

## AGGIORNAMENTO AL 30 SETTEMBRE 2020 DELLA RELAZIONE DI STIMA

dell'8 febbraio 2011 giurata e allegata alla domanda di concordato di EUROPEA s.r.l. (già S.p.a) in liquidazione e concordato preventivo, Tribunale di Bergamo, n.r.g. 1/2011, Data omologazione e provvedimento: 22.07.2011, Data iscrizione procedura: 01.03.2011; [REDACTED]; Commissario Giudiziale: dott. Renato Tassetti; Liquidatore Giudiziale: dott. Franco Cannizzo. Sede legale Via Provinciale 451, 24059 - URGNANO (BG) [REDACTED] - [REDACTED], C.F.- P.IVA 01516000161, PEC: europeasrl@mailcertificata.org

Io sottoscritto

**MARIO GARAVELLI**

Architetto, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Bergamo al nr. 905, con studio in Urganano alla via Silone nr. 81 [REDACTED] su incarico di EUROPEA S.r.l. (già S.p.a) in liquidazione e concordato preventivo (d'ora in avanti Europea Srl)

### Premesso

- a) che le aree indicate in perizia sono state oggetto di PIANO di LOTTIZZAZIONE di cui alla convenzione urbanistica sottoscritta presso il [REDACTED] rep. nr. 95964 del 03.01.2003;
- b) che i lavori relativi al suddetto piano sono iniziati in data 05.09.2005 e terminati con il collaudo di cui alla successiva lettera c);
- c) che in data 23.11.2009 veniva approvato il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione;
- d) che alla data attuale non è stato ancora eseguito l'atto di cessione gratuita delle aree destinate a strada e parcheggi di cui alla convenzione di cui alla lettera a) che precede;

  
IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

e) che in data 11.10.2012 con delibera del Consiglio Comunale nr. 35 è stato approvato il nuovo strumento urbanistico del COMUNE Di ISOLA DOVARESE che modifica parzialmente l'azzoneamento delle aree interessate identificandole in vari comparti attuativi e trasformando le aree, in precedenza agricole, in edificabili;

f) che in data 21.12.2017 rep. nr. 67542 [REDACTED] è stata costituita servitù di passo pedonale e carrale a favore dei mappali 410 e 199 servitù che ha consolidato i valori dei singoli cespiti essendo in precedenza detti mappali soggetti da una serie di servizi che dipendevano dal fabbricato non di proprietà della procedura. La costituzione di detta servitù è stata possibile solo dopo diversi contraddittori con la proprietà del fondo di cui al mappale 133. Nello specifico si è trattato una complicata trattativa con [REDACTED].

### Considerato

l'andamento di mercato in continua flessione a causa di una ridottissima domanda, che molto probabilmente si protrarrà nei prossimi tre anni, è risultato necessario rivedere al ribasso i valori della perizia asseverata in data 8 febbraio 2011 e di integrare le valutazioni in essa contenute alla data del 30 settembre 2020. Così, provvedendo ad aggiornare la stima degli immobili siti in ISOLA DOVARESE (Cr) alla via VECCHIA FORNACE in esito anche dei nuovi sopralluoghi effettuati.

\*\*\* \*\*

Tutto ciò premesso e considerato il sottoscritto TECNICO oltre a riproporre qui di seguito un inquadramento generale dell'area in cui insistono gli immobili oggetto di stima provvede a dare indicazioni sulle metodologie valutative adottate al fine di attribuire ai beni di proprietà di Europea Srl i valori alla luce delle considerazioni sopra esposte.

### 1° INQUADRAMENTO GENERALE

La proprietà oggetto di nuova valutazione di stima è interamente collocata nel Comune di

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

Isola Dovarese in Provincia di Cremona.

La distanza di Isola Dovarese dal capoluogo di Provincia Cremona è di circa Km. 26,00.

Dal capoluogo Cremona vi è l'innesto sulle principali arterie autostradali (A21). Il Comune di Isola Dovarese (Cr), raggiungibile da Cremona dalla SS nr. 10 e quindi dalla SP 11, ha una popolazione residente attuale di circa 1241 abitanti su un'estensione di circa 9 Kmq con una densità di popolazione di 138 abitanti per Kmq.

Il prefisso telefonico è lo 0375, il cap 26031 il Codice Istat 019053 il Codice Catastale E356. E' attraversato dal fiume Oglio.

L'attività principale è legata parte all'industria e parte all'attività florovivaistica.

Il Compendio immobiliare di EUROPEA Srl è sito nella Via Vecchia Fornace ed è azzonato nel vigente PGT nella zona territoriale destinata ad attività produttive composta da:

- A) **Immobile di proprietà adibito a magazzino e impianti tecnologici**
- B) **Vasche ed impianti di depurazione**
- C) **Aree edificabili**
- D) **Aree da cedere al Comune per standards**
- E) **Aree agricole**

A tal riguardo si allega planimetria sub doc. nr. 01 con evidenziata l'identificazione fisica delle proprietà immobiliari di Europea Srl.

Europea Srl si occupava della resinatura e il finissaggio di tessuti e provvedeva allo smaltimento dei reflui di lavorazione in apposite vasche di depurazione di proprietà.

Le aree destinate alla cessione a titolo gratuito in favore del Comune di Isola Dovarese risultano invece evidenziate unitamente alle precedenti nella planimetria sub doc. nr. 02.

## **2° METODOLOGIA OPERATIVA**

La metodologia seguita dal sottoscritto Tecnico al fine di espletare l'incarico ricevuto consta delle seguenti fasi:

- ✓ rilettura e verifica di tutti gli atti notarili delle proprietà Europea Srl;

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

- ✓ rilettura e verifica di tutte le licenze e/o concessioni relativamente a tutte le proprietà di Europea Srl, con calcolo delle superfici realizzate;
- ✓ rilettura e verifica di tutte le denunce di cambiamento al N.C.E.U., relativamente a tutte le proprietà Europea Srl;
- ✓ rilettura e verifica di tutti gli atti urbanistici giacenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, con richiesta dei relativi atti amministrativi non in possesso della Società Committente;
- ✓ sopralluogo in sito per verificare consistenza, stato di manutenzione, corrispondenza degli atti amministrativi relativamente a tutte le proprietà;
- ✓ indagine fotografica di tutte le proprietà;
- ✓ relazione di stima.

## **2° STIMA AL 30.09.2020**

Al fine della valutazione il Tecnico incaricato ha ritenuto di riproporre la medesima metodologia operativa adottata in sede di valutazione peritale dell'8 febbraio 2011 suddividendo i beni oggetto di indagine e stima nel seguente modo:

A – Immobile di proprietà di Europea Srl e adibito a magazzino e impianti tecnologici.

B – vasche ed impianti di depurazione.

C – aree edificabili.

D – aree da cedere al Comune destinate a standards urbanistici.

E – aree agricole.

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI



Successivamente, nel mese di ottobre 2016, [redacted] ha manifestato interesse al possibile acquisto di detto immobile. Tale manifestazione veniva accompagnata da perizia asseverata e giurata in data 01.12.2016 [redacted] (allegato sub doc. nr. 03) di Cremona. Il valore espresso da detta perizia è risultato pari a euro 799.000,00 (settecentonovatanovemilaeuro).

La perizia eseguita per conto del [redacted] (2016) non teneva in considerazione (per ovvi motivi temporali) l'atto in precedenza citato stipulato in data 21.12.2017 rep. nr. 67542 [redacted] con cui è stata costituita servitù di passo pedonale e carrale a favore dei mappali 410 e 199, con conseguente aumento del valore unitario intrinseco degli immobili stessi.

Peraltro, tale manifestazione di interesse veniva sospesa in ragione delle trattative in essere con [redacted] e [redacted] per la costituzione delle citate servitù in favore della procedura.

Successivamente alla costituzione delle servitù, detta manifestazione di interesse non aveva alcun seguito per unilaterale decisione del soggetto interessato di rinunciare all'acquisto.

## A 2) INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

I fabbricati e la relativa area sono azzonati nel vigente PGT del comune di Isola Dovarese come segue:

zona           produttiva esistente

Le caratteristiche d'intervento sono:

Indice utilizzazione fondiaria 0,80,

Rapporto copertura           60%,

Altezza massima           8,00 mt.

## A 3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI



per la non conformità degli impianti esistenti si decide di ridurre del 25% il valore dell'immobile portandolo ad una stima finale di euro 990.000,00.

Si precisa che su detto immobile sussistono i gravami identificati nel successivo capitolo F)

Si allega planimetria catastale sub doc. nr. 05 con evidenziata la porzione di proprietà interessata e sub doc. nr. 06 la relativa documentazione fotografica.

## **B – Vasche ed impianti di depurazione**

### **B 1 ) DESCRIZIONE IMMOBILE**

Trattasi di una serie di impianti tecnologici a servizio anche del capannone industriale individuato al capitolo A), e più in generale a servizio dell'intera attività di tintoria (resinatura e finissaggio) a suo tempo condotta da Europea S.p.a. *in bonis*.

La costruzione degli impianti risale alla fine degli anni 90.

Successivamente sono stati eseguiti interventi di aggiornamento sino allo stato attuale.

La struttura risulta essere in prefabbricato.

Gli impianti esistenti saranno da rendere a norma in base alla vigente legislazione.

Lo stato attuale corrisponde perfettamente alle Licenze e/o Concessioni depositate agli atti.

Si precisa che tale impianto era destinato prevalentemente all'attività produttiva esistente e operante sino al 2011 condotta da Europa S.p.a *in bonis*. Né deriva che in caso di mancato ripristino della precedente attività d'impresa l'impianto dovrà essere necessariamente riconfigurato in conformità al nuovo utilizzo.

E' utile segnalare che l'area in trattazione ha beneficiato della servitù di passo pedonale e carrale costituita in data 21.12.2017 rep.nr. 67542 [REDACTED] a favore dei mappali 410 e 199 sui quali insistono gli impianti.

Allo stato attuale le succitate vasche di depurazione contengono ancora dei fanghi ed acque che dovranno essere smaltiti (si veda nel prosieguo le considerazioni in proposito).

### **B 2) INDIVIDUAZIONE URBANISTICA**

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI



Zona a verde privato

mq. 1.280,00

### B 5) VALORE IMMOBILE

A tal fine il Tecnico incaricato ha rilevato i seguenti valori:

Zona produttiva esistente mq. 5.612,44 x euro 60,00 = euro 336.746,40

Il valore così determinato viene ridotto del 10% per interventi ambientali di sanificazione

euro 336.746,40 x 0,10 = euro 303.071,76

Fa parte di detta area oggetto di stima una zona a verde privata che viene valorizzata come segue:

mq. 1.280,00 x euro 5,00 = euro 6.400,00

SOMMANO .....EURO 309.471,76

Si precisa che gli impianti di depurazione contengono acqua e fanghi che si sono depositati nel corso del tempo.

Lo smaltimento di detti elementi, nell'arco dei successivi 12 mesi, avrà verosimilmente il seguente costo che è stato stimato dal sottoscritto utilizzando tre differenti preventivi ricevuti da tre differenti soggetti qualificati nella gestione dello smaltimento dei rifiuti e calcolando la media dei valori in essi contenuti:

Smaltimento fanghi euro 181.250,00

Smaltimento acqua euro 65.000,00

Trasporto euro 30.000,00

SOMMANO .....EURO 276.250,00

Si segnala che trascorsi 12 mesi dal 30 settembre 2020, sarebbe opportuno un aggiornamento di questa preventivazione della spesa di smaltimento.

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

Si precisa che su detti immobili sussistono i gravami identificati nel successivo capitolo F)  
A tal riguardo si allega planimetria sub doc. nr. 08 con evidenziata la porzione di proprietà interessata e sub doc. nr. 09 la relativa documentazione fotografica.

## **C – Aree edificabili**

### **C 1 ) DESCRIZIONE IMMOBILE**

Trattasi di un'area edificabile a ridosso dell'insediamento produttivo di Via Vecchia Fornace.  
Tale area è stata assoggettata a Convenzione Urbanistica rep.nr. 95964 del 2002

In data 23.11.2009 sono stati autorizzati i lavori di urbanizzazione e allo stato attuale le opere sono ultimate e collaudate.

Con provvedimento pubblicato sul del 04.12.2013, parte delle aree, in parte precedentemente agricole, sono diventate edificabili.

Si segnala che il piano di lottizzazione collaudato non riguardava tutte le aree ora edificabili in quanto parte di esse sono diventate edificabili con il nuovo PGT.

### **C 2) INDIVIDUAZIONE URBANISTICA**

Le aree sono azionate nel vigente PGT del comune di Isola Dovarese come segue:

nella zona produttiva di espansione.

### **C 3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

L'area risulta essere censita come segue:

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

FG. 03	MAPP.NR. 412	CAT.	SEMINATIVO
FG. 03	MAPP.NR. 415	CAT.	AREA
(Precedentemente ente urbano modificato con variazione d'ufficio del 07.05.2019)			
FG. 03	MAPP.NR. 416	CAT.	SEMINATIVO
FG. 03	MAPP.NR. 419	CAT.	SEMINATIVO IRRIGUO

Precisazione: la loro desinenza catastale non corrisponde alla destinazione urbanistica dell'area che, come sopra indicato, è mutata.

Intestati a:

Europea Srl con sede in Urignano

A tal fine si allega visura catastale aggiornata sub doc. nr. 10 con individuati i mappali.

#### C 4) CALCOLO SUPERFICIE

A tal fine il Tecnico incaricato ha rilevato le seguenti superfici:

Area edificabile                      mq.    25.953,00

#### C 5) VALORE IMMOBILE

A tal fine il Tecnico incaricato ha rilevato i seguenti valori:

Area edificabile      mq.    25.953,00x euro 30,00= euro                      778.590,00

SOMMANO .....EURO                      778.590,00

Si riporta qui di seguito la suddivisione dei valori per mappali:

  
 IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI  
 .....  
 ARCHIT.

MAPP.NR. 412x sup. mq.	5.926,00xeuro 30,00=euro	177.780,00
MAPP.NR. 415 x sup. mq.	2.640,00xeuro 30,00=euro	79.200,00
MAPP.NR. 416 x sup. mq.	7.989,00xeuro 30,00=euro	239.670,00
MAPP.NR. 419 x sup. mq.	9.398,00xeuro 30,00=euro	281.940,00
<b>Totale</b>	<b>mq. 25.953,00</b>	<b>Euro 778.590,00</b>

Si precisa che su dette aree sussistono i gravami identificati nel successivo capitolo F)

A tal riguardo si allega planimetria sub doc. nr. 11 con evidenziata la porzione di proprietà interessata e sub doc. nr. 12 la relativa documentazione fotografica.

## **D – Aree da cedere al Comune per standards**

### **D 1 ) DESCRIZIONE IMMOBILE**

Trattasi di un'area da destinarsi a strade a ridosso dell'insediamento produttivo di Via Vecchia Fornace.

Tale area è da cedere a titolo gratuito in seguito della Convenzione Urbanistica rep.nr. 95964 del 2002 [REDACTED]

Detta circostanza era già esplicitata nella domanda di concordato preventivo presentata dalla società.

### **D 2) INDIVIDUAZIONE URBANISTICA**


  
 IL TECNICO ARCH. MIGARAVELLI

Le aree sono azionate nel vigente PRG del comune di Isola Dovarese come segue:  
nella zona produttiva di espansione da destinarsi a strada.

### D 3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area risulta essere censita come segue:

FG. 03	MAPP.NR. 214 mq.	470,00	CAT.	SEMINATIVO IRRIGUO
FG. 03	MAPP.NR. 363 mq.	75,00	CAT.	SEMINATIVO IRRIGUO
FG. 03	MAPP.NR. 366 mq.	430,00	CAT.	SEMINATIVO IRRIGUO
FG.03	MAPP.NR. 414 mq.	786,00	CAT.	AREA
(Precedentemente ente urbano modificato con variazione d'ufficio del 07.05.2019)				
FG. 03	MAPP.NR. 417 mq.	4360,00	CAT.	SEMINATIVO
FG. 03	MAPP.NR. 420 mq.	2440,00	CAT.	SEMINATIVO IRRIGUO
FG. 03	MAPP.NR. 421 mq.	692,00	CAT.	SEMINATIVO IRRIGUO
FG. 03	MAPP.NR. 424 mq.	2301,00	CAT.	SEMINATIVO IRRIGUO.

Totale mq.11.554,00

Intestati a:

Europea Srl con sede in Urganano

A tal fine si allega visura catastale aggiornata sub doc. nr. 13.

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

#### D 4) CALCOLO SUPERFICIE

A tal fine il Tecnico incaricato ha rilevato le seguenti superfici:

Area mq.13.532,00

#### D 5) VALORE IMMOBILE

A tal fine il Tecnico incaricato ha rilevato i seguenti valori trattandosi di area da cedere a titolo gratuito al Comune di Isola Dovarese:

Area da cedere al Comune mq. 11.554,00x euro 0,00=euro 0,00

SOMMANO .....EURO 0,00

Tale area non ha nessun valore in quanto la cessione deve avvenire a titolo gratuito.

Si precisa che su detti immobili sussistono i gravami identificati nel successivo capitolo F)

A tal riguardo si allega planimetria sub doc. nr. 14 con evidenziata la porzione di proprietà interessata e sub doc. nr. 15 la relativa documentazione fotografica.

### E – Aree agricole

#### E 1 ) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di un'area da destinarsi a fascia di protezione del nastro stradale e a verde agricolo a ridosso dell'insediamento produttivo di Via Vecchia Fornace.

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI



SOMMANO .....EURO 8.289,00

Si precisa che su detti immobili sussistono i gravami identificati nel successivo capitolo F)

A tal riguardo si allega planimetria sub doc. nr. 17 con evidenziata la porzione di proprietà interessata e sub doc. nr. 18 la relativa documentazione fotografica.

## **F – Trascrizioni pregiudizievoli**

**F) 1** A tal riguardo sono state rilevate le seguenti trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizione contro del 21.02.1987 ipoteca volontaria  
annotazione del 06.05,1996 cancellazione totale

Iscrizione contro del 23.05.1990  
Annotazione del 19.09.2008 cancellazione totale

Iscrizione contro del 05.11.1991  
Annotazione del 19.09.2008 cancellazione totale

Iscrizione contro del 04.06.1994  
Annotazione del 19.09.2008 cancellazione totale

Iscrizione contro del 10.11.1995  
Annotazione del 19.09.2008 cancellazione totale

Iscrizione contro del 24.07.1998  
Annotazione del 19.09.2008 cancellazione totale

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

Iscrizione contro del 05.06.2001

Annotazione del 19.09.2008 cancellazione totale

Iscrizione contro del 20.11.2002

Annotazione del 19.09.2008 cancellazione totale

Iscrizione contro del 26.08.2004

Annotazione del 19.09.2008 cancellazione totale

Iscrizione contro del 28.12.2007

Iscrizione contro del 08.03.2010

Iscrizione contro del 11.05.2010

Iscrizione contro del 12.11.2010

Iscrizione contro del 27.01.2011

Iscrizione contro del 28.01.2011

Iscrizione contro del 02.03.2011

Iscrizione contro del 15.03.2011 ammissione al concordato preventivo

Si allegata sub doc. nr. 19 visura ispezione ipotecaria, nonché apposita mappa identificativa dei vari gravami.

Allegati:

sub documento nr. 01.....visualizzazione proprietà Europea srl

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI

sub documento nr. 02.....proprietà Europea srl  
sub documento nr. 03.....perizia [REDACTED]  
sub documento nr. 04.....tabella valori immobili agenzia entrate  
sub documento nr. 05.....planimetria magazzino  
sub documento nr. 06.....documentazione fotografica magazzino  
sub documento nr. 07.....estratto catastale impianto depurazione  
sub documento nr. 08.....planimetria impianto di depurazione  
sub documento nr. 09.....documentazione fotografica impianto di depurazione  
sub documento nr. 10.....estratto catastale aree edificabili  
sub documento nr. 11.....planimetria aree edificabili  
sub documento nr. 12.....documentazione fotografica aree edificabili  
sub documento nr. 13.....estratto catastale aree da cedere al comune  
sub documento nr. 14.....planimetria aree da cedere  
sub documento nr. 15.....documentazione fotografica aree da cedere  
sub documento nr. 16.....visura mappale agricolo  
sub documento nr. 17.....planimetria area agricola  
sub documento nr. 18.....documentazione fotografica  
sub documento nr. 19.....visura ispezione ipotecaria  
e identificazione fisica su mappa dei gravami.

Il Tecnico incaricato dichiara di aver stimato gli immobili in oggetto mediante debito confronto degli stessi con i medesimi della zona e paesi limitrofi.

\*La stima è stata eseguita col metodo sintetico-comparativo.

Sicuro di aver ottemperato a quanto richiestomi, nella giusta forma e misura, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Urgnano ,il 02 dicembre 2020

ARCHITETTO MARIO GARAVELLI

IL TECNICO ARCH. M. GARAVELLI