

RELAZIONE PERITALE

Fabbricati collabenti, in pessime condizioni, utilizzati in passato come insediamento produttivo, ubicato in Comune di Capriate San Gervasio (BG), Via delle Rampine n° 28, di proprietà della Società F.M.T. TORMEC S.R.L. con sede in Capriate San Gervasio (BG) Via San Fermo n° snc, P.IVA: 00212670160 (Procedure in corso fallimento)

Premessa:

Il sottoscritto Geom. Davide Baronchelli nato a Clusone il 14 aprile 1969, C.F.: BRNDVD69D14C800M, residente a Parre (BG) Via Risorgimento n° 37 con studio Tecnico in Parre (BG) Via Quintavalle n° 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n° 3044, per espresso incarico da parte del Curatore Fallimentare Dott. Stefano Berlanda con studio in Bergamo (BG) Via Divisione Julia n° 7, procede alla stesura della Relazione Peritale relativa a:

1) Fabbricati collabenti ubicati in Capriate San Gervasio (BG) Via delle Rampine n° 28;

Il lavoro è stato svolto in assenza di conflitto di interessi con la proprietà, senza coinvolgimenti alcuni in relazione alla proprietà qui valutata.

Data della Valutazione:

La valutazione e le relative indicazioni in essa riportate, si riferiscono alla data di redazione della presente relazione, facendo seguito al sopralluogo precedentemente effettuato in loco in data 06 agosto 2020, da intendersi come riferimento temporale a tutti gli effetti.

Dati Catastali:

I fabbricati realizzati a partire dal 1963 ora fatiscenti, sono stati oggetto nel tempo di alcune variazioni catastali; l'ultima presentata ed approvata in data 31/08/2020 prot. BG0069021/2020, per stralcio di aree e formazione di unità collabenti:

Unità collabente, Sezione Urbana CA, Fg. 2 mappale 1458 subalterno 711, Categoria F/2, Via delle Rampine n° 28;

Unità collabente, Sezione Urbana CA, Fg. 2 mappale 1458 subalterno 712, Categoria F/2, Via delle Rampine n° 28 – Piano S1-T.

Provenienza:

I beni sopra indicati, oggetto della presente stima, di proprietà della Società F.M.T. TORMEC S.R.L. provengono da Atto Notarile Dott. F. Begnis in data 16/01/1991 Rep. 95544 registrato a Bergamo il 24/01/1991 al n. 513 S1 e trascritto a Bergamo il 11/03/1991 ai nn. 8326-6378. Si confermano i dati indicati nella perizia redatta dall'ing. Nicola Casali nel 2012.

Ubicazione e collegamenti:

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da n° 2 unità collabenti in pessime condizioni come si evince dalla documentazione fotografica, ubicate in Via delle Rampine n° 28, poste in zona periferica della Città di Capriate San Gervasio (BG), ottimamente servite da strade e servizi vari nelle vicinanze.

.....

Descrizione:

Trattasi di fabbricati di vecchia costruzione, in pessime condizioni statiche ed igieniche, per i quali, non è prevedibile un recupero degli stessi, ma è ipotizzabile la sola demolizione totale; di fatto anche urbanisticamente, in data 18 aprile 2007 veniva depositata una richiesta Piano

di Riconversione (P.R.5 Via Rampine/Via Grignano) da industriale a residenziale/commerciale da parte dell' Arch. Federica Meloni, con esito favorevole in fase di adozione con Delibera di Giunta Comunale n. 22 del 13 febbraio 2008 e favorevole anche in fase di approvazione definitiva con Delibera di Giunta Comunale n. 71 del 30 aprile 2008; trattandosi di zona industriale da riconvertire in residenziale è stato effettuato da parte della proprietà un intervento di bonifica, come risulta dalla certificazione ai sensi dell'art. 248 comma 2 del D.Lgs 152/06 emesso dalla Provincia di Bergamo, prot. 38193/09.u/con del 02 aprile 2009.

La procedura per la riconversione, non è stata ultimata con la sottoscrizione della Convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Attualmente l'area su cui sorgono le unità collabenti oggetto di perizia, è stata inserita nel Piano di Governo del Territorio vigente parte in Zona B2 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva, e parte in aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, all'interno di Piani e programmi approvati e/o in corso di attuazione.

Calcolo delle superfici e volumi:

Per i calcoli piano volumetrici lo scrivente ha tenuto valida la perizia redatta con procedura fallimentare n° 120/2012, Perizia redatta in data 29 dicembre 2012 dal C.T.U. Dott. Arch. Nicola Casali di Alzano Lombardo (BG) in data 29 dicembre 2012 per conto del Tribunale di Bergamo –Sezione Fallimentare.

Dai nuovi calcoli sono state escluse solo le porzioni di aree e volumi già residenziali e per i quali si è provveduto allo stralcio catastale per renderle indipendenti da tutto il resto dell'insediamento. Per quanto riguarda i dati di Provenienza, Servitù attive e passive,

iscrizioni ipotecarie conformità e descrizioni urbanistiche, si conferma quanto esposto, sempre nelle perizia fallimentare del 2012.

Giudizio di stima:

Il sottoscritto, passando alla stima diretta degli immobili sopra descritti, tenendo in considerazione la consistenza dell'area, la destinazione futura a residenziale, l'ubicazione, lo stato di conservazione, fatti gli opportuni accertamenti, assunte in loco le debite informazioni, tenuto presente i prezzi praticati in zona, ed eseguite le opportune proporzioni, si ricava il seguente risultato:

Valore attribuito con Perizia del 2012

€. 1.086.851,78

Valore ricavato con i seguenti dati:

- | | |
|--|---------------|
| ➤ Superficie territoriale area | mq. 6.751,00 |
| ➤ Volume ammesso | mc. 10.964,32 |
| ➤ Prezzo medio al mc "situazioni simili in lotti di completamento già urbanizzati" | €/mc. 130,00 |
| ➤ Scorporo opere di urbanizzazione | €. 298.510,12 |
| ➤ Scorporo oneri vari per convenzione | €. 40.000,00 |

Valore di attribuzione al novembre 2020:

Con lo stralcio della porzione immobiliare già residenziale i dati

plano volumetrici sono i seguenti:

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| ➤ Superficie territoriale area | mq. 4.993,89 |
| ➤ Volume ammesso | mc. 9.987,78 |

.....

Valore attuale dell'area residua è pari ad € 990.048,68

Dal presente valore si devono però detrarre i costi per la demolizione degli edifici
costi così definiti:

1) Demolizione completa fabbricati:

Bollettino delle opere Edili di Bergamo

numero unico anno 2019 VOCE A2.3.10.5b

mc. 9.987,78 x €/mc 15,48

€. 154.610,83-

2) Conferimento di rifiuti a discarica

Bollettino delle opere Edili di Bergamo

numero unico anno 2019 VOCE A2.3.20.20a

mc. 9.987,78 x 1,80 x €/t 9,89

€. 177.802,46-

2) Minor valore dovuto al decremento prezzi causati alla situazione economico finanziaria attuale -14% su €. 657.635,39

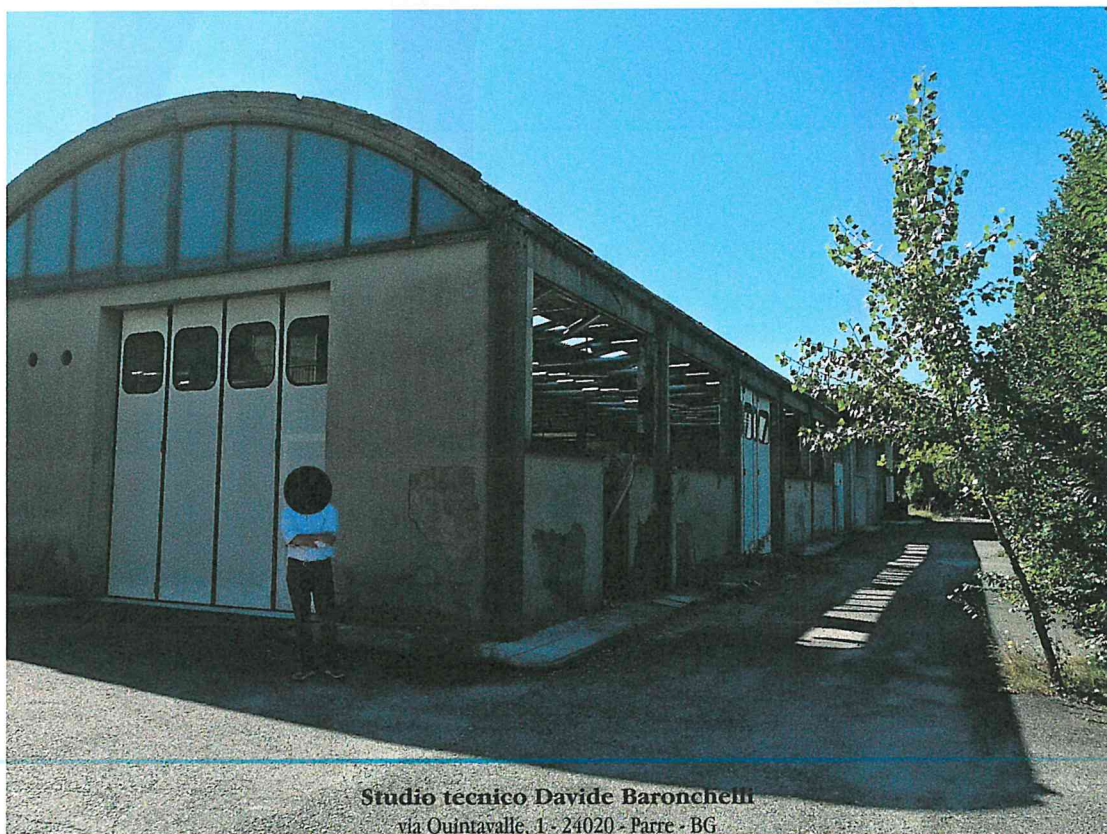
€. 92.068,95-

Valore definitivo dell'area € 565.566,43

Parre, 20 novembre 2020



FOTOGRAFIA N. 1





FOTOGRAFIA N. 3





FOTOGRAFIA N. 5



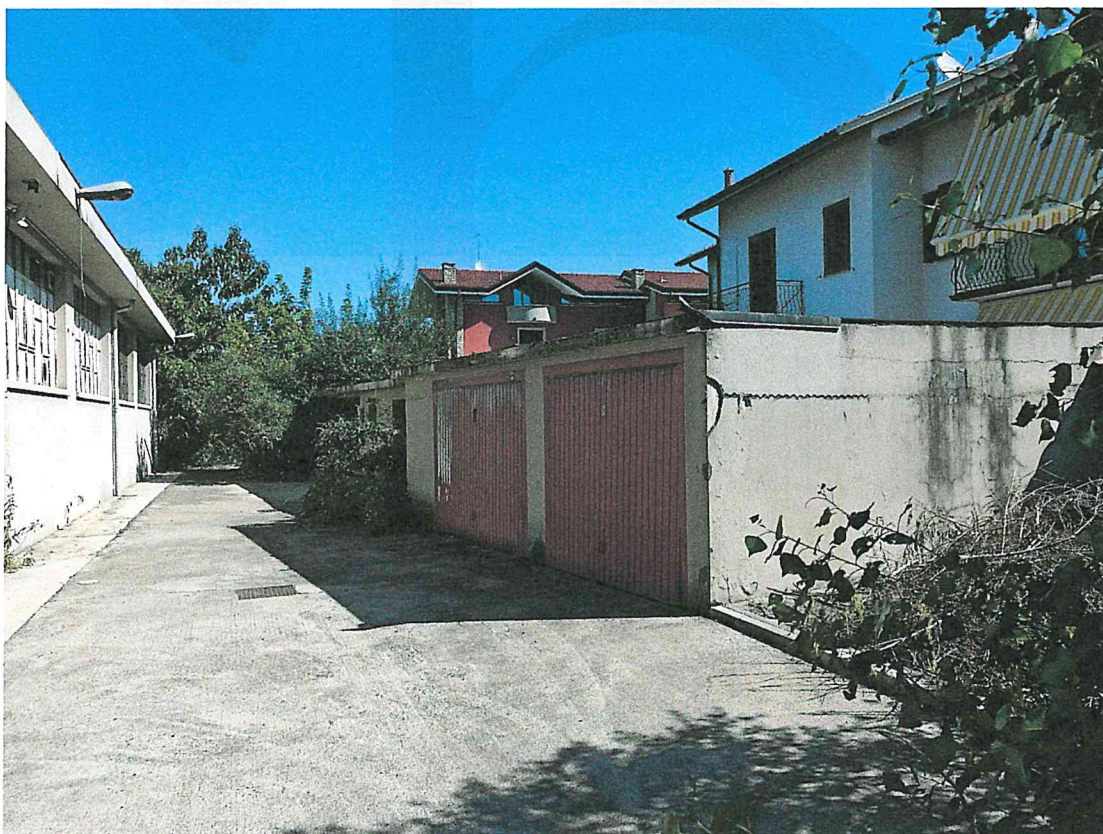


FOTOGRAFIA N. 7



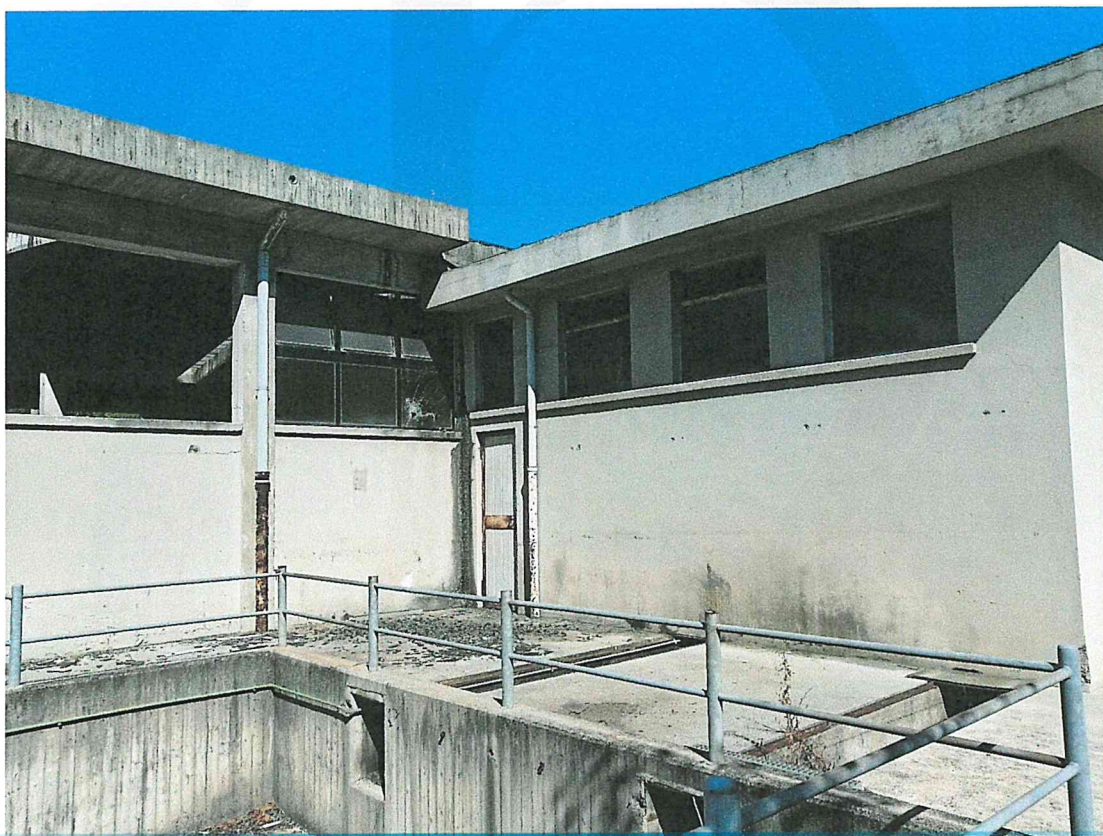


FOTOGRAFIA N. 9





FOTOGRAFIA N. 11





FOTOGRAFIA N. 13



VISURE CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2020

Data: 20/11/2020 - Ora: 11.09.23 Fine

Visura n.: T104141 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAPRIATE SAN GERVASIO (Codice: B703)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO Sez. Urb.: CA Foglio: 2 Particella: 1458 Sub.: 712

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CA	2	1458	712			unità collabenti					VARIAZIONE del 28/08/2020 protocollo n. BG0069021 in atti dal 31/08/2020 DIVISIONE- DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 20743.1/2020)

Indirizzo VIA DELLE RAMPINE n. 28 piano: T-S1.

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	F.M.T. - TORMEC S.R.L. con sede in CAPRIATE SAN GERVASIO	00212670160*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B703 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 1458

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2020

Data: 20/11/2020 - Ora: 11.05.14 Fine

Visura n.: T101139 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAPRIATE SAN GERVASIO (Codice: B703)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO Sez. Urb.: CA Foglio: 2 Particella: 1458 Sub.: 711

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CA	2	1458	711			unità collabenti					VARIAZIONE del 28/08/2020 protocollo n. BG0069021 in atti dal 31/08/2020 DIVISIONE- DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 20743.1/2020)

Indirizzo VIA DELLE RAMPINE n. 28 piano: T-S1-1.

INTESTATO

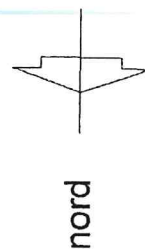
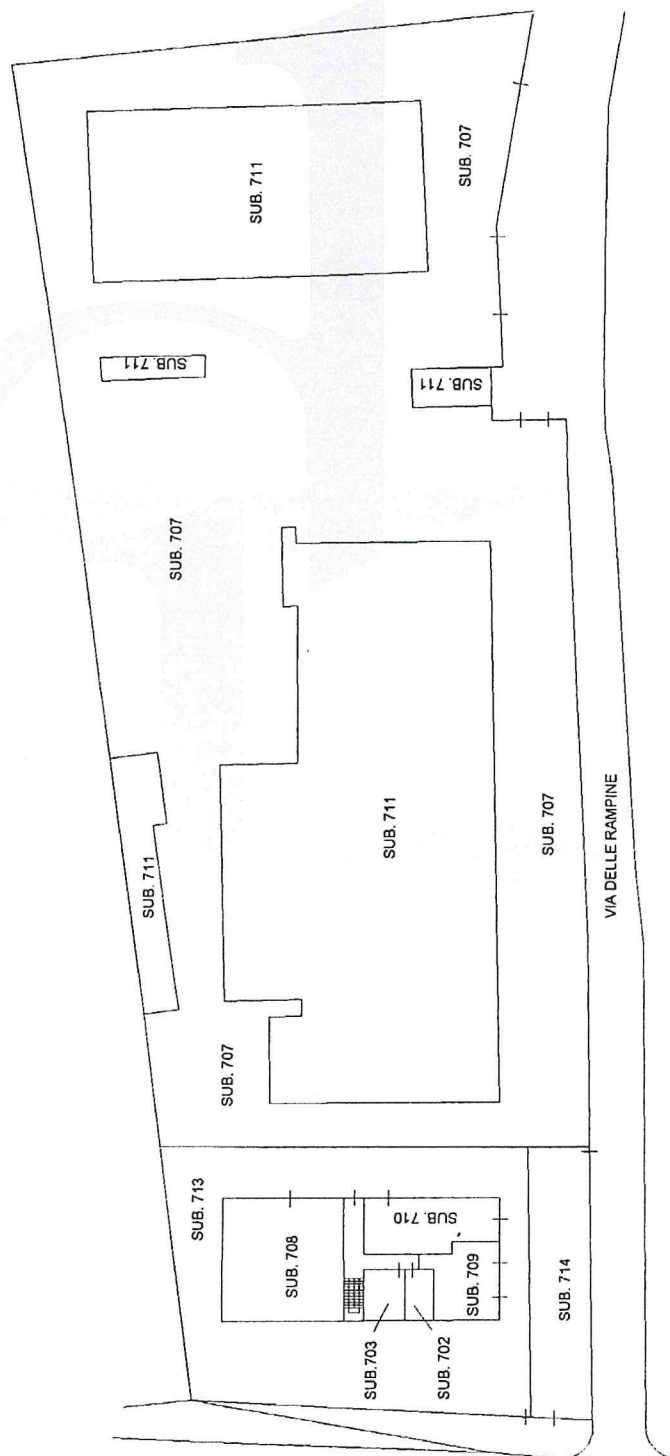
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	F.M.T. - TORMEC S.R.L. con sede in CAPRIATE SAN GERVASIO	00212670160*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B703 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 1458

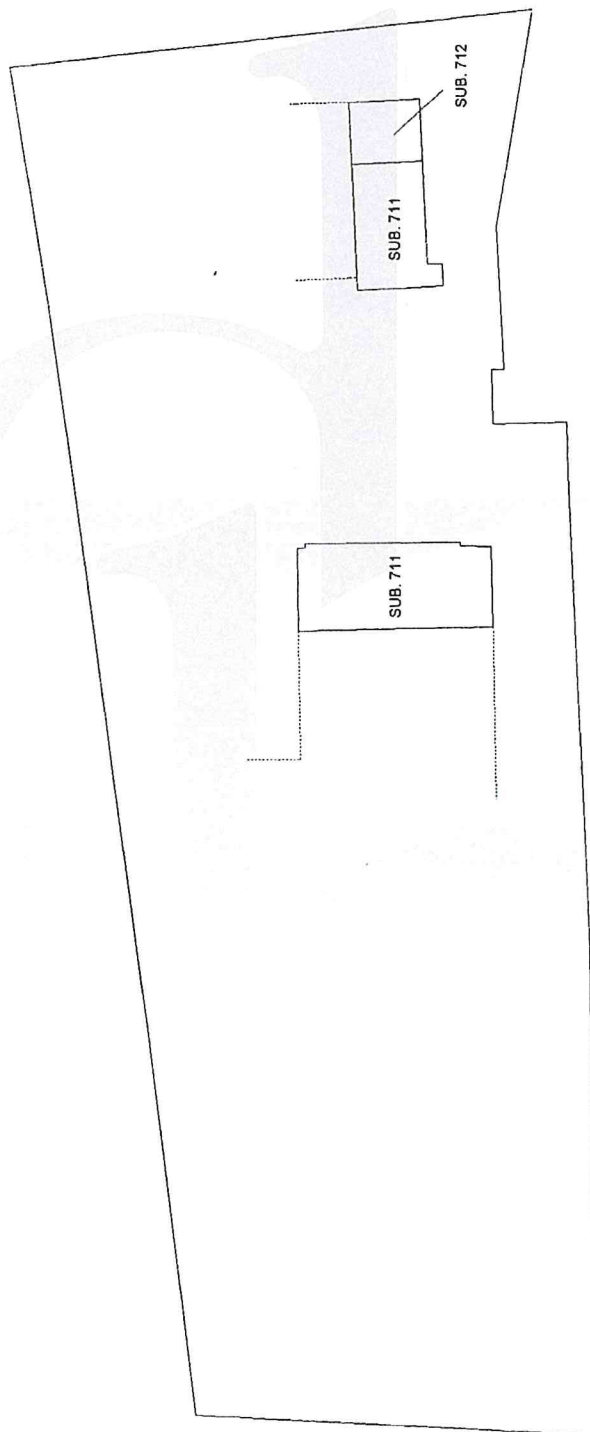
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

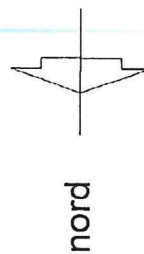
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

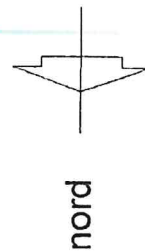


ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Baronchelli Davide	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Bergamo	N. 03044
Comune di Capriate San Gervasio	Sesione: CA	Foglio: 2	Protocollo n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Particella: 1458	Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

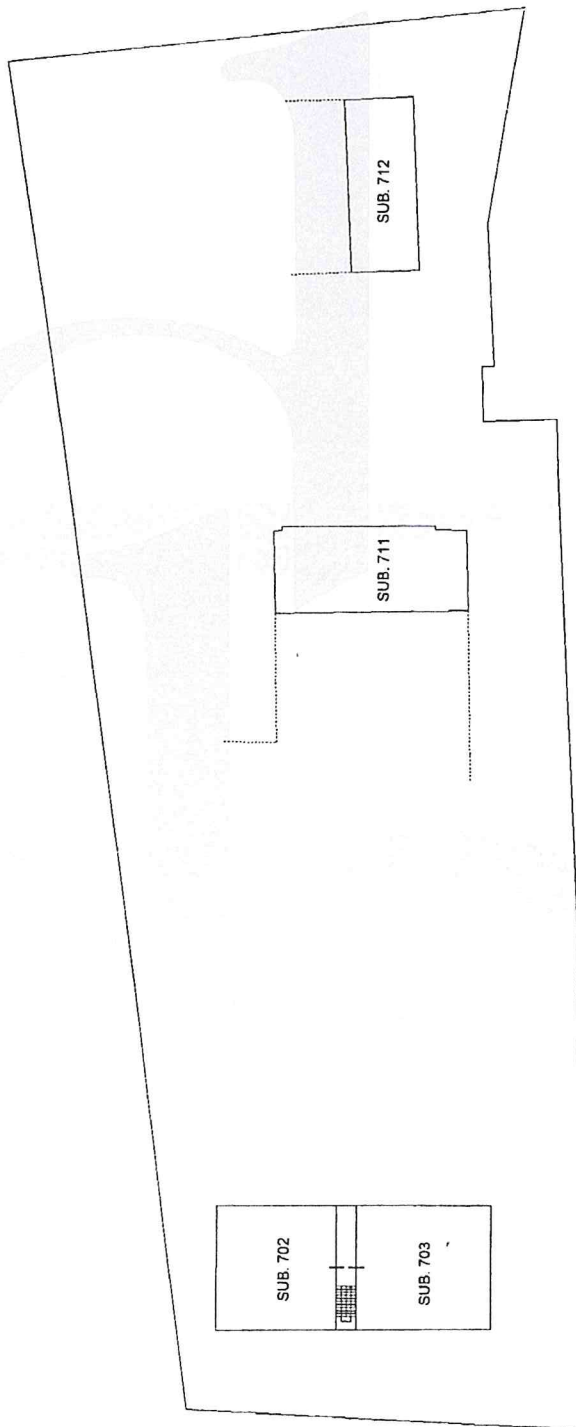


PIANO SOTTOSTRADA 1



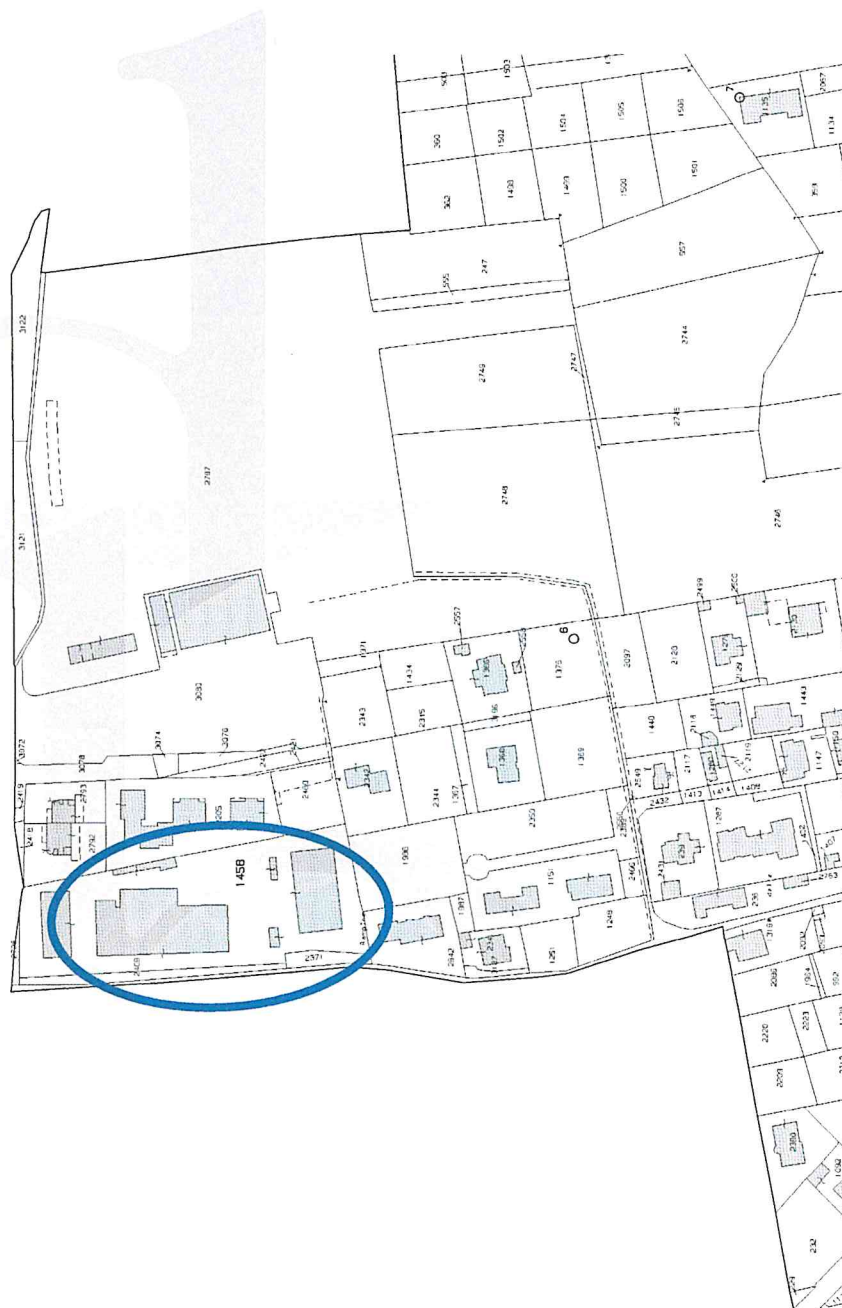


ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Baronchelli Davide		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Bergamo		N. 03044	
Comune di Capriate San Gervasio		Sezione: CA		Foglio: 2		Particella: 1458		Protocollo n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.		del		Scala 1 : 500			

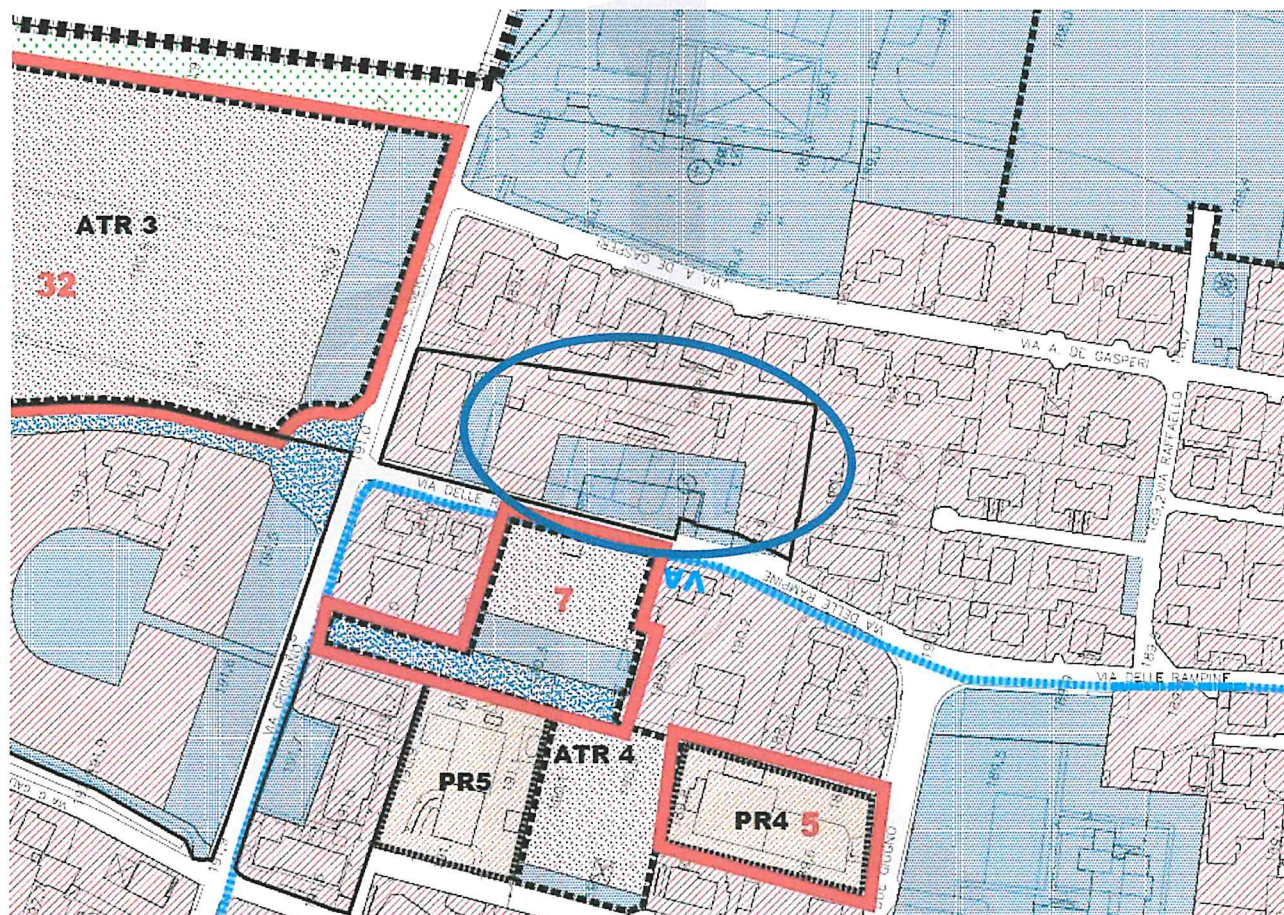


PIANO PRIMO

ETRATTO MAPPA



ESTRATTO PGT



Parre, 20 novembre 2020



ARCHITETTO CASALI NICOLA

Piazza Italia n° 19 - 24022 Alzano Lombardo (Bg)
Tel. 035 / 51.11.61 - Fax 035 / 42.86.630
Email: nicola@studiotecnicoCasali.it
Cod. Fisc. CSL NCL 70A29 A794C
Partita IVA 02488830163

9/6

TRIBUNALE DI BERGAMO
SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA
N° 120/2012

24-1-2013
MAG

FALLIMENTO
F.M.T. TORMEC s.r.l.
con sede a Capriate San Gervasio - Bg via Grignano n° 10

Giudice delegato
DOTT. LUCIANO ALFANI

Curatore:
RAG. STEFANO AMBROSINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
il 2 GEN 2013
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dott.ssa Maria Petrella)



A) PREMESSA

In data 24/08/2012 il sottoscritto Arch. Nicola Casali, con studio tecnico in Alzano Lombardo (Bg) Piazza Italia n° 19, iscritto all'Ordine professionale degli Architetti della Provincia di Bergamo al n° 1402, veniva nominato perito estimatore da parte del Giudice Delegato.

B) QUESITO POSTO AL PERITO ESTIMATORE

Il quesito posto dall'Ill.mo Giudice al sottoscritto è il seguente:

- *Valutazione dei beni immobili di proprietà della società posti in Capriate San Gervasio via Rampine / Via Grignano – FASCICOLO 1*
- *Valutazione dei vari beni mobili, costituite da macchinari, attrezzi, magazzino, ecc., posti presso la sede operativa in Capriate San Gervasio via San Fermo FASCICOLO 2*

C) OBIETTIVI DELLA PERIZIA

Dato l'incarico, l'obiettivo della presente valutazione è quello di fornire indicazioni di valore certo, alla data, dei compendi immobiliari in modo da poter fornire non solo ogni possibile informazione certa e utile in grado di supportare l'operato ed il giudizio del Curatore Fallimentare, ma anche e soprattutto quello di fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria e indispensabile per la vendita.

D) INIZIO OPERAZIONI PERITALI

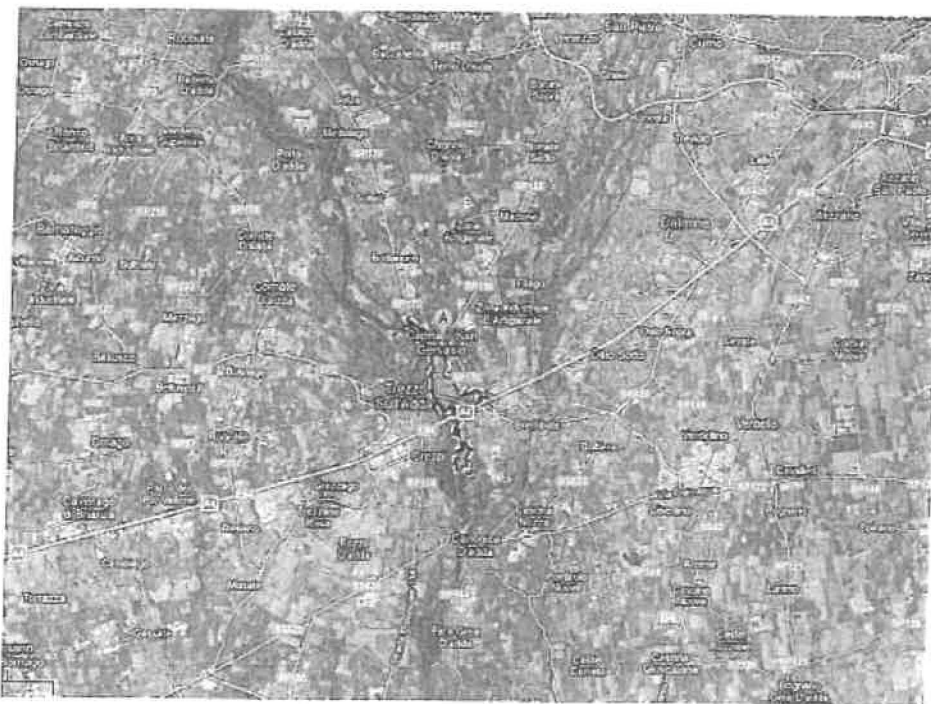
Le operazioni peritali sono iniziate in data 10/09/2012 ore 8.30 - presso la sede operativa della società in Via San Fermo Capriate San Gervasio alla presenza del dott. Enzo Meloni (amministratore unico della società fallita) e di due miei collaboratori.

RISPOSTE AL QUESITO POSTO DAL GIUDICE AL PERITO ESTIMATORE

FASCICOLO 1 Valutazione dei beni immobili di proprietà della società posti in Capriate San Gervasio via Rampine / Via Grignano

Ubicazione

I beni oggetto della presente sono posti in Capriate San Gervasio Bg comune sul confine con il l'inizio della Provincia di Milano, a circa 2 km dal casello autostradale "Capriate" dell'A4 Milano Venezia.



[illegible]

Nel dettaglio il complesso immobiliare industriale è posto in via delle Rampine n. 28, è formato da sei corpi di fabbrica, sorto su area in mappa al foglio 2 particella 1458 Ente Urbano di are 66.05 le seguenti unità immobiliari:

- 3

- c) Nel corpo staccato ad est del corpo centrale:
 - a. piano terra: tre locali ad uso deposito
- d) Nel corpo staccato a sud del corpo centrale:
 - a. piano terra: reparto produzione, tre locali ad uso ufficio, mensa e bagno
 - b. piano primo sottostrada: locale deposito e centrale termica
- e) tra il predetto corpo ed il corpo centrale due piccole costruzioni separate consistenti in una tettoia e cabina elettrica
- f) nel corpo di fabbrica a sud del corpo centrale:
 - a. appartamento al piano primo: composto da quattro vani, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone con annessi locali cantina al piano primo sottostrada





Foto 1- vista dalla via Grignano



Foto 2- vista dalla via Rampine



Foto 3- vista dalla via Rampine



Foto 4- vista dalla via Rampine



Foto 5- vista dalla via Rampine



Foto 5- vista dal piazzale interno



Foto 6- vista interna fabbricato a sud



Foto 7- corpo di fabbrica centrale



Foto 9- vista piazzale confinante la via Rampine

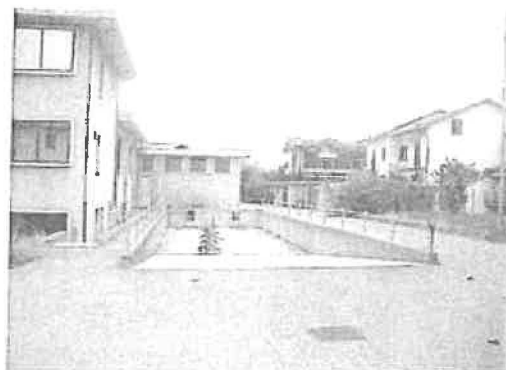


Foto 10- vista del piazzale interno zona centrale



Foto 11- vista interna corpo di fabbrica centrale



Foto 12- vista interna corpo di fabbrica centrale

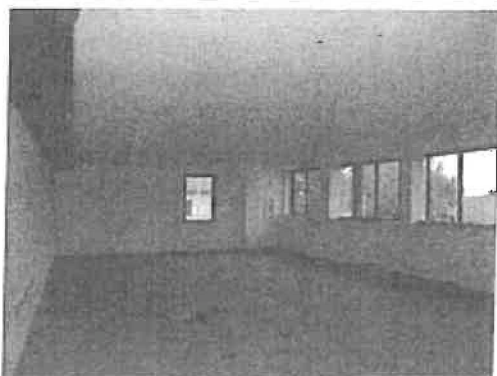


Foto 13- vista interna corpo di fabbrica centrale



Foto 14- vista interna corpo di fabbrica centrale



Foto 15- vista fabbricato a nord

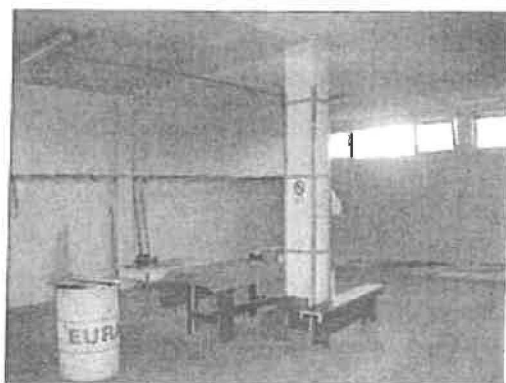


Foto 16- vista interna corpo di fabbrica a nord

Identificazione catastale

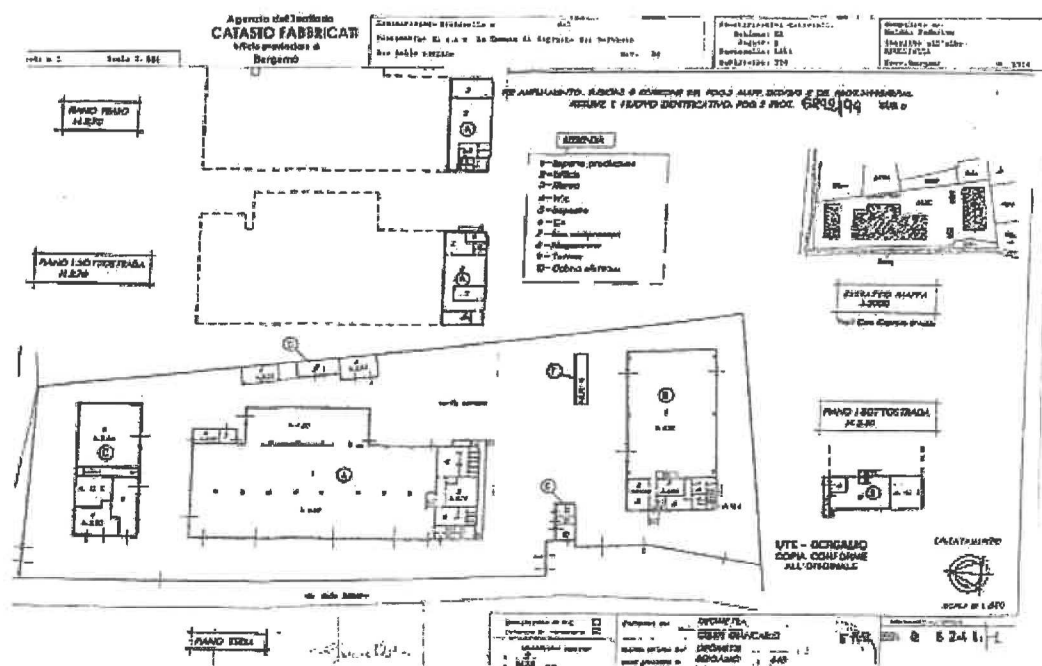
Detti immobili sono identificati come segue: catasto fabbricati sezione CA fogli 2 mappali

1458 sub. 704 via delle Rampine n. 28 piano S1, T, 1, Cat. D/7, R.C. 13.016,00

1458 sub. 705 via delle Rampine n.28 piano 1-S1, cat. A/2, cl. 1, vani 7 R.C. 578,43

Per l'identificazione catastale del complesso immobiliare si rinvia:

- al tipo mappale registrato all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 25 maggio 1987 n.06818 di protocollo comportante a catasto terreni la sostituzione dei preesistenti mappali 374 di are 33.55, 374/a di are 1.30, e 375/a di are 36.10 con i nuovi mappali 374 E.U. di are 62.35, 1458 E.U. di are 3.40, 2200 E.U. di are 0.23, 2204 E.U. di are 1.40, 2408 E.U. di are 0.75 e 2409 strada di are 2.80;
- alla denuncia di variazione registrata all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 28/05/1987 n° 14992 per fusione, ampliamento, divisione per avvenuta costruzione di separate porzioni di quanto già individuato con i protocolli 43-44-45 assumendo i nuovi identificativi prot. 14992 sub a, b, c.
- al tipo mappale registrato all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 11 aprile 1994 n. 325015 di protocollo comportante a catasto terreni la sostituzione dei preesistenti mappali 374 E.U. di are 62.35, 1458 E.U. di are 3.40, 2200 E.U. di are 0.25, 2204 E.U. di are 1.40, 2408 E.U. di are 0.75 e 1880 di are 15.90 con il nuovo mappale 1458 E.U. di are 66.05
- alla denuncia di variazione registrata all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 6 maggio 1994 al n.6241 (protocollo BG0325395) per fusione, ampliamento, demolizione parziale e preallineamento di quanto già individuato con i mappali 1880/2 e 1880/3 e con prot. n. 14992/87/a originando i mappali 1458 sub. 704 e 705
- alle denunce di variazione per classamento presentata all'U.T.E. di Bergamo in data 29 dicembre 2004 al n.22091 e n. 28212



Scheda catastale mappale 1458 sub. 704

Agenzia dell'Industria CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Bergamo		Edilizia privata Edilizia pubblica Edilizia militare Edilizia religiosa Edilizia civile Edilizia industriale Edilizia agricola Edilizia forestale Edilizia idraulica Edilizia energetica Edilizia sanitaria Edilizia sportiva Edilizia culturale Edilizia sociale Edilizia pubblica Edilizia privata Edilizia militare Edilizia religiosa Edilizia civile Edilizia industriale Edilizia agricola Edilizia forestale Edilizia idraulica Edilizia energetica Edilizia sanitaria Edilizia sportiva Edilizia culturale Edilizia sociale		Edilizia privata Edilizia pubblica Edilizia militare Edilizia religiosa Edilizia civile Edilizia industriale Edilizia agricola Edilizia forestale Edilizia idraulica Edilizia energetica Edilizia sanitaria Edilizia sportiva Edilizia culturale Edilizia sociale		Edilizia privata Edilizia pubblica Edilizia militare Edilizia religiosa Edilizia civile Edilizia industriale Edilizia agricola Edilizia forestale Edilizia idraulica Edilizia energetica Edilizia sanitaria Edilizia sportiva Edilizia culturale Edilizia sociale	
--	--	--	--	--	--	--	--

FUSIONE E DIVISIONE DEI FOGLI 1458 SUB. 705
 DEI FOGLI 1458 SUB. 705 E 1458 SUB. 705
 FOGLI 1458 SUB. 705 E 1458 SUB. 705

PIANO FINALE
 1458

PIANO I SOTTOTERRANEI
 1458

ESTRATTO MAPPA
 1458

VITE - BORGARO
 CONFORME
 ALTERNATIVE

SCALA DI 1:250

Foglio 1458 Sub. 705	Foglio 1458 Sub. 705	Foglio 1458 Sub. 705	Foglio 1458 Sub. 705
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Scheda catastale mappale 1458 sub. 705

Estratto mappa



Confini

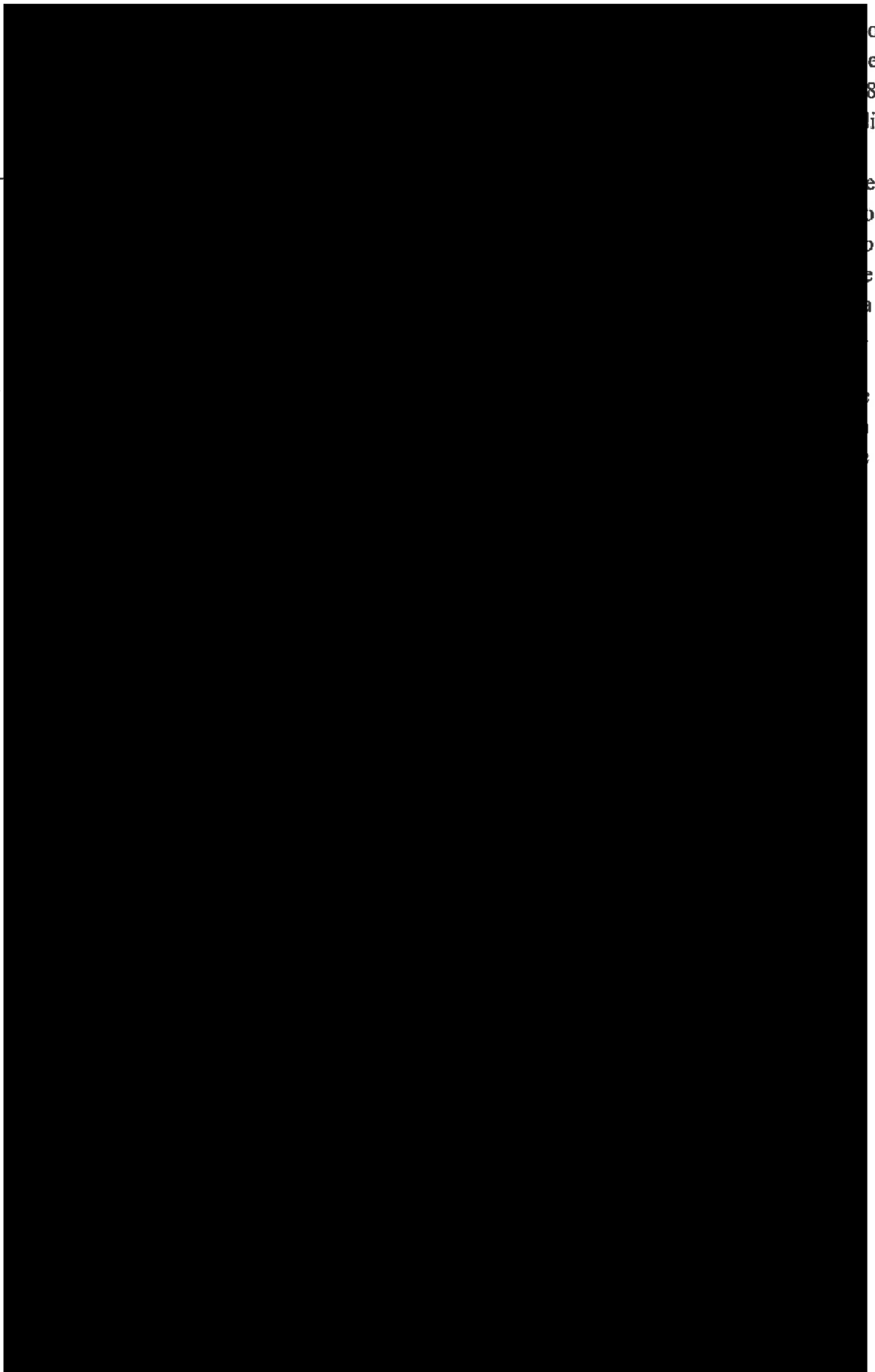
In senso orario partendo da Nord

- a nord strada comunale Via Grignano;
- a est mappale 2201, 2457, 2205 e 2460
- a sud mappale 784 e 1986
- a ovest strada comunale denominata Via delle Rampine

Provenienza dei beni

Al ventennio a favore:

pregiud



Conformita' urbanistica

- Licenza di costruzione n° 2731 del 18/09/1963: costruzione di una casa di abitazione con capannone;
- Licenza di costruzione n° 1700/a del 18/07/1973 prot. 3950: tendente alla costruzione di recinzione;
- Concessione edilizia con contributo n° 2201/1978 del 28/06/1979: ampliamento laboratorio artigianale;
- concessione gratuita n° 2216/1979 del 09/07/1979 prot. 1308 per la formazione di cabina elettrica;
- Concessione edilizia con contributo n° 2271/1979 del 28/02/1980: formazione servizi igienici e uffici;
- Concessione edilizia n° 30/1982 del 05/09/1982: costruzione laboratorio artigianale con annessi uffici e appartamento del custode; concessione gratuita n° 30/82a per variante alla c.e. 30/82;
- concessione gratuita n° 84/1982 del 11/01/1983 prot. 7900 per la formazione di recinzione;
- concessione gratuita n° 84/1982 b del 10/01/1985 prot. 247 per la formazione di nuovo accesso pedonale;
- Concessione edilizia con contributo n° 88/1982 del 08/05/1983: costruzione autorimessa;
- concessione gratuita n° 20/1984/B del 22/03/1984 prot. 2096 per l'installazione di tettoia a sbalzo per cicli e motocicli;
- concessione gratuita n° 36/1984b del 24/10/1984 prot. 5285 per formazione nuova copertura palazzina uffici e abitazione;
- condono edilizio del 1985 pratiche 165 e 166 per la costruzione di tettoie esterne, modifiche alle aperture, costruzione di ripostigli lungo il confine, costruzione di tettoia in ferro, ecc
- Concessione edilizia n° 25/1986 del 11/02/1987: Costruzione di autorimessa e tettoia esterna; variante tramite concessione gratuita n° 25/1986/A del 23/02/1987 prot. 1106;
- Concessione edilizia con contributo n° 22/1990 del 27/11/1990: ampliamento corpo di fabbrica;
- autorizzazione gratuita n° 26/1992 del 20/02/1992 prot. 1678 per il sopralzo di recinzione;

Destinazione urbanistica

Il comune di Capriate San Gervasio si è dotato del PGT diventato efficace in data 12/09/2012. L'ambito oggetto della presente perizia ricade all'interno dell'art. 15 delle NTA DEL PGT vigente che così cita testualmente: *" Il Piano di Governo del Territorio conferma la validità dei Piani e Programmi approvati e/o in corso di attuazione, che dovranno essere completati secondo le prescrizioni normative definite dalle relative convenzioni e le norme tecniche di attuazione del PRG vigente al momento della loro approvazione. Per tutti i Piani e Programmi alla scadenza degli atti convenzionali, e comunque non prima di dieci anni dalla stipula delle relative convenzioni, sulle aree diverranno operative le previsioni del PdR a condizione però che siano state assolate tutte le obbligazioni previste dalle rispettive convenzioni. In caso contrario le aree saranno soggette al contenimento dello stato di fatto, ammettendo in esse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. Per il P.L.32 del PRG, attualmente in fase di attuazione, l'eventuale modifica delle previsioni relative alle infrastrutture ed ai servizi pubblici, al fine di coerenziarle al progetto esecutivo della società Pedemontana, non costituisce variante al presente Piano di Governo del Territorio."*

Piu' precisamente si evidenzia che la proprietà ha depositato in data 18/04/2007 un piano di riconversione (da industriale a residenziale/commerciale) denominato "P.R.5" su progetto dell'arch. Federica Meloni aderente alle previsioni dell'allora vigente P.R.G..

Lo stesso nel suo iter ha avuto parere favorevole sia in fase di adozione (delibera di giunta comunale del n° 22 del 13/02/2008) sia in fase di approvazione definitiva (delibera di giunta comunale n° 71 del 30/04/2008).

Essendo zona industriale da riconvertire in residenziale la stessa è soggetta a intervento di bonifica; tale intervento è stato correttamente eseguito dalla proprietà come risulta dalla certificazione ai sensi art 248 c.2 del D.lgs 152/06, emesso dalla Provincia di Bergamo prot. 38193/09.u/con del 02/04/2009.

Ad oggi quindi resta da sottoscrivere con l'amministrazione comunale la convenzione approvata in data 30/04/2008 dalla giunta comunale.

In sintesi i dati salienti della riconversione urbanistica denominata "P.R.5. Via Rampine" sono i seguenti:

- superficie territoriale oggetto di P.R.5. via Rampine	mq	6.571,00
- area esterna al perimetro P.R.5. via Rampine	mq	263,80
- volume ammesso (mq 6.571,00 x 2 mc/mq)	mc	13.142,80
- vol. esistente a dest. residenziale (p. 1. fabbricato a nord)	mc	2.178,48 (di altra proprietà')
- vol. esistente a dest. commerciale (p. t. fabbricato a nord)	mc	932,50 (di proprietà')
- altezza massima ammessa	H	9,00 ml
- distanze dai confini e sede stradale minima	DC / DS	5,00 ml
- distanze tra edifici	DE	10,00 ml
- STANDARD DA REPERIRE	mq	2.423,44
- STANDARD REPERITI (mq 1.536,68 + 580,42)	mq	2.117,10
- DIFFERENZA DA MONETIZZARE	mq	306,34
- IMPORTO MONETIZZAZIONE (306.34 x 80/00 €/mq)	€	24.507/20
- Oneri di urbanizzazione primaria	€	0/00 a scomputo**
- Oneri di urbanizzazione secondaria	€	161.344/83**
- Preventivo opere urbanizzazione	€	298.510/12**

** dati da convenzione da aggiornarsi secondo i valori attualmente vigenti

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Premesso che nelle condizioni economiche attuali, stante la notevole volatilità che il mercato immobiliare vive a causa delle numerose unità abitative invendute presenti sul mercato locale e non, pare evidente che eseguire una perizia immobiliare di stima del più probabile valore di mercato di una proprietà immobiliare "consistente in termini dimensionali e volumetrici" come quella della presente perizia non è certamente azione facile per lo scrivente.

Preso atto altresì degli impegni economici da sostenere da parte del proponente l'iniziativa, come da dati sopra, con l'amministrazione comunale.

Valutato i prezzi medi applicati in zona per interventi di completamento, a carattere prevalente residenziale, non essendoci situazioni simili presenti in zona o oggetto di recente compravendita.

Considerati tutti gli elementi positivi e negativi dell'ambito territoriale in cui si pone il bene oggetto della presente si colloca come già ampiamente documentato nelle pagine precedenti, si effettuano le seguenti considerazioni di stima:

- volume ammesso (mq 6.571,00 x 2 mc/mq)	mc	13.142,80
- vol. esistente a dest. residenziale (p. 1. fabbricato a nord)	mc	2.178,48 (di altra proprietà')
- volume in vendita (13.142,80 - 2.178,48 mc)	mc	10.964,32

- prezzo medio al mc applicato in "situazioni simili in lotti di completamento" quindi già urbanizzati	€/mc	130/00
- valore terreno "assimilato come di completamento"		
10.964,32 mc x €/mc 130/00	€	1.425.361/60 A
- a detrarre Preventivo opere urbanizzazione	€	298.510/12 B
- a detrarre maggior oneri per ottemperanza convenzione (atti cessioni/frazionamenti / monetizzazioni / collaudi	€	<u>40.000/00 C</u>
- VALORE AREA (A-B-C)	€	1.086.851/48

ARROTONDATO A EURO 1.080.000/00 (unmilioneottantamila/00)

Limiti della perizia

I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, al fine di poter assegnare un solo probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, in funzione del criterio assunto, e ciò nell'interesse della procedura. Va comunque detto che il risultato delle stime di seguito espresso è da intendersi rigorosamente e unicamente legato ai dati e alle informazioni ricevute ed è riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini inoltre, in quanto valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo effettivamente negoziato in seguito ad una eventuale trattativa, dipendente da fattori soggettivi, dall'imprevedibile mutevole situazione del mercato e dalla capacità negoziale delle parti.

FASCICOLO 2

OMISSA

OMISS

LE RISULTANZE CONCLUSIVE E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Alla luce dei controlli effettuati e delle sopra esposte motivazioni, in merito ai criteri e alle logiche di valutazione, penso si possa affermare che:

- **FASCICOLO 1** Valutazione dei beni immobili di proprietà della società posti in Capriate San Gervasio via Rampine / Via Grignano
Gli immobili così come meglio descritti nel loro stato di fatto e sviluppo urbanistico nel sopracitato fascicolo 1, possono avere oggi un possibile e valore di mercato pari a € 1.080.000/00 (unmilioneottantamila/00) a fronte dei 10.964,32 mc di sviluppo volumetrico consentito all'interno del P.R. via Rampine.
- **FASCICOLO 2** Valutazione dei vari beni mobili, costituite da macchinari, attrezzi, magazzino, ecc., posti presso la sede operativa in Capriate San Gervasio via San Fermo.
I beni mobili in proprietà, come sopra meglio rappresentati e descritti, possono assumere oggi, le seguenti valutazioni:
 - ***“valore di liquidazione”***, inteso come valore minimo da assumersi a riferimento per una trattativa con una possibilità di commercializzazione pensata nel medio/lungo periodo e con un rischio di “invenduto” altissimo, pari a € 235.665,07. In questo caso va considerando che buona parte degli impianti generali e di servizio, quali ad esempio gli impianti elettrici di processo,

quelli di riscaldamento e di raffrescamento, dovranno rimanere in loco, a termini di contratto di locazione, come "miglioria" legati all'immobile non di proprietà, mentre quelli in locazione finanziaria dovranno essere restituiti alla società di Leasing.

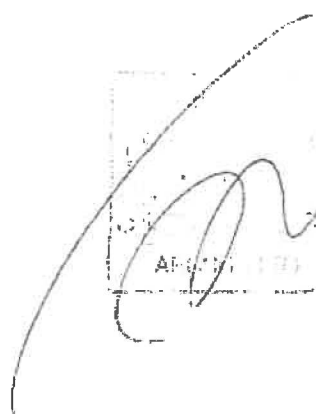
- o **"valore corrente di utilizzo"** pari a € 493.282,35 inteso come valore massimo da assumersi a riferimento per una trattativa, oltre al valore degli impianti generali e di servizio (valutati in € 105.850,00) solamente nel caso di continuità operativa nel medesimo sito produttivo. Si evidenzia che in caso di smantellamento dell'azienda e spostamento in altro sito produttivo, lo stesso si riduce drasticamente al solo valore dei componenti di pregio da recuperare, pari ad € 4.250,00 per quelli asportabili e a zero (€ 0.00) per quelli da lasciare intrinsecamente legati all'immobile di terzi o in locazione finanziaria.

A seguire il prospetto riepilogativo.

descrizione	Valore corrente di utilizzo proprietà	Valore di liquidazione proprietà	Valore corrente di utilizzo leasing	Valore di liquidazione leasing
REPARTO PRODUTTIVO	325.174,00	135.174,00	0,00	0,00
IMPIANTI GENERALI	105.850,00	4.250,00	56.500,00	13.500,00
ARREDI	7.825,00	7.035,00	0,00	0,00
MEZZI DI TRASPORTO	850,00	850,00	0,00	0,00
MAGAZZINO	159.433,35	88.356,07	0,00	0,00
TOTALE AZIENDA	599.132,35	235.665,07	56.500,00	13.500,00

Data la finalità della presente perizia, è corretto, a giudizio dello scrivente, esporre sia l'ipotesi del valore minimo più negativo e riferito alla denegata, ma purtroppo probabilmente necessaria, possibile vendita totale a stock e/o liquidatoria, ben sapendo che in questo caso l'azione di commercializzazione, stante la tipologia della merce, va pensata nel medio/lungo periodo con un rischio "invenduto" altissimo, sia l'ipotesi massima dei valori scaturiti dal secondo "criterio" di valutazione, ovvero quello previsto in caso di cessione totale dei beni dell'Azienda come **"valore corrente di utilizzo"**, ipotizzando la cessione di un'azienda perfettamente in grado di funzionare "tal quale", dando così la possibilità al Curatore, in funzione della "risposta" del mercato, assolutamente allo stato attuale non ipotizzabile, di poter eventualmente stabilire un più "convincente" valore intermedio dei beni nella valutazione finale, in modo da favorire una più conveniente vendita complessiva degli "asset" come **"valore corrente di utilizzo"**.

Alzano Lombardo, li 29/12/2012


il perito
Arch. Nicola Casali



CITTA' DI CAPRIATE SAN GERVASIO
P.zza della Vittoria, 4 - 24042 Capriate San Gervasio (BG)
c.f. e P.Iva 00325440162
III SETTORE TECNICO
Area Gestione del Territorio
Tel 02/920.991.320 Fax 02/920.991.209
posta@pec.comune.capriate-san-gervasio.bg.it



16/03/2020

Spett.le
Curatore Fallimentare
Dott. Stefano Berlanda
Fallimento F.M.T. Tormec srl
Via Divisione Julia 7
24121 Bergamo

Oggetto: Vs comunicazione prot n. 6259/2019 del 27 novembre 2019 (ns protocollo n. 20400 del 28.11.2019)

In riferimento a quanto in oggetto, in relazione al fatto che:

- L'articolo 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n. 98 Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (D.L. del Fare), prevede come *" Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni"*;
- Nel caso di specie la convenzione di piano non risulta alla data odierna essere stata sottoscritta; con ciò di fatto e sempre per l'ambito de quo, non interviene la sopra richiamata proroga;
- L'art. 16 della "Legge Urbanistica Nazionale" 1150/42 indica una validità dei piani attuativi non superiore a 10 anni, questi decorrenti dalla data di approvazione definitiva del medesimo piano (questa intercorsa con DGC n. 71 del 30 aprile 2008); con ciò il piano di che trattasi si deve ritenere alla data odierna "decaduto";
- Il vigente PGT individua l'ambito all'interno dei "Piani e programmi approvati e in corso di attuazione" di cui all'art. 15 delle NTA del vigente PGT; la relativa normativa indica come: *"Il Piano di Governo del Territorio conferma la validità dei Piani e Programmi approvati e/o in corso di attuazione, che dovranno essere completati secondo le prescrizioni normative definite dalle relative convenzioni e le norme tecniche di attuazione del PRG vigente al momento della loro approvazione. Per tutti i Piani e Programmi alla scadenza degli atti convenzionali, e comunque non prima di dieci anni dalla stipula delle relative convenzioni, sulle aree diverranno operative le previsioni del PdR a condizione però che siano state assolte tutte le obbligazioni previste dalle rispettive convenzioni. In caso contrario le aree saranno soggette al contenimento dello stato di fatto, ammettendo in esse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti"*;

si ritiene che l'intervento di riconversione debba essere sottoposto alla preventiva presentazione di un nuovo piano attuativo, questo da approvarsi in variante al vigente PGT e secondo le procedure di cui all'articolo 14 della L.R. 12/2005.

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento, si porgono distinti saluti.

La Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Arch. Isabella Malaguti

(Firmata digitalmente)