

TRIBUNALE DI BERGAMO – Sezione fallimentare

Concordato Preventivo **BETA IMMOBILIARE s.r.l. in liquidazione** n. 8/2017 C.P.

Giudice Delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Collegio dei Commissari Giudiziali composto da:

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

Perito tecnico verificatore: Ing. Francesco Angelucci

RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA DEL C.T.U. relativa agli immobili siti in Comune di Seriate

PREMESSA

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

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

consistenza e una destinazione d'uso diversa da quella attualmente indicata in catasto;
4) una volta assegnati i lotti e prima dei rogiti notarili predisporre gli attestati energetici per gli immobili e i certificati di destinazione urbanistica per i terreni.

La presente relazione peritale ha per oggetto la verifica della congruità dei valori dei beni immobili siti in Comune di Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/B e Via Nazionale n. 93, di proprietà di **Beta Immobiliare s.r.l. in liquidazione** con sede legale in Comune di Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/B, Codice Fiscale e Partita IVA **01807150162** già oggetto di perizia di stima redatta dal Geom. Enrico Ambrosini in data 13 maggio 2017 e asseverata davanti al Dott. Marco Tucci il 25/05/2017, Repertorio n. 15997.

Dopo aver preso visione degli atti e documenti forniti dal collegio dei commissari giudiziali, il sottoscritto ha eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo il 03-04 luglio 2017 ed ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili di proprietà della **Beta Immobiliare s.r.l.**, siti in Comune di Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/B e Via Nazionale n. 93 nelle date del 21 e 29 settembre 2017.

CONSISTENZA CATASTALE

1. In Comune Amministrativo e Censuario di Seriate, Via Nazionale s.n., gli immobili di proprietà di **Beta Immobiliare s.r.l.** risultano censiti al foglio n. 5 del N.C.E.U. con i seguenti mappali:

n. 10353 sub. 706 – P.S1 – bene comune non censibile (corsello) ai subb. 707 e 708

n. 10353 sub. 707 – Piano S1 - cat. C/2 – cl. 1 – cons. m² 189 – R.C.€. 409,96

n. 10353 sub. 708 – Piano S1 - cat. C/2 – cl. 1 – cons. m² 334 – R.C.€. 724,49

Estratto mappa e visura catastale (ALLEGATO N. 1)

Planimetrie catastali (ALLEGATO N. 2)

2. In Comune Amministrativo e Censuario di Seriate, Via Comonte n. 14/B, fabbrica-
to industriale con annesso cortile e abitazione di proprietà di **Beta Immobiliare s.r.l.**

meglio individuati al foglio n. 5 del N.C.E.U. con i seguenti mappali:

n. 12043 sub. 10 – Piano T-1 - cat. D/8 –R.C.€. 21.718,20

n. 12043 sub. 11 – Piano T-1 - cat. A/3 – cl. 2 – vani 4,5 - R.C.€. 302,13

Estratto mappa e visura catastale (ALLEGATO N. 3)

Planimetrie catastali (ALLEGATO N. 4)

3. In Comune Amministrativo e Censuario di Seriate, appezzamento di terreno di proprietà di **Beta Immobiliare s.r.l.**, censito al foglio n. 9 del N.C.T. con il mappale

n. 4272 – sem. irr. arb. - classe 1 – are 02,20 - R.D.€. 1,65 – R.A.€. 1,82

Estratto mappa e visura catastale (ALLEGATO N. 5)

TITOLI DI PROPRIETA'

Si precisa che gli immobili, oggetto della presente relazione peritale, risultano essere di proprietà di **Beta Immobiliare s.r.l. in liquidazione** con sede legale in Comune di Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/B, Codice Fiscale e Partita IVA **01807150162** in forza dei seguenti rogiti notarili:

- atto di compravendita in data 30/10/1997, nn. 116917/23274 di rep. Dr. Jean Pierre Farhat di Bergamo, ivi registrato il 10/11/1997 al n. 6549 Vol. IV, col quale la società **Edil Cris s.r.l.**, con sede in Comune di Seriate (Bg), Via Nazionale n. 93, ha acquistato da Immobiliare **Miki s.r.l.** nel complesso immobiliare ad uso commerciale-artigianale, sito in Seriate alla Via Nazionale n. 93, insistente sul mappale 10353 di are 26,80, due locali deposito, cavedio, ripostiglio e servizio al primo piano sottostrada e due locali deposito e servizio al piano soppalco, il tutto censito al N.C.E.U. di detto comune alla partita 1004833, foglio 5, con il mappale n. 10353/15, p.S1, cat. C/2, cl. 1, mq. 621, R.C.€ 2.608.200 ;
- atto di compravendita in data 16/01/2015, nn. 11074/8827 di rep. Dr. Marco Tucci di Bergamo, ivi registrato il 02/02/2015 al n. 3003 Serie 1T ed ivi trascritto il

02/02/2015 ai nn. 3522/2410, con il quale la società Edil.Cris. s.r.l., con sede in Comune di Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/B, ha acquistato da Unicredit Leasing S.p.A. nel complesso immobiliare ad uso commerciale-artigianale, sito in Seriate alla Via Nazionale n. 93, insistente sul mappale 10353 di are 26,80, deposito al piano interrato censito al foglio 5 del N.C.E.U. di detto comune con il mappale n. 10353 sub. 707, p.S1, cat. C/2, cl. 1, mq. 189, RC€ 409,96;

- atto di compravendita in data 03/09/2008 ai nn. 69784/14022 di rep. Dr. Mauro Ruggiero di Bergamo, ivi registrato il 29/09/2008 al n. 16105 serie 1T ed ivi trascritto il 30/09/2008 ai nn. 60856/35421, con il quale la società Edil.Cris. s.r.l. con sede in Comune di Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/B, ha acquistato da Finco Leasing S.p.A. nel fabbricato ad uso industriale, sito in Seriate alla Via Comonte n. 14/B, capannone industriale su due piani costituito da magazzino, uffici, servizi al piano terra, vano archivio al piano ammezzato, locale adibito a reparto riparazioni, uffici, servizi e abitazione del custode al primo piano, con annessa area pertinenziale, il tutto identificato al foglio 5 del N.C.E.U. di detto comune con il mappale n. 12043 sub. 10, p.T-1, cat. D/7, RC€ 18384,00 e con il mappale n. 12043 sub. 11, p.T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, RC€ 302,13.

NOTA DI ISCRIZIONE nn. 60857/12062 del 30 settembre 2008

In forza dell'atto di mutuo fondiario del 03/09/2008, nn. 69785/14023 di rep. Dr. Mauro Ruggiero di Bergamo, a garanzia dell'importo totale di €. 4.700.000,00 (capitale €. 2.350.000,00), è stata iscritta ipoteca volontaria a favore del Credito Bergamasco S.p.A. con sede in Bergamo, Largo Porta Nuova n. 2 e contro la società Edil.Cris. s.r.l. con sede in Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/b, sul fabbricato ad uso industriale posto in Comune di Seriate, Via Comonte n. 14/B, identificato al foglio 5

del N.C.E.U. con il mappale n. 12043 sub. 10, p.T-1, cat. D/7, RC€ 18384,00 e con il mappale n. 12043 sub. 11, p.T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, RC€ 302,13.

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

In forza dell'atto giudiziario del Tribunale di Udine, decreto ingiuntivo n. 2528 di Rep. del 22/12/2015, a garanzia dell'importo totale di €. 1.800.000,00 (capitale €. 1.642.832,33), è stata iscritta ipoteca giudiziale a favore di **Beta Asset Resolution Italia s.r.l.** con sede in Tavagnacco, Via Alpe Adria n. 6, contro la società **Edil.Cris s.r.l.** con sede in Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/b, sugli immobili industriali siti in Comune di Seriate, meglio individuati al N.C.E.U. con il mappale n. 10353 sub.i 707 e 708, e con il mappale n. 12043 sub.i 10 e 11.

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

Atto di mutamento di denominazione sociale del 27/12/2016, nn. 15033/12105 di Rep. Dott. Tucci Marco di Bergamo, col quale la società **Edil.Cris s.r.l.**, con sede in Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/b, Codice Fiscale **01807150162**, ha mutato la denominazione sociale in **Beta Immobiliare s.r.l. in liquidazione** con sede legale in Comune di Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/B, Codice Fiscale e Partita IVA **01807150162**.

SITUAZIONE URBANISTICA

I magazzini interrati siti in Comune di Seriate (Bg), Via Nazionale n. 93, identificati al N.C.E.U. col mappale n. 10353 sub.i 706, 707 e 708 fanno parte del complesso commerciale/industriale edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. E/94/0359 rilasciata dal Comune di Seriate il 27/04/1995;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. E/94/0359/1 rilasciata dal Comune di Seriate il 18/02/1997;

- Richiesta del certificato di agibilità del 05/12/1996;
- licenza d'uso parziale per la pratica n. E/94/0359 in data 07.01.1999 con decorrenza dal dall'08 gennaio 1999;
- Denuncia di Inizio Attività n. E/04/45 P.E., prot. n. 5243 del 25/02/2004, per realizzazione tavolati di divisione e per demolizione portone, integrata il 27/02/2004, prot. n. 5514 e il 12/03/2004, prot. n. 6920, con lavori terminati il 14/09/2005 come da comunicazione di fine lavori prot. n. 23096 del 16/09/2005;
- Richiesta del certificato di agibilità prot. n. 28460 del 09/11/2005.

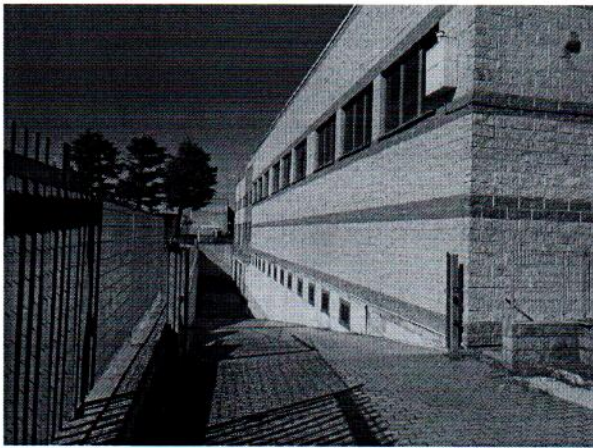
Il fabbricato ad uso industriale sito in Comune di Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/B, identificato al N.C.E.U. con il mappale n. 12043 sub.i 10 e 11, è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n. E/02/0172 del 28/06/2002;
- Variante depositata in data 28/01/2003;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. E/02/0172/A del 03/12/2003;
- Denuncia di Inizio Attività in variante n. E/02/172/04, prot. n. 3304 del 6/2/2004;
- Comunicazione di fine lavori prot. n. 8040 in data 23/03/2004;
- Richiesta del certificato di agibilità prot. n. 8762 del 30/04/2004;
- Rilascio del certificato di agibilità n. E/02/172, prot. n. 04/8762 del 10/05/2004;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2348 del 31/01/2005;
- Comunicazione di fine lavori prot. n. 24218 in data 28/05/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. E/07/6 del 11/01/2007;
- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria del 30/09/2007;
- Denuncia di Inizio Attività in variante n. E/07/6/1, prot. n. 3969 del 19/02/2008;
- Comunicazione di fine lavori in data 21/07/2008 con contestuale dichiarazione di agibilità per edifici destinati ad attività economiche prot. n. 6895 del 21/07/2008.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Seriate (Bg), Via Nazionale n. 93, magazzini interrati identificati al N.C.E.U. col mappale n. 10353 sub.i 706, 707 e 708.

Trattasi di locali interrati ad uso deposito facenti parte di un complesso commerciale-industriale e accessibili attraverso una rampa carrabile ed un corsello in comune ad altre unità immobiliari.



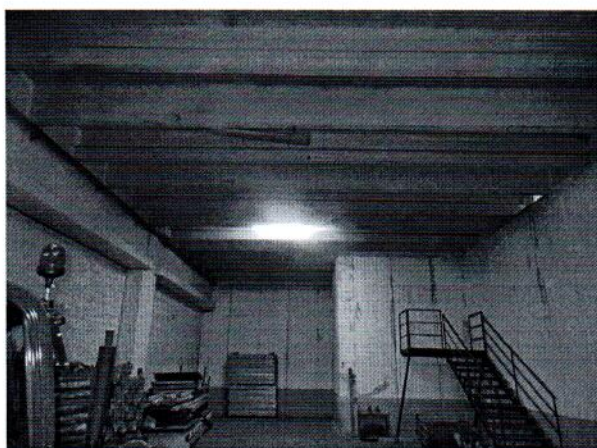
La struttura dell'edificio è prefabbricata composta da plinti di fondazione, pilastri, travi e tegoli Pgreco in c.a.p.

Con riferimento alle planimetrie catastali ed alla pianta del piano interrato (Allegato n. 2) la proprietà esclusiva di **Beta Immobiliare s.r.l.** comprende il magazzino deposito interrato (H = m. 4,85) di cui al mappale n. 10353/707 di circa m² 200,00, l'altro magazzino deposito interrato (H = m. 4,85) di cui al mappale n. 10353/708 di circa m² 290,00, completato da un ripostiglio (H = m. 2,20) di circa m² 50,00, servizi igienici di circa m² 7,00, due uffici con bagno posti al piano superiore (H = m. 2,70) di circa m² 55,00 e dallo spazio in comune ai soli due magazzini di circa m² 53,00, identificato col mappale n. 10353 sub. 1, piano S1, B.C.N.C. (corsello) ai subb. 707-708 che è

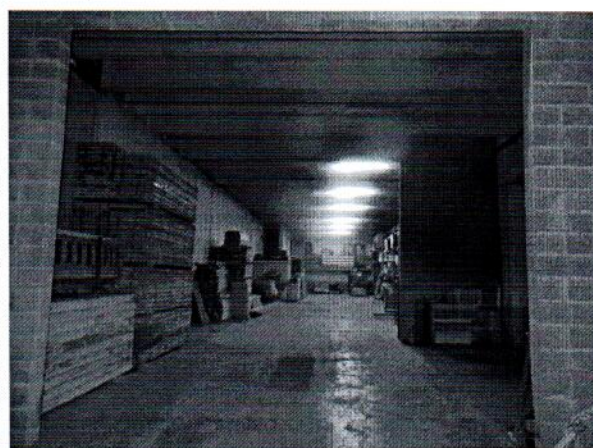
stato di fatto inglobato in quanto esiste solo il portone a libro posto in corrispondenza di un vano scala in fondo al corsello comune identificato dal mappale n. 10353 sub. 1, piani T-1-S1, B.C.N.C. (scivolo, corsello, scala, caldaia) a tutti i subalterni.

Di fatto in loco esiste un solo ampio locale interrato ad uso deposito magazzino di circa m² 550,00, da un ripostiglio di circa m² 50,00 e da locali uso ufficio di circa m² 55,00, il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a:

$$m^2 (550,00 \times 1,00 + 50,00 \times 0,60 + 55,00 \times 1,60) = m^2 668,00$$



deposito mappale n. 10353/707



deposito mappale n. 10353 sub.i 706-708

I magazzini interrati hanno le murature in calcestruzzo, i serramenti, apribili ad anta, in alluminio verniciato prendono aria da una intercapedine, il portone a libro con pannelli coibentati, i pavimenti in battuto di cemento.

All'interno del magazzino individuato dal sub. 708 è stato realizzato un blocco su due piani, collegati da una scala in cls e da un ballatoio, formato al piano inferiore da un locale deposito e servizi igienici e al piano superiore da due uffici e un bagno; la struttura è stata eseguita in c.a. in opera con pilastri interni, pareti divisorie in laterizio e solaio intermedio a lastre; i pavimenti e i rivestimenti dei servizi sono in ceramica, le porte sono in alluminio.

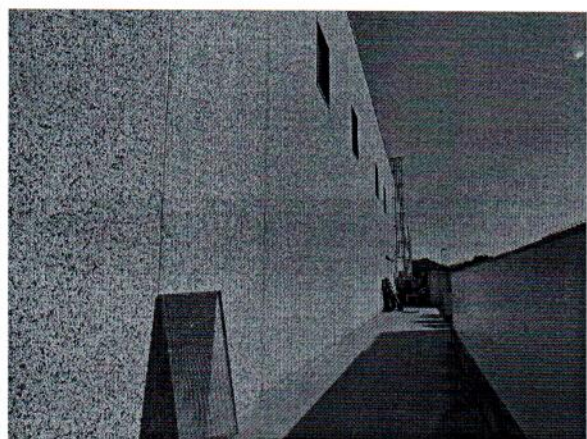
In Comune di Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/B, fabbricato ad uso industriale identificato al N.C.E.U. con il mappale n. 12043 sub.i 10 e 11.

Trattasi di un capannone su due piani realizzato con struttura prefabbricata composto da uffici ai piani terra e primo per complessivi m² 670,00 circa, appartamento del custode al primo piano di circa m² 108,00, magazzino deposito al piano terra di circa m² 907,50 e officina al primo piano di circa m² 907,50 con collegamenti verticali garantiti da vani scala e da un montacarichi.



La struttura dell'edificio è formata da fondazioni dirette gettate in opera, pilastri, travi in c.a.p., solai in c.a. a lastre alveolari o predalles con cappa collaborante.

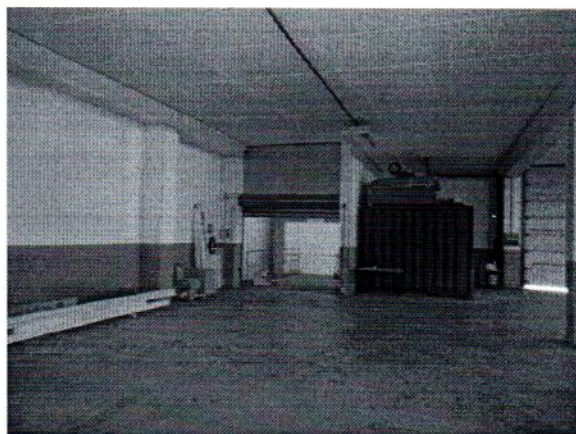
Le parete esterna principale di tamponamento, lato Nord, è in muratura realizzata con prisme di cemento splittate dello spessore di cm. 20 e muratura interna in laterizio, mentre le due pareti di tamponamento, lati Sud e Ovest, sono con pannelli prefabbricati dello spessore di cm. 20 con finitura in ghiaietto lavato.



Il magazzino-deposito al piano terra è accessibile dalla via pubblica in lato nord-ovest tramite cancello carrabile e piazzale esterno di circa m² 835,00 in battuto di cemento.

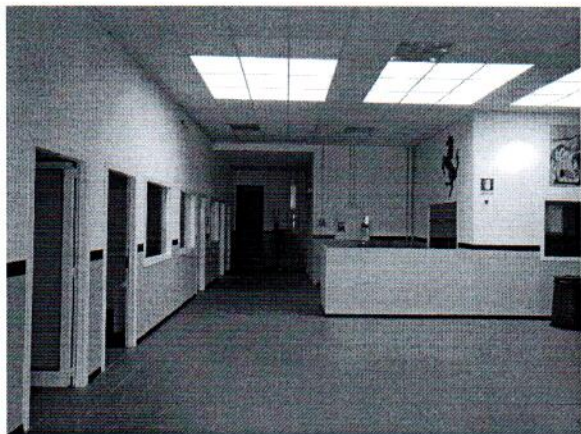
Trattasi di un unico ambiente collegato con porte REI agli uffici e servizi e al primo piano (officina) attraverso un montacarichi e un vano scala.

Le principali caratteristiche dell'immobile sono: portone sezionale con apertura elettrica, serramenti esterni in alluminio e vetro, pavimento in battuto di cemento, impianto di illuminazione a soffitto; il locale non è riscaldato.

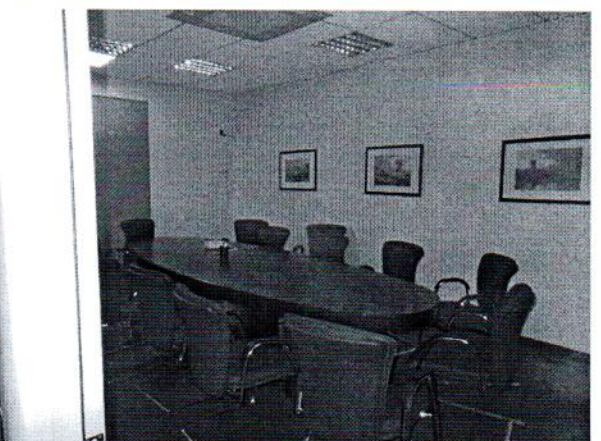
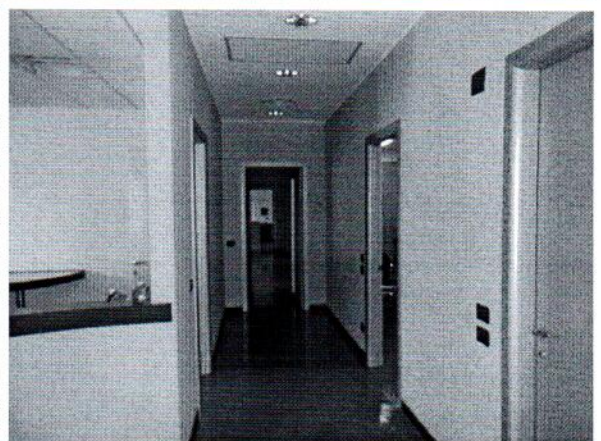
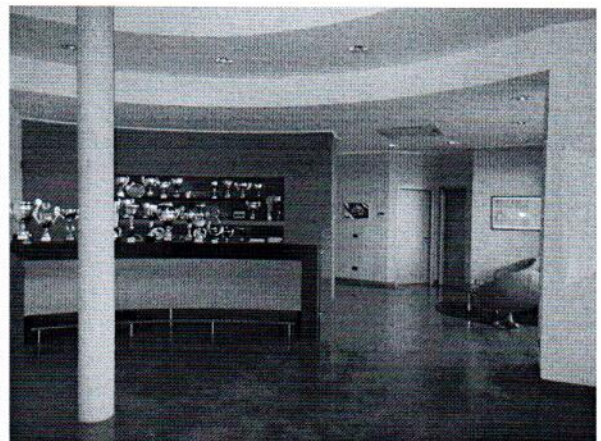
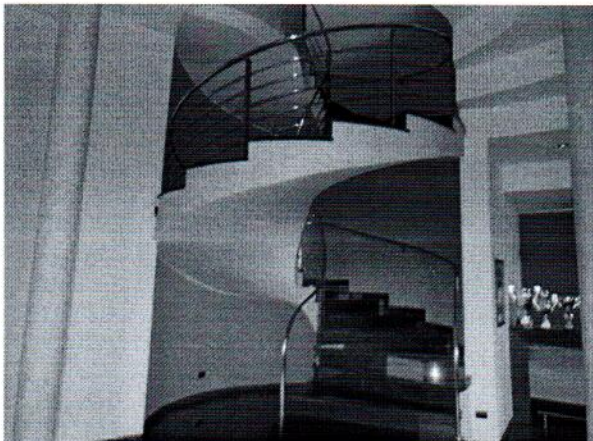


L'officina al primo piano è un unico ambiente collegato al piano terra con il montacarichi e il vano scala che serve anche l'appartamento del custode; internamente, lungo il lato ovest, sono stati creati alcuni locali con pannelli mobili.

Le principali caratteristiche dell'immobile sono: serramenti esterni in alluminio e vetro, pavimento in gres porcellanato, controsoffitto con pannelli in fibra minerale da cm. 60x60, impianto di riscaldamento e raffrescamento con aerotermi a soffitto e macchina esterna posta in copertura, impianto di illuminazione a soffitto.



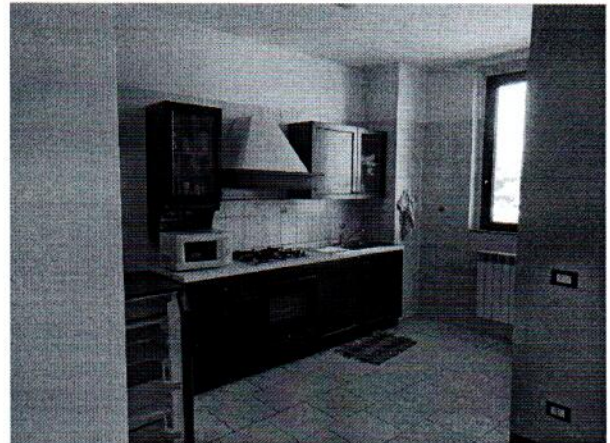
Il blocco uffici, posto a nord, è disposto su due livelli collegati tra loro da una scala a forma elicoidale posta nell'ampio androne di ingresso.



Le finiture sono di alto livello con pavimenti in cemento resinato (uffici), ceramica

(bagni) e in granito "Nero Africa" (ingresso); il controsoffitto è in cartongesso, i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetri doppi apribili ad anta, le porte interne sono parte in legno e parte in vetro, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento è con aerotermini a soffitto e macchina esterna posta in copertura.

L'appartamento del custode al primo piano è accessibile dall'esterno attraverso un vano scala indipendente; le finiture sono di discreto livello con controsoffitto in cartongesso, pareti intonacate a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti esterni in alluminio verniciato con vetri doppi apribili ad anta, porte in legno tamburato e parte in vetro, impianto di riscaldamento a gas metano con termosifoni in alluminio e caldaia "Beretta" posta all'esterno.



CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

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

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente l'epoca di costruzione del fabbricato, le possibilità di utilizzazione ed edificatorie, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di

conservazione e di manutenzione, il grado di finimento interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione, si procede alla stima adottando i valori così come di seguito indicati.

In Comune di Seriate (Bg), Via Nazionale n. 93, locali interrati ad uso deposito, con servizi e uffici, di circa mq. 668 di superficie commerciale ragguagliata, censiti al foglio 5 del N.C.E.U. con il mappale n. 10353 sub.i 706, 707 e 708.

Il valore di mercato più probabile viene stimato a corpo in €. 300.000,00.

In Comune di Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/B, magazzino deposito al piano terra di circa mq. 907,50, palazzina uffici di due piani fuori terra, terra e primo, di circa mq. 670,00, officina al primo piano di circa mq. 907,50, area esterna in uso esclusivo di circa mq. 835,00 e appartamento al primo piano di circa mq. 108,00, il tutto censito al foglio 5 del N.C.E.U. con il mappale n. 12043 sub.i 10 e 11.

magazzino deposito al piano terra:	mq. 907,50 x €/mq	800,00 =	€	726.000,00
officina al primo piano:	mq. 907,50 x €/mq	800,00 =	€	726.000,00
palazzina uffici piani terra/primo:	mq. 670,00 x €/mq	2.000,00 =	€	1.340.000,00
appartamento al primo piano:	mq. 108,00 x €/mq	1.200,00 =	€	129.600,00
area esterna esclusiva:	mq. 835,00 x €/mq	80,00 =	€	66.800,00
<u>Sommano complessivamente</u>				<u>€ 2.988.400,00</u>

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Dr. Ing. Francesco Angelucci con studio in Bergamo, Via Brigata Lupi n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n. 1531, nominato dal G.D. Dott.ssa Giovanna Golinelli verificatore dei valori di mercato dei beni immobili di proprietà di **Beta Immobiliare s.r.l. in liquidazione** con sede legale in

Comune di Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/B, Codice Fiscale e Partita IVA
01807150162 propone di mettere in vendita all'asta i seguenti lotti:

LOTTO N. 4: In Comune di Seriate (Bg), Via Nazionale n. 93, locali interrati ad uso deposito, con servizi e uffici, di circa mq. 668 di superficie commerciale, censiti al N.C.E.U. con il mappale n. 10353 sub.i 706, 707 e 708; **il valore dell'intero lotto è stato stimato in € 300.000,00.**

LOTTO N. 5: In Comune di Seriate (Bg), Via Comonte n. 14/B, magazzino deposito al piano terra di mq. 907,50 ca, officina al primo piano di mq. 907,50 ca, palazzina uffici di due piani fuori terra di mq. 670,00 ca, appartamento al primo piano di mq. 108,00 ca e area esterna esclusiva di mq. 835,00 ca, il tutto censito al N.C.E.U. con il mappale n. 12043 sub.i 10 e 11; **il valore dell'intero lotto è stato stimato in € 2.988.400,00.**

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

Bergamo, 16 giugno 2018

Il tecnico estimatore
Dr. Ing. Francesco Angelucci

ALLEGATI: Documentazione fotografica

- 1) Estratto mappa e visura catastale mappale n. 10353
- 2) Planimetrie catastali mappale n. 10353
- 3) Estratto mappa e visura catastale mappale n. 12043
- 4) Planimetrie catastali mappale n. 12043
- 5) Estratto mappa e visura catastale mappale n. 4272