sottoscritto Nicola Moretti Simoncini, ingegnere libero professionista, con studio in Bergamo via Masone n. 11.

In esecuzione dell'incarico conferitogli, lo scrivente, letti gli atti e i documenti della Procedura, svolte tutte le attività necessarie per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, ha redatto la seguente relazione tecnica estimativa che, per compiutezza e facilità di consultazione, ha ritenuto di suddividere nei seguenti capitoli:

1. Prima parte del quesito

"*Verificare la congruità dei valori dei beni immobili di proprietà della società F.lli Cremona S.n.c. di Cremona Luca e C., esposti dal geom. Paolo Emilio Carrara nella propria perizia già presente in atti*"

1.1 Premesse pag. 3

1.2 **LOTTO 1** - Unità immobiliare in Caravaggio (BG) – via Spartaco, 69 (*foglio 54 particella 1211 sub. 97 e 701*) pag. 4

1.3 Unità immobiliari in Caravaggio (BG) – via Treviglio n. 22 pag. 7

~~1.3.1 **LOTTO 2 -** Laboratorio con servizi/spogliatoio (*foglio 20 particella 8438 sub. 714*)~~ **VENDUTO**

1.3.2 – 1.3.5 **LOTTO 3 (*)**
Deposito con area esterna esclusiva
(*fg 20 part 8438 sub. 716 graffato part 8440 sub. 705*) pag. 10

Area urbana con capacità edificatoria
(*foglio 20 particella 8438*) pag. 13

~~1.3.3 – Laboratorio con servizi/spogliatoio~~
~~(*fg 20 part 8438 sub. 713 graffato part 8440 sub. 706*)~~ **VENDUTO**

~~1.3.4 – **LOTTO 4** - Magazzino con servizi/spogliatoio~~
~~(*fg 20 part 8438 sub. 715 graffato part 8440 sub. 707*)~~ **VENDUTO**

1.3.6 Prospetto riassuntivo delle valutazioni pag. 20

~~1.4 – **LOTTO 5** - Unità immobiliari in Caravaggio (BG) – Terreni~~
~~(*foglio 9 particelle 13841 – 13843 – 13845*)~~ **VENDUTO**

1.5 Prospetto riassuntivo complessivo delle valutazioni pag. 23

(*) DETTI BENI SONO STATI UNIFICATI NEL LOTTO 3, COME DI SEGUITO ILLUSTRATO.

2. <u>Seconda parte del quesito</u>

"*Effettuare la consistenza patrimoniale nazionale ipotecaria e catastale della società F.lli Cremona S.n.c. di Cremona Luca e C.* [redacted]"

2.1 Premesse pag. 23

2.2 Consistenza patrimoniale nazionale della società
F.lli Cremona S.n.c. di Cremona Luca e C. pag. 24

[redacted]

– **Documenti allegati** pag. 28

* * * * * *

1. Prima parte del quesito

"*Verificare la congruità dei valori dei beni immobili di proprietà della società F.lli Cremona S.n.c. di Cremona Luca e C., esposti dal geom. Paolo Emilio Carrara nella propria perizia già presente in atti*".

1.1 Premesse

Lo scrivente, per verificare la congruità dei valori dei beni immobili di proprietà della società "F.lli Cremona S.n.c. di Cremona Luca e C." esposti dal geom. Paolo Emilio Carrara, ha analizzato ogni capitolo della relazione di perizia di quest'ultimo e ha provveduto, per tutti i beni immobili esposti nella perizia stessa, ad eseguire le seguenti operazioni peritali:

- effettuare accurati sopralluoghi per verificarne la consistenza, le caratteristiche costruttive, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il loro stato di conservazione e manutenzione;
- effettuare i necessari accertamenti urbanistici, catastali e di conservatoria;
- esperire le opportune indagini di mercato.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato di tutti i beni immobili, lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando l'unità immobiliare da valutare con altre di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
- 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 a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel presente contesto;
- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche

l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;

- effettuato indagini di mercato, con opportuni accertamenti presso le agenzie immobiliari della zona dove è ubicata l'unità immobiliare e con il consulto di idonee fonti di informazione, quali:

  a) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia del Territorio (2-2018);

  b) Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia (F.I.M.A.A.);

  c) Valore Casa Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2019 (APPE – Confedilizia).

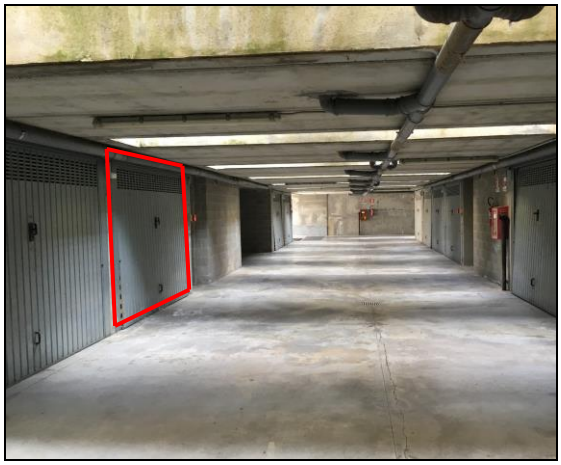
Per una maggior facilità di consultazione e di confronto con la relazione di perizia redatta dal geom. Paolo Emilio Carrara, lo scrivente ha seguito il medesimo ordine di elencazione sia dei beni immobili sia dei vari capitoli trattati.

* * * * * *

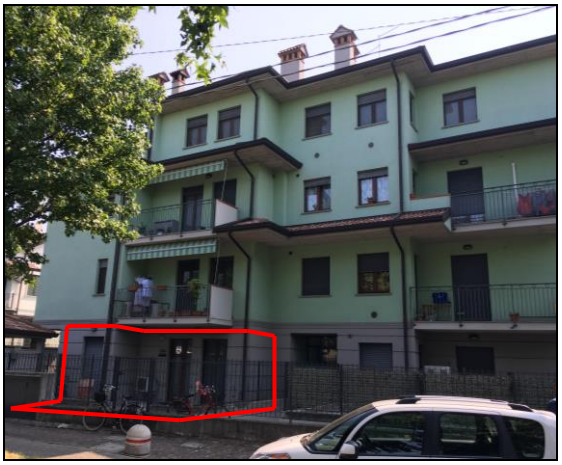
LOTTO 1

1.2 Unità immobiliare in Caravaggio (BG) – via Spartaco, 69

(*foglio 54 particella 1211 sub. 97 e 701*)



Autorimessa (sub. 97)



Ufficio con cortile esclusivo(sub. 701)

I°) <u>Identificativi catastali, provenienza ed elenco formalità</u>

<u>Identificativi catastali</u>:

Gli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del

Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Fabbricati hanno rilevato una corrispondenza con quanto esposto nella relazione di perizia dal geom. Paolo Emilio Carrara e più precisamente:

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Superf.	Rendita
Fg.	**n.**	**sub.**	**via**	**piano**	**Cat.**	**Cl.**	**stenza**	**Catastale**	**Catastale**
54	12111	97	Spartaco, 69	S1	C/6	2	16 mq	17 mq	€ 30,57

(v. visura storica per immobile – *allegato 1*)

Variazione in data 22.12.2006 n. BG0294037 di prot. del Classamento.

Costituzione presentata in data 06.12.2006 n. BG0277042di prot.

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Superf.	Rendita
Fg.	**n.**	**sub.**	**via**	**piano**	**Cat.**	**Cl.**	**stenza**	**Catastale**	**Catastale**
54	12111	701	Spartaco, 69	T	A/10	2	4 vani	76 mq	€ 1.012,26

(v. visura storica per immobile – *allegato 2*)

Variazione in data 10.07.2008 n. BG0240218 di prot. del Classamento.

Variazione in data 10.07.2007 n. BG0231487 di prot. della destinazione da abitazione ad ufficio della particella 12111 sub. 7.

Costituzione presentata in data 06.12.2006 n. BG0277042di prot.

La presente unità immobiliare è intestata per la piena proprietà dell'intero alla società F.lli Cremona S.n.c. di Cremona Luca e C., con sede in Treviglio [redacted]

Provenienza ed elenco formalità:

Lo scrivente attesta che, dall'aggiornamento ipotecario effettuato a tutto il 12.07.2019, non risultano essere presenti ulteriori formalità pregiudizievoli trascritte/iscritte successivamente al 31.12.2018, data della relazione di perizia del geom. Paolo Emilio Carrara.

II°) Conformità edilizio - urbanistica

Gli accertamenti effettuati hanno rilevato una corrispondenza con quanto esposto nella relazione di perizia dal geom. Paolo Emilio Carrara.

III°) Descrizione e ubicazione dei beni

Lo scrivente approva totalmente quanto descritto nella relazione di perizia dal geom. Paolo Emilio Carrara, confermando che l'unità immobiliare, che si presenta nel suo complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione, è costituita da:

- ufficio posto al piano terra composto da un ampio locale ufficio all'ingresso, un disimpegno, un bagno, due locali ad uso ufficio e un cortile esclusivo con ingresso autonomo;
- autorimessa singola posta al piano interrato.

[redacted]

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare corrisponde a quella rappresentata graficamente nelle planimetrie catastali (v. elaborato planimetrico – *allegato 3* e planimetrie catastali – *allegati 4 e 5*).

IV°) Superfici che costituiscono le proprietà

Gli accertamenti effettuati hanno rilevato una corrispondenza con quanto esposto nella relazione di perizia dal geom. Paolo Emilio Carrara e più precisamente, applicando i coefficienti di differenziazione in relazione alla destinazione d'uso, si ottiene:

	Superficie reale	**Coeff.**	**Superficie commerciale**
- Superficie ufficio	73,00 mq	1,00	73,00 mq
- Superficie cortile esclusivo	40,00 mq	0,10	4,00 mq
Totale superficie commerciale			**77,00 mq**
- Superficie autorimessa			**17,00 mq**

V°) Criterio e valutazione allo stato attuale

Lo scrivente, dopo aver eseguito indagini di mercato con il consulto di idonee fonti di informazione, menzionate nel capitolo "1.1 Premesse", e con opportuni accertamenti presso le agenzie immobiliari di zona, ha attribuito, alle varie destinazione d'uso, i seguenti valori unitari di mercato, considerando la tempistica di alienazione prospettata in un arco temporale di quattro anni e il grado di commerciabilità "discreto", come indicati nella relazione di perizia dal geom. Paolo Emilio Carrara:

- Ufficio con cortile esclusivo (*foglio 54 particella 1211 sub. 701*)	
77 mq x € 1.400,00/mq	€ 107.800,00
- Autorimessa (*foglio 54 particella 1211 sub. 97*)	
17 mq (a corpo)	€ 13.000,00
Valore di mercato (arrotondato)	**€ 120.000,00**
Valore esposto da geom. Carrara	€ 130.000,00

Valore di mercato con vendita immediata	**€ 105.000,00**
Valore esposto da geom. Carrara	€ 115.000,00

Lo scrivente condivide la percentuale di deprezzamento, pari a circa il 12%, applicata dal geom. Paolo Emilio Carrara al valore di mercato per ottenere il valore di mercato con vendita immediata.

Valore di base d'asta in caso di fallimento	**€ 90.000,00**
Valore esposto da geom. Carrara	€ 98.000,00

Lo scrivente condivide anche l'ulteriore percentuale di deprezzamento, pari a circa il 15%, applicata dal geom. Paolo Emilio Carrara al valore di mercato con vendita immediata per ottenere il valore di base d'asta in caso di procedura fallimentare.

* * * * * *

1.3 Unità immobiliari in Caravaggio (BG) – via Treviglio n. 22

~~1.3.1 Laboratorio (*foglio 20 particella 8438 sub. 714*)~~ **VENDUTO**

1.3.2 Deposito con area esterna (*fg 20 part 8438 sub. 716 graffato part 8440 sub. 705*)

~~1.3.3 Laboratorio (*fg 20 part 8438 sub. 713 graffato part 8440 sub. 706*)~~ **VENDUTO**

~~1.3.4 Magazzino (*fg 20 part 8438 sub. 715 graffato part 8440 sub. 707*)~~ **VENDUTO**

1.3.5 Area urbana con capacità edificatoria (*foglio 20 particella 8438*)

* * * * * *

LOTTO 3

1.3.2 Deposito con area esterna esclusiva
(*fg 20 part 8438 sub. 716 graffato part 8440 sub. 705*)

Deposito con area esterna esclusiva

I°) Identificativi catastali, provenienza ed elenco formalità

Identificativi catastali:

Gli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Fabbricati hanno rilevato una modifica della rendita catastale, datata 21.01.2019, rispetto a quanto esposto nella relazione di perizia dal geom. Paolo Emilio Carrara e più precisamente:

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Superf.	Rendita
Fg.	n.	sub.	via	piano	Cat.	Cl.	stenza	Catastale	Catastale
20	8438	716	Treviglio, 22	T	D/7	//	//	//	€ 3.100,00
	8440	705							

(v. visura storica per immobile – *allegato 9*)

Variazione del Classamento in data 21.01.2019 n.BG0007381 di prot. Derivata dalla variazione per fusione presentata in data 25.07.2018 n.BG0095498 di prot. delle particelle 8440 sub. 702 e 8438 sub. 710.

La presente unità immobiliare è intestata per la piena proprietà dell'intero alla società F.lli Cremona S.n.c. di Cremona Luca e C., con sede in Treviglio [redacted]

[redacted]

Provenienza ed elenco formalità:

Lo scrivente attesta che, dall'aggiornamento ipotecario effettuato a tutto il 12.07.2019, non risultano essere presenti ulteriori formalità pregiudizievoli trascritte/iscritte successivamente al 31.12.2018, data della relazione di perizia del geom. Paolo Emilio Carrara.

II°) Conformità edilizio - urbanistica

Gli accertamenti effettuati hanno rilevato una corrispondenza con quanto esposto nella relazione di perizia dal geom. Paolo Emilio Carrara.

III°) Descrizione e ubicazione dei beni

Lo scrivente approva totalmente quanto descritto nella relazione di perizia dal geom. Paolo Emilio Carrara, confermando che l'unità immobiliare, che si presenta nel suo complesso in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, è posta al piano terra e costituita da:

- deposito (in parte soppalcato), ripostiglio/spogliatoio, disimpegno, bagno, nonché un locale ufficio non autorizzato da provvedimenti comunali, con porta pedonale d'ingresso direttamente dell'esterno;
- ampia area esterna ad uso esclusivo che delimita due lati del deposito.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare non corrisponde totalmente a quella rappresentata graficamente nella planimetria catastale, in quanto vi è la presenza del locale interno adibito ad ufficio non rappresentato (v. elaborato planimetrico – *allegato 7* e planimetria catastale – *allegato 10*).

La presente unità immobiliare è, allo stato attuale, occupata [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01.11.2015, con cadenza mensile. Tipologia contratto: 6 anni, scadenza il 31.10.2021 [redacted].

IV°) Superfici che costituiscono le proprietà

Gli accertamenti effettuati hanno rilevato una corrispondenza, per quanto riguarda le superfici, con quanto esposto nella relazione di perizia dal geom. Paolo Emilio Carrara ma non per quanto riguarda i coefficienti di differenziazione in relazione alla destinazione d'uso, in quanto lo scrivente ritiene più opportuno applicare il

coefficiente 0,05 alla superficie dell'area esterna piuttosto che il coefficiente 0,10 applicato dal geom. Paolo Emilio Carrara. Più precisamente:

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
- Superficie deposito	460,00 mq	1,00	460,00 mq
- Superficie servizi e spogliatoio	22,00 mq	1,00	22,00 mq
- Superficie area esterna	1.160,00 mq	0,05	58,00 mq
Totale superficie commerciale			**540,00 mq**

V°) Criterio e valutazione allo stato attuale

Lo scrivente, dopo aver eseguito indagini di mercato con il consulto di idonee fonti di informazione, menzionate nel capitolo "1.1 Premesse", e con opportuni accertamenti presso le agenzie immobiliari di zona, ha attribuito, al presente deposito già comprensivo dei servizi e spogliatoio, il valore unitario di mercato pari a € 450,00/mq, considerando la tempistica di alienazione prospettata in un arco temporale di quattro anni e il grado di commerciabilità "sufficiente", come indicati nella relazione di perizia dal geom. Paolo Emilio Carrara.

- Deposito con servizi, spogliatoio e area esterna 540 mq x € 450,00/mq		€ 243.000,00
- Costo di sanatoria per il locale ufficio	–	€ 5.000,00
Sommano		€ 238.000,00
- Detrazione del 20% per contratto di locazione € 238.000,00 – 20%	–	€ 47.600,00
Valore di mercato (arrotondato)		**€ 190.000,00**
Valore esposto da geom. Carrara		€ 270.000,00

1.3.5 Area urbana con capacità edificatoria
(*foglio 20 particella 8438*)

I°) Identificativi catastali, provenienza ed elenco formalità

Identificativi catastali:

Gli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Terreni hanno rilevato quanto segue:

Mappa			Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
Fg.	n.	sub.			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	8438	//	Ente Urbano	//	//	28	90	//	//

(v. visura storica per immobile – *allegato 18*)

Provenienza ed elenco formalità:

Nulla.

II°) Conformità edilizio - urbanistica

Nulla.

III°) Descrizione e ubicazione dei beni

Nulla.

IV°) Superfici che costituiscono le proprietà

Gli accertamenti effettuati hanno rilevato una corrispondenza con quanto esposto nella relazione di perizia dal geom. Paolo Emilio Carrara e più precisamente:

- Superficie area urbana catastale 2.890,00 mq
- Superficie servizi area urbana misurata **2.914,85 mq**

V°) Criterio e valutazione allo stato attuale

Lo scrivente approva totalmente quanto descritto nella relazione di perizia dal geom. Paolo Emilio Carrara, confermando che la superficie della residua capacità edificatoria di pertinenza della società "F.lli Cremona S.n.c. di Cremona Luca e C". è pari a 549,10 mq e che il relativo valore unitario di mercato è pari a € 100,00/mq.

Il valore di mercato risulta quindi essere:

- Area urbana con capacità edificatoria

549,10 mq x € 100,00/mq	€	54.910,00

Valore di mercato (arrotondato)	**€**	**55.000,00**
Valore esposto da geom. Carrara	€	55.000,00

CON SUCCESSIVO PROVVEDIMENTO, IN COSTANZA DI FALLIMENTO, IL SIGNOR GIUDICE DELEGATO HA POSTO IL SEGUENTE QUESITO:

"*Rideterminare il valore del lotto identificato al foglio 20, particella 8438, sub 716, attribuendogli la capacità edificatoria residua pari a 549,10 mq dell'area urbana identificata al foglio 9, particella 8438*"

Le varie unità immobiliari ubicate in Caravaggio (BG) via Treviglio n. 22, di proprietà della società "F.lli Cremona S.n.c. di Cremona Luca e C.", descritte nella relazione tecnica estimativa redatta dallo scrivente in data 20.07.2019, sono tutte riassunte e raffigurate nella seguente immagine.

~~1.3.1 Laboratorio (*foglio 20 particella 8438 sub. 714*)~~ **VENDUTO**

1.3.2 Deposito con area esterna (*fg 20 part 8438 sub. 716 graffato part 8440 sub. 705*)

~~1.3.3 Laboratorio (*fg 20 part 8438 sub. 713 graffato part 8440 sub. 706*)~~ **VENDUTO**

~~1.3.4 Magazzino (*fg 20 part 8438 sub. 715 graffato part 8440 sub. 707*)~~ **VENDUTO**

1.3.5 Area urbana con capacità edificatoria (*foglio 20 particella 8438*)

Come si può notare nell'aerofotogrammetria sopra riportata, la capacità edificatoria residua pari a 549,10 mq, di pertinenza della "F.lli Cremona S.n.c. di Cremona Luca & C.", dell'area urbana identificata al foglio 9 particella 8438 (evidenziata in viola), è facilmente attribuibile solo all'unità immobiliare identificata al foglio 20 particella 8438 sub. 716 (evidenziata in azzurro), in quanto risulta essere l'unica ad avere un'ampia area esterna di proprietà esclusiva che consentirebbe l'edificazione della volumetria residua.

Al fine perciò di calcolare il valore di mercato complessivo dell'unità immobiliare identificata al foglio 20 particella 8438 sub. 716 (evidenziata in azzurro) sommata all'area urbana identificata al foglio 9 particella 8438 (evidenziata in viola), lo scrivente, facendo riferimento a quanto già prodotto nella propria relazione tecnica estimativa, determina quanto segue.

Deposito con area esterna (*fg 20 part 8438 sub. 716 graffato part 8440 sub. 705*):

	Superficie reale	**Coeff.**	**Superficie commerciale**
- Superficie deposito	460,00 mq	1,00	460,00 mq
- Superficie servizi e spogliatoio	22,00 mq	1,00	22,00 mq
- Superficie area esterna	(1.160,00 – 549,10) mq	0,05	30,50 mq
Totale superficie commerciale			**512,50 mq**

Avendo attribuito al deposito con area esterna il valore unitario di mercato pari a € 450,00/mq e all'area urbana con capacità edificatoria il valore di mercato pari a € 100,00/mq, il valore complessivo di mercato risulta il seguente:

Deposito con area esterna		
512,50 mq x € 450,00/mq		€ 230.625,00
Costo di sanatoria per il locale ufficio	–	€ 5.000,00
Sommano		€ 225.625,00
Detrazione del 20% per contratto di locazione		
€ 225.625,00 – 20%	–	€ 45.125,00
Area urbana con capacità edificatoria		
549,10 mq x € 100,00/mq		€ 54.910,00
Valore complessivo di mercato (arrotondato)		**€ 235.000,00**
Valore di mercato con vendita immediata (deprezzamento pari a circa il 13%)		**€ 205.000,00**
Valore di base d'asta in caso di fallimento (deprezzamento pari a circa il 15%)		**€ 175.000,00**

* * * * * *

1.3.6 Prospetto riassuntivo delle valutazioni

		Valore di mercato
~~1.3.1~~	~~Laboratorio con servizi e spogliatoio~~ **VENDUTO** ~~(*foglio 20 particella 8438 sub. 714*)~~	~~€ 45.000,00~~
1.3.2	Deposito con area esterna esclusiva (*fg 20 part 8438 sub. 716 graffato part 8440 sub. 705*)	€ 190.000,00
~~1.3.3~~	~~Laboratorio con servizi e spogliatoio~~ **VENDUTO** ~~(*fg 20 part 8438 sub. 713 graffato part 8440 sub. 706*)~~	~~€ 81.000,00~~
~~1.3.4~~	~~Magazzino con servizi e spogliatoio~~ **VENDUTO** ~~(*fg 20 part 8438 sub. 715 graffato part 8440 sub. 707*)~~	~~€ 80.000,00~~
1.3.5	Area urbana con capacità edificatoria (*foglio 20 particella 8438*)	€ 55.000,00
	Valore complessivo di mercato (arrotondato)	**€ 450.000,00**
	Valore esposto da geom. Carrara	€ 540.000,00
	Valore di mercato con vendita immediata	**€ 390.000,00**
	Valore esposto da geom. Carrara	€ 470.000,00

Lo scrivente condivide la percentuale di deprezzamento, pari a circa il 13%, applicata dal geom. Paolo Emilio Carrara al valore complessivo di mercato per ottenere il valore di mercato con vendita immediata.

	Valore di base d'asta in caso di fallimento	**€ 330.000,00**
	Valore esposto da geom. Carrara	€ 400.000,00

Lo scrivente condivide anche l'ulteriore percentuale di deprezzamento, pari a circa il 15%, applicata dal geom. Paolo Emilio Carrara al valore di mercato con vendita immediata per ottenere il valore di base d'asta in caso di procedura fallimentare.

* * * * * *

1.5 Prospetto riassuntivo complessivo delle valutazioni

Valore complessivo di mercato

1.2 Unità immobiliare in Caravaggio (BG) – via Spartaco, 69	€	120.000,00
1.3 Unità immobiliari in Caravaggio (BG) – via Treviglio n. 22	€	450.000,00
1.4 Unità immobiliari in Caravaggio (BG) – Terreni	€	15.000,00
Valore complessivo di mercato	**€**	**585.000,00**
Valore esposto da geom. Carrara	€	685.000,00

Valore di mercato con vendita immediata

1.2 Unità immobiliare in Caravaggio (BG) – via Spartaco, 69	€	105.000,00
1.3 Unità immobiliari in Caravaggio (BG) – via Treviglio n. 22	€	390.000,00
1.4 Unità immobiliari in Caravaggio (BG) – Terreni	€	7.500,00
Valore di mercato con vendita immediata	**€**	**502.500,00**
Valore esposto da geom. Carrara	€	592.500,00

Valore di base d'asta in caso di fallimento

1.2 Unità immobiliare in Caravaggio (BG) – via Spartaco, 69	€	90.000,00
1.3 Unità immobiliari in Caravaggio (BG) – via Treviglio n. 22	€	330.000,00
1.4 Unità immobiliari in Caravaggio (BG) – Terreni	€	5.500,00
Valore di base d'asta in caso di fallimento	**€**	**425.500,00**
Valore esposto da geom. Carrara	€	503.500,00

* * * * * *

2. Seconda parte del quesito

"*Effettuare la consistenza patrimoniale nazionale ipotecaria e catastale della società F.lli Cremona S.n.c. di Cremona Luca e C.* [redacted]".

2.1 Premesse

Lo scrivente, al fine di determinare la consistenza patrimoniale nazionale dei tre soggetti richiesti, ha esaminato i documenti e consultato i registri immobiliari in ambito nazionale in data 09.05.2019 e, nello specifico, ha consultato i Registri Immobiliari di Bergamo [redacted], ora Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare Bergamo [redacted], che risultano aggiornati alla data del 12.07.2019, attraverso la consultazione del sistema meccanizzato.

* * * * * *

2.2 Consistenza patrimoniale nazionale della società "F.lli Cremona S.n.c. di Cremona Luca e C."

La società "F.lli Cremona S.n.c. di Cremona Luca e C." [redacted], con sede in Treviglio (Bg), risulta essere piena proprietaria dell'intero delle seguenti unità immobiliari, censite all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo - Sezione Catasto Fabbricati e Catasto Terreni [redacted]:

1) Caravaggio (Bg), via Spartaco n. 69

a) Foglio 54 particella 1211 sub. 97 (Autorimessa)

Via Spartaco n.69, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita catastale € 30,57 (v. planimetria catastale – *allegato 4*).

Variazione del classamento in data 22.12.2006 n. BG0294037 di prot.

Costituzione presentata in data 06.12.2006 n. BG0277042 di prot.

b) Foglio 54 particella 1211 sub. 701 (Ufficio)

Via Spartaco n.69, piano T, scala A, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 76 mq, rendita catastale € 1.012,26 (v. planimetria catastale – *allegato 5*).

Variazione del classamento in data 10.07.2008 n. BG0240218 di prot.; variazione

della destinazione in data 10.07.2007 n. BG0231487 di prot. da abitazione ad ufficio della particella 12111 sub.7.

Costituzione presentata in data 06.12.2006 n. BG0277042 di prot.

Enti Comuni come per legge, artt.1117 e seguenti del C.C., nonché come da elaborato planimetrico i sub.1 e sub.3 (v. elaborato planimetrico – *allegato 3*).

Il tutto edificato su parte dell'area alla particella 12111 di are 27.12 ente urbano.

Provenienza:

Alla società "F.lli Cremona S.n.c. di Cremona Luca e C.", con sede in Treviglio (Bg), la piena proprietà dell'intero pervenne per atto di Compravendita in data 26.07.2007 n. [redacted] di rep. Notaio dott. Elio Luosi di Caravaggio, trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione in data 31.07.2007 [redacted], dalla società [redacted]

Nota:

Lo scrivente segnala che in detto atto viene precisato che l'accesso avviene per passo pedonale e carrale tramite la via Spartaco.

2) Caravaggio (Bg), via Teviglio n. 22

~~**a) Foglio 20 particella 8438 sub. 714 (Laboratorio)**~~ **VENDUTO**

~~**b) Foglio 20 part. 8438 sub. 713 graffato alla part. 8440 sub. 706 (Laboratorio)**~~

VENDUTO

~~**c) Foglio 20 part. 8438 sub. 715 graffato alla part. 8440 sub. 707 (Magazzino)**~~

VENDUTO

d) Foglio 20 part. 8438 sub. 716 graffato alla part. 8440 sub. 705 (Deposito)

Via Treviglio n.22 piano T, categoria D/7, rendita catastale € 3.100,00 (v. planimetria catastale – *allegato 10*).

Variazione del classamento in data 21.01.2019 n. BG0007381 di prot.; derivata dalla variazione per fusione presentata in data 25.07.2018 n. BG0095498 di prot. delle particelle 8440 sub. 702 e 8438 sub. 710.

Enti Comuni come per legge, artt.1117 e seguenti del C.C., nonché come da elaborato planimetrico i sub.705 e sub.705 (v. elaborato planimetrico – *allegato 7*).

Il tutto edificato su parte dell'area alla particella 8438 di are 28.90 ente urbano e

8440 di are 26.00 ente urbano.

Provenienza:

Alla società "F.lli Cremona S.n.c. di Cremona Luca e C.", con sede in Treviglio (Bg), la piena proprietà dell'intero pervenne in forza dei seguenti titoli:

- atto di Compravendita in data 10.11.2011 n. [redacted] di rep. Notaio dott. Antonio Cavallo di Treviglio, trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione in data 24.11.2011 [redacted], dai signori [redacted]
- atto di Permuta in data 25.01.2013 [redacted] di rep. Notaio dott. Elio Luosi di Caravaggio, debitamente registrato e trascritto a Bergamo in data 30.01.2013 [redacted], dalla [redacted]

Nota:

Lo scrivente segnala che, contro la particella originaria 8438 sub.707, di proprietà della società "F.lli Cremona S.n.c. di Cremona Luca e C.", con sede in Treviglio (Bg), è stata costituita servitù aedificandi a favore della particella 8440 sub.701, trascritta a Bergamo in data 30.01.2013 [redacted]

3) Caravaggio (Bg), Terreni

~~**a) Foglio 9 particella 13841 (Terreno a prato incolto)**~~ **VENDUTO**

~~**b) Foglio 9 particella 13843 (Terreno a prato incolto)**~~ **VENDUTO**

~~**c) Foglio 9 particella 13845 (Terreno a prato incolto)**~~ **VENDUTO**

* * * * * *

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, lo scrivente resta a disposizione per ogni altro chiarimento.

Bergamo, 20.07.2019/11.03.2020

Dott. ing. Nicola Moretti Simoncini

Documenti allegati

Prima parte del quesito

1. Visura storica per immobile foglio 54 particella 12111 sub. 97
2. Visura storica per immobile foglio 54 particella 12111 sub. 701
3. Elaborato planimetrico foglio 54 particella 12111
4. Planimetria catastale foglio 54 particella 12111 sub. 97
5. Planimetria catastale foglio 54 particella 12111 sub. 701
7. Elaborato planimetrico foglio 20 particella 8438
9. Visura storica per immobile foglio 20 particella 8438 sub. 716 graffato alla particella 8440 sub. 705
10. Planimetria catastale foglio 20 particella 8438 sub. 716
18. Visura storica per immobile foglio 9 particella 8438
23. Visura attuale beni immobili di proprietà