

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

Giudice Delegato Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI

Commissario Giudiziale: dott. LUIGI GRUMELLI PEDROCCA

* * *

**CONSULENZA ESTIMATIVA RELATIVA AI BENI IMMOBILI PERTINENTI
ALLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO "FABBRICA
ITALIANA PALLETS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" – C.P. 121/13**

* * *

L'Ill.mo sig. Giudice Delegato, dott.ssa Giovanna Golinelli, con provvedimento in data 12.05.2014, ha nominato nella procedura di concordato preventivo indicato in epigrafe, il sottoscritto Franco Magni, geometra libero professionista, con studio in Bergamo, via Masone, 11, *con lo specifico incarico di provvedere alla sola revisione ed aggiornamento dei valori risultanti dalle perizie già esistenti.*

Lo scrivente, ispezionati con il Commissario Giudiziale dott. Luigi Grumelli, il complesso immobiliare di proprietà della "Fabbrica Italiana Pallets spa in liquidazione" ubicata in Ghisalba, via Provinciale n. 53, svolti gli opportuni accertamenti come di seguito indicato, in esecuzione dell'incarico conferitogli, ha redatto la seguente consulenza estimativa che ha ritenuto opportuno dividere nei seguenti paragrafi:

- 1 - Premesse
- 2 - Accertamenti svolti
- 3 - Giudizio di stima riferito a giugno 2014

1 - PREMESSE

L'arch. Gianmaria Pezzoli con perizia estimativa del 31.10.2013, che allegata alla presente ne diventa parte integrante (*v. allegato 1*), ha:

- Individuato catastalmente gli immobili;

- Descritto la situazione urbanistica;
- Descritto gli immobili e determinato le superficie coperte dei corpi di fabbrica.
- Stimato l'area in € 3.331.140,00 ed i fabbricati in € 2.746.133,00 per un importo complessivo di € 6.077.273,00.

2 - ACCERTAMENTI SVOLTI

Lo scrivente ha proceduto alle seguenti verifiche:

a – Dati di identificazione catastale

Catasto dei Terreni

I terreni facenti parte del complesso immobiliare da valutare sono contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Ghisalba (BG), con i sottoindicati mappali (contornati in giallo nell'estratto mappa *allegato 2*).

Mappa Fg	Mappa n.	Qualità	CI	Superficie ha a ca	Reddito	
					dominica	agrario
9	5087	semin – irrig	3	00 19 45	€ 6,03	€ 13,56
9	5088	semin – irrig	3	00 03 25	€ 1,01	€ 2,27
9	5089	semin – irrig	3	00 07 30	€ 2,26	€ 5,09
9	5090	semin – irrig	3	00 02 30	€ 0,71	€ 1,60

Dette particelle risultano intestate a Fabbrica Italiana Pallets S.p.A. con sede in Ghisalba (v. visura catastale per soggetto, *allegato 3* – punti 5 e 6)

Catasto Fabbricati

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ghisalba (BG) intestato a Fabbrica Italiana Pallets S.p.A. con sede in Ghisalba (BG), come segue:

Mappa Fg	Mappa n.	sub	Ubicazione via	piano	Classamento		Consi- stenza	Rendita Catastale
					Cat.	CI		
9	3604	4	Prov. SS 498, 53 –	T	C/6	2	mq 20	€ 38,22
9	3604	701	Prov. SS 498, 53 –	T	area urbana		mq 234	/
9	3604	702	Prov. SS 498, 53 –	T	area urbana		mq 700	/
9	3604	705	Prov. SS 498, 53 –	T/1	A/2	1	5,5 vani	€ 426,08
9	3604	707	Prov. SS 498, 53 –	T/1	A/2	1	7,5 vani	€ 581,01
9	3604	708	Prov. SS 498, 53 –	S1/T	D/7	/	/	€ 80.218,00
9	5086		Prov. SS 498, 53 –	T	area urbana		mq 7.325,00	/

(v. visura catastale per soggetto, *allegato 3* – punti 1, 2, 3, 4)

Gli immobili, contornati in rosso sull'estratto mappa - *allegato 2*, è graficamente rappresentato dalle planimetrie catastali, *allegato 4*.

b – Esito degli accertamenti urbanistici

Il Comune di Ghisalba (BG), alla data della presente relazione è dotato di PGT approvato con deliberazione del consiglio comunale [REDACTED] e successiva deliberazione [REDACTED] e pubblicato sul B.U.R.L. [REDACTED]

L'immobile oggetto di consulenza sopra identificato è inserito nel Piano delle Regole del PGT per la maggior parte (circa mq 58.000,00) all'interno del tessuto urbano consolidato in "Ambito a prevalente destinazione non residenziale" e nello specifico nell' "ambito DE" (v. *allegato 5* dove l'immobile è contornato in giallo) regolamentato dagli artt. 57 e 58 delle N.T.A del Piano delle Regole del PGT (v. *allegato 6*).

In particolare l'immobile oggetto di valutazione è identificato con il numero di ambito 13 come "unico comparto produttivo con s.l.p. aggiuntiva ai fabbricati esistenti di:

mq 7.000,00

RC 50%

H max 9 mt

PC convenzionato"(v. art. 58, *allegato 6*)

I terreni mappali 5089 e 5090 (circa mq 1.000,00), sono inseriti nel Piano delle Regole del PGT all'interno degli "Ambiti di valore paesaggistico ambientale" e nello specifico nell' "Ambito agricolo di salvaguardia" (v. *allegato 5* dove detti terreni sono contornati in azzurro) regolamentato dall'art. 77 delle N.T.A PdR (v. *allegato 7*).

In base alla "Convenzione Urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione a carattere produttivo zona omogenea D6" redatto dal Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] registrato con modalità telematica presso Agenzia delle Entrate di Treviglio il [REDACTED] e trascritto a Bergamo il [REDACTED] [REDACTED] (v. *allegato 8*) e successiva "Costituzione di servitù e cessione di area a titolo gratuito in esecuzione a convenzione urbanistica" redatta dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] e registrata con modalità telematica presso l'Agenzia delle

Entrate di Treviglio il [REDACTED] (v. allegato 9), la Fabbrica Italiana Pallets s.p.a. si è obbligata a:

- assoggettare a servitù di uso pubblico la porzione di area di parcheggio identificata al catasto fabbricati al foglio 9 mappale 3604 sub. 702.

(La detta servitù sarà attiva solo nei periodi di funzionamento delle attività da esercitarsi sull'area del piano di lottizzazione);

- assoggettare a servitù di pubblico transito la porzione di area identificata al catasto fabbricati al foglio 9 mappale 3604 sub. 701, al fine di permettere l'accesso al sopraindicato parcheggio di cui al mappale 3604 sub. 702.

(La detta servitù sarà attiva solo nei periodi di funzionamento delle attività da esercitarsi sull'area del piano di lottizzazione).

Calcoli urbanistici

In relazione allo strumento urbanistico vigente risulta che è possibile un ampliamento di SIp e/o di superficie coperta pari a mq 7.000,00:

- Superficie coperta ancora disponibile:

- superficie coperta realizzabile: $\text{mq } 58.000,00 \times 50\% = \text{mq } 29.000,00$

- $\text{mq } 29.000,00 - 12.350,00 = \text{mq } 16.650,00$ (limite di SIP di mq 7.000,00)

- Superficie lorda di pavimento ancora realizzabile = mq 7.000,00 (v. art.58)

c – Determinazione dei dati metrici e dei calcoli urbanistici:

La superficie totale dell'area è di circa mq 59.000,00 di cui circa mq 58.000,00 ricadente in ambito produttivo e circa mq 1.000,00 ricadenti in ambito agricolo.

La superficie lorda di pavimento dei fabbricati rappresentati graficamente nell'allegato

10, è di circa mq 12.821, e più precisamente:

Edificio 1a	2.875 mq
Edificio 1b	55 mq
Edificio 1c	91 mq
Edificio 1d	22 mq
Edificio 1e	338 mq
Edificio 1f	421 mq
Edificio 1g	23 mq

Edificio 2	2.830 mq
Edificio 3a+5b	121 mq
Edificio 3b	629 mq
Edificio 3c	470 mq
Edificio 3d	130 mq
Edificio 4	1.022 mq
Edificio 5a	202 mq
Edificio 5c	33 mq
Edificio 6a	1.617 mq
<u>Edificio 6b</u>	<u>2.279 mq</u>
Totale.	12.821 mq

3 - GIUDIZIO DI STIMA RIFERITO A GIUGNO 2014

Premesso che:

- Lo scrivente condivide il criterio adottato dall'arch. Gianmaria Pezzoli di stimare separatamente i fabbricati dall'area, anche se i fabbricati sono stati costruiti secondo le necessità specifiche dell'azienda
- I fabbricati non sono di interesse per altre attività e quindi oltre a ridursi notevolmente la cerchia dei possibili acquirenti del complesso immobiliare, è da tenere presente che la ristrutturazione edilizia per convertire i fabbricati ad altre destinazioni risulta antieconomica.

Ciò premesso lo scrivente ritiene che:

- il valore stimato dei fabbricati dall'arch. Gianmaria Pezzoli è di € 2.746.133,00 sia congruo.
- il criterio di stima da seguire, per una obiettiva valutazione dell'area, sia quello sintetico.

Il criterio di stima sintetico si attua comparando il valore dell'area da valutare con il valore di altre aree di vendite effettuate, i cui prezzi sono quindi certi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'area oggetto della presente valutazione.

La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico delle aree presi in esame rispetto al valore del parametro dell'area da stimare per le differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche e secondo la possibilità edificatoria.

Lo scrivente, effettuate le opportune comparazioni, tenuto conto anche della possibilità edificatoria in ampliamento, ritiene che il valore da attribuire all'area sopra descritta, alla data del giugno 2014, possa oscillare:

- da un minimo di € 90,00/mq a un massimo di € 100,00/mq per la superficie edificabile;

- da un minimo di €18,00/mq a un massimo di € 20,00/mq per la superficie agricola;

Per quanto sopra descritto si fissa € 90,00/mq e € 18,00/mq:

- Area edificabile: mq 58.000,00 x € 90,00/mq = € 5.220.000,00

- Area agricola: mq 1.000,00 x € 18,00/mq = € 18.000,00

Totale € 5.238.000,00

E' da tener presente che:

- la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

La domanda di aree risulta assai debole e le vendite sono in calo.

- se l'acquisto non sarà effettuato da chi continua l'attività che attualmente viene svolta, il valore di mercato del complesso immobiliare è quello del solo valore dell'area di € 5.238.000,00 in quanto i fabbricati non sono utilizzabili se non in minima parte.

* * *

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, lo scrivente resta a disposizione dell'ill.mo sig. Giudice Delegato e del Commissario Giudiziale per ogni altro chiarimento.

Bergamo, 25.06.2014

Geom. Franco Magni