

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

TRIBUNALE di BERGAMO
Sezione Fallimentare

SENTENZA DI FALLIMENTO n. 152/2019 del 04.07.2019 Rep n. 163/2019
TRASCritto A BERGAMO in data 26.09.2019 al R.G n. 47435 e R.P. n. 31160
"MECCANICA DI PRECISIONE CATTANEO E MOTTA s.r.l."

Dott.ssa ELENA GELATO

GIUDICE DELEGATO

Dott. ANGELO GALIZZI

CURATORE FALLIMENTARE

PREMESSO

- che in data 04.07.2019, con sentenza 152/2019 REP 163/ si è decretato il fallimento della società "MECCANICA DI PRECISIONE CATTANEO E MOTTA s.r.l.". presso il Tribunale Fallimentare Di Bergamo,

Il sottoscritto Architetto Pietro Valicenti esaminata tutta la documentazione riguardante gli immobili, eseguiti i necessari accertamenti, avendo acquisito tutti quegli ulteriori elementi atti alla migliore comprensione dei fatti ed in seguito a ulteriore sopralluogo espone la propria

RELAZIONE DI STIMA

così strutturata:

- A CRITERI E METODOLOGIA DI VALUTAZIONE**
- B DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN CARAVAGGIO – via dell'industria, 6 – capannone e uffici**
 - b1. Ubicazione dell'immobile e collegamenti stradali

- b2. Descrizione dell'immobile e delle pertinenze
- b3. Caratteristiche costruttive, impianti e finiture
- b4. Conformità dello stato di fatto alle schede catastali
- b5. Provvedimenti autorizzativi, certificati abitabilità/agibilità e conformità dello stato di fatto
- b6. Stato e condizioni di utilizzo dell'immobile
- b7. Previsioni di P.G.T.
- b8. Provenienza
- b9. Gravami e formalità pregiudizievoli
- b10. Utilizzatore attuale dell'Immobile.

C VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

D CONCLUSIONE

A CRITERI E METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

La stima di un immobile consiste nella ricerca del più probabile valore di mercato attribuibile al bene stesso ipotizzando di venderlo nelle condizioni in cui versa e in un preciso periodo temporale.

Il valore di mercato ricercato prende in considerazione le caratteristiche estrinseche (l'ubicazione, i servizi ed i collegamenti presenti ...) ed intrinseche degli immobili (la consistenza, lo stato di conservazione/manutenzione, la vetustà, le caratteristiche costruttive, i materiali utilizzati...).

Le valutazioni commerciali sono effettuate, inoltre, considerando le potenzialità edificatorie eventualmente realizzabili, anche in ampliamento, basandosi sulle previsioni dello strumento urbanistico in vigore (P.G.T.) e per fare ciò lo scrivente si è avvalso delle informazioni desunte dal sito internet del Comune.

Concorre alla formazione del prezzo finale anche la conformità o meno degli immobili alle autorizzazioni edilizie rilasciate, alle planimetrie catastali regolarmente registrate e agli impianti eventualmente installati.

Infine, nella determinazione del più probabile valore attribuibile al bene, è necessario ampliare l'orizzonte e indagare l'andamento generale del mercato immobiliare in Italia, ed in particolar

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

modo in Regione Lombardia, dove l'edificio è ubicato e basare le proprie valutazioni analizzando scambi di beni simili, nella medesima zona realizzati in tempi recenti (metodo comparativo pluri-parametrico).

Per zelo lo scrivente, nel corso della ricerca del valore di mercato da attribuire al bene, confronta anche i prezzi di mercato (desunti da siti internet dediti alla commercializzazione di immobili e/o contattando direttamente agenzie immobiliari presenti nella zona dove il bene è ubicato) con i valori degli immobili pubblicati ogni sei mesi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

In ultima analisi si considera lo "stato di salute" del mercato immobiliare che purtroppo è, al momento, in fase di contrazione con prezzi in leggero calo.

Le superfici di calcolo necessarie per la valutazione finale sono desunte dalle schede catastali.

B DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

CARAVAGGIO – via dell'industria, 6 – capannone con uffici

b1. Ubicazione dell'immobile e collegamenti stradali

Oggetto di valutazione è un immobile situato a Caravaggio a sud del centro in zona a vocazione artigianale/industriale.

I collegamenti con Bergamo, che dista circa 30km., sono garantiti dalle seguenti arterie stradali:

- la S.P. 42 via Bergamo (è la strada storica di collegamento tra Bergamo e Treviglio);
- la S.P. 121 e la S.P. 132 (si snodano ad est della S.P.42 ed attraversano i centri di Verdello, Lurano, Brignano Gera d'Adda e Vidalengo).

I collegamenti con Milano, che dista circa 45km., sono garantiti dalle seguenti arterie stradali:

- la S.P. 11 detta Padana Superiore (collegamento con Milano zona nord passando per Treviglio);
- la S.P. 185 detta Rivoltana (collegamento con Milano zona Linate);
- la autostrada A35 detta BreBeMi. Il casello di Caravaggio dista circa 4km. dall'immobile oggetto di stima.

b2. Caratteristiche dell'immobile e delle pertinenze

Si tratta di un edificio a destinazione industriale all'interno della quale si esercita l'attività industriale relativa a produzione di componentistica per l'Automotive che attualmente occupa circa 18 addetti.

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

L'immobile è costruito all'interno di un lotto trapezoidale lambito a sud da via dell'industria e sui rimanenti lati da lotti edificati a destinazione industriale/artigianale.

Sulla via dell'industria affaccia il lato corto del corpo di fabbrica che presenta una pregevole facciata simmetrica in blocchi di cls di due colori differenti interrotta al centro da una lama curva in cemento armato a vista che si eleva oltre la copertura e mette in risalto l'ingresso. In aderenza, ma alle spalle del corpo uffici e quindi non visibile dalla strada, si sviluppa il capannone.

La palazzina uffici è un rettangolo a due piani sul quale si innesta centralmente e perpendicolarmente un altro elemento il cui lato corto di forma arrotondata in cemento armato a vista sporge rispetto al resto della facciata in blocchi di cls. Questo elemento sviluppa su tre livelli. L'utilizzo del c.a. a vista al posto delle blocchi di cls utilizzato nel resto del corpo uffici, il fatto che si sviluppi su tre piani anziché due e il fatto che sia sporgente rispetto al resto della facciata fa di questo corpo l'elemento caratterizzante della facciata stessa. Anche dall'interno questo elemento è sempre ben leggibile poiché la pavimentazione di tutti i suoi locali (salvo i bagni) è sempre in marmo anziché in ceramica.

Gli ambienti che sono collocati nel **corpo centrale** sono i seguenti:

- al piano terra si trova l'ingresso con bussola, la sala attesa, la saletta ricevimento, l'ascensore, un bagno accessibile ai disabili, il vano scala che collega i tre livelli, due bagni con vaso, bidet e lavello e il corridoio sul quale apre la porta di accesso diretto al capannone;

- al piano primo si trova ovviamente il vano scala, l'ascensore, un bagno accessibile ai disabili, due bagni come al piano terra e il corridoio dal quale attraverso una finestra si vede l'interno del capannone e una sala riunioni;

- al secondo e ultimo piano si trova il vano scala, un disimpegno che serve il vano caldaia, un ulteriore disimpegno sul quale si aprono le porte dell'ascensore, del relativo locale macchine e della porta che conduce alla copertura piana dove sono collocate le macchine dell'impianto di raffrescamento. Da questo "terrazzo" si accede sia in lato est che in lato ovest alla copertura piana calpestabile delle due porzioni della palazzina uffici.

Il corpo centrale divide simmetricamente gli **uffici** in due zone: destra o est, sinistra o ovest.

I locali lavorativi che sono collocati in questi spazi sono i seguenti:

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

- al piano terra lato ovest e raggiungibili dall'ingresso si trovano i due uffici qualità che con finestra che guarda sul capannone e porta di accesso diretto al comparto produttivo stesso. Accessibili solo dall'interno del capannone si trovano: un disimpegno, un antibagno e due bagni, il refettorio e una piccola cucina.

In lato ovest, con accesso solo dal piazzale esterno, è collocata la scala che conduce all'appartamento per il custode situato al primo piano e un ulteriore accesso al locale deposito dotato di disimpegno e bagno.

- al piano terra in lato est e raggiungibile dall'ingresso si trova l'ufficio produzione con finestra che affaccia sul capannone al quale è direttamente collegato anche con una porta.

Sia con accesso esterno in fronte est e con collegamento diretto al capannone si trova lo spogliatoio maschile di ampie dimensioni dotato di quattro servizi igienici e relative docce, lo spogliatoio femminile con due servizi igienici e docce, la sala medica con antibagno e bagno, tutti disimpegnati da un corridoio a "L".

- al piano primo lato ovest si trova la scala esclusiva dell'appartamento che risulta comunque accessibile anche dall'interno attraverso due uffici che al momento risultano inutilizzati. L'**appartamento** è composto dai seguenti ambienti: ingresso, zona giorno con angolo cottura, due camere e un bagno.

- al piano primo lato est disimpegnati da un lungo corridoio che affaccia sul capannone si trovano quattro locali/uffici di considerevole dimensione. Di questi quattro locali quello con affaccia a sud/est è adibito a sala riunioni ed è preceduto da due uffici che comunicano anche dall'interno. In ultimo, vicino al corpo centrale si trova l'ufficio direzionale, preceduto da una sala d'attesa priva di finestre da cui si accede anche all'antibagno e al bagno. L'ufficio direzionale comunica internamente con la sala riunioni del corpo centrale descritto in precedenza.

Completa la proprietà, l'ampio **capannone** a tre campate a piano unico all'interno del quale si svolge l'attività produttiva.

b3. Caratteristiche costruttive, impianti e finiture

Per quanto attiene le caratteristiche costruttive del **corpo centrale** si evidenzia principalmente l'utilizzo del cemento armato a vista per l'esterno e dei laterizi tradizionali per i divisori interni. Questo elemento facilmente leggibile all'esterno per la presenza della lama curva in c.a. a vista, e all'interno per le pavimentazioni in marmo è l'unico dell'intero complesso ad essere realizzato

con struttura di cls in opera. I serramenti sono in alluminio colore grigio scuro, le porte interne in legno tamburato laccate di colore nero. I pavimenti sono in marmo grigio con la sola esclusione dei bagni nei quali pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. I colori utilizzati sono sempre il bianco, il nero e il grigio. La bussola d'ingresso è realizzata con profili in alluminio e tamponamenti in vetro che consentendo una divisione degli spazi non inficiano la luminosità complessiva degli ambienti. Le porzioni laterali che accolgono al loro interno gli **uffici** e i locali a stretto servizio della produzione hanno tamponamenti in blocchi di cls di due tonalità di grigio che vivacizzano la facciata. I solai sono di tipo prefabbricato. I serramenti sono sempre in alluminio colore grigio scuro, le porte interne in legno tamburato laccate di colore nero. I pavimenti sono in ceramica nelle tonalità del bianco e del grigio. I colori utilizzati sono sempre il bianco, il nero e il grigio. La copertura è piana e costituita da guaina ardesiata.

Il **riscaldamento** del corpo centrale e degli uffici è garantito da una caldaia a gas metano posta al secondo piano del corpo centrale. Negli uffici i terminali di erogazione sono fan-coil, mentre nei bagni, negli spogliatoi e nel locale cucina a servizio del refettorio sono radiatori in ghisa muniti di termo valvole. L'impianto di **condizionamento** del corpo centrale e degli uffici è di tipo canalizzato i cui macchinari sono posti sulla copertura del corpo centrale in luogo aperto, ma coperto. L'**impianto elettrico** è di tipo civile. Completa la zona uffici e corpo centrale l'**impianto idrico-sanitario**.

Anche nell'**appartamento** si ripete il solito schema con pavimenti e rivestimenti nelle tonalità del grigio. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. La scala esclusiva è rivestita in marmo, i pavimenti e i rivestimenti, ove presenti, sono in ceramica. I serramenti sono in metallo, le porte interne in legno tamburato. Il **riscaldamento** è di tipo **autonomo** con caldaia murale installata nella zona giorno. I corpi scaldanti sono in ghisa. Nella zona giorno è presente anche un ventilconvettore. Nel disimpegno notte è presente un condizionatore. L'illuminazione e la ventilazione del bagno sono affidate ad un velux con apertura motorizzata.

Il **capannone** è un unico grande locale a tre campate realizzato in struttura in ca prefabbricata, con copertura a shed. L'altezza interna è pari a 6,20m. L'illuminazione dell'intero ambiente proviene solo dall'alto mediante lucernai a shed apribili e lucernari fissi. I pavimenti sono il calcestruzzo con finitura al quarzo. Gli accessi carrali sono due in fronte est, uno in fronte nord e uno in fronte ovest. Le uscite di sicurezza, escluse quelle all'interno dei portoni sezionali, sono

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

cinque: due a est e tre a ovest. La copertura è in tegoli prefabbricati intervallati a shed in materiale traslucido che garantiscono luce naturale all'interno dello spazio produttivo. La struttura è costituita da pilastri prefabbricati e tamponamenti in pannelli prefabbricati con finitura sabbata in granagliato di fiume in due distinte tonalità di grigio.

L'**impianto elettrico** è di tipo industriale.

L'**impianto di riscaldamento** è affidato a n.9 generatori pensili di aria calda Aermax installati lungo i fronti interni est ed ovest del capannone.

Il capannone non è dotato di impianto di raffrescamento.

Tutto il complesso edilizio (corpo centrale, uffici e capannone) è dotato di **impianto di allarme**.

L'**impianto antincendio** si avvale di estintori, idranti e vasca interrata (per le riserve di acqua per la gestione delle emergenze) ubicata nell'angolo di cortile sud/est.

La documentazione fornita dalla proprietà comprende la "domanda di sopralluogo per il rilascio C.P.I." in virtù di un progetto precedentemente approvato dai VVF di cui al prot. n.1083/71253 del 17.07.1998 per le seguenti attività:

- * PRINCIPALE: officina meccanica, lavorazione a freddo, con n.56 addetti su turni (CAT.72);
- * SECONDARIA: impianto termico a gas metano, terminale n.11 moduli stagni per generazione di aria calda con potenzialità pari a Kw 52,4 cadauno (CAT.91);
- * SECONDARIA: vano ascensore (CAT.95).

Non risulta in possesso della proprietà copia del C.P.I. pertanto sarebbe bene richiederne una copia conforme presso il Comando Provinciale dei Vigile del Fuoco di Bergamo.

Completa il compendio immobiliare, l'area esterna che si sviluppa lungo tutti i lati del fabbricato e che è completamente pavimentata con autobloccanti, di tre differenti formati, in cls colore grigio. Il piazzale si completa con un impianto d'illuminazione esterno con lampioni posizionati sulle facciate del capannone.

L'angolo sud/est del lotto è occupato dalla cabina elettrica che insiste completamente sul lotto di pertinenza.

Il lotto è completamente recintato con divisorio in cls lungo i lati est, nord e ovest mentre il lato sud, che affaccia su via dell'industria, è recintato con pannelli metallici tipo Orsogrill. Gli accessi sono lungo il lato sud e trattasi di due accessi carrai (uno a servizio del capannone e uno a

servizio degli uffici) e di un accesso pedonale corredato da copertura in cls. Gli accessi, pedonale e carrale, della palazzina uffici sono arretrati rispetto alla sede stradale.

L'area del lotto desunta dalle visure catastali è pari a 8.715,00mq. L'area esterna, al netto del fabbricato è pari a circa 4.205,00mq.

L'immobile è sprovvisto di A.P.E. Si renderà necessario redigerlo qualora l'immobile venisse venduto e/o affittato.

b4. Identificazione catastale e difformità tra stato di fatto e planimetria catastale

Catasto fabbricati:

*** foglio 26 - particella 11114 – sub 2 – cat. D/7 – piano T/1/2 - rendita € 33.680,00**

*** foglio 26 - particella 11114 – sub 3 – cat. A/3 – classe 2 - piano T/1 – vani 4/mq.97,00 - rendita € 258,23**

trattasi di FABBRICATO INDUSTRIALE con abitazione del custode ubicato in via dell'industria, 6 in Comune di Caravaggio.

I dati sono desunti dalle visure precedentemente richieste in fase di redazione della perizia allegata alla richiesta di Concordato preventivo.

Per quanto attiene la verifica di conformità dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo in data 18.09.2019 rispetto alle schede catastali si segnala quanto già evidenziato nella perizia allegata alla richiesta di Concordato preventivo:

- all'interno del capannone il portone sezionale in lato ovest e due portoni sezionali in lato est visionati nel corso del sopralluogo non sono riportati sulla scheda sub 2;
- la scala che collega l'area servizi a piano terra non è disimpegnata da nessuna porta;
- al piano secondo del corpo centrale sul pianerottolo apre una sola porta (quella che porta al disimpegno del locale caldaia) e non due come riportato sulla scheda sub 2;
- all'interno dell'appartamento non esiste collegamento diretto tra zona giorno e camera matrimoniale come invece riportato sulla scheda sub 3;

Si segnalano anche le seguenti imprecisioni:

- al piano terra la zona ingresso, suddivisa con pareti mobili, è rappresentata come un unico ambiente sulla scheda sub 2;
- al piano terra non è rappresentato l'accesso carrale in prossimità della cabina ENEL sulla scheda sub 2;

- al piano terra non è rappresentata la copertura dei veicoli a due ruote a ridosso della cabina ENEL sulla scheda sub 2.

Sarebbe opportuno provvedere all'adeguamento delle schede catastali in merito alle difformità come sopra segnalate.

Si segnala, inoltre che, confrontando la scheda di cui al sub 2 con le riprese aeree disponibili on-line sembrerebbe che ci sia una errata collocazione del corpo di fabbrica all'interno del lotto. Se, infatti, l'edificio è disegnato parallelo al confine est, nella realtà sembra essere parallelo al confine ovest. Inoltre, come ravvisato sul posto e ben visibile dallo scatto aereo, in confine ovest non c'è traccia di quell'area trapezoidale rappresentata in planimetria così come risulta errata la collocazione in pianta della cabina ENEL e mancante la copertura per le motociclette.

b5. Provvedimenti autorizzativi, certificati abitabilità/agibilità, conformità dello stato di fatto

Il fabbricato è stato realizzato in meno di un anno e precisamente tra il 1998 ed il 1999 seguendo il progetto redatto dall'ing. Grechi con studio in Treviglio (Bg). I provvedimenti autorizzativi sono quelli riportati in elenco. Esiste corrispondenza tra edificato ed autorizzato.

Elenco delle pratiche edilizie:

- C.E. onerosa n.141/98 del Registro delle Costruzioni del 28.07.1998, Protocollo Generale n.U23783, relativa a costruzione di fabbricato ad uso industriale e residenziale (P.E. n.131/98);
- C.E. gratuita n.16/99 del Registro delle Costruzioni del 10.02.1999, Protocollo Generale n.5945, relativa a formazione nuova recinzione con accessi carrabile e pedonale e costruzione cabina elettrica (P.E. n.575/98);
- D.I.A. del 26.03.1999 con protocollo n.9597, quale variante alla C.E. n.16/99, relativa alla realizzazione della recinzione e della cabina elettrica (P.E. n.111/99);
- C.E. gratuita n.125/99 del Registro delle Costruzioni del 04.08.1999, Protocollo Generale n.25162, quale variante alla C.E. n.141/98 (P.E. n.322/99);
- dichiarazione di fine lavori e domanda di agibilità del 13.10.1998 protocollo n.31804 corredata della seguente documentazione:
 - * collaudo delle strutture vistato dal Genio Civile di Bergamo del 13.05.1999 con posizione n.157543;
 - * dichiarazione di conformità dei seguenti impianti: elettrico, distribuzione gas naturale, riscaldamento, condizionamento e idrico sanitario;

* domanda di sopralluogo per il rilascio del C.P.I. riferito al progetto approvato dai V.V.F in data 17.07.1998 di cui al protocollo n.1083/71253 per l'attività principale 72 (officine meccaniche per lavorazioni a freddo con oltre 25 addetti) e le attività secondarie 91 (impianti per la produzione di calore con potenzialità superiore a 100.000kcal/h) e 95 (vani ascensori installati in edifici industriali).

La domanda di agibilità richiama anche il provvedimento autorizzativo D.I.A. del 06.05.1999 protocollo n.13910 (P.E. n.187/99) e l'art.14/bis del 03.06.1999 non è stata recuperata, in caso di vendita dell'immobile, è opportuno richiederne duplicato presso l'ufficio comunale competente. Lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo tenutosi in data 21.11.2018 risulta conforme al progetto di variante alla C.E. n.141/98.

b6. Stato e condizioni di utilizzo dell'immobile:

Dal punto di vista strutturale ed impiantistico, nel corso del sopralluogo, non sono emerse problematiche particolari. In linea di massima l'immobile e gli spazi interni godono di un buon livello manutentivo e di pulizia.

b7. Previsioni di P.G.T.:

Il Piano di Governo del Territorio vigente è stato adottato con delibera del C.C. n. 47 del 14.12.2012, è stato approvato con delibera del C.C. n. 16 del 05.06.2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n.52 in data 27.12.2013.

La variante al Piano di Governo del Territorio vigente è stata adottata con delibera del C.C. n. 26 del 30.07.2015, è stata approvata con delibera del C.C. n. 4 del 15.01.2016 e delibera del C.C. n. 9 del 23.03.2016 e pubblicata sul B.U.R.L. n.19 Serie Avvisi e Concorsi in data 11.05.2016 e successivamente aggiornata a seguito di rettifiche approvate con delibera del C.C. n. 10 del 23.03.2016.

L'immobile oggetto di valutazione è collocato dallo strumento urbanistico vigente in ambito per insediamenti produttivi di completamento disciplinato dall'art. 46 delle norme di attuazione del Piano delle Regole di seguito integralmente riprodotto.

"art.46 - Ambiti per insediamenti produttivi di completamento.

1. In tali ambiti sono ammessi ampliamenti, ricostruzioni e nuove costruzioni di edifici e impianti con le destinazioni di cui al precedente art.41.

2. i parametri di edificazione massimi sono così definiti:

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

- altezza: ml.12.00
- indice di sfruttamento: 0.60 mq./mq.
- rapporto di impermeabilizzazione : 0.85 mq./mq.
- distacchi e distanze: come da D.M.1444/68

3. L'indice di sfruttamento di cui al precedente comma può essere incrementato "una tantum" nella misura del 10% al solo fine di realizzare pensiline aperte a protezione delle zone di carico e scarico.

4. Qualora gli insediamenti produttivi già presenti risultino avere dimensioni uguali o superiori a quelle derivanti dall'applicazione di parametri di cui sopra, sarà consentito un ampliamento una tantum nella misura massima del 20% della s.l.p.

5. L'altezza massima di ciascun corpo di fabbrica interessato dall'ampliamento non potrà superare quella prevista dalla presente norma o quella preesistente se superiore.

b8. Provenienza:

Risultano i seguenti passaggi di proprietà durante il periodo ventennale riepilogati in ordine cronologico:

1. con atto di vendita del Dottor Antonino Morabito in qualità di segretario del Comune di Caravaggio stipulato in data 28.11.1980 di repertorio n. 4357, registrato a Treviglio (Bg) il 22.12.1980 al n.1066, volume 3, mod. 1 e trascritto a Bergamo in data 23.12.1980 ai nn. 29782/2401 [redacted] a la piena proprietà del mappale n.6658 di mq.8265 dal Comune di Caravaggio.

2. con atto di rettifica del Dottor Antonino Morabito in qualità di segretario del Comune di Caravaggio stipulato in data 20.02.1981 di repertorio n°12, registrato a Treviglio (Bg) il 23.02.1981 al n.247, volume 3, mod. 1 e trascritto a Bergamo in data 26.02.1981 ai nn. 5305/4073 si precisa che è la [redacted] ad acquistare la piena proprietà del mappale n.6658 dal Comune di Caravaggio e non [redacted]

3. con atto di trasformazione di Società [redacted] in Treviglio (Bg) stipulato in data 19.12.1980 di repertorio n°1627, registrato a Treviglio (Bg) il 08.01.1981 al n.20, volume 3, mod. 1 (documento non trascritto) [redacted] la propria denominazione in "Meccanica di precisione Cattaneo e Motta S.p.A.".

4. con atto di compravendita del Dottor Antonio Cavallo Notaio in Treviglio (Bg) stipulato in data

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

14.07.1989 di repertorio n°46827, registrato a Treviglio in data 26.07.1989 al n. 870 modello 2V, e trascritto a Bergamo in data 03.08.1989 ai nn. 21784/16284 la "Meccanica di precisione Cattaneo e Motta S.p.A." acquista la piena proprietà del mappale n.9383 di mq.110 [REDACTED]

5. con atto di rettifica del Dottor Luigi Lo Prejato Notaio in Caravaggio (Bg) stipulato in data 02.08.1995 di repertorio n. 75501, registrato a Treviglio (Bg) il 08.08.1995 al n. 745 serie 2, e trascritto a Bergamo in data 24.08.1995 ai nn. 26659/16284 si rettifica l'identificazione del bene oggetto di compravendita dell'atto del Dottor Antonino Morabito stipulato in data 28.11.1980 di repertorio n. 4357. Il bene non è identificato solo dal mappale n. 6658, ma anche dal mappale n. 10055 e dal mappale n. 10054.

6. con atto di fusione di società per incorporazione della Dottoressa Nicoletta Morelli Notaio in Caravaggio (Bg) stipulato in data 15.03.2005 di repertorio n°44191, trascritto a Bergamo in data 23.03.2005 ai nn. 15188/10314 la "Meccanica di precisione Cattaneo e Motta S.p.A." si è fusa con la società [REDACTED] ante incorporazione della prima nella seconda.

7. con atto di mutamento di denominazione di società della Dottoressa Nicoletta Morelli Notaio in Caravaggio (Bg) stipulato in data 15.03.2005 di repertorio n°44191, trascritto a Bergamo in data 23.03.2005 ai nn. 15189/10315 la società [REDACTED] mutato la propria denominazione in "Meccanica di precisione Cattaneo e Motta S.p.A.".

b9. Gravami e formalità pregiudizievoli del periodo ventennale:

1. TRASCRIZIONE CONTRO in data 27.09.2019 al n. 31160 Registro particolare e n. 47435 Registro Generale. Pubblico Ufficiale Tribunale di Bergamo con n. 163 di Repertorio del 04.07.2019. Sentenza dichiarativa di Fallimento della società "Meccanica di precisione Cattaneo e Motta S.p.A.".

2. TRASCRIZIONE CONTRO in data 01.10.2018 al n.32301 Registro Particolare e n.46599 Registro Generale. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bergamo con n.19 di Repertorio del 14.08.2018. Atto Giudiziario: Decreto di Ammissione Concordato Preventivo immobili siti in comune di Caravaggio (Bg).

3. ANNOTAZIONE CONTRO in data 23.01.2017 al n.513 Registro Particolare e n.2821 Registro Generale. Pubblico Ufficiale: Equitalia servizi di riscossione S.p.A. con nn.47430/19 del 11.01.2017. Annotazione a iscrizione - cancellazione totale. (iscrizione n.10284 del 2009)

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

4. ISCRIZIONE CONTRO in data 29.12.2016 al n.10364 Registro Particolare e n.59282 Registro Generale. Pubblico Ufficiale: Morelli Nicoletta con nn.59660/13941 del 16.12.2016. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in comune di Caravaggio (Bg).

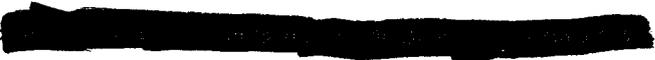
5. ISCRIZIONE CONTRO in data 15.09.2011 al n.9233 Registro Particolare e n.46156 Registro Generale. Pubblico Ufficiale: Morelli Nicoletta con nn.53849/11056 del 07.09.2011. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in comune di Caravaggio (Bg). Estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16.12.2016 con comunicazione n.8184 del 20.12.2016. Cancellazione totale del 16.01.2017.

6. ISCRIZIONE CONTRO in data 14.09.2009 al n.9273 Registro Particolare e n.58990 Registro Generale. Pubblico Ufficiale: Morelli Nicoletta con nn.51564/9912 del 04.09.2009. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in comune di Caravaggio (Bg). Estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16.12.2016 con comunicazione n.8408 del 30.12.2016. Cancellazione totale del 16.01.2017.

7. ISCRIZIONE CONTRO in data 21.05.2009 al n.4784 Registro Particolare e n.29202 Registro Generale. Pubblico Ufficiale: Morelli Nicoletta con nn.51238/9715 del 13.05.2009. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in comune di Caravaggio (Bg). Estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16.12.2016 con comunicazione n.8183 del 20.12.2016. Cancellazione totale del 16.01.2017.

8. TRASCRIZIONE A FAVORE in data 23.03.2005 al n.10315 Registro Particolare e n.15189 Registro Generale. Pubblico Ufficiale: Morelli Nicoletta con nn.44191/9715 del 15.03.2005. Atto tra vivi - Mutamento di denominazione o ragione sociale immobili siti in comune di Caravaggio (Bg).

B10. Utilizzatore attuale dell'Immobile:

Con atto notarile sottoscritto in data 18.07.2019 nello Studio Notarile del Dr. JEAN-PIERRE FARHAT, Notaio di Bergamo di Via Pradello n.2 è stato affittato ramo di azienda, per la durata di anni 1, con attività da esercitarsi con macchinari nella struttura esistente oggetto della presente valutazione, alla società 

C VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

La presente valutazione viene redatta a distanza di un anno dalla perizia predisposta in fase di Concordato Preventivo, pertanto alla luce del Fallimento e dell'arco temporale trascorso i valori di stima subiscono una riduzione seppur lieve.

Come ampiamente illustrato al paragrafo A della presente relazione, il valore di mercato finale dell'intero compendio immobiliare passa attraverso l'analisi del valore di beni simili considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, attraverso l'analisi della loro conformità ai provvedimenti autorizzativi rilasciati ed alle schede catastali, alle eventuali volumetrie in ampliamento per una analisi dell'andamento generale del mercato immobiliare che al momento è caratterizzato da una fase di stallo che persiste nell'edilizia industriale; fanno eccezione le aree industriali e i complessi di recente edificazione che sono collocati nelle vicinanze di assi viari principali quali la BREBREMI, come nel caso in oggetto.

I valori di mercato di beni simili in comune di Caravaggio, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi al primo semestre 2019, si attestano tra i 470,00€ e i 590,00€ per capannoni nuovi.

Nella valutazione va considerato che l'immobile pur versando in buone condizioni di manutenzione ha 20 anni di vita, pertanto realizzato senza le recenti tecniche atte al contenimento energetico, che sicuramente nel tempo è necessario un adeguamento antisismico della struttura, che a breve vanno previsti interventi di manutenzione in particolar modo sui manti impermeabili delle coperture e sulle aree esterne.

Considerato inoltre che il mercato come detto è in flessione e non si ravvisano nell'arco temporale riprese significative, con la prospettiva comunque che la vendita possa essere realizzata in continuità dell'attività industriale in atto, si ritiene congruo considerare quale valore di riferimento il valore medio indicato dall'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2019 ridotto del 40%.

Pertanto il valore da attribuire all'intero comparto è pari a 320,00 €/mq.

Le superfici di calcolo necessarie sono state desunte dalle schede catastali.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	SUP. RAGGUAGLIATA*
Piano terra uffici	mq. 499,00	mq. 748,50 (x 1.50)
Piano terra capannone	mq. 4.005,00	mq. 4.005,00 (x 1.00)
Piano primo uffici	mq. 402,00	mq. 603,00 (x 1.50)

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

Piano primo appartamento	mq. 96,00	mq. 144,00 (x 1.50)
Piano secondo vani tecnici	mq. 63,00	mq. 31.50 (x 0.50)
Area esterna	mq. 4.205,00	mq. 210,25 (x .0050)
TOTALE	mq. 5.065,00	mq. 5.742,25

SUP. TOTALE ARROTONDATA (mq.)	VALORE (€/mq.)	VALORE TOTALE (€)
5.740,00	320,00	1.836.800,00

VALORE TOTALE ARROTONDATO	€. 1.835.000,00
----------------------------------	------------------------



FRONTE PRINCIPALE - SUD



FRONTE EST



FRONTE EST



FRONTE NORD



FRONTE OVEST



DETTAGLIO FRONTE SUD



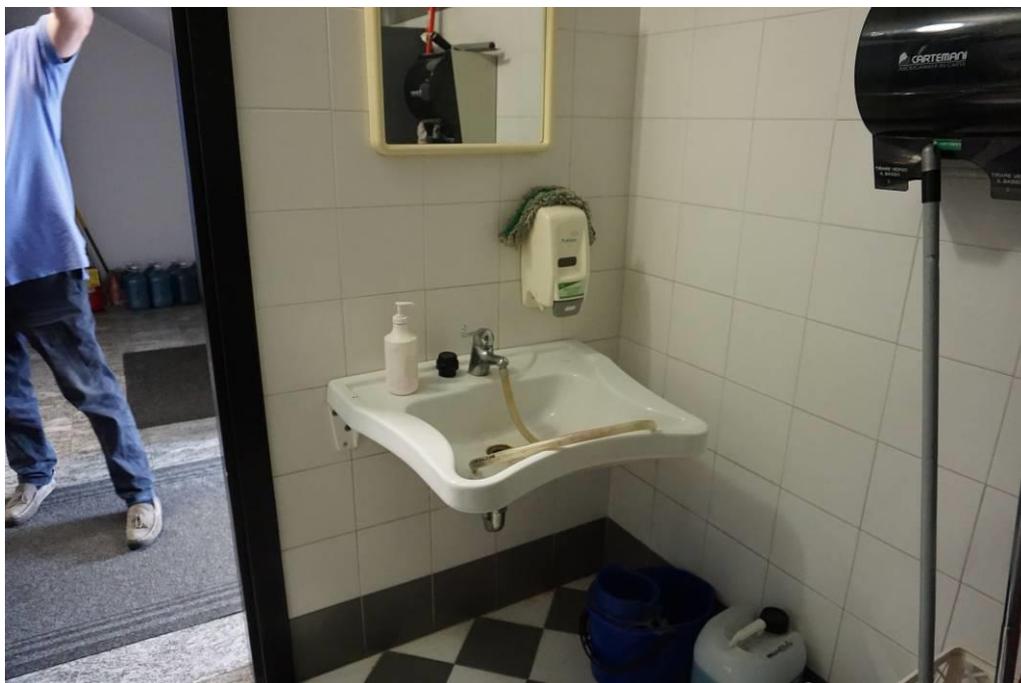
PIANO TERRA – corpo centrale: ingresso e sala attesa



PIANO TERRA - corpo centrale: scala da P.T. A P2



PIANO TERRA- corpo centrale: ingresso e accesso al capannone



PIANO TERRA e I -corpo centrale: bagno accessibile



PIANO TERRA e I – corpo centrale: bagni



PIANO TERRA e I – corpo centrale: bagni



PIANO TERRA – ala ovest: uffici qualità



PIANO TERRA - ala ovest: refettorio



PIANO TERRA - ala ovest: cucina



PIANO TERRA - ala ovest: bagni refettorio



PIANO TERRA - ala est: ufficio prove



PIANO TERRA - ala est: spogliatoio maschile



PIANO TERRA – capannone area produttiva



PIANO TERRA – capannone area produttiva



PIANO TERRA – CAPANNONE: dettaglio quadri elettrici



PIANO TERRA – CAPANNONE



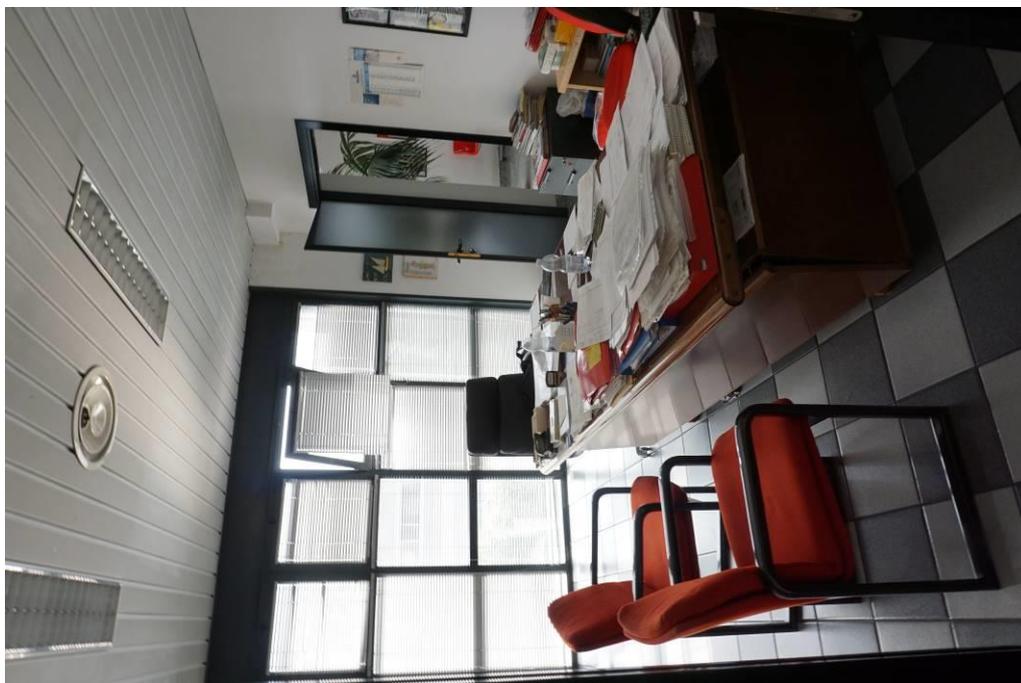
PIANO I - corpo centrale: sala riunioni



PIANO I – ala ovest: ufficio



PIANO I – ala ovest: giorno cottura



PIANO I – ala est: ufficio comunicante con sala riunione in corpo centrale



PIANO I – ala est: ufficio comunicante con altro ufficio



PIANO I – ala est: sala riunione



PIANO II - corpo centrale: C.T.



PIANO II: impianto di raffrescamento



PIANO II - corpo centrale: copertura lato ovest



PIANO II - corpo centrale: vista corpo centrale da copertura uffici lato est

D CONCLUSIONE

Ritenendo di aver compiutamente assolto il mio mandato in conclusione reitero il valore attribuito al bene, di cui al precedente paragrafo C, stimato pari a **€ 1.835.000,00**

Bergamo, 13.01.2020

L'esperto estimatore
(Dott. Arch. Pietro Valicenti)