

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 4
		Pag. 31 di 66

5 CESPITE 4

5.1 Identificazione

Indirizzo: via Provinciale, località Mariano e Sabbio, Dalmine (BG)

Tipologia: terreno edificabile

Superficie Lotto: 29.843 mq

Superficie edificabile: 14.920 mq

Proprietario: Cavalleri Immobiliare S.r.l.

Il cespite è identificato catastalmente nel seguente modo:

CATASTO TERRENI						
Intestato						
Cavalleri Immobiliare S.r.l.				Proprietà 1/1		
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)		
				ha	are	ca
1	1633	sem irr arb	1	00	15	98
1	1634	sem irr arb	1	00	03	97
1	1365	sem irr arb	1	00	15	98
1	4642	sem irr arb	1	00	10	24
1	4644	sem irr arb	1	00	36	50
1	4646	sem irr arb	1	00	20	32
2	168	sem irr arb	1	00	61	95
2	244	sem irr arb	2	00	32	21
2	2473	sem irr arb	2	01	01	28

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 4
		Pag. 32 di 66

5.1.1 DESCRIZIONE

Il cespite in questione è costituito da un lotto di terreno edificabile posto in località Mariano e Sabbio in comune di Dalmine (BG), attualmente utilizzato parzialmente dalla società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. quale cantiere per le proprie attività e, per la restante parte, mantenuto a prato. L'area si colloca a ridosso dell'Autostrada A4-Torino-Trieste e ha una superficie catastale complessiva pari a 29.843 mq

5.1.2 TITOLARITA' DEL BENE

Il cespite è di proprietà della Cavalleri Immobiliare S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

- Atto di costituzione in data 28 Dicembre 2011, repertorio n. 12644 a rogito del notaio Simone Chiantini, registrato a Milano il 04 Gennaio 2012 al n. 185 Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 05 Gennaio 2012 ai nn. 1205/828

Con tale atto l'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. ha costituito la società Cavalleri Immobiliare S.r.l. conferendo alla medesima la piena proprietà del cespite in oggetto.

5.1.3 STATO DEI LUOGHI

Alla data di redazione della presente perizia, la proprietà risulta in parte utilizzata dall'impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. come area di cantiere e per lo svolgimento delle proprie attività e in parte mantenuta a prato.

5.1.4 DOCUMENTAZIONE

La documentazione analizzata per formulare la stima del valore del cespite è costituita da:

- Visura alla Camera di Commercio della società Cavalleri Immobiliare
- Estratto di mappa
- Estratto di mappa identificativo
- Visura al catasto terreni del mappale n. 1634
- Visura al catasto terreni del mappale n. 1635
- Visura al catasto terreni del mappale n. 4642
- Visura al catasto terreni del mappale n. 4644
- Visura al catasto terreni del mappale n. 4646

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 4
		Pag. 33 di 66

- Visura al catasto terreni del mappale n. 168
- Visura al catasto terreni del mappale n. 244
- Visura al catasto terreni del mappale n. 2473
- Nota di trascrizione ai nn. 50232-34059
- Nota di trascrizione ai nn. 50286-34113
- Atto di costituzione n. 12644
- Nota di iscrizione ai nn. 62799-17194
- Nota di trascrizione ai nn. 37763-21939
- Nota di trascrizione ai nn. 81707-51226
- Estratto del P.G.T. e relativa legenda
- Scheda Ambito AT04 n.1 e n. 2
- Perizia di stima di parte

5.2 Aspetti generali di legittimità e vincoli

5.2.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il comune di Dalmine ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 115 in data 20 Dicembre 2011 il Piano di Governo del Territorio, che risulta regolarmente adottato.

5.2.2 CLASSIFICAZIONE DELL'AREA E PARAMETRI EDIFICATORI

L'area in oggetto è classificata, ai sensi del vigente P.G.T. nell'Ambito Territoriale AT04-la porta Sud di Dalmine, per il quale è indicata una superficie territoriale pari a 37.310 mq ed una edificabilità complessiva di 19.875 mq ed i seguenti parametri urbanistici

- Attività previste: mix funzionale di produttivo compatibile, direzionale, terziario, commerciale, ricettivo, produzione conglomerati bituminosi
- Indice territoriale: 0.50 mq/mq
- Altezza massima: 15 m
- Sp: 15%

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 4
		Pag. 34 di 66

Applicando i parametri sopra definiti alla superficie catastale di 29.843 mq, si ottiene una potenzialità edificatoria pari a 14.920 mq, subordinata all'approvazione del Piano Attuativo.

5.2.3 SERVITÙ, VINCOLI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

SERVITU'

In base alla documentazione analizzata, risulta la costituzione di una servitù di passo a favore della Società Italiana Acetilene e Derivati S.I.A.D. S.p.a. per il passaggio di una tubazione per il trasporto di gas tecnici.

In particolare il diritto reale è stato costituito in forza dei seguenti titoli:

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, in data 13 Maggio 2008, repertorio n. 26724 del Notaio Armando Santus di Bergamo, ivi trascritto in data 10 Giugno 2008 ai nn. 37763/21939
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, in data 20 Novembre 2009, repertorio n. 31637 del notaio Armando Santus di Bergamo, ivi trascritto in data 15 Dicembre 2009 ai nn. 81707/51226

Con il primo titolo si concede la servitù di passaggio di una tubazione DN200 e relativi accessori attraverso il cespite in oggetto, per una larghezza di metri 6 ed una lunghezza di metri 260. La servitù garantisce alla concessionaria la facoltà di posare e rinnovare la tubazione, nonché il diritto di eseguire lavori di manutenzione e più specificatamente *“la parte concedente potrà utilizzare i terreni soggetti a servitù per le normali coltivazioni riservandosi tuttavia la facoltà di costruire sulla fascia di servitù strade e piazzali asfaltati, ...(omissis)... con l'obbiettivo tuttavia di non eseguire opere e coltivazioni che possano comunque impedire o anche limitare l'esercizio più ampio e completo della servitù concessa ...(omissis)*

Con il secondo titolo l'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. e la S.I.A.D. S.p.a. concordano lo spostamento della tubazione, ferme restando tutte le clausole di servitù già istituite con precedente atto e permettendo inoltre alla concedente di realizzare, sul terreno gravato dalla servitù, servizi tecnologici in genere (secondo le norme vigenti)

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 4
		Pag. 35 di 66

VINCOLI

In base alla documentazione analizzata, su cespite in esame non gravano vincoli che riducano la commerciabilità del bene o ne riducano in qualche modo il valore.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alla documentazione analizzata, sul cespite in esame grava la seguente formalità pregiudizievole:

- Ipoteca volontaria-concessione a garanzia di finanziamento, in data 15 Novembre 2004, repertorio n. 11377 del notaio Francesco Figlioli, iscritta per un valore di € 5.500.000,00 ed un capitale di € 4.100.000,00, della durata di anni 10 e dunque con scadenza al 15 novembre 2014.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 4 Pag. 36 di 66

5.3 VALUTAZIONE DELLA STIMA DELL' IMMOBILE

In questo capitolo si descrivono le considerazioni effettuate in merito alla stima del valore dell'immobile. La consulenza ha l'obiettivo di controllare la stima del valore dell'immobile, al fine di confermarne o modificarne l'importo affinché sia ragionevole ottenerne il realizzo in tempi congrui alla procedura di concordato.

5.3.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE

Nella tabella seguente si riportano i parametri impiegati per la stima dell'area.

ARGOMENTO	CESPITE 4			
	VALUTAZIONE MESSINA		VALUTAZIONE BOSI "IPOTESI A"	VALUTAZIONE BOSI "IPOTESI B"
METODO DI STIMA	Utilizzo più redditizio (Highest and Best Use) e metodo di trasformazione			
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO		29843 mq		
TIPOLOGIA DI INTERVENTO PREVISTE DALLO STRUMENTO URBANISTICO		Mix funzionale di produttivo compatibile, direzionale, terziario, commerciale, ricettivo, produzione conglomerati bituminosi		
VOLUME EDIFICABILE				
SUPERFICIE REALIZZABILE		14920 mq	14920 mq	14920 mq
VALORE DI MERCATO DELLA SUPERFICIE		1.400,00 €/mq	1.300,00 €/mq	1.300,00 €/mq
VALORE COMPLESSIVO	€	21.000.000,00	€ 19.396.000,00	€ 19.396.000,00
COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE		770,00 €/mq	850,00 €/mq	800,00 €/mq
COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE	€	11.500.000,00	€ 12.682.000,00	€ 11.936.000,00
SPESE TECNICHE	€ 5,00	€ 600.000,00	6,00% € 760.920,00	6,00% € 716.160,00
ONERI COMUNALI	€ 9,00	€ 1.050.000,00	9,00% € 1.141.380,00	9,00% € 1.074.240,00
ALTRE SPESE				
SPESE DA FINANZIARE			€ 14.584.300,00	€ 13.726.400,00
PERCENTUALE FINANZIAMENTO		60%	60%	60%
TASSO DI MUTUO		4,50%	4,50%	4,50%
ORIZZONTE TEMPORALE DI RIFERIMENTO	mesi	60	mesi 60	mesi 60
ONERI PASSIVI	€	918.000,00	€ 1.037.653,88	€ 976.615,42
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE	2,00% €	450.000,00	2,00% € 387.920,00	2,00% € 387.920,00
COSTI TOTALI	€	14.518.000,00	€ 16.009.873,88	€ 15.090.935,42
TASSO DI RENDIMENTO BTP		2,89%	2,89%	2,89%
TASSO DI INFLAZIONE ATTESO		0,90%	0,90%	0,90%
TASSO DI RISCHIO IMMOBILIARE		3,00%	3,00%	3,00%
TASSO DI INCREMENTO PER LA SPECIFICA ATTIVITA'		3,00%	3,00%	3,00%
SAGGIO DI SCONTO		7,99%	7,99%	7,99%
VALORE VENALE DELLA PROPRIETA' ODIERNA	€	3.770.000,00	€ 1.290.030,55	€ 2.064.956,11
ALTRO				
RISULTATI				
VALORE COMPLESSIVO DI STIMA	€	3.770.000,00	€ 1.290.030,55	€ 2.064.956,11
PROFITTO ORDINARIO LORDO	14,82% €	2.711.000,00	12,12% € 2.096.095,57	13,06% € 2.240.108,48
VALORE COMPLESSIVO PROPOSTO DA ING. BOSI			€ 1.290.000,00	€ 2.050.000,00
VALORE A mq DEL TERRENO		126,33 €/mq	43,23 €/mq	68,69 €/mq
VALORE A mq DEL TERRENO AGRICOLO			min 6,00 €/mq max 11,00 €/mq	min 6,00 €/mq max 11,00 €/mq

La parte iniziale in azzurro riporta la perizia di parte e a lato, in colore rosso, le correzioni ai parametri che si è ritenuto necessario apportare.

BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	TRIBUNALE DI BERGAMO	ALLEGATO 1 STIMA DEGLI IMMOBILI
	ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO	CESPITE 4
		Pag. 37 di 66

In linea generale i termini in rosso indicano i valori proposti o voci non esplicitate nella perizia di parte ma che si ritengono utili per la corretta comprensione della stima effettuata.

Dall'analisi della tabella si osserva che le differenze introdotte nella stima del valore dell'opera riguardano:

- valore di mercato della superficie edificabile
- costo unitario di costruzione
- incidenza delle spese tecniche

Per quanto riguarda il valore di mercato della superficie edificabile si propone di adottare 1.400 €/mq (sia nell'ipotesi A che nell'ipotesi B) a fronte dei 1.600 €/mq proposti dalla perizia di parte per poter contare su un rapido realizzo.

Il costo di costruzione è stato aumentato dai 770 €/mq indicati nella perizia di parte agli 850 €/mq dell'ipotesi A e agli 800 €/mq dell'ipotesi B, considerando la tipologia di edificio che si suppone di realizzare.

Infine l'incidenza delle spese tecniche è stata aumentata dal 5 al 6%, considerando quest'ultimo come un valore più congruo alla tipologia di intervento che si deve progettare.

5.3.2 CONCLUSIONI

Nella determinazione del valore venale del cespite in oggetto si è tenuto in conto di tutto quanto esplicitato nei capitoli precedenti. La sostanziale differenza di valore stimato è da attribuire a due fattori concomitanti:

- la diminuzione del valore di realizzo delle opere da edificare
- l'aumento dei costi di trasformazione.

in base ai parametri adottati, impiegando per stima del valore dell'area il medesimo metodo di calcolo della perizia di parte, si ottiene un valore venale del cespite in oggetto pari a:

Ipotesi A: € 1.290.000,00

Ipotesi B: € 2.050.000,00