

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

SESSA MARINE s.r.l.

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. LUIGI GRUMELLI PETROCCA

**REVISIONE PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI DI
PROPRIETA' DELLA SOCIETA'**

PREMESSO

- che in data 28 gennaio 2014 il sottoscritto arch. Pietro Valicenti in qualità di perito estimatore ha depositato perizia di stima sul valore degli immobili in oggetto e meglio identificati di seguito,
- considerato l'andamento di mercato in continua flessione data la ridottissima domanda, e che nell'ambito temporale dei tre anni non si prevedono miglioramenti, si ritiene di rivedere al ribasso i valori della perizia asseverata in data 28.01.2014.

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto Architetto Pietro Valicenti esaminata tutta la documentazione relativa agli immobili, eseguiti gli ulteriori accertamenti, avendo acquisito tutti quegli ulteriori elementi atti alla migliore comprensione dei fatti, in ordine soprattutto alla valutazione dei beni in oggetto espone la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA AGGIORNATA

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CIVIDATE AL PIANO

Trattasi di un insediamento produttivo posto nella zona industriale nel comune di Civate al Piano (BG) in via Cortenuova n. 21/23, zona dotata di parcheggi ed aree adibite a verde, il suddetto insediamento produttivo è utilizzato per la costruzione di imbarcazioni.

Il compendio è piuttosto ampio ed è articolato in disparati edifici, quelli relazionati di seguito risultano di proprietà della società SESSA MARINE SRL con sede in Civate al Piano (BG), via Cortenuova n. 21/23, C.F. 04935740961.

L'intero complesso risulta azzonato nel PGT vigente come **Pc: produttivo consolidato**.

Gli immobili oggetto della seguente perizia sono così articolati.

Capannone principale:

In origine in questo capannone si svolgeva l'attività completa, mentre oggi viene definito come "capannone montaggi 1"

E' un capannone che si sviluppa a piano terra in circa 5896 mq, uffici a piano primo per circa 543 mq ed una zona soppalcata per l'alloggiamento dei locali tecnici di circa 366 mq. Questo capannone rappresenta l'insediamento originario di tutto il complesso ed è stato edificato in diverse fasi che vanno dal 1970 al 2008, attraverso opere di demolizioni, ricostruzioni, ristrutturazioni e d ampliamenti.

Ad oggi il capannone si presenta in buono stato manutentivo, la struttura portante è costituita da travi pilastri e tegoli in c.a.p. mentre i tamponamenti esterni sono stati realizzati con pannelli prefabbricati in calcestruzzo con finitura esterna a ghiaietto lavato. Nella porzione di capannone realizzata più recentemente i pannelli di tamponamento sono isolati.

La copertura della porzione edificata negli anni '80 è realizzata in fibrocemento contenente amianto, pertanto è soggetta a rimozione con smaltimento della stessa e rifacimento ai sensi dell'attuale normativa di riferimento, le coperture delle restanti porzioni risultano invece realizzate in lamiera zincata tipo aluzink.

La pavimentazione è in cls industriale per i reparti trattati a resina, le porte e i portoni sono in lamiera preverniciata e coibentata, i serramenti sono in parte in U-glass ed in parte in alluminio a taglio termico.

E' presente idoneo impianto antincendio sia all'interno dei capannoni che nel piazzale, impianto di riscaldamento a gas costituito da termostrisce alimentato da caldaia posta al piano primo per la porzione di capannone più recente, mentre per la porzione originaria l'impianto è ancora con termoconvettori; è presente anche impianto di aspirazione delle polveri, che nella porzione di capannone originaria è stato rifatto nel 2009 l'impianto elettrico è di tipo industriale.

Il corpo uffici e spogliatoi è stato realizzato con struttura in cemento armato e murature in laterizio, sono stati soggetti nel tempo a continue opere di ristrutturazione generando ad oggi una buona qualità estetica, l'accesso a questo blocco ha luogo dal piazzale posto a nord del compendio in fregio a via Cortenuova, dove la reception sporge dal restante corpo di fabbrica con un volume a doppia altezza delineato da una parete in vetro autoportante di interessante effetto, ad ovest dello stesso è stata collocata una quinta costituita da lamelle in legno che scherma l'edificio retrostante andando a delimitare uno spazio a cielo aperto collegato alla zona spogliatoi/coffee break.

Il blocco a piano terra, fatta eccezione per la reception, è essenzialmente destinato agli spogliatoi e coffee break, mentre al piano primo, accessibile da una scala collocata presso la reception sono collocati i vari uffici. La copertura di questo blocco è realizzata in lamiera zincata tipo aluzink.

Le pavimentazioni degli uffici sono in parte in grès ed in parte in laminato tinta wenghè, la suddivisione degli uffici è realizzata in buona parte con pareti vetrate rendendo l'aspetto globale piuttosto armonioso, così come le porte interne. Il blocco spogliatoi a piano terra ha invece pavimentazione in ceramica.

I serramenti esterni sono in alluminio a giunto aperto.

Il riscaldamento è a gas con termosifoni nella zona spogliatoi e con fan-coil nella zona uffici, alimentato con nuova caldaia posta nei locali tecnici a piano primo del capannone. E' presente anche impianto di raffrescamento della zona uffici realizzato con condotti posti nel controsoffitto.

Si precisa che questo immobile non ha esaurito la sua capacità edificatoria, in quanto ha una slp residua di circa 2500 mq complessivi tra piano terra e piano primo.

Da un confronto tra i progetti autorizzati, le schede catastali e lo stato di fatto si sono evidenziati lievi difformità che si riferiscono alla presenza di alcune aperture esterne autorizzate di cui non si ha traccia nella scheda catastale come pure un apertura tra le campate.

Capannone collaudi:

E' un capannone che si sviluppa esclusivamente a piano terra per una superficie di 450 mq su un'altezza di 9.50 m, è stato realizzato nel 2003 per il collaudo delle imbarcazioni, esternamente allo stesso, sul lato nord, è stata realizzata una piscina per il collaudo dei motori, che ad oggi risulta coperto da una tettoia realizzata a ridosso del capannone ma mai autorizzata, anche internamente c'era una piscina che è stata però coperta.

La struttura portante è costituita da travi pilastri e tegoli in c.a.p. mentre i tamponamenti esterni sono stati realizzati con pannelli prefabbricati in calcestruzzo con finitura esterna a ghiaietto lavato, il manto di è aluzink, la pavimentazione è in calcestruzzo industriale con finitura a resina.

A ridosso del lato est è stato realizzato un blocco bagni con annessa tettoia non autorizzato.

E' presente idoneo impianto antincendio sia all'interno dei capannoni che nel piazzale, impianto di riscaldamento a gas costituito da termostrisce alimentato da caldaia, è presente anche impianto di aspirazione delle polveri.

E' presente anche qui impianto antincendio.

Cabina elettrica :

Localizzata nel piazzale d'ingresso in fregio alla via Cortenuova

Piazzale esterno:

Su cui insistono i fabbricati di cui sopra, trattasi di un area esterna ai fabbricati di manovra e stoccaggio pari a 6291 mq, completamente pavimentata, in parte in asfalto e in parte in calcestruzzo di tipo industriale.

Su quest'area giace una tettoia aperta sui quattro lati pari a 367 mq posizionata in corrispondenza dei parcheggi privati interni e reperiti ai sensi della Legge 122/89, che compare nelle planimetrie catastali ma mai autorizzata presso il Comune.

Tale struttura è assimilabile ad una costruzione pertanto soggetta alle regolamentazioni specifiche; così come è collocata non rispetta le distanze dei confini pertanto andrà smontata.

Si può ipotizzare che l'onere di smontaggio sia compensato con il valore a terra della stessa.

I beni suddetti sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

Capannone principale censito al Catasto Fabbricati come segue:

fg. 7 mapp.926 sub. 708 cat D/7 Rendita catastale €. 37.593,16

CONFINI: nord piazzale di proprietà in fregio a via Cortenuova; est, ovest e sud porzione di piazzale di proprietà facente parte del mappale 926

Capannone collaudi censito al Catasto Fabbricati come segue:

fg. 7 mapp.926 sub. 705 cat C/3 classe 2 Rendita catastale € 713,95

CONFINI: nord, sud, est, ovest porzione di piazzale di proprietà facente parte del mappale 926.

Cabina elettrica censita al Catasto Fabbricati come segue:

fg. 7 mapp.926 sub. 703 cat. D/1 Rendita catastale €. 78,00

CONFINI: nord via Cortenuova, ovest parcheggio pubblico, sud e est porzione di piazzale di proprietà facente parte del mappale 926.

Piazzale esterno censita al Catasto Terreni come segue

foglio 9 mappale 926

Intestati tutti a SESSA MARINE SRL con sede in Cividate al Piano via Cortenuova 21/23, C.F. 04935740961 piena proprietà, avuta con atto di conferimento in società in data 04 aprile 2013 n 20620/6125 di Rep. Notaio Dott.ssa Paola Casali di Milano, (registrato a Milano il giorno 11 aprile 2013 n. 11913 serie 1T e trascritto a Bergamo con nota in data 15.04.2013 ai n.ri 15041/10515) dalla società [REDACTED]

ACCERTAMENTI DI NATURA EDILIZIA E URBANISTICA

Come specificato nelle premesse, la presente relazione è stata finalizzata alla verifica sulla congruità della valutazioni espresse nella perizia consegnata in data 28.01.2014.

Considerato che il complesso industriale è stato edificato in epoche differenti e con strumenti autorizzativi differenti non è stato possibile effettuare verifiche dettagliate tra quanto è stato oggetto di titoli abilitativi, lo stato attuale e la consistenza dei beni; non sono state considerate nelle valutazioni le porzioni immobiliari, prive di regolari titoli abilitativi e relative a strutture provvisorie quali tettoie.

Dai sopralluoghi è emersa però la sostanziale congruità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali ultime aggiornate, si presume quindi che aggiornamenti catastali

siano seguiti a regolari provvedimenti edilizi; a tal riguardo è stata presa visione dell'elenco dei provvedimenti edilizi dalla prima edificazione ad oggi e sotto elencati.

Le valutazioni più avanti espresse contemplano i beni considerati in condizioni di conformità urbanistica abilitativa, provvisti di tutte le certificazioni di conformità e collaudo riguardanti gli impianti.

Anche in caso dei necessari adeguamenti e aggiornamenti dei certificati VV.FF. e/o di conformità degli impianti inerenti lo svolgersi dell'attività in essere, e a maggior ragione nel caso di nuova attività, le valutazioni sotto sono da considerarsi coerenti e corrette.

L'elencazione che segue, puramente ricognitiva, è stata acquisita dalla precedente perizia di ammissione al concordato.

L'elenco potrà rivelarsi utile, nel caso integrato e aggiornato con accertamenti da effettuare presso l'ufficio tecnico comunale, in fase della necessaria Due Diligence a cura degli interessati all'acquisizione dei beni.

Si fa presente inoltre che porzioni di terreni ancora in capo alla società devono essere ceduti in forma gratuita al Comune trattandosi di aree a standard; sempre in capo alla Due Diligence andrà accertato se sussistono obblighi non ancora assolti dalla società nei confronti dell'Amministrazione Comunale per esborsi e/o completamento di opere di urbanizzazione o standard qualitativi.

Elenco dei provvedimenti autorizzativi:

- 18-12-1971 Lic. di costr. R.C. 49/71 Costruzione capannone per allevamento
- 16-11-77 C.E. Ampliamento capannone
- 09-07-78 C.E. R.C. 35/78 prot. 1516 Ampliamento capannone industriale
- 05-04-90 C.E. R.C. 15/90 prot.1900 Impianti tecnologici
- 06-05-90 Condonò edilizio 11/90 prot. 2599 Ampliamento fabbricato industriale
- 10-05-90 mapp.926 C.E. R.C. 26/90 prot. 2587 Ampliamento fabbricati industriali

- 01-10-93 C.E. R.C. 71/93 prot. 4811 Formazione ponticello per Roggia Sale
- 18-10-1993 C.E. R.C. 70/93 prot. 4810 Cabina elettrica
- 26-11-94 C.E. R.C. 86/94 prot. 6769 Realizzazione recinzione
- 26-08-96 C.E. R.C. 45/96 prot. 2879 Modifiche interne/esterne corpo spogliatoi
- 25-08-97 C.E. R.C. 35/97 prot. 2836 Modifica cancello carrale e ampliamento ponticello
- 27-05-98 C.E. R.C. 07/98 prot. 615 Ampliamento fabbricato industriale
- 30-03-00 C.E. R.C. 21/2000 prot.6987 Variante alla CE 7/98
- 06-07-00 DIA Variante alla C.E. 07/98 - Ampliamento e modifiche prospetti
- 25-01-03 DIA Recinzione e massicciata all'interno del PL5
- 31-01-03 DIA Predisposizione area per successiva realizzazione parcheggio e isola ecologica
- 18-04-03 C.E. n°5/03 prot.635 Capannone collaudi e vasca esterna
- 22-11-03 PdC n°19/2003 Nuovo capannone produttivo
- 24-01-04 PdC PdC n°3/2004 prot.3540/03 PL n°5 opere urbanizzazione
- 03-03-04 DIA 19/2004 prot.2020 Recinzione lotto industriale e isola ecologica come da PDC n°3/2004
- 24-04-04 DIA 48/04 prot. 3621 Recinzione lato est
- 24-04-04 DIA 47/04 prot. 3619 Variante a C.E. n°5/03
- 29-04-04 DIA 51/04 prot. 3805 Manutenzione straordinaria tetto capannone
- 17-07-04 DIA prot.6618 Variante finale
- 24-06-05 DIA prot.5779 Realizzazione capannone stamperia a PT, spogliatoi a P1, centrale termica P-1
- 14-07-05 DIA prot.6431 Var al PdC n°3/2004
- 26-05-06 DIA prot.4384 Variante finale
- 27-06-06 Agibilità Prot.5333 Richiesta agibilità

- 19-09-06 PdC PdC n°10/2006 Allargamento strada consorziale
- 19-10-06 DIA prot.8870 Divisori interni per formazione mensa
- 21-11-06 DIA 113/2006 Costruzione nuovo capannone
- 08-08-07 DIA 70/2007 Variante finale
- 18-09-07 DIA prot.7079 Demolizione parte capannone causa incendio
- 21-12-07 DIA 21/2007 prot.9893 Ricostruzione con ampliamento post incendio
- 15-07-08 DIA prot. 5830 Var. alla DIA 21/2007 – Modifiche interne, ampliamento uffici
- 11-11-08 DIA Var. 2 alla DIA 21/2007 – Modifiche interne
- 16-05-11 Autorizzazione prot. 52032 autorizzazione per recinzione lungo la SP98
- 05-08-11 DIA prot.6933 Modifiche interrato
- 30-09-11 CEA prot.8440 Variante alla DIA prot.6933/11
- 21-12-11 DIA prot.10815 Ampliamento uffici PT
- 10-09-12 SCIA prot.7162 Ampliamento uffici P1
- 04-12-12 SCIA Modifiche interne
- 18-12-12 Rich. agibilità prot.10088 Agibilità

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

METODI DI RICERCA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

CAPANNONE PRINCIPALE FOGLIO 7 MAPPALE 926 SUB. 708

Accatastato al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 7 mappale 926 sub. 708

capannone piano terra	mq. 5896,00
uffici piano primo mq. 543 raggugiata al 150%	mq. 814,50
soppalco alloggiamento vani tecnici mq. 366 raggugiata al 35%	mq. 128,10
Totale superficie commerciale	mq. 6.710,50

In considerazione dello stato dei luoghi, dello stato di conservazione generale dei fabbricati, della zona ove sono ubicati, e di tutti quegli altri elementi che intervengono nella valutazione dei beni oggetto della presente stima, il sottoscritto ritiene di poter indicare quale più probabile valore attuale di mercato un valore medio desumibile per comparazione dai valori di mercato noti spuntati da beni in zona aventi caratteristiche simili.

Se ne desume il valore di €/mq 300,00 si calcola di seguito l'importo di stima avvalendosi della superficie commerciale sopra calcolata

Tot. Sup. commerciale mq. 6710,50 x €/mq 300,00 € 2.013.150,00

CAPANNONE COLLAUDI FOGLIO 7 MAPPALE 926 SUB. 705 EX MAPPALE 4996

Accatastato al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 7 mappale 926 sub. 705

capannone piano terra mq. 450

Totale superficie commerciale mq. 450

Tot. Sup. commerciale mq.450 x €/mq 300,00 € 135.000,00

Piazzale esterno

Area di manovra e stoccaggio mq. 6291 ragguagliata al 7.5% mq. 471,82

Totale superficie commerciale mq. 629.10

Tot. Sup. commerciale mq. 471,82 x €/mq 300,00 € 141.547,50

IMPORTO COMPLESSIVO DI STIMA pari a € 2.289.697,50

A questo importo complessivo va detratto il costo per la messa in sicurezza dell'amianto in copertura presente nel capannone principale

Importo stimato pari a -€ 139.697,50

IMPORTO COMPLESSIVO DI STIMA pari a € 2.150.000,00

(si precisa che le superfici sono state dedotte dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi)

CABINA ELETTRICA FOGLIO 7 MAPPALE 926 SUB. 703

Accatastato al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 7 mappale 926 sub. 703

Totale superficie lorda di pavimento	mq. 35,00
Tot. Sup. commerciale mq. 35,00 x €/mq 300,00	€ 10.500,00

TERRENI EDIFICABILI

Risultano essere di proprietà della società SESSA MARINE s.r.l. anche i seguenti appezzamenti di terreno siti nel Comune di Cividate al Piano (Bg):

censiti al Catasto Terreni al foglio 9 mappali

681 incolto di are 01,80

5187 Seminativo irriguo arboreo classe 3 di are 16,05, R.D. euro 9,12, R.A. euro 12,85

5191 Seminativo irriguo arboreo classe 3 di are 34,80, R.D. euro 19,77, R.A. euro 27,86
(frazionamento della particella 682)

5192 Seminativo irriguo arboreo classe 3 di are 00,30, R.D. euro 0,17, R.A. euro 0,24
(frazionamento della particella 682)

I terreni suddetti sono localizzati a sud dell'intero comparto produttivo del gruppo.

Come si evince dallo stralcio del PGT i terreni in oggetto risultano azionati nel PGT vigente in parte come **Tp: produttivo di trasformazione**, soggetti a piano attuativo mai presentato dalla società proprietaria e fanno riferimento art. I.3.2.3 delle NTA e assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'art. I.3.1.4 delle NTA, avente i seguenti parametri urbanistici:

Indice di zona (Itz) 3 mc/mq

Rapporto di Copertura (QC) 50%

Altezza massima (H) 10,50 ml

una restante porzione, quella in adiacenza alla strada posta ad ovest, risultano azzonati nel PGT vigente come **E: aree agricole produttive di rispetto** e fanno riferimento art. II.2.3.1 – art. III.4.4.2.

Alla società MAFRI ESTATE SRL con sede in Civate al Piano (Bg), già con sede in Milano, le particelle 681 e 682 (dalla quale derivano le attuali particelle 5191 e 5192) pervennero per acquisto con atto di compravendita in data 16 dicembre 2005 n. 45832 di Rep. Notaio Dott.ssa Nicoletta Morelli di Caravaggio (Bg), trascritto a Bergamo con nota in data 22 dicembre 2005 ai n.ri 81042/49176 dai Signori Vescovi Maria o Maria Carolina e Balestra Nicolino o Nicola, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Alla società MAFRI ESTATE SRL con sede in Civate al Piano (Bg), già con sede in Milano, la particella 5187 pervenire per acquisto con atto di compravendita in data 24 aprile 2006 n. 46627 di Rep. Notaio Dott.ssa Nicoletta Morelli di Caravaggio (Bg), trascritto a Bergamo con nota in data 3 maggio 2006 ai n.ri 26507/15354 dai Signori Goffi Annunciata e Balestra Giovanni, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

I beni passano definitivamente di proprietà alla società Sessa Marine s.r.l. come da Nota di trascrizione registro particolare n. 10733, registro generale 14717 in data 18/04/2014. Fusione di società per incorporazione – immobili in Civate al Piano e Cortenuova; atto notarile pubblico in data 14/04/2014 repertorio 998/784 del notaio Ermogene Miraglia.

La capacità edificatoria dell'intera area rimane limitata alla porzione azzonata come Tp, pari a circa 1930 mq., ma in considerazione del fatto che tale area è parte di un Piano Attuativo molto più ampio e che nel medio termine non si ritiene probabile uno sviluppo, il valore dei terreni risulta molto simile al valore agricolo pertanto si ritiene di poter attribuire quale più probabile valore di mercato all'area suddetta il seguente valore: mq 1930 x €/mq 25,00 = € 193.000,00

IMPORTO DI STIMA pari a **€ 48.250,00**

(si precisa che le superfici sono state dedotte dagli elaborati grafici allegati al pgt)

CAPANNONE BOOMERANG FOGLIO 7 MAPPALE 4983 SUB. 1

Trattasi di un insediamento produttivo posto nella zona industriale nel comune di Cividate al Piano (BG) in via Cortenuova n. 21/23, sopra citato, utilizzato per la costruzione di imbarcazioni.

Il compendio è piuttosto ampio ed è articolato in disparati edifici, quelli relazionati di seguito non risultano di proprietà della società MAFRI ESTATE SRL ma sono ad essa concessi.

L'intero complesso risulta azzonato nel PGT vigente come **Pc: produttivo consolidato**.

Gli immobili oggetto della seguente perizia sono così articolati:

Porzione di capannone:

Unità produttiva ad uso montaggi imbarcazioni in vetroresina, trattasi di una porzione di capannone definito "boomerang", in adiacenza a quella sopra citata intestata alla società Mafri Estate Srl; si sviluppa a piano terra in circa 1893 mq con una porzione rialzata a +1.20 dalla quota del reparto montaggio, su dei tralicci metallici per meglio consentire il rifornimento dei singoli pezzi all'altezza delle imbarcazioni in lavorazione. La zona montaggio si sviluppa in senso longitudinale sulla campata più ampia, mentre la restante campata è destinata a magazzino.

A piano primo sono collocati gli spogliatoi che occupano una superficie pari a 231 mq come da progetto autorizzato, dal sopralluogo è emerso che è stata realizzata con dei tralicci in metallo una zona soppalcata destinata a magazzino per una superficie pari a circa 425 mq, posta in adiacenza al blocco spogliatoi lungo il lato nord dell'edificio, collegato alla scala esterna posta ad est per mezzo di una nuova uscita di sicurezza.

A piano terra, nell'estremità nord ovest del fabbricato sono stati compartimentati con dei divisori interni due piccoli uffici non rappresentati negli elaborati grafici.

Sul lato nord, collegata alla zona destinata a magazzino è collocata una tettoia di superficie pari a 164 mq, posta alla stessa quota del reparto magazzino, la copertura della tettoia è praticabile ed è accessibile dal blocco spogliatoi posto a piano primo.

In corrispondenza dell'ultima campata a nord est del capannone è presente a piano interrato una centrale termica per una superficie pari a mq 151.

La struttura portante è costituita da travi pilastri e tegoli in c.a.p. mentre i tamponamenti esterni sono stati realizzati con pannelli prefabbricati in calcestruzzo con finitura esterna a ghiaietto lavato, il manto di copertura è realizzato in lamiera zincata tipo aluzink.

La pavimentazione è in cls industriale trattati a resina, i portoni sono in lamiera preverniciata e coibentata di tipo meccanizzato.

E' presente idoneo impianto antincendio sia all'interno dei capannoni che nel piazzale, impianto di riscaldamento a gas costituito da termostrisce alimentato da caldaia posta al piano interrato della porzione di capannone adiacente di proprietà di LEASIMPRESA SPA; è presente anche impianto di aspirazione delle polveri, l'impianto elettrico è di tipo industriale.

Per quanto riguarda la zona spogliatoi, le murature divisorie interne sono in mattoni forati con finitura ad intonaco civile, il pavimento in gres porcellanato, rivestimento in caolino smaltato, finestre in alluminio con vetrata termoisolante, porte interne in alluminio, controsoffitto in pannelli di fibra minerale, impianto di riscaldamento con ventilconvettori alimentati da caldaia posta a piano interrato.

Il capannone in oggetto è dotato anche di un area esterna di manovra e stoccaggio pari a 3536 mq interamente pavimentato in calcestruzzo.

Il capannone è stato edificato tra il 2003 e il 2004, pertanto versa in buono stato manutentivo.

Il sopra descritto capannone risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

fg. 7 mapp.4983 sub. 1 cat D/7 Rendita catastale €. 10.472,00

CONFINI: nord ingresso comune di cui ai mappali 4992 e 4995 a est mappale di proprietà SESSA MARINE SRL; a ovest mappale 4983 sub 701 di proprietà di SESSA MARINE SRL; a sud strada consorziale delle Marinelle.

I beni passano definitivamente di proprietà alla società Sessa Marine s.r.l. come da Nota di trascrizione registro particolare n. 10733, registro generale 14717 in data 18/04/2014. Fusione di società per incorporazione – immobili in Civate al Piano e Cortenuova; atto notarile pubblico in data 14/04/2014 repertorio 998/784 del notaio Ermogene Miraglia.

Determinazione del valore dell' immobile

capannone piano terra	mq. 1893,00
depositi a piano primo	mq. 231,00
tettoia a piano terra mq. 164 raggugliata al 30%	mq. 49,20
centrale termica a piano interrato mq 151 raggugliata al 40%	mq. 60,40
area di manovra e stoccaggio esterna al fabbricato mq. 3536 raggugliata al 7.5%	mq. 265,20
Totale superficie commerciale	mq. 2498,80

L'aumento della superficie soppalcata, non autorizzata non è stata conteggiata.

In considerazione dello stato dei luoghi, dello stato di conservazione generale dei fabbricati, della zona ove sono ubicati, e di tutti quegli altri elementi che intervengono nella valutazione dei beni oggetto della presente stima, il sottoscritto ritiene di poter indicare quale più probabile valore attuale di mercato un valore medio desumibile per comparazione dai valori di mercato noti spuntati da beni in zona aventi caratteristiche simili.

Se ne desume il valore di €/mq 350,00 si calcola di seguito l'importo di stima avvalendosi della superficie commerciale sopra calcolata

Tot. Sup. commerciale mq. 2498,80 x €/mq 350,00 **€ 874.580,00**

IMPORTO DI STIMA pari a

€ 874.580,00

(si precisa che le superfici sono state dedotte dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi)

CAPANNONE BOOMERANG FOGLIO 7 MAPPALE 4983 SUB. 701

Unità produttiva ad uso montaggio imbarcazioni in vetroresina, trattasi di una porzione di capannone definito "boomerang", si sviluppa a piano terra in circa 2512 mq con una porzione rialzata a +1.20 dalla quota del reparto montaggio, su tralicci metallici per meglio consentire il rifornimento dei singoli pezzi all'altezza delle imbarcazioni in lavorazione.

La zona montaggio si sviluppa su tre campate in senso longitudinale, mentre le due restanti campate sono destinate a magazzino.

A piano primo sono presenti delle zone a deposito pari a 303 mq come da progetto autorizzato, dal sopralluogo è però emerso che questa superficie è stata ampliata con dei tralicci in metallo che identificano una zona soppalcata pari a circa 390 mq, inoltre è stato ampliato anche il deposito a piano primo posto all'estremità nord ovest del capannone andando ad inglobare la porzione che nei progetti autorizzati è indicata come vuoto su piano terra pari a circa 80 mq.

Le superficie in ampliamento sopra descritte dovranno essere assentite attraverso una Autorizzazione Edilizia in sanatoria da predisporre prima della vendita.

Lungo il lato ovest dell'edificio sono collocate due cabine di lavorazione accessibili dall'esterno del fabbricato quella posta più a sud è a doppia altezza, mentre l'altra è stata interamente soppalcata con l'ampliamento del deposito sopra citato, ed è stato realizzato un nuovo portone che si apre verso l'esterno alla quota di questo soppalco per il carico e scarico.

Sul lato nord, collegata alla zona destinata a magazzino è collocata una tettoia di superficie pari a 111 mq, posta a quota +1.20 dal piazzale esterno per consentire il carico e lo scarico degli autocarri esterni.

L'edificazione di questa porzione di capannone, in adiacenza a quello preesistente ha inizio nel 2006, pertanto versa in ottimo stato manutentivo.

La struttura portante è costituita da travi pilastri e tegoli in c.a.p. mentre i tamponamenti esterni sono stati realizzati con pannelli prefabbricati in calcestruzzo con finitura esterna a ghiaietto lavato, il manto di copertura è realizzato in lamiera zincata tipo aluzink.

La pavimentazione è in cls industriale trattati a resina, i portoni sono in lamiera preverniciata e coibentata di tipo meccanizzato.

Il capannone in oggetto è dotato anche di un'area esterna di manovra e stoccaggio pari a 5017 mq interamente pavimentato in calcestruzzo.

E' presente idoneo impianto antincendio sia all'interno dei capannoni che nel piazzale, impianto di riscaldamento a gas costituito da termostrisce alimentato da caldaia posta al piano interrato della porzione di capannone adiacente; è presente anche impianto di aspirazione delle polveri, l'impianto elettrico è di tipo industriale.

Il sopra descritto capannone risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

fg. 7 mapp.4983 sub. 701 cat D/7 Rendita catastale €. 20.284,00

CONFINI: nord mappale 5037 sub 701 di proprietà di UNICREDIT LEASING SPA; a est mappale 4983 sub 1 sempre di proprietà; a sud in parte con la strada consorziale delle Marinelle e in parte con i terreni di proprietà di cui ai mappali 681, 5191 e 5187; ad ovest reliquato stradale di cui al mappale 4982.

Intestato a

[REDACTED] piena proprietà, il capannone suddetto sorge sull'area urbana che era identificata al foglio 7 mapp 4983 sub 2 e sull'area urbana identificata al foglio

7 mappale 5037 sud.702, con l'edificazione del capannone queste due aree vengono sopresse e l'area pertinenziale dell'immobile di cui al foglio 7 mapp. 4983 sub 701 ingloba anche le due aree urbane.

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] la particella originaria 4983 sub 2 pervenne per acquisto con atto di trasferimento di immobile a seguito di risoluzione anticipata di contratto di locazione finanziaria immobiliare in data 30 maggio 2007 n. 48664/8414 di Rep. Notaio Dott.ssa Nicoletta Morelli di Caravaggio (Bg), trascritto a Bergamo con nota in data 8 giugno 2007 ai n.ri 36528/20858 dalla società BANCA ITALEASE SPA con sede in Milano.

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] la particella originaria 5037 sub 702 pervenne per acquisto con atto di compravendita in data 28 dicembre 2006, n 5838 di Rep. Del Notaio Cinzia Cardinali di Seregno (Mi), trascritto a Bergamo con nota in data 20 gennaio 2007 ai n.ri 4427/2805, dalla società [REDACTED]

I beni passano definitivamente di proprietà alla società Sessa Marine s.r.l. come da Nota di trascrizione registro particolare n. 10733, registro generale 14717 in data 18/04/2014. Fusione di società per incorporazione – immobili in Cividate al Piano e Cortenuova; atto notarile pubblico in data 14/04/2014 repertorio 998/784 del notaio Ermogene Miraglia.

Determinazione del valore dell' immobile

capannone piano terra	mq. 2512
depositi a piano primo	mq. 470
tettoia a piano terra mq. 111 ragguagliata al 30%	mq. 33.30
area di manovra e stoccaggio esterna al fabbricato mq. 5017 ragguagliata al 7.5%	mq. 376,27
Totale superficie commerciale	mq. 3391,57

In considerazione dello stato dei luoghi, dello stato di conservazione generale dei fabbricati, della zona ove sono ubicati, e di tutti quegli altri elementi che intervengono nella valutazione dei beni oggetto della presente stima, il sottoscritto ritiene di poter indicare quale più probabile valore attuale di mercato un valore medio desumibile per comparazione dai valori di mercato noti spuntati da beni in zona aventi caratteristiche simili.

Se ne desume il valore di €/mq 350,00 si calcola di seguito l'importo di stima avvalendosi della superficie commerciale sopra calcolata

Tot. Sup. commerciale mq. 3391.57 x €/mq 350,00	€ 1.187.051,25
<u>IMPORTO DI STIMA ARROTONDATO A</u>	<u>€ 1.187.000,00</u>

(si precisa che le superfici sono state dedotte dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi)

AREA DI ACCESSO AL COMPLESSO INDUSTRIALE:

I mappali di cui al foglio 9 n. 4992 e 4995 fanno parte dell'area esterna ai capannoni dell'insediamento produttivo delle società SESSA MARINE SRL, trattasi di un area pavimentata pari a circa mq 313

Foglio 9 mappale 4992 seminativo arboreo classe unica, are 01.05

Foglio 9 mappale 4995 seminativo arboreo classe unica, are 02.08

CONFINI: nord parcheggio pubblico, est mappale 926, ovest mappale 5037, sud mappale 4983.

Si precisa che, per quanto riguarda le particelle di cui al foglio 9 mappali 4992 e 4995 la società SESSA MARINE SPA vende a [REDACTED] la quota di ½ delle particelle 4992 e 4995 per concederle in locazione finanziaria alla società [REDACTED] con atto del 20.02.2004 n. 8689/6037

Le particelle di cui al foglio 9 mappali 4992, 4995, sono soggette alla Convenzione trascritta a Bergamo il 3.02.2003 ai n.ri 5982/4242.

I beni passano definitivamente di proprietà alla società Sessa Marine s.r.l. come da Nota di trascrizione registro particolare n. 10733, registro generale 14717 in data 18/04/2014. Fusione di società per incorporazione – immobili in Civate al Piano e Cortenuova; atto notarile pubblico in data 14/04/2014 repertorio 998/784 del notaio Ermogene Miraglia.

Si fa presente che relativamente ai mappali 4992 e 4995 risultano ancora oggi erroneamente intestati catastalmente per quota 1/2 alla società Sessa Holding; sarà necessario procedere alla rettifica della trascrizione dell'atto di Fusione di società per incorporazione sopra richiamato.

Determinazione del valore dell' immobile

area di manovra e stoccaggio esterna al fabbricato

mq. 313 raggugliata al 7.5%

mq. 23,47

Totale superficie commerciale

mq. 23,47

In considerazione dello stato dei luoghi, dello stato di conservazione generale dei fabbricati, della zona ove sono ubicati, e di tutti quegli altri elementi che intervengono nella valutazione dei beni oggetto della presente stima, il sottoscritto ritiene di poter indicare quale più probabile valore attuale di mercato un valore medio desumibile per comparazione dai valori di mercato noti spuntati da beni in zona aventi caratteristiche simili.

Se ne desume il valore di €/mq 350,00 si calcola di seguito l'importo di stima avvalendosi della superficie commerciale sopra calcolata

Tot. Sup. commerciale mq. 23,47 x €/mq 350,00

€ 8.214,50

IMPORTO DI STIMA ARROTONDATO A

€ 8.200,00

(si precisa che le superfici sono state dedotte dalle visure catastali)

AREA ESTERNA AI FABBRICATI:

Si tratta di terreni residuati dai vecchi Piani di Lottizzazione destinati a strade o a fasce di rispetto che andrebbero ceduti al Comune di Cividate al Piano in forma gratuita in quanto di fatto già assoggettati all'uso pubblico.

Sono appezzamento di forma irregolare, comprendente principalmente reliquati stradali di limitate estensioni, situati lungo via Cortenuova in corrispondenza del parcheggio pubblico, ed in parte situati a confine con il versante est del complesso produttivo, a confine con il sedime della strada che collega via Cortenuova con la SP 101.

Include le seguenti particelle a catasto terreni foglio 9 del Comune di Cividate al Piano mappali: 5352-5353-5350-5349-5347-5346-5344-5343-5341-5340-5338-5337-5335-5334-4912-4909-4906-4902-4899-4982-5196-5197-5198-5199-5200-5201.

In considerazione della destinazione pubblica dei terreni sopra il valore degli stessi è nullo.

<u>IMPORTO TOTALE DI STIMA DEI BENI IN CAPO ALLA SOCIETA'</u>	€ 4.274.430,00
RIDUZIONE PER VALORE DI PRONTO REALIZZO PARI AL 10%	-€ 427.443,00
<u>IMPORTO TOTALE DI STIMA RIBASSATO PER PRONTO REALIZZO</u>	€ 3.847.000,00

In Allegato:

- documentazione fotografica,
- visure e schede catastali

Bergamo, 23 Dicembre 2020

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