

Geom. FRANCO MAGNI

Via Masone 11, 24121 BERGAMO
Tel. 035/22.02.32 - Fax. 035/21.31.79
E-mail: franco.magni@geopec.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

Procedura di concordato preventivo N. 5/10

“IMMOBILIARE LA VALLE SRL”

**STIMA DELL’ IMMOBILE “CASA DEL FRANCESE” UBICATO
IN ALMENNO SAN BARTOLOMEO (BG) VIA CAMILLO ROTA, 17
LOTTO 3 DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL 05.10.2010**

* * *

Il sottoscritto Franco Magni, geometra libero professionista, con studio in Bergamo - via Masone n. 11, in esecuzione all’incarico conferitogli dal commissario giudiziale dott. Angelo Galizzi della procedura di concordato preventivo sopra indicata, svolte le attività di seguito descritte, ha redatto in aggiornamento alla relazione del 05.10.2010 la presente consulenza tecnica estimativa che si articola nei seguenti argomenti:

- | | |
|---|----------------|
| - Operazioni peritali | <i>pag. 2</i> |
| - Ubicazione, dati di identificazione catastale, confini | <i>pag. 2</i> |
| - Accertamenti edilizi – urbanistici | <i>pag. 4</i> |
| - Considerazioni per la corretta scelta dell’aspetto economico,
del criterio di stima e dei coefficienti di differenziazione | <i>pag. 6</i> |
| - Dati metrici – coefficienti di differenziazione | <i>pag. 10</i> |
| - Aspetto economico e criterio di stima | <i>pag. 11</i> |
| - Stima del valore di mercato dell’immobile riferito a settembre 2017 | <i>pag. 12</i> |

* * *

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha provveduto a:

- ispezionare l'immobile in data 12.09.2017 rilevando le condizioni e le caratteristiche costruttive per accertare la possibilità e la convenienza economica del cambio di destinazione d'uso del fabbricato;
- eseguire gli accertamenti catastali ed edilizi-urbanistici in aggiornamento a quelli effettuati per la relazione di stima del 05.10.2010;
- svolgere gli accertamenti descritti nel paragrafo "Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico e del criterio di stima e dei coefficienti di differenziazione".

UBICAZIONE, DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI

Ubicazione

L'immobile è ubicato nel comune di Almenno San Bartolomeo (Bg), via Camillo Rota, 17 (v. estratto di mappa allegato 1, dove l'immobile è contornato in verde, e v. foto aerea allegato 2).

Dati di identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo è stato accertato:

Catasto Fabbricati:

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Almenno San Bartolomeo intestato alla Ditta Immobiliare La Valle s.r.l., con sede in Almenno San Bartolomeo, come segue:

Mappa	Ubicazione	Cat..	Cl.	Consi- stenza	Rendita Catastale
Fg 9 n. 1285 sub 701	via Camillo Rota, 17 piano S1-T-1-2-3-4	D/2	/	/	€ 23.664,06
Fg 9 n. 1285 sub 703	via Camillo Rota, 17 piano T	lastrico solare	/	145 mq	€ /
Fg 9 n. 1285 sub 704	via Camillo Rota, 17 piano S1-S2	D/8	/	/	€ 795,34
Fg 9 n. 1285 sub 705	via Camillo Rota, 17 piano S2	D/1	/	/	€ 51,65
Fg 9 n. 1285 sub 707	via Camillo Rota, 17 piano S1-T-1	C/3	3	206 mq	€ 446,84
Fg 9 n. 1285 sub 706	via Camillo Rota, 17 - piano T	BENE COMUNE NON CENSIBILE Area verde comune ai sub. 701-703-704-705-707			

(v. visura per soggetto, allegato 3).

Il fabbricato è rappresentato graficamente dalle planimetrie catastali, allegati 4,5,6,7 e 8.

Lo scrivente ha rilevato che quanto rappresentato dalle planimetrie catastali non corrisponde alla reale situazione di fatto, in quanto:

- parte del primo piano del fabbricato mappale 1285 sub 701 non è stato ristrutturato e non sono stati costruiti i locali (v. foto 1) rappresentati sulla planimetria catastale allegato 4;
- il piano secondo del fabbricato mappale 1285 sub 701 è al rustico e non sono stati costruiti i locali (v. foto 2) rappresentati sulla planimetria catastale allegato 4;
- il piano terzo del fabbricato mappale 1285 sub 701 è al rustico, sono stati costruiti i muri divisorii dei locali con una piccola difformità dei vani 6 – 8.
- il parcheggio indicato come “*piano 1 sottostrada*” è ad una quota più bassa (circa m 1,00) rispetto il piano stradale; il parcheggio coperto indicato al “*piano 2 sottostrada*” corrisponde al primo piano sottostrada (v. foto 3).
- l’edificio “guardaroba”, mappale 1285 sub 707 è al rustico, non è stata costruita la scala di accesso al piano primo e i balconi. Il piano interrato presenta delle difformità planimetria catastale allegato 8.



Foto 1



Foto 2



Foto 3

Confini

L'immobile confina con Via Camillo Rota, termina in punta, mappali 4516, 4380, 1275/a; strada e mappali 4302 e 3253 (dati desunti da atto notarile).

ACCERTAMENTI EDILIZI - URBANISTICI

Il Comune di Almenno San Bartolomeo dispone di Piano del Governo del Territorio, adottato con delibera del Consiglio Comunale n.6 del 23.01.2009 e approvato dal Consiglio Comunale in data 20.04.2009 con delibera n.18.

Il consiglio comunale con delibera n.16 del 16.06.2011 ha adottato la variante parziale n.3 al piano delle regole e al piano dei servizi del PGT vigente, che però non riguarda l'immobile "Casa del Francese".

L'immobile oggetto della presente stima è inserito nel PGT, in zona "Ambiti urbani di Antica Formazione -A" e in zona "Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale" regolamentati dall.'art.17 delle NTA (v. allegato 9) e dall'Art. 6.1 del Piano dei Servizi (v. allegato 10).

Per l'ambito di "Antica formazione" il Piano delle Regole riconferma gli elaborati di dettaglio allegati al PRG previgente (che individuava l'immobile nel nucleo del centro storico, regolato in base alla variante al P.R.G. n.10/2003 del 05.12.2003, che classifica gli immobili in zona A con possibilità di RISTRUTTURAZIONE

EDILIZIA - CON CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE SIGNIFICATIVE - SOGGETTA A/2 con P.R. OBBLIGATORIO).

Sugli immobili ricadenti in queste zone sono consentibili solo interventi che non prevedano incrementi di altezza e dell'indice volumetrico fondiari esistenti.

La destinazione dell'immobile principale è ricettivo-alberghiera (v. copia della C.E. 128/92, *allegato 11*).

La costruzione del fabbricato è anteriormente al 01.09.1967 e successivamente sono state rilasciate le seguenti Concessioni:

- C.E. 128/92 prot. 2667 del 01/08/1992 (v. *allegato 11*) per lavori di "ristrutturazione fabbricato con ampliamento da adibire a struttura ricettivo-alberghiera" e Convenzione rep. nn.82104-82297 in data 03-22.07.1992 del Notaio dott. Alessandro Fieccoli di Bergamo, trascritta ai nn.25942/18270 del 01.08.1992 (v. *allegato 12*), che prevede l'obbligo da parte dell'Immobiliare La Valle srl a "costituire la servitù di uso pubblico del parcheggio di superficie nonché di quello interrato".

Nota

Detti parcheggi sono stati oggetto di successiva C.E. in sanatoria per l'impossibilità di realizzare tutta la superficie concessa e il secondo piano interrato a causa di dissesti geologici (v. *allegato 13*).

- C.E. in Sanatoria n.52/94 reg. Costr. Prot.1219 (v. *allegato 14*) a seguito di domanda di Condono Edilizio presentata in data 01.03.1995 e rilasciata in data 11.02.1999 per i seguenti abusi edilizi: "formazione di terrapieno, muro di sostegno e vialetto";

- C.E. in Sanatoria n. 49/94 reg. Costr. Prot.1216 (v. *allegato 13*) a seguito di domanda di Condono Edilizio presentata in data 01.03.1995 e rilasciata in data 08.05.1999 per i seguenti abusi edilizi: "parcheggio interrato realizzato in difformità alla C.E.128/92 con diminuzione di superficie per impossibilità di creare il 2° piano interrato a causa di dissesti geologici"

- C.E. in Sanatoria n. 47/94 reg. Costr. Prot.1214 (v. *allegato 15*) a seguito di domanda di Condono Edilizio presentata in data 01.03.1995 e rilasciata in data 08.05.1999 per i seguenti abusi edilizi: "ampliamento locali interrati, modifiche interne e di facciata secondaria, in difformità alla C.E. 128/92".

- C.E. in sanatoria prot. n. 9984 in data 28.08.2008 (v. *allegato 16*) e C.E. in sanatoria prot. n. 10004 del 29.08.2008 (v. *allegato 17*) a seguito di richiesta di condono n. 25/04 e n. 27/04.

Le agibilità delle porzioni di fabbricati ristrutturate non sono state rilasciate. Sarà possibile richiedere l'Agibilità Parziale della porzione di immobile ristrutturata corredandola domanda della documentazione necessaria (art. 24-25 del D.P.R. 06.06.2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e più precisamente:

- dichiarazione di conformità degli impianti;
- schede catastali;
- dichiarazione di conformità edilizia, della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- dichiarazione di esenzione o nulla osta dei Vigili del Fuoco;
- idoneità statica;
- progetto delle Linee Vita.

Lo scrivente ha accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Almenno San Salvatore che l'immobile e i suoi locali accessori non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CONSIDERAZIONI PER LA CORRETTA SCELTA DELL'ASPETTO, DEL CRITERIO DI STIMA E DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

L'immobile "Casa del Francese" oggetto di stima confina a est con il complesso immobiliare "Villa Malliana" (v. estratto mappa allegato 1 dove la "Casa del Francese" è contornata in verde e la "Villa Malliana" in rosso).

La Villa Malliana, antica villa del settecento, contornata da un vasto parco con fabbricati accessori, nel 1990 era di proprietà della società "La Collina" ed era utilizzata per feste/ricevimenti di matrimoni ed altri eventi e gestita dal sig. Mazzoleni Silvio: il fabbricato però era carente per posti a sedere (n. 100) e parcheggi auto.

La società "Immobiliare la Valle srl", il cui amministratore unico era il sig. Silvio Mazzoleni, con atto di compravendita del 29.10.1991 n. 37397 di rep. n. 13440 di

raccolta notaio dott. Gian Maria Grisi di Pavia (v. allegato 18) ha acquistato l'immobile oggi denominato "Casa del Francese" il cui fabbricato è stato parzialmente ristrutturato.

- Al piano terra sono stati realizzati: la hall (v. foto 4), la sala/sale da pranzo per 200 coperti (v. foto 5), la cucina e i servizi; al primo piano la sala congressi (v. foto 6) collegata alla sala pranzo con scala interna (v. foto 7).
- Al piano interrato sono stati realizzati gli spogliatori e i servizi che venivano utilizzati anche dal personale della "Villa Malliana".



Foto 4



Foto 5



Foto 6

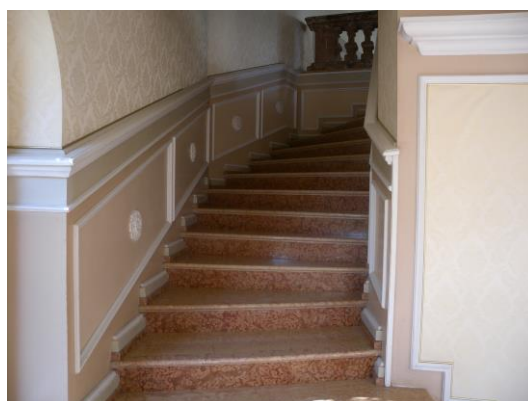


Foto 7

- Al piano secondo e terzo è stata progettata la realizzazione di camere di albergo non realizzate (v. foto 1 e 2).

La "Immobiliare la Valle srl" nel 1995 ha concesso in locazione alla società "Villa Malliana srl" il complesso immobiliare (v. contratto di locazione, allegato 19).

L'attività lavorativa data dall'unione dei due immobili: "Casa del Francesce – Villa Malliana" produceva un ottimo reddito anche perché gli immobili erano complementari.

Con la vendita del complesso immobiliare "Villa Malliana" si sono determinate le seguenti criticità:

- la "Villa Malliana" è deficitaria nella zona pranzo perché i coperti sono limitati a 100 ed i parcheggi auto sono insufficienti;
- la "Casa del Francesce" non può utilizzare il parco e i fabbricati accessori della "Villa Malliana", il piano interrato ristrutturato ed i parcheggi hanno una superficie eccessiva rispetto a quella necessaria per la gestione del ristorante;
- il completamento della ristrutturazione dei piani secondo e terzo in camere d'albergo presenta criticità economiche in relazione alle dimensioni della "Casa del Francesce" e all'ubicazione dell'immobile.
- Il fabbricato "Casa del Francesce" confina a nord con la via Carlo Rota (v. foto 8) e ad est con la piazzetta prospiciente l'ingresso di Villa Malliana; l'accesso principale avviene tramite cancello posto sulla via Carlo Rota (v. foto 9).

I piani del fabbricato sono collegati tra loro da una scala in cemento armato rustico (v. foto 10) ed è stato realizzato sempre in cemento armato il vano ascensore (v. foto 11).



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

In relazione alle caratteristiche costruttive testé citate risulta difficoltoso e antieconomico destinare i piani secondo e terzo a civile abitazione.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dei percorsi pedonali (v. foto 12) del giardino e delle staccionate non sono buone (v. foto 13 e 14).

- I parcheggi in fregio alla via C. Rota sono di uso pubblico.
- Il fabbricato è privo di agibilità.
- E' da tenere inoltre presente che il fabbricato "Casa del Francese" nella sua consistenza e destinazione può interessare solo soggetti che vi vogliono svolgere attività di ristorazione, di feste di matrimoni, eventi e quindi si riduce sensibilmente la cerchia dei possibili acquirenti.



Foto 12



Foto 13

Considerato che alla data della presente relazione non è stato manifestato alcun interesse all'acquisto dell'immobile da parte della proprietà della "Villa Malliana", al fine di una corretta stima per la vendita all'incanto si è reso necessario alla luce di quanto sopra esposto rivedere i coefficienti di differenziazione delle superfici reali ed i criteri di stima adottati.

DATI METRICI – COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Le misure delle superfici reali delle unità immobiliari sono state rilevate dalle planimetrie catastali e secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alle superfici reali sono stati applicati coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione e agli elementi descritti nel paragrafo "Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico e del criterio di stima"

A – Fabbricato mappale 1285 sub 701:

A1 - Porzione di fabbricato agibile:	<i>Superficie reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciabile</i>
<u>piano seminterrato:</u> spogliatoi, bagni, locali di sgombero, locali impianti e caldaia	mq 623,00	0,25	mq 155,75
<u>piano terra:</u> -sala ristorante, cucina, reception/hall e servizi	mq 527,37	1	mq 527,37
<u>piano primo:</u> - sala congressi	mq 206,75	0,90	mq 186,07
- balconcino	mq 2,75	0,33	mq 0,90
- terrazzo	mq 30,75	0,33	<u>mq 10,15</u>
Sommano			mq 880,24

A2 - Porzione di fabbricato al rustico:

	<i>Superficie reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciabile</i>
<u>piano primo:</u>	mq 365,62	0,90	mq 329,06
<u>piano secondo:</u>	mq 365,62	0,95	mq 347,34
- terrazzo	mq 13,50	0,33	mq 4,45
<u>piano terzo:</u> (con tavolati)	mq 365,62	0,98	<u>mq 358,31</u>
<i>Sommano</i>			mq 1.039,16

B – Fabbricato uso deposito/lavanderia/ripostiglio**(mapp. 1285 sub.707):**

	<i>Superficie reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciabile</i>
<u>piano 1° interrato</u> : ripostiglio	mq 121,80	0,20	mq 24,36
<u>piano terra</u> : lavanderia-stireria	mq 70,40	0,50	mq 35,20
<u>piano primo</u> : - guardaroba	mq 70,40	0,50	mq 35,20
- balcone	mq 23,60	0,33	<u>mq 7,78</u>
<i>Sommano</i>			mq 102,54

C – Parcheggi:

- Parcheggio coperto a uso pubblico

(mappale 1285 sub.704)

mq 492,26

- Area pertinenziale

mq 4.037,00

ASPETTO ECONOMICO E CRITERIO DI STIMA

La valutazione di un immobile si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione così da pervenire alla stima più confacente alle ragioni che l'hanno ispirata.

Poiché la valutazione riguarda l'immobile di pertinenza della procedura di concordato preventivo, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'immobile deve essere valutato sia quella del più probabile valore di trasformazione per la parte di fabbricato non ristrutturata e del più probabile valore di mercato per quella agibile.

La Banca d'Italia ha definito il valore di mercato come "il prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore beni disposti, tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti hanno agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione".

Per formulare un corretto giudizio di stima in relazione al tipo di immobile da valutare, lo scrivente considerato gli elementi descritti nel paragrafo "Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico e del criterio di stima" ha adottato il criterio di stima sintetico.

Il più **probabile valore di trasformazione** si ottiene dalla differenza del valore dell'immobile, completato dalle opere mancanti al fabbricato, e il costo per realizzare queste ultime.

Il **criterio di stima sintetico** si attua comparando l'immobile da valutare con altri immobili di vendite effettuate, i cui prezzi sono quindi certi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'immobile che è oggetto della presente valutazione.

La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico degli immobili presi in esame rispetto al valore del parametro dell'immobile da stimare per le differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Gli accertamenti sono stati svolti presso Agenzie immobiliari di zona e attraverso i dati forniti dalle seguenti fonti di informazione:

- Agenzia del Territorio - Osservatorio dei valori del mercato immobiliare di Bergamo;
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia;
- Case e terreni- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
- Consulente Immobiliare per i costi di costruzione.

* * *

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE RIFERITO A SETTEMBRE 2017

Per quanto sopra esposto, lo scrivente, valutata la consistenza del fabbricato e del terreno pertinenziale e dei parcheggi ad uso pubblico, ritiene che il valore di mercato a settembre 2017 sia il seguente:

A – Fabbricato mappale 1285 sub 701:

A1 - Porzione di fabbricato agibile:

mq 880,24 x € 1.600,00/mq = € 1.408.384,00

A2 - Porzione di fabbricato al rustico:

mq 1.039,16 x € 350,00/mq = € 363.706,00

**B – Fabbricato uso deposito/lavanderia/ripostiglio
al rustico (mapp. 1285 sub.707):**

mq 102,54 x € 350,00/mq = € 35.889,00

C – Parcheggi:

- Parcheggio coperto (mappale 1285 sub.704)

ad uso pubblico

mq 492,26 x € 200,00/mq = € 98.452,00

Valore del Lotto 3 immobile “Casa del Francese”

€ 1.906.431,00

che si arrotonda a

€ **1.900.000,00**

(euro Unmilionenovecentomila/00).

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l’incarico ricevuto, lo scrivente resta a disposizione per ogni altro chiarimento.

Bergamo, 17.10.2017


Geom. Franco Magni

DOCUMENTI ALLEGATI

- 1) Estratto mappa;
- 2) Foto aerea;
- 3) Visura per soggetto – Catasto dei Fabbricati
- 4) Scheda catastale sub.701;
- 5) Scheda catastale sub.703;
- 6) Scheda catastale sub.704;
- 7) Scheda catastale sub.705;
- 8) Scheda catastale sub.707;
- 9) Estratto di PGT;
- 10) Art.17 N.T.A.;
- 11) Concessione Edilizia n.128/92;
- 12) Convenzione n. 82104 del 03-22 luglio 1992 Notaio Fieconi (nota trascrizione);
- 13) Concessione Edilizia in Sanatoria n.52/94;
- 14) Concessione Edilizia in Sanatoria n.49/94;
- 15) Concessione Edilizia in Sanatoria n.47/94;
- 16) Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 25/04;
- 17) Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 27/04;
- 18) Atto di compravendita del 1991 n. 37397 notaio dott. Gian Maria Grisi
- 19) Contratto di locazione registrato il 3.5.1995 al n. 3599