

## **TRIBUNALE DI BERGAMO**

FALLIMENTO COTONIFICIO HONEGGER S.p.A. in liquidazione n. 132/2014 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Laura Giraldi

Curatori: Avv. Nicola Stefanini, Rag. Fabio Bombardieri, Dott. Stefano Berlanda

Tecnico estimatore: Ing. Francesco Angelucci

\*\*\*\*\*

### **RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA DEL C.T.U.** **relativa a beni immobili di proprietà della società fallita**

\*\*\*\*\*

#### ***PREMESSA***

In data 22 aprile 2015, vista la richiesta dei Curatori del Fallimento, il G.D. Dott. Laura Giraldi ha autorizzato la nomina del perito estimatore dei beni immobili del Fallimento del Cotonificio Honegger S.p.A. in liquidazione nella persona del 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; la presente relazione peritale ha per oggetto la stima del valore di mercato di tutti i beni immobili di proprietà del Cotonificio Honegger S.p.A. in liquidazione con sede legale in Albino (Bg), Via G. Marconi n. 51, Codice Fiscale e Partita IVA 02112890161, tra cui il complesso industriale sito nei Comuni di Nembro e di Albino, Via G. Marconi n. 51, il compendio immobiliare denominato "Villaggio Honegger" sito in Comune di Albino (Bg), Largo Honegger e sei cascine rurali poste in Comune di Albino (Bg), Località Piazza, con relativi terreni agricoli e boschivi di pertinenza.

Dopo aver preso visione degli atti e documenti forniti dai curatori del fallimento, il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso gli immobili di proprietà del Cotonificio Honegger S.p.A. in liquidazione, siti in Comune di Albino, Nembro e Pradalunga (Bg) nei giorni 01-02-14 aprile 2015 e 03-08-10-12 giugno 2015, eseguiva i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo (27-31 marzo 2015 e 08 aprile 2015) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albino (16-18 giugno 2015 e 10-16-28 dicembre 2015); si dà atto che lo scrivente non ha verificato l'esatta consistenza catastale di tutti i beni immobili in quanto, per tale incombenza, i curatori

del fallimento hanno incaricato direttamente il Dott. Santus Armando, Notaio in Bergamo, il quale, dopo aver esaminato i documenti e consultato i registri della Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali di Bergamo e dopo aver esperito indagini anche in relazione della Legge n. 151 del 19/05/1975, ha predisposto e redatto una dichiarazione notarile, completa di estratti di mappa del N.C.T. e di planimetrie catastali degli immobili e delle aree urbane, con la quale ha individuato tutti gli immobili che attualmente risultano ancora di intera proprietà del “Cotonificio Honegger S.p.A.” in liquidazione con sede legale in Albino (Bg), Via G. Marconi n. 51, Codice Fiscale, Partita IVA e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo 02112890161, R.E.A. BG-263713.

Pertanto, il sottoscritto, essendo stato esonerato dalla verifica dei dati catastali, procede ad individuare lotti omogenei per la vendita all’asta nell’interesse della procedura considerando i soli beni immobili indicati nella sopra richiamata dichiarazione notarile del Notaio Santus datata 23 gennaio 2016.

Tutti gli edifici, oggetto della presente relazione peritale, sono stati edificati in epoca remota, certamente prima del 02.09.1967 (il sottoscritto ha preso visione di tutti i registri messi a disposizione dall’ufficio tecnico del Comune di Albino da cui è emerso che le ultime edificazioni significative risalgono alla prima metà degli anni ’60); quasi tutti si presentano in precarie condizioni di manutenzione con evidenti segni di infiltrazione d’acqua meteorica e criticità anche dal punto di vista strutturale. Confrontando le planimetrie catastali con il rilievo dello stato attuale dei luoghi, è emerso che non esistono difformità edilizie importanti e significative tali da dover procedere a sanatorie tenuto anche conto che tutti gli immobili dovranno certamente essere sottoposti ad ingenti lavori di ristrutturazione, restauro, risanamento, rinforzo strutturale e adeguamento di impianti in quanto gli edifici visionati sono inutilizzati da molto tempo e, ad oggi, possono essere considerati inagibili, alcuni anche con pericolo di crolli parziali. Certamente lo stato di conservazione dell’intero compendio industriale, che presenta evidenti segni di interventi succedutisi nel tempo e resisi necessari da esigenze tecniche della attività produttiva e dall’inserimento di nuovi

impianti e macchinari, non consente a chi scrive di confermare e sottoscrivere la piena regolarità urbanistica dell'intero comparto.

Per quanto riguarda gli aspetti cosiddetti ambientali del complesso industriale del Cotonificio Honegger S.p.A. sito in Comune di Albino (Bg), Via G. Marconi n. 51, si evidenzia quanto segue: con riferimento alla pianta del piano terra del complesso industriale (Allegato n. 1g), alcuni fabbricati (i principali sono contraddistinti dai nn. 3, parte del 4, 8, 9, 10, 17, la tettoia tra il 14 e il 15 e le tettoie 24) presentano coperture (tetti) e pareti (solo il capannone n. 3) in lastre di cemento-amianto (eternit) e dovranno essere oggetto di intervento di bonifica secondo la vigente normativa nazionale e regionale; in prossimità della vecchia centrale termica n. 13 esistono ancora due vecchi serbatoi di stoccaggio del gasolio, un tempo utilizzato come combustibile per l'alimentazione delle caldaie della fabbrica, uno fuori terra di forma cilindrica (diametro circa m. 5,00 e altezza circa m. 7,00) e uno grande interrato da circa m<sup>2</sup> 100 di superficie; tali serbatoi, tuttora contenenti residui di gasolio, dovranno essere oggetto di intervento di bonifica secondo la vigente normativa nazionale e regionale; nei locali al piano terra dell'edificio n. 21 sono presenti numerosi fusti, bidoni, cisterne e latte di oli minerali esausti o vecchi che, unitamente agli ambienti in cui si trovano, dovranno essere smaltiti e bonificati secondo le vigenti normative nazionali e regionali; nei piazzali e in alcuni locali interni sono presenti, oltre a macchinari informatici e vecchie batterie da rottamare, cumuli di materiale di scarto provenienti dalle lavorazioni (materiali di imballaggio e rifiuti, vecchi bancali in legno di varie misure rotti o inutilizzabili, mobili dismessi, tubetti di plastica, con avvolto residui di filato, posti in sacchi di plastica, ecc.) che dovranno essere smaltiti nel rispetto delle vigenti normative nazionali e regionali.

Infine si fa presente che, tenuto conto dell'attività industriale svolta in circa un secolo e mezzo sul sito oggetto di valutazione (prevalentemente filatura e tessitura cotone) e che, all'apparenza, da un esame visivo del sito industriale, non risultano ulteriori tracce e/o fonti di inquinamento ambientale, non si è ritenuto, ai fini della valutazione di stima dell'intero complesso industriale, di effettuare specifici accertamenti di na-

tura ambientale sui manufatti, strutture e beni esistenti e nel sottosuolo del sito.

Considerate le premesse e le considerazioni generali sopra riportate, che si possono riferire a tutti i beni immobili di proprietà del Cottonificio Honegger S.p.A. in liquidazione, il sottoscritto procede ad individuare n. 4 lotti omogenei che verranno individuati catastalmente, descritti in modo sommario ed illustrati con documentazione fotografica (gli estratti di mappa del N.C.T. e le planimetrie catastali degli immobili e delle aree urbane sono allegati alla sopra richiamata dichiarazione notarile del Notaio Santus datata 23 gennaio 2016).

\*\*\*\*\*

OMISSIS

OMISSIS

\*\*\*\*\*

**LOTTO 3/a – VILLAGGIO HONEGGER**

Il cosiddetto “Villaggio Honegger” è un insediamento residenziale costituito da quattro edifici principali oltre a diversi piccoli manufatti ad uso autorimesse; in passato tutti gli appartamenti che formano i fabbricati erano utilizzati da operai, dipendenti e dirigenti del Cottonificio Honegger S.p.A.; attualmente tutte le unità immobiliari sono inutilizzate, abbandonate ed in precarie condizioni di manutenzione con parti anche pericolanti.

OMISSIS

\*\*\*\*\*

EX CASE DEI DIPENDENTI - Largo G. Honegger - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Largo Honegger, antico borgo costituito da tre edifici e spazi pertinenziali, anticamente destinati ad abitazioni dei dipendenti del cotonificio, risalenti agli inizi del '900, insistenti sui mappali nn. 2777, 666 e 389. I fabbricati sono tutti inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Insediativo "nuclei di antica formazione" e fanno parte dell'ambito di trasformazione AT1a denominato "Piazzo".

Il primo fabbricato di due piani fuori terra è costituito da sette appartamenti, giardino di pertinenza, un magazzino e una autorimessa; gli immobili risultano meglio identificati al N.C.E.U. con i seguenti mappali: foglio n. 29

n. 2777/1, Largo G. Honegger n. 4, p.T, cat. A/3, cl. 2, vani 5,0, RC€ 284,05

n. 2777/2, Largo G. Honegger n. 4, p.T, cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, RC€ 218,46

n. 2777/3, Largo G. Honegger n. 3, p.T, cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, RC€ 218,46

n. 2777/4, Largo G. Honegger n. 2, p.T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 7,0, RC€ 469,98

n. 2777/5, Largo G. Honegger n. 4, p.1, cat. A/3, cl. 2, vani 5,0, RC€ 284,05

n. 2777/6, Largo G. Honegger n. 4, p.1, cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, RC€ 218,46

n. 2777/7, Largo G. Honegger n. 3, p.1, cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, RC€ 218,46

n. 2777/8, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/7, cl. U, mq. 21, RC€ 33,62

n. 6273, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, mq 15, RC€ 27,89

Il lotto è completato da un appezzamento di terreno posto ad Ovest, identificato al N.C.T., foglio 29, mappale n. 665, sem. irr. arb., cl. 1, are 9,30, RDE. 8,41, RA€. 4,80.

Documentazione fotografica e planimetrie catastali (ALLEGATO N. 4)

Estratto di mappa N.C.T. (area evidenziata color rosa) (ALLEGATO N. 7)

Trattasi di un vecchio edificio in precarie condizioni, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia. Il fabbricato, presumibilmente ristrutturato negli anni '50, non è riscaldato ed è realizzato in muratura portante in pietra con solette in legno e in laterizio, tetto in legno con manto di copertura in tegole; i serramenti sono in legno, i pavimenti sono in marmette di graniglia, ceramica e legno. Gli appartamenti, tutti dotati di servizi igienici, misurano complessivamente m<sup>2</sup> 747 circa, mentre i vani scala e i ripostigli esistenti occupano in totale una superficie di circa m<sup>2</sup> 83; pertanto la superficie commerciale ragguagliata risulta di circa m<sup>2</sup> 770.

Il box al piano terra di cui al mappale n. 6273 misura in pianta circa m<sup>2</sup> 19.

Il cortile comune di pertinenza misura circa m<sup>2</sup> 734.

Valore complessivo del fabbricato stimato a corpo: € 375.000,00.=

Il secondo fabbricato di tre piani fuori terra è costituito da otto appartamenti, area di pertinenza e sei autorimesse; gli immobili risultano meglio identificati al N.C.E.U. con i seguenti mappali: foglio n. 10

n. 666/12, Largo G. Honegger n. 9, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89

n. 666/13, Largo G. Honegger n. 9, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89

n. 666/14, Largo G. Honegger n. 8, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89

n. 666/15, Largo G. Honegger n. 7, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89

n. 666/16, Largo G. Honegger n. 6, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89

- n. 666/17, Largo G. Honegger n. 6, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89
- n. 666/18, Largo G. Honegger n. 5, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89
- n. 666/19, Largo G. Honegger n. 5, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89
- n. 6272/1, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, mq 10, RC€ 18,59
- n. 6272/2, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, mq 10, RC€ 18,59
- n. 6272/3, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, mq 11, RC€ 20,45
- n. 6272/4, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, mq 10, RC€ 18,59
- n. 6272/5, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, mq 10, RC€ 18,59
- n. 6272/6, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, mq 10, RC€ 18,59

Documentazione fotografica e planimetrie catastali (ALLEGATO N. 5)

Estratto di mappa N.C.T. (area evidenziata color verde) (ALLEGATO N. 7)

Trattasi di un vecchio edificio in precarie condizioni, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia. Il fabbricato, presumibilmente ristrutturato negli anni '50, non è riscaldato ed è realizzato in muratura portante in pietra con solette in legno, scale in legno, tetto in legno con manto di copertura in tegole; i serramenti sono in legno, i pavimenti sono in piastrelle di graniglia, ceramica e legno. Poiché gli appartamenti, tutti dotati di servizi igienici, misurano complessivamente circa m<sup>2</sup> 820, e i vani scala, i ripostigli, i sottotetti e i loggiati occupano in totale una superficie di circa m<sup>2</sup> 1040, la superficie commerciale ragguagliata è di circa m<sup>2</sup> 1100. I sei boxes al piano terra di cui al mappale n. 6272 misurano in pianta circa m<sup>2</sup> 75.

Il cortile ed il giardino comuni pertinenziali misurano circa m<sup>2</sup> 980.

Valore complessivo del fabbricato stimato a corpo: €. 475.000,00.=

Il terzo fabbricato di tre piani fuori terra è costituito da otto appartamenti, giardino di pertinenza, un locale non censito e tre autorimesse; gli immobili risultano meglio identificati al N.C.E.U. con i seguenti mappali: foglio n. 10

- n. 389/9, Largo G. Honegger n. 16, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89
- n. 389/10, Largo G. Honegger n. 15, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89
- n. 389/11, Largo G. Honegger n. 15, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89



n. 389/12, Largo G. Honegger n. 14, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89  
n. 389/13, Largo G. Honegger n. 13, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89  
n. 389/14, Largo G. Honegger n. 12, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89  
n. 389/15, Largo G. Honegger n. 11, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89  
n. 389/16, Largo G. Honegger n. 10, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89  
n. 389/17, Largo G. Honegger sn, p.T, area urbana di mq. 134  
n. 6270/1, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, mq 15, RC€ 27,89  
n. 6270/2, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, mq 22, RC€ 40,90  
n. 6271, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, mq 15, RC€ 27,89

Il fabbricato è completato da un appezzamento di terreno posto a Sud, censito al foglio 10 del N.C.T., col mappale n. 3113, sem.arb, cl.1, are 1,55, RD€. 0,72, RA€. 0,80

Documentazione fotografica e planimetrie catastali (ALLEGATO N. 6)

Estratto di mappa N.C.T. (area evidenziata color arancione) (ALLEGATO N. 7)

Trattasi di un vecchio edificio in precarie condizioni, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia. Il fabbricato, presumibilmente ristrutturato a metà del secolo scorso, non è riscaldato ed è realizzato in muratura portante in pietra con solette, scale e tetto in legno con manto di copertura in tegole; i serramenti sono in legno, i pavimenti sono in piastrelle di graniglia, ceramica e legno. Poiché gli appartamenti, tutti dotati di servizi igienici, misurano complessivamente circa m<sup>2</sup> 796, e i vani scala, i ripostigli, i sottotetti e i loggiati occupano in totale una superficie di circa m<sup>2</sup> 996, la superficie commerciale ragguagliata risulta essere di circa m<sup>2</sup> 1050.

I tre boxes al piano terra (mappale nn. 6270 e 6271) misurano in pianta circa m<sup>2</sup> 70.

Il cortile ed il giardino comuni pertinenziali misurano circa m<sup>2</sup> 745.

Valore complessivo del fabbricato stimato a corpo: € 450.000,00.=

Il "Villaggio Honegger" è, inoltre, completato da altri terreni, limitrofi ai fabbricati che risultano censiti al N.C.E.U., fg. 10, con il mappale n. 667 sub. 703, Via Duca d'Aosta sn, piano T, area urbana di mq. 2040, e al N.C.T., foglio 1, come segue: fg. 10, mappale n. 2854, seminativo, cl. 1, are 01,40, RD€. 0,65, RA€. 0,72

fg. 10, mappale n. 7987, sem. irr. arb., cl. 1, are 00,45, RD€. 0,41, RA€. 0,23

fg. 10, mappale n. 7990, sem. irr. arb., cl. 1, are 08,40, RD€. 7,59, RA€. 4,34

Estratto di mappa N.C.T. (area evidenziata color rosso) (ALLEGATO N. 7)

Il valore complessivo di detti terreni viene stimato a corpo in totali €. 20.000,00.=

\*\*\*\*\*

Pertanto, riassumendo i dati sopra riportati, lo scrivente ritiene che un equo valore di mercato dell'intero villaggio Honegger possa essere stimato come segue:

Valore ex casa dei direttori: €. 630.000,00

Valore primo fabbricato (mappale principale n. 2777): €. 375.000,00

Valore secondo fabbricato (mappale principale n. 666): €. 475.000,00

Valore terzo fabbricato (mappale principale n. 389): €. 450.000,00

Valore di terreni limitrofi e di pertinenza: €. 20.000,00

Valore complessivo dell'intero villaggio Honegger: a corpo €. 1.950.000,00.=

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 3/b – CASCINE RURALI IN LOCALITA' PIAZZO DI ALBINO**

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazza, a monte del "Villaggio Honegger", esistono sei cascine rurali di proprietà del Cotonificio Honegger S.p.A. in liquidazione circondate da ampio terreno agricolo e montano; le cascine verranno singolarmente individuate, descritte e valutate, unitamente alla quota parte di terreno ritenuto di loro pertinenza, anche se poi verranno inserite in un unico lotto, comprendente anche il "Villaggio Honegger" di cui al lotto 3/a, in quanto sono urbanisticamente legate tra loro dall'Ambito di Trasformazione AT1a, previsto dal vigente P.G.T. del Comune di Albino, di cui si dirà in seguito, che prevede l'approvazione di un Piano Attuativo corredato da una convenzione.

\*\*\*\*\*

*OMISSIS*

OTISSIS

\*\*\*\*\*

Fabbricato rurale – ex cascina “BIROLINI” - Località Piazza - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazza, vecchio fabbricato rurale di tre piani fuori terra denominato “ex cascina Birolini”, posto lungo la Via Piazza, strada carrabile ad un’unica corsia poco agevole, censito al foglio n. 6 del N.C.E.U. con il seguente mappale:

n. 634, Via Piazza sn, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 2, vani 12,5, RC€ 497,09

Il lotto comprende anche diversi terreni agricoli, di complessivi m<sup>2</sup> 34225 catastali, che risultano censiti al N.C.T., foglio 1, come segue:

fg. 6, mappale n. 1992, vigneto, cl. U, are 164,35, RD€ 72,15, RA€ 42,44

fg. 7, mappale n. 6209, vigneto, cl. U, are 05,00, RD€ 2,19, RA€ 1,29

fg. 7, mappale n. 639, seminativo, cl. 1, are 20,40, RD€ 9,48, RA€ 10,54

fg. 7, mappale n. 638, sem. arb., cl. 1, are 11,30, RD€ 5,25, RA€ 5,84

fg. 7, mappale n. 635, sem. arb., cl. 1, are 119,50, RD€ 55,54, RA€ 61,72

fg. 7, mappale n. 679, sem. arb., cl. 1, are 21,70, RD€ 10,09, RA€ 11,21

Estratto di mappa N.C.T., planimetria catastale e fotografie (ALLEGATO N. 9)

I terreni sono inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nei “Servizi: aree verdi” e fanno parte dell’ambito di trasformazione AT1a denominato “Piazzo” in cui è prevista la loro cessione gratuita al Comune con destinazione servizi pubblici con la sola esclusione di parte del terreno identificato dal mappale n. 635 sul quale è prevista una possibilità edificatoria di nuove costruzioni a destinazione residenziale nell’ambito della SLP concessa all’esterno degli Ambiti di Tessuto Urbano Consolidato.

Si fa altresì presente che parte del terreno di cui al mappale n. 635 è coltivato dai Sigg. Pievani Ivan, Arizzi Anna Rosa, Marchi Sergio, Moroni Tania, Ruggeri Fausto Angelo e Usubelli Elio, i quali hanno richiesto l’acquisto rivendicando l’occupazione senza opposizione della proprietà di una parte del predetto fondo.

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Ambientale A2 “aree del paesaggio agrario tradizionali” e rientra nell’ambito di trasformazione AT1a denominato “Piazzo”; l’edificio è classificato di interesse storico ambientale ed è descritto e documentato con la scheda n. 208 (allegata) in cui risulta la denominazione “Cà di Capelù – Colombara”, l’uso prevalente di uso agricolo, l’indirizzo Via Piazzo n. 3, il grado di intervento risanamento conservativo con adeguamento facciate (grado 4) e la nuova destinazione di residenza.

Trattasi di un vecchio fabbricato rurale in precarie condizioni, risalente al XVIII secolo, ristrutturato all’inizio del XX secolo, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia. Il fabbricato è realizzato in muratura portante in pietra con solette in legno, scale in legno, tetto in legno con manto di copertura in tegole; i serramenti sono in legno, i pavimenti sono in battuto di cemento al piano seminterrato, in piastrelle di graniglia e legno al piano rialzato e in tavole di legno al primo piano; il piano seminterrato è costituito da un portico, due cantine, una stalla e un ripostiglio; il piano rialzato è formato da cucina, soggiorno, tre camere, un portico, un bagno e due ripostigli; il piano sottotetto ha un’altezza di m. 2,00.

Adiacente al fabbricato principale esiste un altro edificio rurale costruito con murature in pietrame, solette in cemento armato, tetto in legno con manto in tegole,

adibito a stalla e portico al piano terra e fienile al primo piano.

I locali della cascina occupano complessivamente una superficie di circa m<sup>2</sup> 351, la stalla col fienile circa m<sup>2</sup> 214, il terrazzo circa m<sup>2</sup> 18, il sottotetto circa m<sup>2</sup> 175, mentre il cortile di pertinenza misura circa m<sup>2</sup> 182; pertanto la superficie commerciale ragguagliata risulta di circa m<sup>2</sup> 538.

Valore complessivo della “ex cascina Birolini” (mappale n. 634): € 270.000,00.=

Valore complessivo dei m<sup>2</sup> 34225 catastali di terreni agricoli: € 170.000,00.=

Valore complessivo del lotto stimato a corpo: € 440.000,00.=

\*\*\*\*\*

Fabbricato rurale – ex cascina “SPINELLI” - Località Piazza - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazza, vecchio fabbricato rurale di tre piani fuori terra denominato “ex cascina Spinelli”, situata a monte della “ex cascina Birolini” e quindi anch’esso accessibile dalla Via Piazza, strada carrabile ad un’unica corsia poco agevole, censito al foglio n. 6 del N.C.E.U. con il mappale n. 632, Via Piazza sn, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 2, vani 8,0, RC€ 318,14 Il lotto comprende anche diversi terreni agricoli, di complessivi m<sup>2</sup> 107595 catastali, che risultano censiti al N.C.T., foglio 1, come segue:

fg. 6, mappale n. 714, bosco ceduo, cl. 3, are 65,50, RD€ 8,46, RA€ 1,01

fg. 6, mappale n. 715, bosco ceduo, cl. 3, are 42,50, RD€ 5,49, RA€ 0,66

fg. 6, mappale n. 701, pascolo, cl. 2, are 214,80, RD€ 17,75, RA€ 5,55

fg. 6, mappale n. 630, bosco ceduo, cl. 2, are 449,00, RD€ 81,16, RA€ 6,96

fg. 6, mappale n. 415, bosco ceduo, cl. 2, are 42,00, RD€ 7,59, RA€ 0,65

fg. 6, mappale n. 700, sem. arb., cl. 1, are 01,30, RD€ 0,60, RA€ 0,67

fg. 6, mappale n. 2545, inc. prod., cl. U, are 164,00, RD€ 4,23, RA€ 2,54

fg. 6, mappale n. 631, vigneto, cl. U, are 96,85, RD€ 42,52, RA€ 25,01

Estratto di mappa N.C.T., planimetria catastale e fotografie (ALLEGATO N. 10)

Per alcuni terreni (mappali nn. 701, 415, 700 e parte dei mappali nn. 2545 e 631), inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nei “Servizi: aree verdi”, facenti parte dell’ambito di trasformazione AT1a denominato “Piazza”, è prevista la loro cessione

gratuita al Comune con destinazione servizi pubblici; per gli altri terreni (mappali nn. 714, 715, 630 e parte dei mappali nn. 2545 e 631), anch'essi inseriti nel perimetro dell'ambito di trasformazione AT1a, il P.G.T. del Comune di Albino, Sistema Ambientale, prevede destinazioni A1 – aree rurali, A2 - aree del paesaggio agrario tradizionali e A3 – aree prevalentemente boscate con un'ampia area non soggetta a trasformazione per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Ambientale A2 “aree del paesaggio agrario tradizionali” e rientra nell'ambito di trasformazione AT1a denominato “Piazzo”; l'edificio è classificato di interesse storico ambientale ed è descritto e documentato con la scheda n. 207 (allegata) in cui risulta la sua denominazione “Cà di Palassì – Mora”, l'indirizzo Via Piazzo sn., il grado di intervento risanamento conservativo (grado 2) e la destinazione di residenza.

Trattasi di un vecchio fabbricato rurale in precarie condizioni, risalente al XVI secolo, riattato nella prima parte del XX secolo, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia. Il fabbricato è realizzato in muratura portante in pietra con solette in legno, scale in legno, tetto in legno con manto di copertura in tegole; i serramenti sono in legno, i pavimenti sono in battuto di cemento e in piastrelle di graniglia al piano terra, in legno al primo piano; il piano terra è costituito da cucina, portico, stalla, cantina e ripostiglio; al primo piano ci sono tre camere, una loggia e vari vani ripostiglio; il piano sottotetto è adibito a fienile.

I locali della cascina occupano complessivamente una superficie di circa m<sup>2</sup> 367, oltre a logge e scale per circa m<sup>2</sup> 48, sottotetto di circa m<sup>2</sup> 196, tettoie di circa m<sup>2</sup> 23 e cortile di pertinenza di circa m<sup>2</sup> 81; pertanto la superficie commerciale ragguagliata risulta di circa m<sup>2</sup> 494.

Valore complessivo della “ex cascina Spinelli” (mappale n. 632):	€. 245.000,00.=
Valore complessivo dei m <sup>2</sup> 107595 catastali di terreni agricoli:	<u>€. 270.000,00.=</u>
Valore complessivo del lotto stimato a corpo:	€. 515.000,00.=

\*\*\*\*\*

OMISSIS

\*\*\*\*\*

Fabbricato rurale - ex "STALLA LENA" - Località Piazzo - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazzo, vecchio fabbricato rurale di due piani fuori terra denominato "ex stalla Lena", posto nelle vicinanze della "ex cascina Spinelli", raggiungibile solo a piedi o con mezzi agricoli attraverso una strada-sentiero sterrata che si dirama dalla Via Piazzo, strada carrabile ad un'unica corsia poco agevole, censito al foglio n. 6 del N.C.E.U. con il mappale n. 704, Via Piazzo sn, p.T-1, cat. A/4, cl. 2, vani 7,0, RC€ 278,37

Il lotto comprende anche diversi terreni agricoli, di complessivi m<sup>2</sup> 129925 catastali, che risultano censiti al N.C.T., foglio 1, come segue:

fg. 6, mappale n. 711, pascolo, cl. 2, are 88,00, RD€. 7,27, RA€. 2,27

fg. 6, mappale n. 418, pascolo, cl. 2, are 86,00, RD€. 7,11, RA€. 2,22

fg. 6, mappale n. 860, pascolo, cl. 2, are 255,80, RD€. 21,14, RA€. 6,61

fg. 6, mappale n. 710, bosco ceduo, cl. 3, are 281,10, RD€. 36,29, RA€. 4,36

fg. 6, mappale n. 1998, cast. frutto, cl. U, are 48,00, RD€. 7,44, RA€. 1,98

fg. 6, mappale n. 702, sem. arb., cl. 1, are 91,35, RD€. 42,46, RA€. 47,18

fg. 6, mappale n. 705, sem. arb., cl. 1, are 35,60, RD€. 16,55, RA€. 18,39

fg. 6, mappale n. 708, seminativo, cl. 1, are 30,30, RD€. 14,08, RA€. 15,65

fg. 6, mappale n. 709, bosco ceduo, cl. 3, are 93,40, RD€. 12,06, RA€. 1,45

fg. 6, mappale n. 409, sem. arb., cl. 1, are 52,80, RD€. 24,54, RA€. 27,27

fg. 6, mappale n. 697, seminativo, cl. 1, are 42,00, RD€. 19,52, RA€. 21,69

fg. 6, mappale n. 698, bosco ceduo, cl. 3, are 14,00, RD€. 1,81, RA€. 0,22

fg. 6, mappale n. 699, prato, cl. 1, are 15,80, RD€. 5,71, RA€. 6,12

fg. 6, mappale n. 1996, bosco ceduo, cl. 1, are 15,50, RD€. 4,40, RA€. 0,48

fg. 9, mappale n. 696, bosco ceduo, cl. 3, are 45,20, RD€. 5,84, RA€. 0,70

fg. 9, mappale n. 551, pascolo, cl. 2, are 30,40, RD€. 2,51, RA€. 0,79

fg. 9, mappale n. 863, pascolo, cl. 2, are 39,20, RD€. 3,24, RA€. 1,01

fg. 9, mappale n. 865, seminativo, cl. 1, are 16,80, RD€. 7,81, RA€. 8,68

fg. 9, mappale n. 2024, bosco ceduo, cl. 2, are 18,00, RD€. 3,25, RA€. 0,28

Estratto di mappa N.C.T., planimetria catastale e fotografie (ALLEGATO N. 12)

I suddetti terreni sono inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nei “Servizi: aree verdi” e fanno parte dell’ambito di trasformazione AT1a denominato “Piazzo in cui è prevista la loro cessione gratuita al Comune con destinazione servizi pubblici con la sola esclusione di parte dei mappali nn. 702, 705 e 698 individuati dal P.G.T. come area di pertinenza della cascina ed inseriti nel Sistema Ambientale A2 “aree del paesaggio agrario tradizionali”; i terreni identificati dai mappali nn. 711 e 418 non sono, invece, inseriti nel perimetro dell’ambito di trasformazione AT1a, e per essi il P.G.T. del Comune di Albino, Sistema Ambientale, prevede destinazioni A1 – aree rurali e A3 – aree prevalentemente boscate.

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), terreni posti in Località Monte Cerete, sul fianco della montagna, di complessivi m<sup>2</sup> 57400 catastali, censiti al N.C.T., foglio I, come segue:

fg. 4, mappale n. 541, bosco ceduo, cl. 3, are 159,20, RD€. 20,55, RA€. 2,47

fg. 4, mappale n. 730, pascolo, cl. 2, are 70,90, RD€. 5,86, RA€. 1,83

fg. 6, mappale n. 736, pascolo, cl. 2, are 124,20, RD€. 10,26, RA€. 3,21

fg. 6, mappale n. 742, pascolo, cl. 2, are 45,80, RD€. 3,78, RA€. 1,18

fg. 4, mappale n. 807, bosco ceduo, cl. 3, are 142,80, RD€. 18,44, RA€. 2,21

fg. 4, mappale n. 843, pascolo, cl. 2, are 31,10, RD€. 2,57, RA€. 0,80

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Ambientale A2 “aree del paesaggio agrario tradizionali” e rientra nell’ambito di trasformazione AT1a denominato “Piazzo”; l’edificio, nonostante sia classificato di interesse storico ambientale, non risulta descritto e documentato da alcuna scheda.



Trattasi di un vecchio fabbricato rurale in precarie condizioni e parzialmente crollato, risalente al XVII secolo, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di ristrutturazione edilizia, rinforzi strutturali e rifacimento di tutti gli impianti. Il fabbricato è realizzato in muratura portante in pietra con solette in legno, scale in legno, tetto in legno con manto di copertura in tegole; i serramenti sono in legno; il piano terra è costituito da cinque locali e una tettoia; il primo piano è formato da tre vani e un fienile.

I locali della cascina occupano complessivamente una superficie di circa m<sup>2</sup> 303, le tettoie circa m<sup>2</sup> 39, il balcone circa m<sup>2</sup> 14, mentre il cortile di pertinenza misura circa m<sup>2</sup> 92; pertanto la superficie commerciale ragguagliata risulta di circa m<sup>2</sup> 330.

Valore complessivo della "ex stalla Lena" (mappale n. 704):	€. 110.000,00.=
Valore complessivo dei m <sup>2</sup> 129925 catastali di terreni agricoli:	€. 260.000,00.=
Valore complessivo dei m <sup>2</sup> 57400 catastali di terreni montani:	<u>€. 30.000,00.=</u>
Valore complessivo del lotto stimato a corpo:	€. 400.000,00.=

\*\*\*\*\*

#### Fabbricato rurale – ex "PORTONE TUNI" - Località Piazza - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazza, vecchio fabbricato rurale di tre piani fuori terra denominato "ex Portone Tunì", posto nella parte bassa della collina, censito al foglio n. 10 del N.C.E.U. con il seguente mappale: n. 885, Via Piazza sn, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 2, vani 7,0, RC€ 278,37

Estratto di mappa N.C.T., planimetria catastale e fotografie (ALLEGATO N. 13)

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Ambientale A2 "aree del paesaggio agrario tradizionali" e rientra nell'ambito di trasformazione AT1a denominato "Piazza".

La cascina non è raggiungibile con automobili in quanto non è servita da strade carrabili di collegamento; pertanto al fabbricato rurale si arriva solo a piedi o con mezzi agricoli percorrendo sentieri nel bosco partendo sia dalla Via G. Marconi che dalla Via Achille Grandi, strada carrabile che termina al limite della proprietà della "ex cascina Belotti".

Trattasi di un vecchio fabbricato rurale in precarie condizioni, parzialmente incendiato, risalente al XVII secolo, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di ristrutturazione edilizia, rinforzi strutturali e rifacimento di tutti gli impianti. Il fabbricato è realizzato in muratura portante in pietra con solette in legno, scale in legno, tetto in legno con manto di copertura in tegole; i serramenti sono in legno; il piano terra è costituito da una cucina, un bagno, un ripostiglio, un portico, due cantine e due stalle; il primo piano è formato da un ballatoio, due camere, due ripostigli e da un fienile.

I locali della cascina occupano una superficie totale di circa m<sup>2</sup> 490, il sottotetto circa m<sup>2</sup> 190, il balcone e le scale circa m<sup>2</sup> 68, mentre il cortile di pertinenza misura circa m<sup>2</sup> 259; pertanto la superficie commerciale ragguagliata risulta di circa m<sup>2</sup> 632.

Il lotto comprende anche diversi terreni agricoli, di complessivi m<sup>2</sup> 28910 catastali, che risultano censiti al N.C.T., foglio 1, come segue:

fg. 10, mappale n. 883, bosco ceduo, cl. 3, are 11,90, RD€. 1,54, RA€. 0,18

fg. 10, mappale n. 886, sem. arb., cl. 1, are 02,20, RD€. 1,02, RA€. 1,14

fg. 10, mappale n. 887, bosco ceduo, cl. 3, are 10,30, RD€. 1,33, RA€. 0,16

fg. 10, mappale n. 882, sem. arb., cl. 1, are 163,10, RD€. 75,81, RA€. 84,23

fg. 10, mappale n. 889, prato, cl. 2, are 12,80, RD€. 3,64, RA€. 4,63

fg. 10, mappale n. 5417, seminativo, cl. 1, are 62,20, RD€. 28,91, RA€. 32,12

fg. 10, mappale n. 5415, bosco ceduo, cl. 3, are 26,60, RD€. 3,43, RA€. 0,41

I suddetti terreni sono inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Ambientale A2 "aree del paesaggio agrario tradizionali" e rientrano nell'ambito di trasformazione AT1a denominato "Piazzo"; solamente una parte dei mappali nn. 882 e 5417 (versante est lungo la valletta) sono inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nei "Servizi: aree verdi" e per essi è prevista la loro cessione gratuita al Comune con destinazione servizi pubblici; la stessa area risulta anche non soggetta a trasformazione per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

Inoltre il lotto comprende anche alcuni terreni agricoli in Comune di Nembro, di complessivi m<sup>2</sup> 8457 catastali, che risultano censiti al N.C.T., foglio 9, come segue:

fg. 15, mappale n. 1276, bosco ceduo, cl. 2, are 60,77, RDE. 10,98, RA€. 0,94

fg. 15, mappale n. 1277, seminativo, cl. 4, are 23,80, RDE. 4,30, RA€. 7,38

Del lotto fa parte anche il terreno montano sito in Comune Amministrativo e Censuario di Nembro (Bg), posto in Località Monte Cerete censito al N.C.T., foglio 911, con il mappale n. 1262, pascolo, cl. U, are 137,50, RDE. 17,75, RA€. 7,10

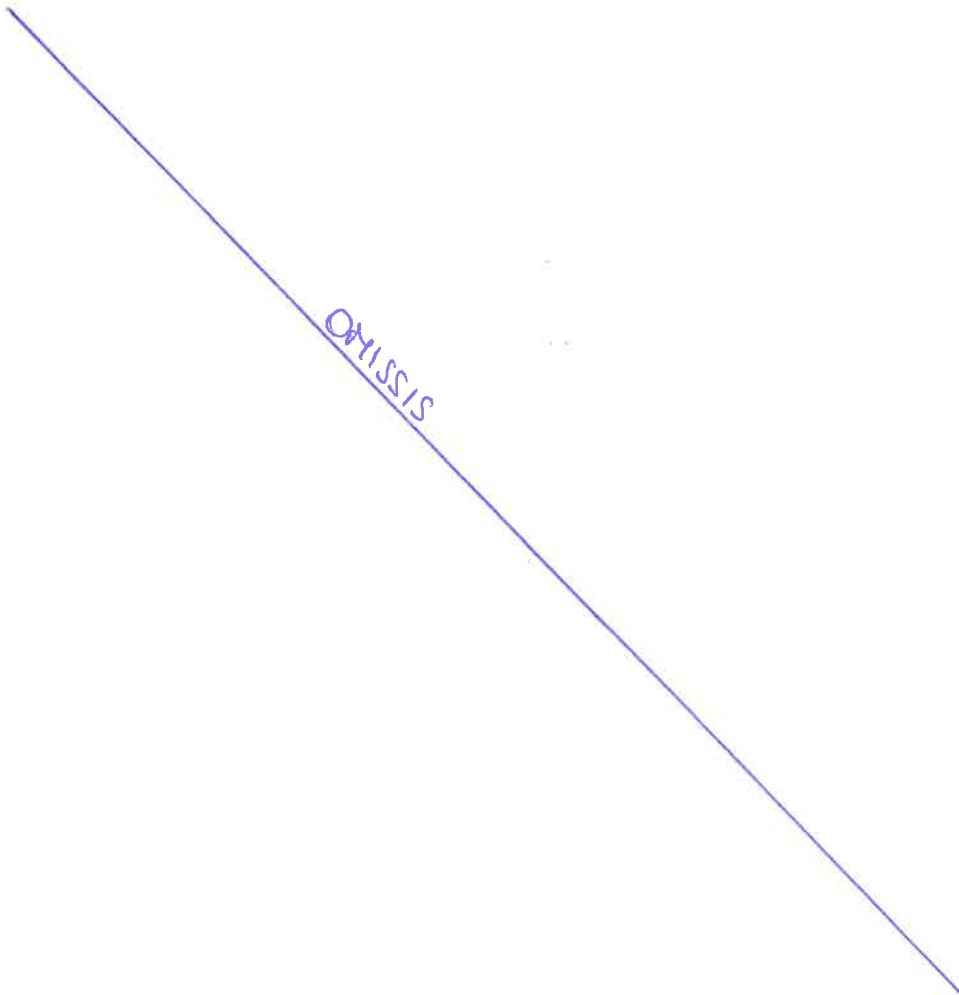
Valore complessivo cascina "ex Portone Tunì" (mappale n. 885): € 220.000,00.=

Valore complessivo dei m<sup>2</sup> 37367 catastali di terreni agricoli: € 150.000,00.=

Valore complessivo dei m<sup>2</sup> 13750 catastali di terreni montani: € 30.000,00.=

Valore complessivo del lotto stimato a corpo: € 400.000,00.=

\*\*\*\*\*



OTISSIS

\*\*\*\*\*

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Oltre al capannone industriale insistente su un appezzamento di terreno posto in Comune di Nembro, censito al foglio n. 15 del N.C.E.U. con il mappale n. 9686, inserito nel P.G.T. in ambito non residenziale, tessuto consolidato di completamento terziario – T3-7 (art. n. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole), con riferimento alle tavole grafiche allegate alla Variante 3 del nuovo P.G.T. del Comune di Albino, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 22 novembre 2013, e alle N.T.A. del Piano delle Regole dello stesso P.G.T., l'area su cui insiste l'intero complesso immobiliare di proprietà del Cotonificio Honegger è inserita nell'Ambito di Trasformazione AT1, individuato da un perimetro ben definito, il quale stabilisce preventivamente le modalità di intervento, le destinazioni d'uso, le superfici, i parametri edificatori, gli elementi qualitativi e le aree per i servizi; il Documento di Piano individua con una scheda dettagliata l'Ambito AT1 denominato "Piazzo" che prevede la presentazione di un Piano Attuativo per due comparti di intervento: AT1a – Residenza e AT1b – Produttivo; l'ambito si attua tramite Piano Attuativo unitario per i due Comparti di Intervento distinti, uno residenziale e uno produttivo, per i quali risulta ben individuata la SLP (mq 6.000 in aggiunta a quella esistente per il comparto AT1a e mq 38.600 complessiva, compreso l'esistente, a destinazione produttiva per il comparto AT1b con un massimo di mq 8.000 di SLP assoggettabili a riconversione a destinazione terziaria/commerciale/ricettiva). Nella suddetta scheda, che viene allegata alla presente relazione, sono riportati le superfici dei comparti, i parametri edificatori, gli elementi qualitativi ed aree per servizi e le prescrizioni.

Estratto mappa PGT e estratto NTA-scheda ambito AT1 – Piazzo (Allegato n. 14)

Il complesso industriale del Cotonificio Honegger, il villaggio Honegger e le cascine risalgono a molti anni fa con edifici costruiti anche nel XIX secolo; il sottoscritto ha sfogliato tutti i registri messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Albino verificando che gli ultimi edifici industriali risalgono alla metà degli anni '60; in particolare sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- n. progr. 346 del 25.01.1954 – nulla osta per costruzione industriale rilasciato in data 30 gennaio 1954;
- n. progr. 360 del 16.03.1954 – nulla osta per impianto industriale del 24.03.1954;
- n. progr. 377 del 28.08.1954 – nulla osta per costruzione industriale rilasciato in data 22 settembre 1954;
- n. progr. 51 del 30.05.1958 – nulla osta per ampliamento industriale eseguito sul mappale n. 895, rilasciato in data 25 giugno 1958;
- n. progr. 141 del 24.03.1959 – nulla osta n. 457 per costruzione nuova sala filatura e uffici rilasciato in data 28 aprile 1959;
- n. progr. 211 del 31.10.1959 – nulla osta n. 528 per ampliamento magazzino rilasciato in data 24 novembre 1959;
- n. progr. 265 del 02.04.1960 – nulla osta n. 575 per costruzione edificio industriale rilasciato in data 03 maggio 1960;
- n. progr. 406 del 22.07.1961 – nulla osta n. 704 per stabilimento rilasciato in data 08 agosto 1961;
- n. progr. 407 del 22.07.1961 – nulla osta n. 763 per spogliatoi e uffici rilasciato in data 22 marzo 1962.

Dopo il 02.09.1967 il complesso industriale del Cotonificio Honegger è stato oggetto di interventi e modifiche poco significativi per i quali sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni per opere maggiori (MA) e per opere minori (MI):

- (MA) pratica n. 1444, prot. n. 12177 del 10.10.1969 – ponte in cemento armato rilasciata in data 23 ottobre 1969, n. 1632;
- (MI) pratica n. 105, prot. n. 6050 del 18.04.1975 – rifacimento intonaci e tinteggiatura – Nulla Osta rilasciato il 23.04.1975;

- (MI) pratica n. 190, prot. n. 7727 del 26.05.1976 – copertura canale e sistemazione cabina elettrica – Nulla Osta rilasciato il 15.06.1976;
- (MA) pratica n. 2485, prot. n. 16592 del 11.11.1976 – cabina elettrica mq. 92,92, mappale n. 913/a, rilasciata il 19.01.1977, n. 2572, il 24.01.1977, n. 2740 e il 05.05.1977, n. 6592;
- (MI) pratica n. 454, prot. n. 14921 del 14.10.1977 – sostituzione rete metallica, recinzione e tapparelle – Nulla Osta rilasciato il 31.01.1978;
- (MA) pratica n. 2734, prot. n. 10615 del 05.07.1978 – autorimesse mq. 225, mappale n. 3088, rilasciata in data 31 luglio 1978, n. 188;
- (MI) pratica n. 98, prot. n. 7566 del 08.05.1979 – ampliamento parcheggio – Nulla Osta rilasciato il 17.05.1979;
- (MA) pratica n. 2886, prot. n. 9166 del 06.06.1979 – ampliamento cabina elettrica sul mappale n. 895 rilasciata in data 07 giugno 1979, n. 290/G;
- (MI) pratica n. 83, prot. n. 5606 del 25.03.1980 – sistemazioni varie – Nulla Osta rilasciato il 27.03.1980;
- (MI) pratica n. 272, prot. n. 15922 del 29.09.1980 – rintonacatura e tinteggiatura facciate – Nulla Osta rilasciato il 30.09.1980;
- (MI) pratica n. 93, prot. n. 4810 del 23.03.1981 – sistemazione appartamenti – Nulla Osta rilasciato il 09.04.1981;
- (MI) pratica n. 249, prot. n. 13470 del 01.09.1981 – sopraelevazione muretto di recinzione – Nulla Osta rilasciato il 06.10.1981;
- (MI) pratica n. 346, prot. n. 18287 del 01.12.1981 – formazione cabina acqua – Concessione n. 155/om rilasciata il 28.01.1982;
- (MI) pratica n. 302, prot. n. 13788 del 24.09.1982 – rifacimento intonaci – Nulla Osta rilasciato il 15.10.1982;
- (MA) pratica n. 3687, prot. n. 6626 del 04.05.1983 – formazione autorimessa prefabbricata mq. 47,70, mappale n. 2946, rilasciata il 29 luglio 1983, n. 885;
- (MI) pratica n. 38, prot. n. 3947 del 15.02.1985 – formazione muro di sostegno in località Piazza, Via Marconi n. 26 – Nulla Osta rilasciato il 28.03.1985;

- (MA) pratica n. 3984, prot. n. 8440 del 12.04.1985 – box prefabbricato in Via Marconi, mappale n. 2946, rilasciata in data 05 agosto 1985, n. 1092;
- (MI) pratica n. 282, prot. n. 21192 del 04.09.1986 – rifacimento intonaco rustico stabile in Largo Honegger 3-4, mappale 2777 – Nulla Osta rilasciato il 04.09.1986;
- (MA) pratica n. 4317, prot. n. 25917 del 29.09.1987 – ampliamento impianto trattamento acqua di scarico, mappale n. 2943, rilasciata il 12.11.1987, n. 1337/G;
- (MI) pratica n. 166, prot. n. 14230 del 01.06.1988 – rifacimento intonaci e tinteggiatura magazzino cascami – Nulla Osta rilasciato il 08.06.1988;
- (MI) pratica n. 172, prot. n. 14683 del 06.06.1988 – manutenzione fabbricato in Via Duca d’Aosta – Nulla Osta rilasciato il 13.06.1988;
- (MA) pratica n. 4445, prot. n. 18354 del 15.07.1988 – costruzione impianto di condizionamento, mappali nn. 895 e 6256, rilasciata l’11.11.1988, n. 1477/G;
- (MA) pratica n. 4455, prot. n. 19539 del 29.07.1988 – soprizzo tetto capannone vecchia tessitura, mappale n. 2354, rilasciata l’11 novembre 1988, n. 1478/G;
- (MI) pratica n. 182, prot. n. 15767 del 13.06.1989 – sostituzione tegole, canali di gronda e pluviali tetto fabbricato mappale n. 690 – Nulla Osta del 15.06.1989;
- (MI) pratica n. 81, prot. n. 6994 del 09.03.1994 – rifacimento tetto mappale n. 2733 – Concessione Edilizia n. 1484/M del 15.04.1994;
- (MA) pratica n. 130, prot. n. 36323 del 12.12.1995 – autorimesse interrate in Via Marconi n. 26, mappale n. 667;
- (MI) pratica n. 363, prot. n. 33573 del 15.11.1995 – ripristino porzione muro di cinta in Via Marconi n. 26 – Concessione Edilizia n. 1674/M del 29.02.1996;
- (MI) pratica n. 17/97, prot. n. 4823 del 18.02.1997 – nuovo accesso carrale e parcheggio, mappali 892/B e 2602, Via Marconi/Europa rilasciata il 09.04.1997;
- (MI) pratica n. 66, prot. n. 8921 del 08.04.1999 – realizzazione parcheggio, sedime viario e verde attrezzato in Via Talpino – Nulla Osta rilasciato il 21.05.1999;
- (MI) pratica n. 443, D.I.A. novembre 2004 – adeguamento camini in Largo Honegger.

\*\*\*\*\*

## **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 le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, la possibile nuova destinazione d'uso, le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione, il sottoscritto ritiene equo attribuire agli immobili sopra descritti i seguenti valori:

<i>Complesso industriale Honegger nei comuni di Albino e Nembro:</i>	€ 12.500.000,00	
<i>Terreno edificabile in Comune di Nembro:</i>	€ 2.000.000,00	
<i>Villaggio Honegger: ex casa dei direttori:</i>	€ 630.000,00	
<i>ex case dei dipendenti</i>	€ 375.000,00	
	€ 475.000,00	
	€ 450.000,00	
	<u>€ 20.000,00</u>	
<i>Valore totale Villaggio Honegger</i>	€ 1.950.000,00	€ 1.950.000,00
<i>Cascine e terreni Piazza: ex Belotti</i>	€ 410.000,00	
<i>ex Birolini</i>	€ 440.000,00	
<i>ex Spinelli</i>	€ 515.000,00	
<i>ex Lena</i>	€ 535.000,00	
<i>ex Stalla Lena</i>	€ 400.000,00	
<i>ex Portone Tunì</i>	<u>€ 400.000,00</u>	
<i>Valore totale Cascine in Piazza</i>	€ 2.700.000,00	€ 2.700.000,00
<i>Reliquati presenti nel territorio del Comune di Albino:</i>	<u>€ 350.000,00</u>	
<i>Valore complessivo dei quattro lotti di proprietà Honegger:</i>	€ 19.500.000,00	

\*\*\*\*\*

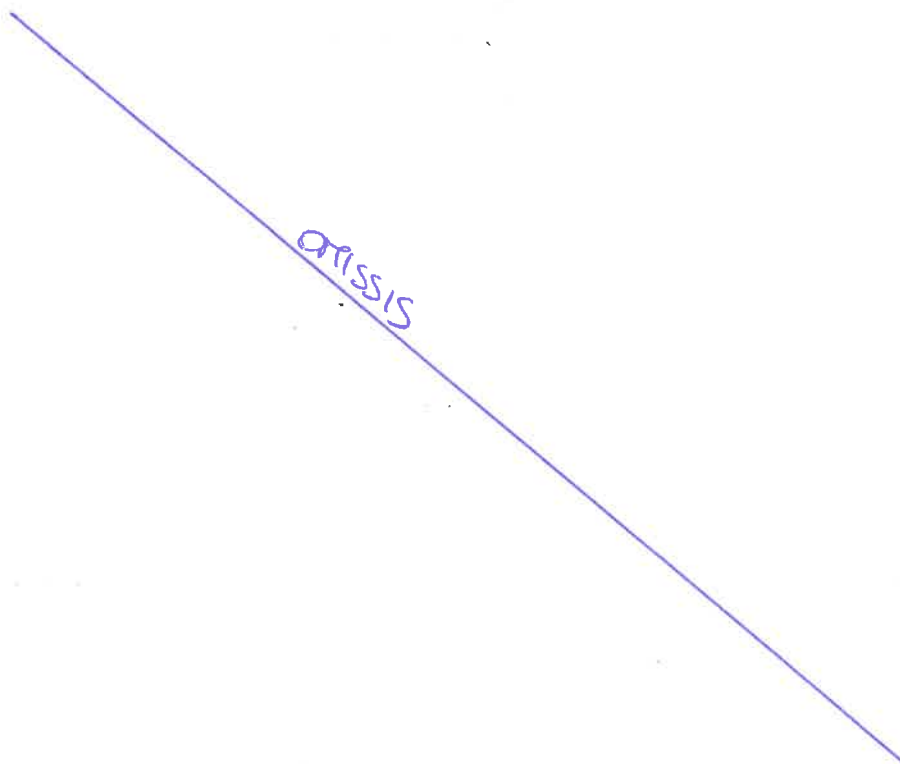
## **CONCLUSIONI**

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 Laura Giraldi stimatore dei beni immobili del Fallimento del Cotonificio Honegger S.p.A. in liquidazione, con riferimento al valore di mercato del complesso industriale sito nei Comuni di Nembro e di Albino (Bg), Via G. Marconi n. 51, del compendio immobiliare denominato "Villaggio Honegger" sito in Comune di Albino (Bg), Largo Honegger n. 4, di sei cascine rurali poste in Comune di Albino (Bg), Località Piazza e di reliquati di terreno individuati nell'ambito del territorio comunale di Albino, il tutto di proprietà del Cotonificio Honegger S.p.A. in liquidazione con sede legale in Albino (Bg), Via G. Marconi n. 51, Codice Fiscale e Partita IVA 02112890161, è giunto alle seguenti conclusioni:

-



**LOTTO 3:** il terzo lotto è formato dal "Villaggio Honegger" e dalle sei cascine di Piazza con tutti i terreni di loro pertinenza in quanto gli immobili sono urbanisticamente legati tra loro dall'Ambito di Trasformazione AT1a,

previsto dal vigente P.G.T. del Comune di Albino; pertanto il valore a corpo complessivo del lotto 3 risulta essere di €. 4.650.000,00 dato dalla somma del valore di €. 1.950.000,00 del cosiddetto “Villaggio Honegger”, lotto 3/a, insediamento residenziale formato da quattro edifici principali (casa dei direttori e case dei dipendenti), da diversi piccoli manufatti ad uso autorimesse e da aree pertinenziali, e del valore di €. 2.700.000,00 del lotto 3/b, costituito da sei vecchi fabbricati rurali, posti in località Piazza, alle spalle del “Villaggio Honegger”, con vasti appezzamenti di terreni agricoli e montani.



OTTISSIS

“ex cascina Birolini”, censita al foglio 6 del N.C.E.U. con il mappale n. 634, comprensiva di terreni agricoli per complessivi m<sup>2</sup> 34225 catastali, censiti al N.C.T. con i mappali nn. 1992, 6209, 639, 638, 635, 679 , complessivamente valutata a corpo in €. 440.000,00;

“ex cascina Spinelli”, censita al foglio 6 del N.C.E.U. con il mappale n. 632, comprensiva di terreni agricoli e montani per totali m<sup>2</sup> 107595 catastali, censiti al N.C.T. con i mappali nn. 714, 715, 701, 630, 415, 700, 2545, 631, complessivamente valutata a corpo in €. 515.000,00;

*OMISSIS*

“ex stalla Lena”, censita al foglio 6 del N.C.E.U. con il mappale n. 704, comprensiva di terreni agricoli e montani per complessivi m<sup>2</sup> 129925 catastali, censiti al N.C.T. coi mappali nn. 711, 418, 860, 710, 1998, 702, 705, 708, 709, 409, 697, 698, 699, 1996, 696, 551, 863, 865, 2024 e di terreni montani, Località Monte Cerete, di totali m<sup>2</sup> 57400 catastali, censiti al N.C.T. coi mappali nn. 541, 730, 736, 742, 807, 843, complessivamente valutata a corpo in €.400.000,00;

“ex Portone Tunì”, censita al foglio 10 del N.C.E.U. con il mappale n. 885, comprensiva di terreni agricoli per complessivi m<sup>2</sup> 28910 catastali, censiti al N.C.T. con i mappali nn. 883, 886, 887, 882, 889, 5417, 5415, di terreni agricoli in Comune di Nembro di complessivi m<sup>2</sup> 8457 catastali, censiti al N.C.T. con i mappali nn. 1276, 1277 e del terreno montano sito in Comune di Nembro (Bg), Località Monte Cerete, censito al N.C.T. con il mappale n. 1262 di are 137,50, complessivamente valutata a corpo in €. 400.000,00;

OTTISSIS

\*\*\*\*\*

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

Bergamo, 11 marzo 2016

Il tecnico estimatore  
Dr. Ing. Francesco Angelucci